Der Senat von Berlin
- Stadt IV C 11 -
Tel.: 90139 - 4912

0091

An das

Abgeordnetenhaus von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

V o r l a g e

- zur Kenntnisnahme -
gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin
über Zwölfte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten

---

Wir bitten, gemäß Artikel 64 Absatz 3 der Verfassung von Berlin zur Kenntnis zu nehmen, dass der Senat die nachstehende Verordnung erlassen hat:

Zwölfte Verordnung
über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten

Vom 15. März 2011

Auf Grund des § 142 Absatz 3 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist, in Verbindung mit § 24 Absatz 1 Satz 1 und 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692) geändert worden ist, wird verordnet:

§ 1

(1) Folgende Gebiete werden als Sanierungsgebiete förmlich festgelegt:
1. Sanierungsgebiet Mitte - Turmstraße
2. Sanierungsgebiet Mitte - Wedding/Müllerstraße
3. Sanierungsgebiet Mitte - Nördliche Luisenstadt
4. Sanierungsgebiet Friedrichshain-Kreuzberg - Südliche Friedrichstadt
5. Sanierungsgebiet Spandau - Wilhelmstadt
6. Sanierungsgebiet Neukölln - Karl-Marx-Straße/Sonnenallee
7. Sanierungsgebiet Lichtenberg - Frankfurter Allee Nord.

(2) Ein Auszug aus der Karte 1:1000 mit den rechtsverbindlichen flurstücksgenauen Abgrenzungen der Sanierungsgebiete ist zur kostenfreien Ansicht während der Dienststunden im Landesarchiv Berlin, Eichborndamm 115-121, 13403 Berlin, niedergelegt. Gleiches wird zur Information auf der Homepage der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung über das Geoportal bereitgestellt.

(3) Die Abgrenzung der Sanierungsgebiete ist in den Übersichtskarten der Anlagen 1 bis 7 dargestellt. Im Zweifelsfall bestimmt sich die Abgrenzung nach Absatz 2.

§ 2

(1) Die Sanierungsmaßnahmen werden in den einzelnen Sanierungsgebieten in den nachfolgenden Verfahren durchgeführt:

1. Mitte - Turmstraße:
   umfassendes Verfahren

2. Mitte - Wedding/Müllerstraße:
   umfassendes Verfahren, Teilgebiet vereinfachtes Verfahren

3. Mitte - Nördliche Luisenstadt:
   umfassendes Verfahren

4. Friedrichshain-Kreuzberg - Südliche Friedrichstadt:
   vereinfachtes Verfahren

5. Spandau - Wilhelmstadt:
   umfassendes Verfahren, Teilgebiet vereinfachtes Verfahren

6. Neukölln - Karl-Marx-Straße/Sonnenallee:
   umfassendes Verfahren, Teilgebiet vereinfachtes Verfahren

7. Lichtenberg - Frankfurter Allee Nord:
   umfassendes Verfahren

(2) Für die Gebiete, in denen die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt wird, finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a des Baugesetzbuchs Anwendung.

(3) Für die Gebiete, in denen die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a des Baugesetzbuchs ausgeschlossen.

§ 3

Für alle Gebiete finden die Vorschriften der §§ 144 und 145 des Baugesetzbuchs über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge Anwendung.

§ 4

(1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss
1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften, die in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des Baugesetzbuchs bezeichnet sind,
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
3. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind,

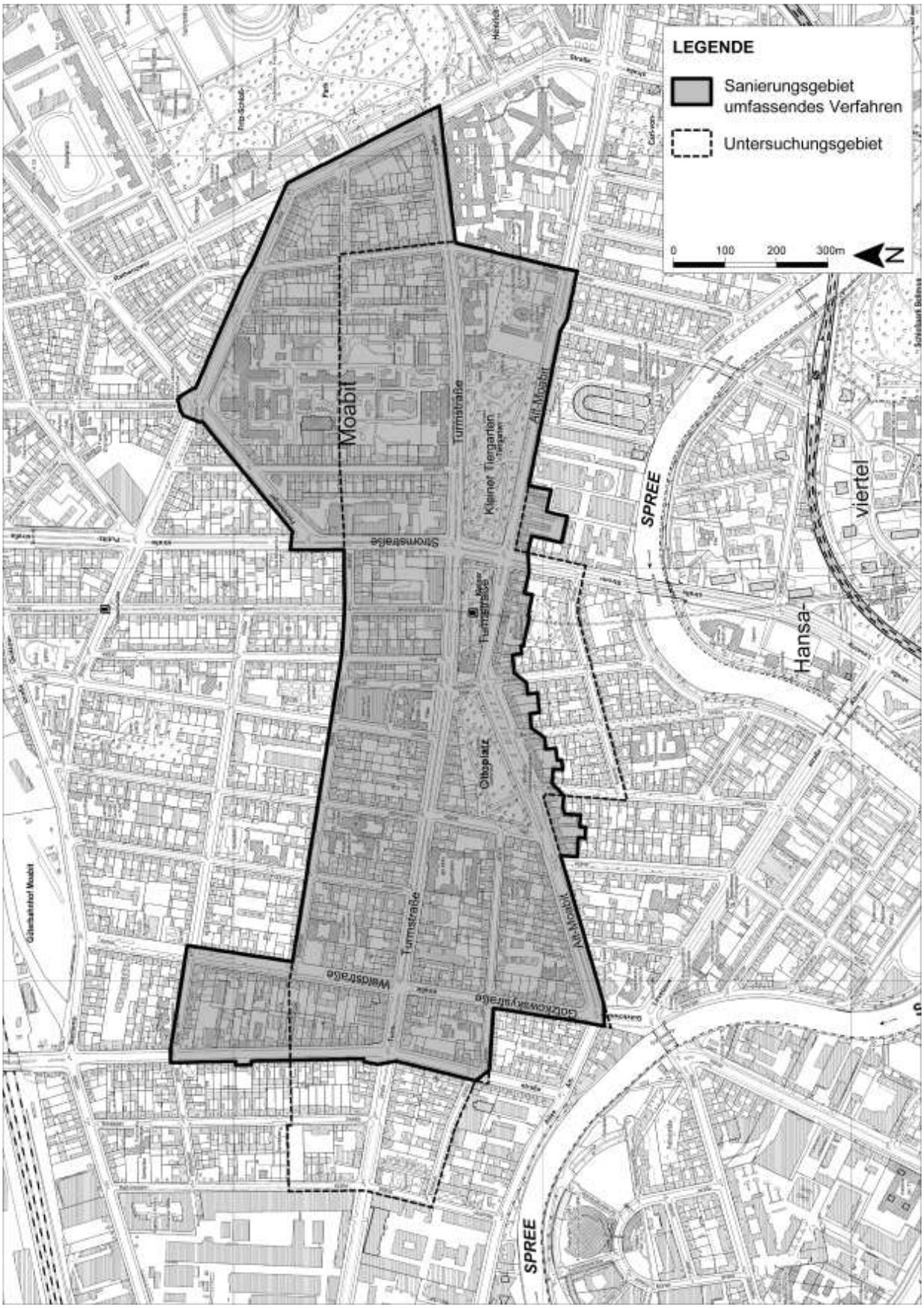
in den Fällen der Nummern 1 und 2 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nummer 3 innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in den Nummern 1 bis 3 genannten Verletzungen oder Mängel gemäß § 215 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und gemäß § 32 Absatz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.

(2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

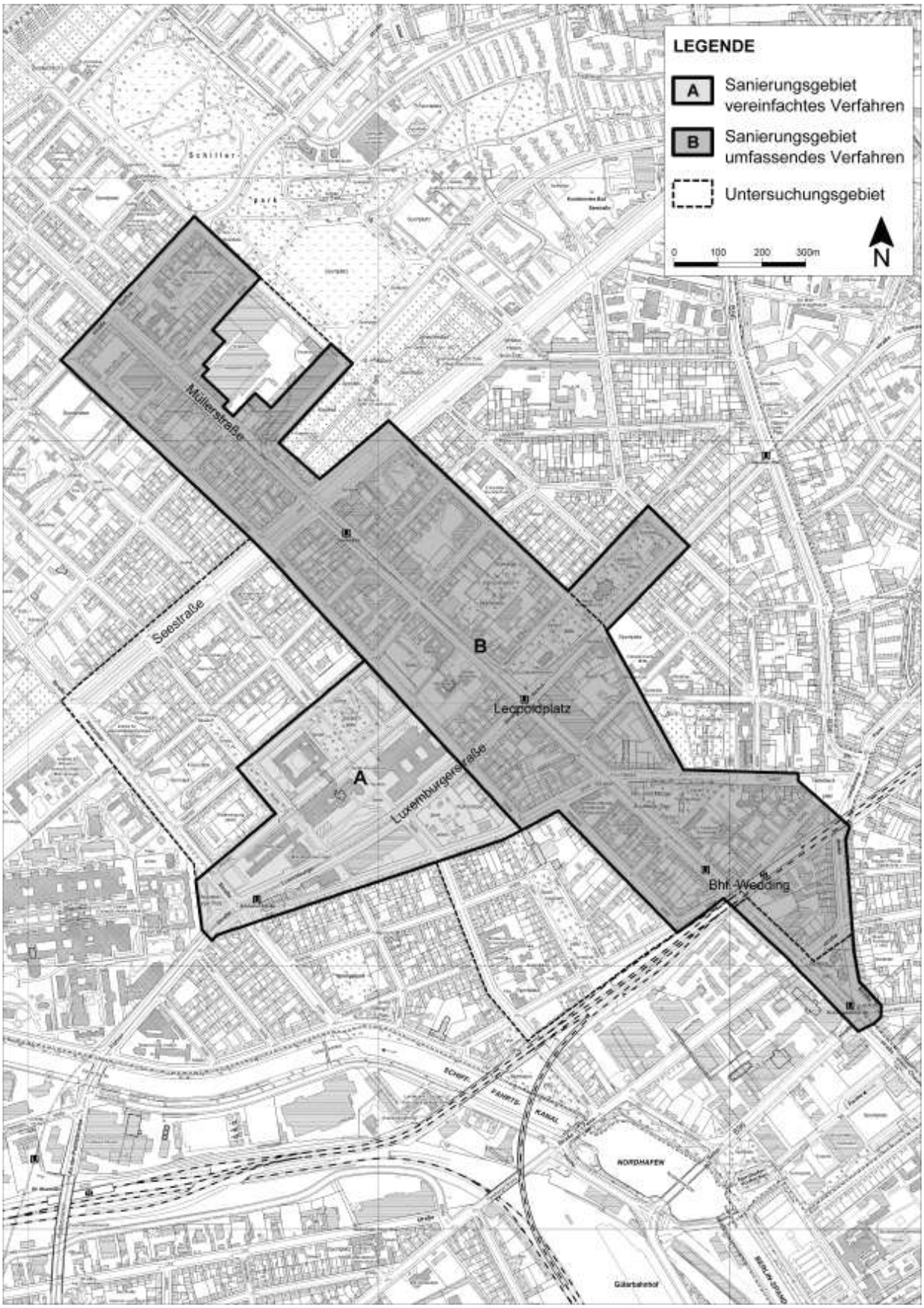
§ 5

Diese Verordnung tritt am Tage nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

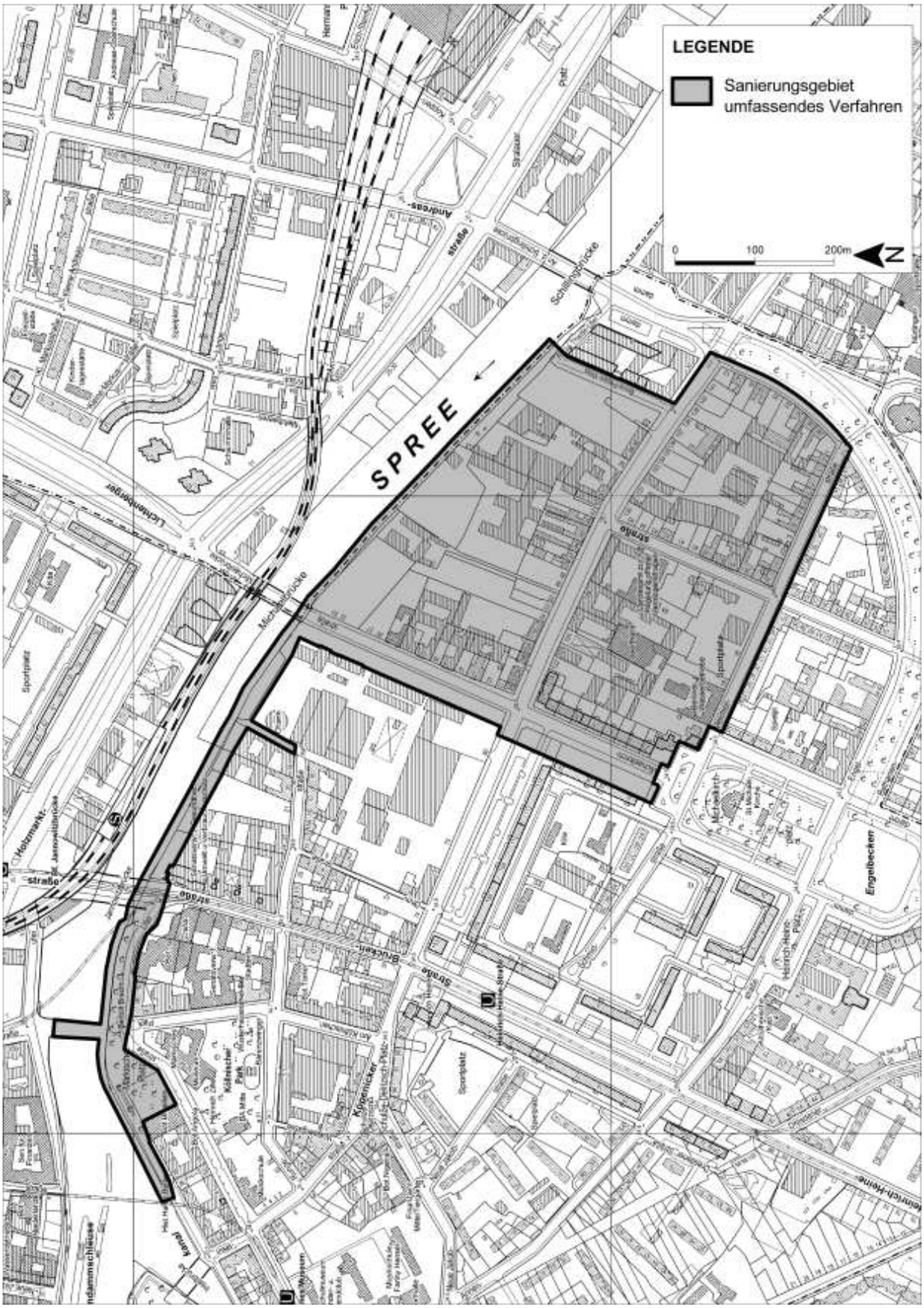
Anlage 1
zu § 1 Absatz 1 Nummer 1 der Zwölften Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten
Sanierungsgebiet ***Mitte - Turmstraße***



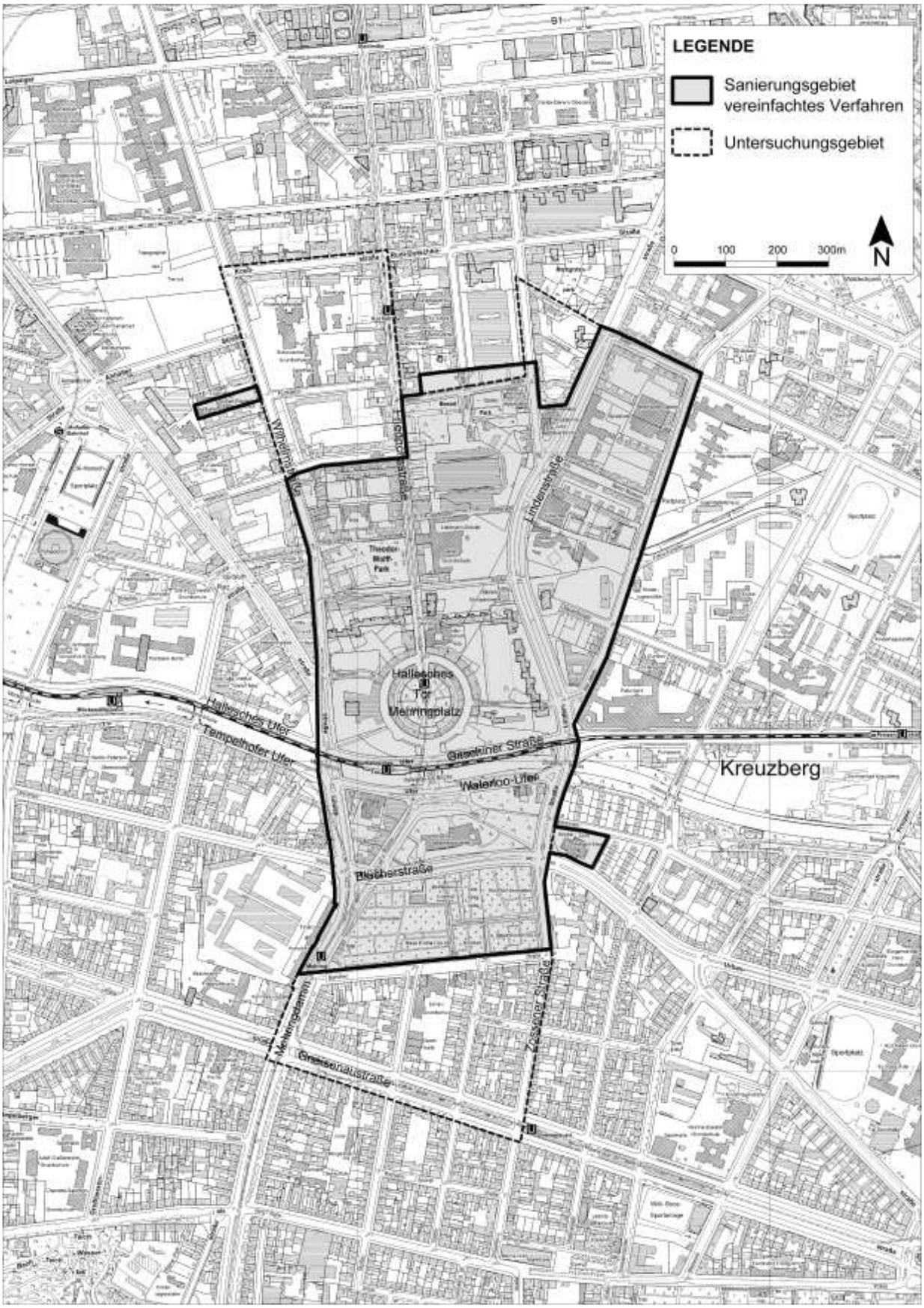
Anlage 2
zu § 1 Absatz 1 Nummer 2 der Zwölften Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten
Sanierungsgebiet ***Mitte – Wedding/Müllerstraße***



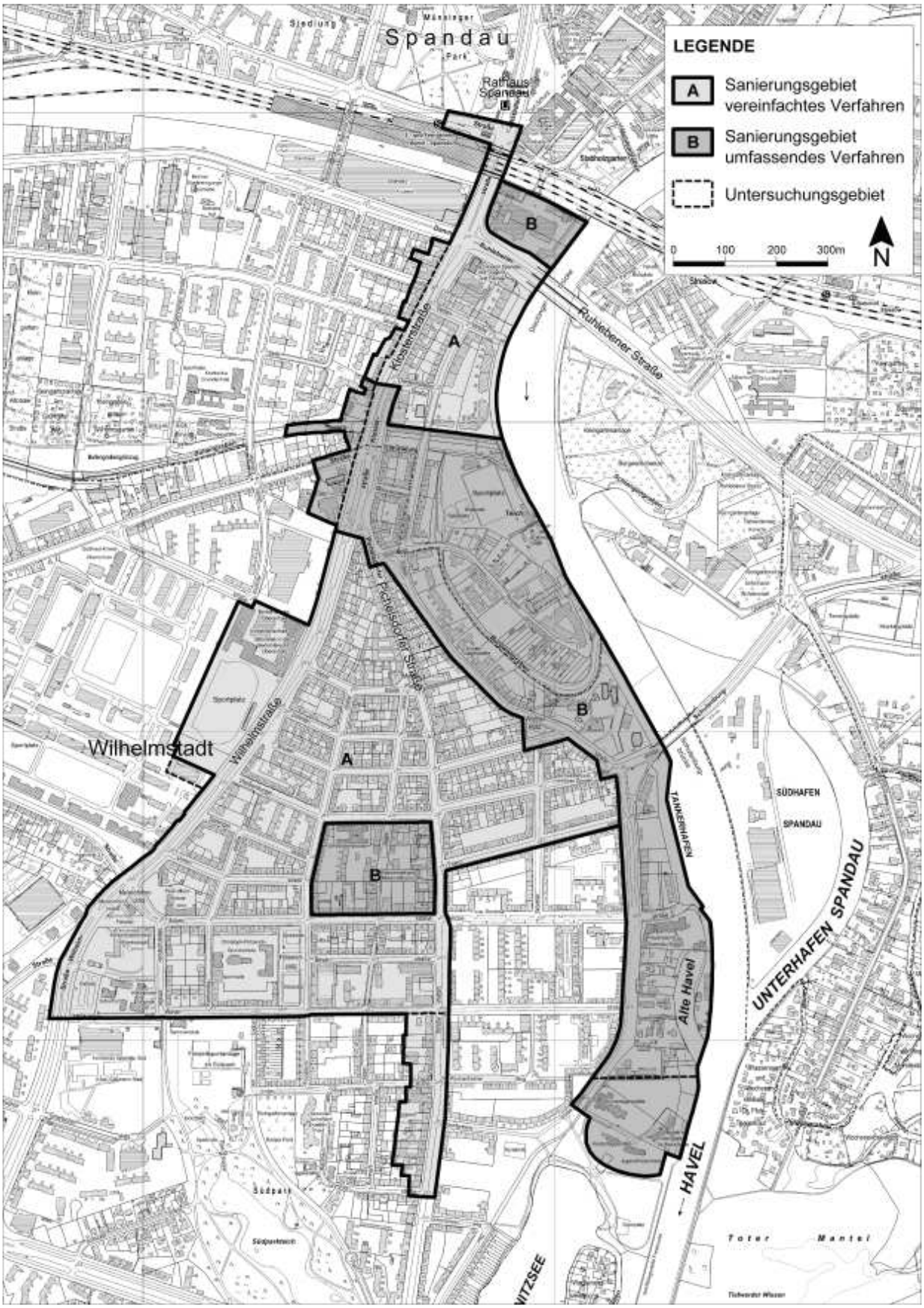
Anlage 3
zu § 1 Absatz 1 Nummer 3 der Zwölften Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten
Sanierungsgebiet ***Mitte - Nördliche Luisenstadt***



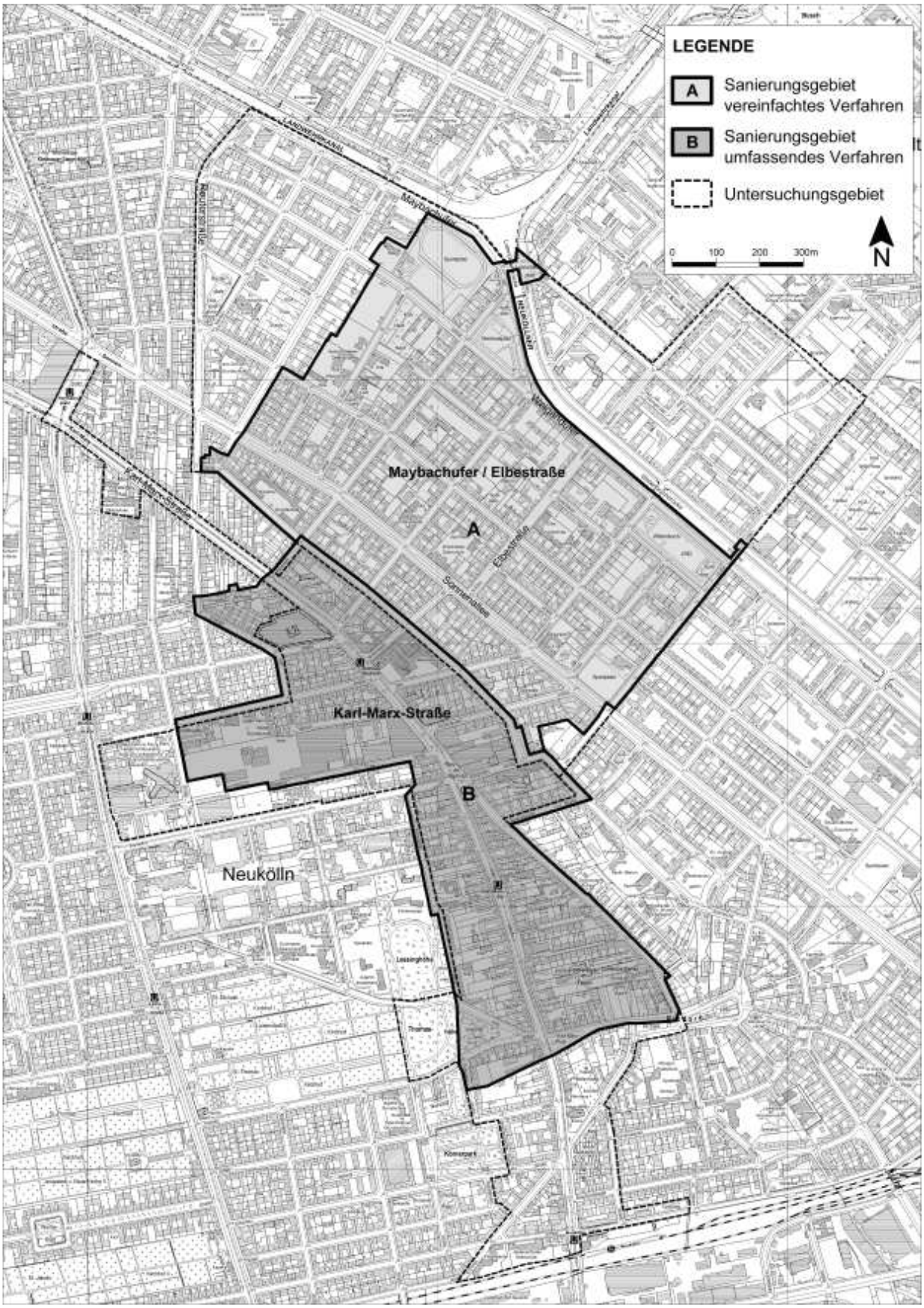
Anlage 4
zu § 1 Absatz 1 Nummer 4 der Zwölften Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten
Sanierungsgebiet ***Friedrichshain-Kreuzberg - Südliche Friedrichstadt***



Anlage 5
zu § 1 Absatz 1 Nummer 5 der Zwölften Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten
Sanierungsgebiet ***Spandau - Wilhelmstadt***



Anlage 6
zu § 1 Absatz 1 Nummer 6 der Zwölften Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten
Sanierungsgebiet ***Neukölln - Karl-Marx-Straße/Sonnenallee***



Anlage 7
zu § 1 Absatz 1 Nummer 7 der Zwölften Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten
Sanierungsgebiet ***Lichtenberg - Frankfurter Allee Nord***



A. Begründung:

a) Allgemeines:

Die Verordnung sichert die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Stadterneuerung in sieben Sanierungsgebieten.

b) Einzelbegründung:

1. Zu § 1 Absatz 1

1.1 Notwendigkeit der förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten

1.1.1 Gebiete

Einzelheiten sind dem als Anlage 1 beigefügten Bericht zur Begründung der Zwölften Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten zu entnehmen.

1.1.2 Ausgangslage

Am 22. Mai 2007 hat der Senat von Berlin für die Karl-Marx-Straße in Neukölln den Beginn Vorbereitender Untersuchungen beschlossen (Senatsbeschluss 397/2007). Insbesondere die Klärung der zukünftigen Gestaltung der Karl-Marx-Straße erforderte eine intensive Abstimmung, so dass die Ergebnisse erst jetzt vorliegen.

Am 3. März 2009 hat der Senat von Berlin den Beginn Vorbereitender Untersuchungen für weitere sechs Gebiete beschlossen (Senatsbeschluss 1914/2009):
- Mitte - Turmstraße
- Mitte - Müllerstraße
- Friedrichshain-Kreuzberg - Mehringplatz/Blücherstraße
- Spandau - Wilhelmstadt
- Neukölln - Maybachufer/Elbestraße
- Lichtenberg - Frankfurter Allee Nord.

Für die Nördliche Luisenstadt hat der Bezirk Mitte in Abstimmung mit der Senatsverwaltung parallel zu den Vorbereitenden Untersuchungen seit Mitte 2009 ein integriertes Entwicklungskonzept Luisenstadt erarbeitet. Gesonderte Vorbereitende Untersuchungen waren daher nicht mehr erforderlich, da nach § 141 Absatz 2 BauGB das vorliegende Entwicklungskonzept eine ausreichende Grundlage für die Festlegung als Sanierungsgebiet ist.

1.1.3 Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

Für alle acht Gebiete sind in enger Zusammenarbeit mit den Bezirken und den wichtigen Gebietsakteuren integrierte Entwicklungskonzepte erarbeitet worden. In Informations- und Erörterungsveranstaltungen sowie Ausstellungen und mit den Bezirken im Zeitraum vom 03.06.2009 bis 19.02.2010 wurden den Bürgerinnen und Bürgern die Entwicklungsziele und die wichtigsten Schlüsselmaßnahmen vorgestellt und abgestimmt. Die bezirklichen Fachressorts und die Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 11.09.2009 bis 08.02.2010 beteiligt.

Alle Gebiete zeichnen sich durch Funktionsschwächen aus, insbesondere durch Funktionsverluste auf gewerblichen und öffentlichen Flächen.

Die Hauptprobleme der Turmstraße sind qualitative Defizite der Einzelhandelstruktur und ein hoher Erneuerungs- und Umbaubedarf des öffentlichen Raums. Die Funktionsschwäche der Turmstraße wird verstärkt durch untergenutzte Grundstücke, die Schließung des Hertie-Kaufhauses und die planerische Unsicherheit der Woolworth-Filialen. Es bestehen quantitative und qualitative Defizite bei Jugendfreizeiteinrichtungen und Sportflächen. Bedeutende Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind erneuerungs- und umbaubedürftig.

Die Müllerstraße im Wedding ist ein Zentrum mit hohen Nutzungs-/Gestaltungsdefiziten und hoher sozialer Problemdichte. Durch schwindende Kaufkraft, starke Konkurrenz neuer Einzelhandelsstandorte und den Verlust wichtiger zentraler Funktionen konnte sich die Müllerstraße nicht in ausreichendem Maße entwickeln. Die Probleme spiegeln sich insbesondere in den öffentlichen Räumen wider. Die Schulen, Kitas und Jugendfreizeiteinrichtungen haben erheblichen Erneuerungsbedarf und es besteht teilweise ein Defizit an öffentlichen Grün- und Freiflächen.

Die Nördliche Luisenstadt weist nach jahrzehntelanger Stagnation auf Grund der Grenzlage erhebliche städtebauliche und strukturelle Defizite auf. Die Unstrukturierung der gründerzeitlichen Gewerbebereiche und Brachflächen am Wasser erfordert die öffentliche Erschließung und Versorgung mit Infrastruktur.

Die Südliche Friedrichstadt ist durch erhebliche städtebauliche und funktionale Schwächen gekennzeichnet. Das Gebiet wird seiner innerstädtischen Lage bzw. Bedeutung nicht gerecht. Wichtige Areale und öffentliche Standorte sind städtebaulich nicht eingebunden.
Es bestehen erhebliche funktionale und gestalterische Mängel bei den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und im öffentlichen Raum.

Die Wilhelmstadt weist eine rasch zunehmende Funktionsschwäche der Pichelsdorfer Straße als ehemalige Einkaufsstraße sowie eine negative soziale Entwicklungstendenz auf. Problematisch ist die Barrierewirkung der Bahn zwischen Altstadt und Wilhelmstadt. Wohnumfeldmängel und der Mangel an Jugendfreizeiteinrichtungen sowie Kinderspielplätzen werden als problematisch beurteilt. Entlang der Havel liegen untergenutzte und ungenutzte größere Grundstücke, die Potenziale einer positiven Gebietsentwicklung sind.

Die Karl-Marx-Straße ist das Bezirkszentrum von Neukölln und gehört zu den Hauptzentren der Berliner Innenstadt. Die Zunahme der Funktionsschwäche durch Leerstände wichtiger Immobilien, der Niveauverlust der Einzelhandelsbetriebe, einhergehend mit sinkender Kaufkraft, ist unübersehbar. Die negativen Entwicklungstendenzen strahlen auf die benachbarten Quartiere aus. Die Karl-Marx-Straße hat eine hohe Verkehrsbelastung und geringe Aufenthaltsqualitäten.

Die Wohn- und Lebensbedingungen der Bevölkerung in dem innerstädtischen Wohngebiet Maybachufer/Elbestraße sind durch städtebauliche Mängel beeinträchtigt. Infolge der dichten Bebauung ist ein Teil der Wohnungen schlecht belichtet, besonnt und belüftet. Etliche Wohngebäude haben hohen Erneuerungsbedarf. Der bauliche Zustand, die Ausstattung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und der Zustand der Freiflächen ist mangelhaft. Im Gebiet besteht darüber hinaus ein quantitatives Defizit an öffentlichen Grün-, Spiel- und Sportfreiflächen. Der öffentliche Raum und das Wohnumfeld bieten wenig Aufenthaltsqualitäten.

Die Frankfurter Allee Nord hat erheblichen Erneuerungs- und Anpassungsbedarf bei der sozialen Infrastruktur. Der öffentliche Straßenraum ist überdimensioniert. Größere Areale liegen oder fallen demnächst brach: insbesondere das ehemalige MfS-Areal, das Hubertusbad, der Schulkomplex Rüdigerstraße und die Kinderklinik Lindenhof.

Die Vorbereitenden Untersuchungen belegen, dass für alle Gebiete ein erheblicher städtebaulicher Investitionsbedarf besteht, um den strukturellen Mängeln, Funktionsschwächen und Abwärtstendenzen zu begegnen. Insbesondere mit dem Anpassungsbedarf bei Bildungseinrichtungen, im öffentlichen Raum und den Grünflächen bestehen Möglichkeiten, die Lebensverhältnisse in den Gebieten zu verbessern.

Der Zustand der vorhandenen Wohn- und Gewerbegebäude in allen Gebieten ist überwiegend gut bis befriedigend. Die Verbesserung der Energiebilanz ist jedoch in weiten Bereichen erforderlich.

Kernaufgaben der öffentlichen Hand sind:
- die erforderlichen städtebaulichen Planungen mit einem integrierten Ansatz,
- die Steuerung der integrierten Gebietsentwicklung,
- die räumliche Koordination aller Einzelmaßnahmen,
- die Sicherung der Finanzierung der Schlüsselmaßnahmen,
- der Dialog mit den Gebietsakteuren und deren Beratung und
- die Verantwortung für einen sozialgerechten Ablauf.

Die benachbarten Gebiete Karl-Marx-Straße und Maybachufer/Elbestraße sollen als zwei Teilgebiete in einem Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee gemeinsam entwickelt werden. Die rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten der Sanierungsmaßnahme sind geeignet, den bereits eingeleiteten Prozess der sozialen Stadtteilentwicklung im Norden Neuköllns zu ergänzen und zu unterstützen.

Grunddaten der Sanierungsgebiete

Sanierungsgebiet		***Grundstücke***	***Fläche in ha***	***Einwohner*** *(30.6.2010)*
Mitte	Turmstraße	476	93	13.598
Mitte	Wedding/ Müllerstraße	350	108	13.279
Mitte	Nördliche Luisenstadt	119	26	1.470
Friedrichshain-Kreuzberg	Südliche Friedrichstadt	157	63	6.215
Spandau	Wilhelmstadt	591	104	12.215
Neukölln	Karl-Marx-Straße/ Sonnenallee *Teilgebiet KMS* *Teilgebiet Sonnenallee*	 354 386	 68 52	 8.905 16.857
Lichtenberg	Frankfurter Allee Nord	102	25	2.129
Anzahl der Gebiete: 7		***2.535***	***539***	***74.668***

1.1.4 Zusammenfassung der Kosten und deren Finanzierung

Die geschätzten Kosten nach § 149 BauGB zur Erreichung der wesentlichen Planungsziele betragen rund 216 Mio. €. In dieser Summe sind keine Kosten für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohn- und Gewerbegebäuden enthalten. Baumaßnahmen an diesen Gebäuden, wie energetische Maßnahmen und die Anpassung des Wohnungsbestandes sind Aufgaben der privaten Eigentümer und Investoren, denen in Sanierungsgebieten erhöhte steuerliche Abschreibungen gewährt werden. Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks können nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) Modernisierungs- und Instandsetzungskosten innerhalb von 12 Jahren steuerlich absetzen.

Zusammenfassung der Kosten für sieben Gebiete (in T€)

Kostengruppen	Turm-straße	Weding/ Müller-straße	Nördliche Luisen-stadt	Südliche Friedrich-stadt	Wilhelm-stadt	Karl-Marx-Straße/ Sonnenallee		Frank-furter Allee Nord
						Maybach-ufer/Elbe-straße	Karl-Marx-Straße	
Vorbereitung und Abschluss	700	933	340	2.000	450	450	1.625	1.000
Ordnungsmaß-nahmen/sonstige Maßnahmen	1.750	400	1.600	1.100	1.150	3.000	1.900	2.360
Aufgabenerfül-lung für Berlin	2.200	1.800	1.200	1.200	1.200	2.200	2.200	1.200
Aktivierung / Be-teiligung Dritter	2.400	2.500	200	0	780	600	3.550	100
Soziale/ kulturelle Infrastruktur	9.614	19.051	2.800	10.304	14.055	15.750	5.240	13.690
Grün- und Freiflä-chen	7.918	6.225	0	2.800	4.360	870	90	2.710
öffentlicher Stra-ßenraum	7.940	4.900	7.260	9.320	5.420	2.910	14.515	3.982
Summe 215.812 Mio.	***32.522***	***35.809***	***13.400***	***26.724***	***27.415***	***25.780***	***29.120***	***25.042***

Bis 2010 wurden überwiegend in den „Aktiven Zentren Turmstraße, Wedding/Müllerstraße und Karl-Marx-Straße“ bereits Ausgaben in Höhe von rund 26 Mio. € geleistet, in denen die Ausgaben aus Verpflichtungen Berlins aus Bewilligungen der Programmjahre 2008 bis 2010 enthalten sind.

Ab 2011 sind Förderprogramme mit Volumina von zusammen rund 190 Mio. € zur Finanzierung der wesentlichen Planungsziele erforderlich, davon:

- 80 Mio. € zur Verbesserung und Anpassung der sozialen und kulturellen Infrastruktur (Kostengruppe 331),
- 69 Mio. € zur Aufwertung des öffentlichen Raums (KGR 332 und 333) und
- 38 Mio. € für die gesetzlichen Aufgaben wie Vorbereitung, Abschluss, Ordnungsmaßnahmen, Partizipation und Aufgabenerfüllung für Berlin (KGR 1, 2, 5 und 6) und
- 3 Mio. € für sonstige Baumaßnahmen (KGR 35).

Zur Deckung der Kosten der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen werden Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung, Mittel des EU-Strukturfonds EFRE, Landesmittel und zweckgebundenen

Einnahmen der Städtebauförderung eingesetzt. Zur Finanzierung werden folgende in der Haushalts- und Finanzplanung enthaltene Finanzierungsquellen herangezogen:

- Programme der Städtebauförderung (Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Aktive Zentren, Städtebaulicher Denkmalschutz West, Stadtumbau Ost),
- Zukunftsinitiative Stadtteil, Teilprogramm Stadterneuerung,
- Infrastruktur in Sanierungsgebieten (zweckgebundene Einnahmen der Städtebauförderung),
- Schul- und Sportanlagensanierungsprogramm,
- Globalhaushalte der Bezirke.

Zusammenfassung der Kosten- und Finanzierungsübersicht für sieben Sanierungsgebiete

Angaben in T€

KGR	geschätzte Kosten	Kosten	2008/ 2009	2010/ 2011	2012/ 2013	2014/ 2015	2016 ff.
1	***Vorbereitung und Abschluss***	7.498	378	450	1.300	1.500	3.870
2	***Gesetzliche Aufgaben*** (Ordnungsmaßnahmen, Grunderwerb, Freilegung Grundstücke)	10.560		530	1.500	1.800	6.730
5	***Aufgabenerfüllung für Berlin***	13.200	1.207	1.198	2.000	2.000	6.795
6	***Aktivierung/Beteiligung Dritter***	10.130	1.090	885	1.500	1.500	5.155
331	***Soziale und kulturelle Infrastruktur***	90.504	4.659	11.293	13.000	13.000	48.552
332 + 333	***öffentlicher Raum***	81.220	4.200	7.914	10.000	13.000	46.106
35	***sonstige Baumaßnahmen***	2.700		200	500	500	1.500
Summe		***215.812***	***11.534***	***22.470***	***29.800***	***33.300***	***118.708***

Kap.	Titel	Finanzierungsmittel		Finanzierungsplanung					
				Summe	2008/ 2009	2010/ 2011	2012/ 2013	2014/ 2015	2016 ff.
1240	89827 (ZIS)	Stadterneuerung, Bildung im Quartier	Teilansatz	12.500		2.500	10.000		
1240	89812	Stadtumbau Ost/Aufwertung	Teilansatz (geschätzt)	9.300		500	1.800	2.000	5.000
1240	89831	Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	Teilansatz (geschätzt)	8.980	1.862	3.118	1.500	2.500	
1240	89832	Aktive Zentren	Teilansatz (geschätzt)	73.300	5.047	8.177	8.000	10.000	42.076
1240	89848	Städtebaulicher Denkmalschutz	Teilansatz (geschätzt)	26.247	1.000	2.247	3.000	4.000	16.000
1000	519 15	Schul- und Sportanlagensanierungsprogramm	Teilansatz (geschätzt)	4.898		1.398	500	500	2.500
alle Bez.	versch. Titel	Globalhaushalte der Bezirke, EP	Teilansatz (geschätzt)	24.625	3.625	3.000	3.000	3.000	12.000
4610	88305	Infrastruktur in Sanierungsgebieten (vereinnahmte Ausgleichsbeträge der Bezirke)	geschätzt	56.000		1.500	2.000	11.300	41.200
Summe				***215.850***	***11.534***	***22.440***	***29.800***	***33.300***	***118.776***

1.1.5 Notwendigkeit der förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten, Verfahrenswahl

Die Festlegung als Sanierungsgebiet setzt voraus, dass zur Beseitigung der städtebaulichen und strukturellen Schwierigkeiten und zur Erreichung der Ziele der Stadterneuerung besondere Ordnungs- und Steuerungsinstrumente erforderlich sind. Die Stadterneuerungspraxis in Berlin ist stark von Kooperation zwischen Land und Sanierungsbeteiligten geprägt.

Der Einsatz der bodenrechtlichen Steuerungsinstrumente (§ 136 BauGB ff) ist auf ein sinnvolles und notwendiges Maß zu begrenzen.

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Verfahrensarten für die Durchführung der Sanierung.

Dem umfassenden Verfahren (Normalverfahren) liegt eine besondere bodenpolitische Konzeption zugrunde. Sind durch das planerische und finanzielle Engagement der öffentlichen Hand Bodenwerterhöhungen zu erwarten, sind diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme (bzw. nach Aufhebung für andere Sanierungsmaßnahmen) einzusetzen. Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise (z. B. für den Erwerb notwendiger öffentlicher Flächen) sind auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert zu beschränken.

Sind es allerdings ausschließlich Erschließungsanlagen i. S. von § 127 (2) BauGB, von denen Werterhöhungen zu erwarten sind, so ist das umfassende Verfahren nicht nötig, da ein Teil der Kosten über Straßenausbaubeiträge zu decken ist. Es ist jedoch denkbar, dass diese Beiträge zu einer höheren Belastung der Grundstückseigentümer führen könnte. In solchen Fällen kann mit Blick auf die Durchsetzbarkeit günstiger sein, ein umfassendes Verfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen durchzuführen.

Im vereinfachten Sanierungsverfahren werden die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften ausgeschlossen, da das Hauptgewicht der Maßnahmen auf einer Gebietserhaltung ohne erhebliche Änderungen liegt und keine gravierenden Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Das vereinfachte Verfahren darf gewählt werden, wenn angenommen werden kann, dass ein Normalverfahren für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch nicht erschwert wird (§ 142 (4) BauGB).

Seit der letzten Novellierung des BauGB ist es gesetzlich vorgeschrieben, die Dauer der Sanierungsdurchführung auf maximal 15 Jahre zu befristen. Für fünf der sieben Sanierungsgebiete werden 15 Jahre für notwendig erachtet. Für zwei Sanierungsgebiete erscheinen 10 Jahre als ausreichend.

2. zu § 1 Absatz 2

Die Kartenauszüge im Maßstab 1:1000 treffen in Zweifelsfällen grundstücksbezogene genaue Aussagen.

3. zu § 1 Absatz 3

Die Kartendarstellungen der Sanierungsgebiete in den Anlagen 1 - 7 dienen der allgemeinen Orientierung und quartiersbezogenen Betrachtung und Nachbarschaft.

4. zu § 2 Absatz 1

Aus der Rechtsverordnung muss ersichtlich sein, in welchem Umfang Grundstücke vom Besonderen Städtebaurecht betroffen sein werden. Daher ist nach umfassenden und vereinfachten Verfahren zu unterscheiden. Nach § 142 Absatz 3 Satz 3 ist die Sanierungsfrist in einem gesonderten Beschluss festzulegen.

5. zu § 2 Absatz 2

Auf Grund der weitgehenden Rechtswirkung der Festlegung von Sanierungsgebieten ist ein grundstücksscharfer Nachvollzug erforderlich. Gemäß § 143 Absatz 1 Satz 3 BauGB ist auf die Anwendung des Dritten Abschnitts (§§ 152 – 156 a) hinzuweisen.

6. zu § 2 Absatz 3

Gemäß § 142 Absatz 4 BauGB ist in einem vereinfachten Verfahren die Anwendung der Vorschriften nach den §§ 152 – 156 a BauGB auszuschließen.

7. zu § 3

Gemäß § 144 Absatz 3 BauGB kann für bestimmte Fälle die Sanierungsgenehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilt werden.

Entsprechend der örtlichen Problemlage und des vorgesehenen Maßnahmeprofils obliegt es den Bezirken in der Zuständigkeit für die sanierungsrechtlichen Genehmigungen, entsprechende Beschlüsse zu fassen und im Amtsblatt von Berlin zu veröffentlichen.

8. zu § 4

§ 4 erhält die gesetzlich vorgeschriebenen Hinweise auf die Unbeachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften.

9. zu § 5

Die Vorschrift regelt das Inkrafttreten der Verordnung.

B. Rechtsgrundlage

§ 142 Absatz 3 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist, in Verbindung mit § 24 Absatz 1 Satz 1 und Satz 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Gesetz vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692) geändert worden ist.

C. Kostenauswirkungen auf Privathaushalte und/oder Wirtschaftsunternehmen

Die Festlegung von Sanierungsgebieten bzw. Fördergebieten ist Voraussetzung für den Einsatz von Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung im jeweiligen Gebiet. Der Einsatz von Städtebaufördermitteln stärkt die innerstädtischen Strukturen gegenüber negativen Veränderungen und erhöht die Attraktivität der Gebiete. Damit werden private Folgeinvestitionen ausgelöst.

D. Auswirkungen auf die Zusammenarbeit mit dem Land Brandenburg

keine

E. Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

a) Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben

Einnahmen

1240/33131 Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung	Höhe der für Berlin insgesamt verfügbaren Mittel ist zur Zeit nicht einschätzbar
1240/34697 EU-Mittel aus dem EFRE für Investitionen (2007 - 2013)	5 Mio. € für anteilige Ausgaben bei 1240/89827, weitere Mittel zur Zeit nicht einschätzbar
Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB	Höhe zur Zeit nicht einschätzbar

Ausgaben (T€)

Kostenart	Ausgaben ab 2011	Kapitel/Titel
Gesetzliche Aufgaben bei der Vorbereitung und Durchführung (Vorbereitung, Abschluss, Ordnungsmaßnahmen, Grunderwerb, Aufgabenerfüllung, Aktivierung/Beteiligung Dritter)	37.980	1240/89831 1240/89832 1240/89848 1240/89812
Soziale und kulturelle Infrastruktur	79.552	1240/89832 1240/89812 1240/89848 1000/51915 1240/88305 4610, 88305 verschiedene Titel in den Bezirksplänen, Einzelpläne anderer Hauptverwaltungen,
Öffentlicher Raum	69.257	1240/89832 1240/89812 1240/89848 1240/88305 4610, 88305 verschiedene Titel in den Bezirksplänen, Einzelpläne anderer Hauptverwaltungen,
sonstige Baumaßnahmen	2.700	1240/89832

b) Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Für die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung können die personellen Kapazitäten durch den Rückgang der Aufgaben in den entlassenen Sanierungsgebieten ausgeglichen werden.

Auch für die Bezirke Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln und Lichtenberg können die personellen Kapazitäten durch den Rückgang der Aufgaben in den entlassenen Sanierungsgebieten weitgehend ausgeglichen werden.

Für den Bezirk Spandau wurde der auf fünf Jahre befristeten Außeneinstellungen von drei technischen Angestellten (1,0 VZÄ, zwei 0,5 VZÄ, jeweils – Vgr. IV a/III – BAT) der Fachrichtung Stadtplanung zugestimmt.

F. Flächenmäßige Auswirkungen

Alle geplanten Maßnahmen finden auf baulichen Nutzflächen statt. In allen Gebieten ist vorgesehen, die Versorgung mit Grün- und Freiflächen zu verbessern. Umnutzungskonzepte, die Bauflächenänderungen nach sich ziehen könnten, werden im Rahmen der vorgeschriebenen Arbeitsschritte der Bauleitplanung vorbereitet und umgesetzt.

G. Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die Grünflächenplanungen in den Gebieten werden die Naturräume stärker miteinander vernetzt und die Bodenversiegelung reduziert, was dem Arterhalt dient und die Regenerationsfähigkeit der Grünflächen sowie das städtische Kleinklima verbessert.

Durch geförderte Energieeinsparungsmaßnahmen in den Gebieten an öffentlichen Gebäuden und durch die Möglichkeit zur Inanspruchnahme erhöhter Abschreibungen nach § 7h EStG durch Hauseigentümer werden energetische private Modernisierungsmaßnahmen angeregt, die die Umweltbelastungen weiter reduzieren und die die CO_2-Bilanz verbessern.

Berlin, den 15. März 2011

Klaus W o w e r e i t	Ingeborg J u n g e – R e y e r
.....	.....
Regierender Bürgermeister	Senatorin für Stadtentwicklung

Anlage 1 der Abgeordnetenhausvorlage

Bericht zur Begründung der Zwölften Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsbieten (zu 1.1 der Begründung)

Gliederung	Seite
1. Mitte - Turmstraße	23
2. Mitte - Wedding/Müllerstraße	41
3. Mitte - Nördliche Luisenstadt	65
4. Friedrichshain-Kreuzberg - Südliche Friedrichstadt	83
5. Spandau - Wilhelmstadt	99
6. Neukölln - Karl-Marx-Straße/Sonnenallee	121/139
7. Lichtenberg - Frankfurter Allee Nord	155

1. Mitte – Turmstraße

1. Situationsanalyse

1.1. Städtebauliche Struktur

Einbindung und Vernetzung mit anderen Quartieren in die Gesamtstadt

Das Untersuchungsgebiet Turmstraße befindet sich mittig auf der sogenannten ‚Moabiter Insel'. Eingebettet in Blockrandstrukturen wird es im Norden durch die Bahnflächen des S-Bahn-Rings und eines ehemaligen Güterbahnhofs sowie von den Hafenanlagen des Westhafens begrenzt. Die östliche, nördliche sowie westliche Klammer bildet das Stadtumbau West-Gebiet um die Lehrter Straße, Tiergarten-Nordring/Heidestraße sowie die großen Grün- und Freiflächen des Fritz-Schloss-Parks und das Poststadion. Im Osten liegt der Berliner Hauptbahnhof. Im Westen wird das Gebiet durch die Flächen eines Industrie- und Gewerbegebiets begrenzt.

Östlich sowie westlich überlappen das Untersuchungsgebiet die zwei Quartiersmanagementgebiete Moabit Ost und Moabit West. Das Gebiet ist Teil des „Aktionsraums plus" Wedding/ Moabit.

Historische Entwicklung

Der heutige Ortsteil Moabit war seit dem 13. Jahrhundert als „Große Stadtheide" der Berliner Verwaltung unterstellt. Als im 17. Jahrhundert die Stadterweiterung Berlins Teile des Großen Tiergartens beanspruchte, der sich als Jagdgebiet im Eigentum der brandenburgischen Kurfürsten befand, wurde den Kurfürsten zum Ausgleich ein Teil des künftigen Moabits übereignet. Der heutige zentrale Grünraum im Untersuchungsgebiet, der Kleine Tiergarten und der Ottopark, sind Reste dieses kurfürstlichen Tiergartens.

Im Jahre 1861 erfolgte die Eingemeindung in die Stadtgemeinde Berlin. Die weitere Entwicklung Moabits im 19. Jahrhundert ist eng verknüpft mit der Industrialisierung und der Ansiedelung von Betrieben. Die Ansiedlung von Industriebetrieben zog den Bau von Mietskasernen zur Unterbringung der Arbeitskräfte nach sich. Aus dieser Zeit stammt die das Gebiet bis heute prägende, gründerzeitliche Blockrandbebauung. Die steigende Arbeitskräftenachfrage spiegelt sich im Wachstum der Einwohnerzahlen wider. Moabit wuchs von 120 Einwohnern im Jahr 1820 auf etwa 10.000 Einwohner im Jahr 1858 an. In den folgenden Jahrzehnten ist eine exponentielle Erhöhung der Zahlen zu verzeichnen (1890: 93.000 Einwohnerinnen und Einwohner, 1910: 190.000 Einwohnerinnen und Einwohner).

Zur Sicherung der Nahversorgung wurde 1891 die Arminius-Markthalle eröffnet. Seitdem wurden immer wieder Teile der Halle auch anderen Nutzungen zugeführt (Schule, Pension, Volksküche, Steuerannahmestelle). Durch den Bau des Rathauses 1936/37 auf dem Arminiusplatz vor der Markthalle wurden die Wegeverbindung von der Turmstraße zur Arminiushalle unterbrochen und historische Sichtbeziehungen zerstört.

Im Zweiten Weltkrieg kam es 1943 zu schweren Bombenangriffen, nach Kriegsende 1945 war ein großer Teil des Wohnraums in Moabit zerstört. In den 1950er und 1960er Jahren wurden Wohngebäude wiederaufgebaut.

Durch den Bau der Berliner Mauer 1961 wurde Moabit von seiner Lage in der Mitte der Stadt in eine Randlage versetzt und verlor damit seine Attraktivität als zentrumsnahes Wohngebiet.

In den 1960er wurde die ehemals zweispurige Turmstraße mit beidseitigen Parkstreifen und Straßenbahnführung auf den Fahrbahnen zu Lasten der breiten Gehwege und der vierreihigen Baumallee zu einer autoorientierten Straße mit sechs Fahrbahnen ausgebaut. In dieser Zeit wurden auch die Parkanlagen des Kleinen Tiergartens und des Ottoparks neu gestaltet. In den 1980er Jahren wurden im Rahmen des Modellprojekts „Flächenhafte Verkehrsberuhigung" die Nebenstraßen nördlich der Turmstraße umgestaltet und verkehrsberuhigt.

In den 1980er Jahren setzte der Niedergang der Turmstraße als Geschäftstraße ein. Handelsstrukturelle und soziale Veränderungen führten zu Funktions- und Bedeutungsverlusten des Stadtteilzentrums. In dieser Zeit wurden ebenfalls diverse Projekte zur Aufwertung von Grün- und Freiflächen und des Straßenraums geplant, die jedoch nicht zur Umsetzung kamen.

Seit der Wiedervereinigung liegt Moabit wieder zentral in der Stadt, Verkehrsanbindungen wurden wiederhergestellt. Südöstlich des Ortsteils entstanden der neue Berliner Hauptbahnhof und das Parlaments- und Regierungsviertel. In Moabit haben sich Entwicklungspotenziale durch die Flächen des ehemaligen Mauerstreifens und die Aufgabe von Nutzungen des Containerbahnhofs im Osten Moabits ergeben. Im Bereich der Heide- und Lehrter Straße soll ein neues Stadtquartier entstehen. Jedoch konnte diese positive Entwicklung die Funktions- und Bedeutungsverluste des Untersuchungsgebiets als Stadtteilzentrum nicht aufhalten.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Untersuchungsgebiet Turmstraße hat eine Gesamtfläche von rund 90 ha. Es umfasst 24 Blöcke bzw. Teilblöcke mit 413 Grundstücken. Das Gebiet gilt als innerstädtisches Mischgebiet, durchsetzt mit Handels- und Dienstleistungsnutzungen sowie öffentlichen Gemeinbedarfsnutzungen. Die Wohnnutzung ist vorherrschend und über das gesamte Gebiet verteilt.

Die gewerblichen Nutzungen konzentrieren sich mit den Schwerpunkten Einzelhandel und Dienstleistungen auf die Hauptverkehrsstraßen Turmstraße, Beusselstraße und Gotzkowskystraße. Im Verlauf der Turmstraße befinden sich bedeutende Standorte gewerblicher Nutzung am Knoten Stromstraße (ehemaliges Hertie-Kaufhaus, Gewerbehof auf dem Schultheiss-Areal), im Bereich der Oldenburger Straße und zwischen Waldstraße und Beusselstraße.

Die öffentlichen Nutzungen nehmen ein Drittel der Grundstücksfläche des Untersuchungsgebiets ein. Schwerpunkte der Gemeinbedarfsnutzung sind das Gesundheits- und Sozialzentrum Moabit (GSZM, ehemaliges Krankenhaus Moabit), das Rathaus Tiergarten, der Bildungs- und Kulturstandort Turmstraße 75, die Schulstandorte sowie die Grundstücke der Kirchgemeinden.

Die Bebauungsstruktur ist im Wesentlichen durch die großen Grünflächen des Ottoparks und Kleinen Tiergartens im Zentrum des Untersuchungsgebiets geprägt, die durch die Straßenräume der Turmstraße und der Straße Alt-Moabit eingefasst werden. Ergänzt wird diese Struktur durch Plätze vor dem Rathaus, vor der Heilandskirche an der Thusneldaallee und den Ottoplatz als westlichen Abschluss des Ottoparks.

Die Grünflächen des Kleinen Tiergartens wurden 2010 als Gartendenkmal in die Denkmalliste Berlins eingetragen.

Die Blockstruktur ist durch das im Hobrecht'schen Fluchtlinienplan (1862) angelegte Straßenraster definiert. Die rechteckigen und trapezförmigen Blöcke sind bis heute strukturbildend erhalten geblieben.

Das Gebiet besitzt eine gründerzeitliche Blockrandbebauung mit Seitenflügeln und Hinterhäusern. Nur wenige Gebäude stammen aus der Zeit zwischen 1919 und 1945, zum Beispiel das 1937 errichtete Rathaus. Etwa ein Viertel der Gebäude stammt aus der Zeit zwischen 1946 und 1974. Dabei wurden Teile der gründerzeitlichen Struktur zum Teil verändert, so wurden einige Blockinnenbereiche entkernt. Im Gebiet befinden sich städtebaulich bedeutende und denkmalgeschützte Gebäude wie die Kirchen (Heilandskirche, St. Paulus-Kirche, St. Johannis-Kirche), das Rathaus, die historische Arminius-Markthalle die Turmstraße 75 sowie die Gebäude der Schultheiss-Brauerei.

An der Turmstraße befinden sich mehrere un- bzw. untergenutzte Grundstücke, z. B. das Hertie-Grundstück, das Schultheiss-Areal, Grundstücke im Umfeld des Woolworth-Standortes an der Ecke Oldenburger Straße/Turmstraße und Grundstücke an der Turmstraße im Abschnitt zwischen Waldstraße und Beusselstraße. Die Blockkanten wirken dadurch in diesen Bereichen städtebaulich ungeordnet. Auf diesen Grundstücken bestehen Entwicklungsbedarfe und -potenziale.

Einige Blöcke stellen aufgrund ihrer Längsausdehnung Barrieren dar. Das betrifft vor allem die Blöcke 47 und 48 im Nordwesten des Untersuchungsgebiets zwischen Waldstraße, Beusselstraße und Rostocker Straße. Im Nordosten des Untersuchungsgebiets gilt dieses für den großflächigen Block des Gesundheits- und Sozialzentrums Moabit. Weitere städtebauliche Barrieren bilden die mit Mängeln behaftete Nutzungs- und Gestaltqualität der eher trennend als verbindend wirkenden zentralen Grünflächen Otto-Park und Kleiner Tiergarten sowie die Hauptverkehrsströme der Turmstraße und Alt-Moabit. Die Vernetzung der Wohnquartiere nördlich und südlich dieser Freiflächen ist unzureichend bzw. nicht vorhanden.

Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet sind durch Privateigentum und größere Flächen im Eigentum des Landes Berlin gekennzeichnet. Es existieren keine nennenswerten zusammenhängende Bestände von Wohnungsbaugesellschaften oder sonstiger Privatunternehmen.

1.2. Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Am 31.12.2008 lebten im Untersuchungsgebiet 17.885 Menschen. Die nördlichen und südlichen Quartiere im Untersuchungsgebiet entwickeln sich hinsichtlich ihrer Bevölkerungs- und Sozialstruktur erheblich auseinander. Problematisch sind die deutlich schlechtere Ausgangssituation und eine negative Entwicklungsdynamik der nördlichen gegenüber den südlichen Quartieren.

Die Situation im Norden ist durch einen im Vergleich zum Berliner Durchschnitt doppelt so hohen Anteil ausländischer Bevölkerung und doppelt so hohen Anteil von ausländischen Kindern und Jugendlichen gekennzeichnet. Der Anteil Arbeitsloser, jugendlicher Arbeitsloser und Langzeitarbeitsloser ist ebenfalls überdurchschnittlich. Der Anteil der Personen, die Existenzsicherungsleistungen erhalten liegt 1,5- bis 2mal so hoch wie im Berliner Durchschnitt. Diese Kennziffern des sozio-ökonomischen Status stellen sich in den südlich der Straße Alt-Moabit gelegenen Quartieren deutlich besser dar, hier liegen die Anteile sogar unter dem Berliner Durchschnitt.

Hinzu kommt in den nördlichen Quartieren eine negative Entwicklungsdynamik. Es ist ein negatives Wanderungssaldo insbesondere bei Kindern unter 6 Jahren festzustellen, was auf eine „Bildungsflucht“ hindeuten kann – die Familien verlassen diese Quartiere, wenn die Kinder in das Kita- oder Schulalter kommen. Hintergrund können die hohen Anteile von Kindern nichtdeutscher Herkunft an Kitas und Schulen sein. Der Anteil von Kindern unter 15 Jahren, die Existenzsicherungsleistungen empfangen, liegt in den nördlichen Blöcken überdurchschnittlich hoch. In Teilräumen liegt der Anteil zwischen 52 und 70 %. (Berliner Durchschnitt 38,6 %).

Die südlich der Straße Alt-Moabit gelegenen Quartiere dagegen zeichnen sich eher durch eine stabile bis positive Entwicklungsdynamik aus.

1.3. Wohnungsmarkt und -struktur, Instandsetzungsbedarf

Hinsichtlich des Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfs der Wohngebäude, der Wohnlageeinstufung und der Leerstandsentwicklung zeigt sich ebenfalls eine Nord-Süd-Differenzierung im Gebiet.

So ist an den Wohngebäuden, insbesondere in den Blöcken nördlich der Straße Alt-Moabit, ein z. T. größerer Instandsetzungsbedarf festzustellen. Umfassender Modernisierungsbedarf beschränkt sich auf Einzelfälle. Bei den Nachkriegsbauten im Gebiet besteht der Verdacht auf energetischen Erneuerungsbedarf und Sanierungsbedarf der Gebäudetechnik.

Die nordwestlich im Untersuchungsgebiet liegenden Blöcke weisen einen gegenüber dem Berliner Durchschnitt erhöhten längerfristigen Wohnungsleerstand auf. Der überwiegende Teil der Blöcke nördlich der Straße Alt-Moabit ist im Mietspiegel als einfache Wohnlage eingestuft, bei den südlichen Blöcken handelt es sich dem gegenüber um stabilere Wohnquartiere mit der Einstufung als gute Wohnlage.

Aufgrund der Steigerungen der ortsüblichen Vergleichsmieten im aktuellen Mietspiegel der Altbauten und Nachkriegsbauten, vor allem in der einfachen Wohnlage, ist im nördlichen und westlichen Teil des Untersuchungsgebiets künftig von z. T. erheblichen Mietsteigerungen im Zuge von Anpassungen auszugehen.

1.4. Wirtschaftsstruktur

Das Untersuchungsgebiet ist als Besonderes Stadtteilzentrum Turmstraße (StEP Zentren 2020) ein wichtiger Standort für Einkauf und Versorgung. An der Turmstraße konzentrieren

sich Einzelhandelbetriebe und Angebote ergänzender Dienstleistungen. Einen bedeutenden Schwerpunkt stellen die gesundheitsbezogenen Angebote dar.

Das Stadtteilzentrum hat in den letzten Jahren erhebliche Funktions- und Bedeutungsverluste hinnehmen müssen. Der Branchenmix und die Angebotsstruktur haben sich negativ entwickelt und weisen qualitative Defizite auf. Die Versorgungsfunktion des Einzelhandels beschränkt sich weitgehend auf Waren des täglichen Bedarfs mit der erkennbaren Tendenz zu Billigangeboten. Mit der Schließung des Hertie-Standortes (Sommer 2009) ist das letzte Angebot aus dem mittleren Preissegment verschwunden, das auch Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs umfasste.

Hinzu kommt eine Unternutzung bzw. Leerstand an bedeutenden Einzelhandelsstandorten (Arminius-Markthalle, Hertie, Woolworth-Standort und dessen Umfeld). Hier bestehen quantitative Entwicklungspotenziale für den Einzelhandel im Untersuchungsgebiet, die nur in einem Fall (Schultheiss-Areal) mit konkreten Investitionsabsichten unterlegt sind. Durch den Bau eines Einkaufszentrums nördlich der Gebietskulisse (Paechbrot-Areal) und bei Realisierung der Planungen für das Schultheiss-Areal besteht jedoch aufgrund der über den Entwicklungsbedarf hinausgehenden Verkaufsflächenzunahme (+ 27.400 m² gegenüber dem festgestellten maximalem Entwicklungsbedarf von + 19.000 m² gemäß StEP Zentren) die Gefahr eines
Überangebots an Verkaufsfläche.

Im Gebiet fehlen zentrentypische Einrichtungen der Privatwirtschaft vollständig (z. B. bedeutendere Standorte von Banken, Versicherungen).

Die südlich und östlich angrenzenden Unternehmens- und Arbeitsplatzstandorte können für die Entwicklung des Stadtteilzentrums große Bedeutung erlangen, weil das dortige Kaufkraftpotenzial bisher kaum erschlossen ist.

1.5. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Einrichtungen sozialer Infrastruktur sind dezentral über das gesamte Gebiet der Moabiter Insel verteilt.

Die Kitas besitzen Kapazitätsreserven, die allerdings bei einem Anstieg des Betreuungsgrades (Ausweitung der kostenfreien Kita-Jahre) und einem Anstieg der Kinderzahlen schnell erschöpft sein können. Die Sicherung von Vorhalteflächen zur Erweiterung der Kitakapazitäten wird von der zuständigen Fachverwaltung für sinnvoll erachtet.

Die Schulen und Kitas im Untersuchungsgebiet und Umfeld werden von einem z. T. sehr hohen Anteil an Kindern nichtdeutscher Herkunft besucht. Bei den Grundschulen unterscheidet sich dieser Anteil zwischen den im Untersuchungsgebiet befindlichen Schulen sehr stark (44 – 92 %). Auch bei den Oberschulen bestehen entsprechende Unterschiede, diese werden durch geplante Standortzusammenlegungen noch verstärkt.

Hinsichtlich der Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche ist im Ortsteil Moabit eine Unterversorgung festzustellen (Fehlbedarf 361 Plätze). Die einzige Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung im Untersuchungsgebiet ist der pädagogisch betreute Spielplatz im Ottopark, der intensiv genutzt bzw. übernutzt ist.

Die bedeutenden Einrichtungen der sozialer Infrastruktur im Untersuchungsgebiet und in dessen direktem Umfeld sind sanierungs- und umbaubedürftig, so z. B. die gebietsversorgenden Grundschulen und Kitas, der wichtige Kultur- und Bildungsstandort „Brüder-Grimm-Haus“ an der Turmstraße 75 und die Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung „Wolfgang-Scheunemann-Haus“ in der Bredowstraße 31/32. Teilweise besteht energetischer Erneuerungsbedarf.

Im Westteil Moabits besteht ein erhebliches Defizit an ungedeckten Sportanlagen (Bedarfsdeckung lediglich 17 %). Die öffentlichen Sportanlagen des Poststadions und die Union-Sporthalle im Umfeld des Untersuchungsgebiets sind erneuerungsbedürftig.

Einen bedeutenden Standort sozialer und medizinischer Versorgung für den Stadtteil und darüber hinaus stellt das Gesundheits- und Sozialzentrum Moabit dar.

Kulturelle Einrichtungen fehlen weitgehend. In der Turmstraße selbst ist die Galerie Nord (Turmstraße 75) zu nennen, die mit Ausstellungen und anderen Aktivitäten ein bedeutendes kulturelles Angebot bereithält, das jedoch eher zielgruppenorientiert ist. Das ehemalige Kino „Turm-Palast“ an der Turmstraße 26 ist mit seiner zerfallenden Fassade eines der im Stadt-

bild sichtbaren Symbole für den Niedergang der Geschäftsstraße. Das private Theater „Engelbrot und Spiele“ an der Straße Alt-Moabit wurde 2009 als einziges Bühnentheater Moabits geschlossen.

Entwicklungspotenziale im Bereich der sozialen und kulturellen Infrastruktur ergeben sich am Standort der Kultur- und Bildungseinrichtung Turmstraße 75 und durch die geplante Aufgabe der Breitscheid-Oberschule als Schulstandort im Osten des Untersuchungsgebiets (Nachnutzungspotenzial).

1.6. Grün- und Freiflächen

Die zentralen Grünflächen Ottopark und Kleiner Tiergarten bilden große zusammenhängend nutzbare, wohnungsnahe Erholungsareale, weisen aber erhebliche Instandhaltungs- und Pflegedefizite und Gestaltungsbedarf auf. Zudem besteht eine Über- und Fehlnutzung und eine Wirkung als Angstraum durch die Drogen- und Alkoholszene. Eine Anpassung bzw. Erweiterung der Nutzungsangebote, die sich an den Bedürfnissen der Bevölkerung orientiert, ist dringend erforderlich.

Der westliche und nordöstliche Bereich des Untersuchungsgebiets ist mit wohnungsnahen Grünflächen nur gering versorgt (Umweltatlas SenStadt). Eine weitere Schwäche stellt die mangelhafte Vernetzung der öffentlichen Grünflächen dar. Es fehlen Verbindungen zu den großen Grünflächen und Erholungsräumen im Umfeld (Spreeufer, Fritz-Schloss-Park mit Poststadion, Neuanlage eines Stadtteilparks auf dem ehemaligem Bahngelände im nördlichen Teil des Stadtumbau West-Gebietes).

Die öffentlichen Spielplätze weisen erhebliche Instandhaltungsdefizite auf, teilweise sind Ausstattung und Spielangebote ergänzungsbedürftig.

Die Stadtplätze im Untersuchungsgebiet weisen unzureichende Nutzungsangebote (Rathaus-Vorplatz) oder eine unzureichende Gestaltung (Ottoplatz) auf. Der Arminius-Markthalle fehlt ein repräsentativer und nutzbarer Vorplatz bzw. Zugangsbereich und die städtebauliche Anbindung an die Turmstraße.

Es besteht ein qualitatives und quantitatives Defizit an Freiflächen auf den privaten Grundstücken. Ein hoher Versiegelungsgrad auf den Wohnhöfen und z. T. sehr geringe Gestaltungsqualität begründen den Handlungsbedarf zur Aufwertung dieser Flächen.

1.7. Verkehr und Straßenraum / öffentlicher Raum

Das Untersuchungsgebiet ist durch die Hauptverkehrstraßen sowie durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) mit den angrenzenden Stadträumen und der Innenstadt überwiegend gut vernetzt.
Die Beusselstraße schließt im Norden Moabits an die Stadtautobahn A100 an, über Stromstraße und Perleberger Straße erfolgt im Nordosten eine Anbindung an den Ortsteil Wedding. Im Süden stellen Stromstraße und die Gotzkowskystraße eine Verbindung zur westlichen Innenstadt her. Die in West-Ost-Richtung verlaufende Straße Alt-Moabit ist eine wichtige Verbindung zum Berliner Hauptbahnhof, zum Parlaments- und Regierungsviertel und zur östlichen Innenstadt. Die Turmstraße ist per U-Bahn und Bus mit der westlichen Innenstadt und dem nordöstlich gelegenen Stadtraum verbunden. In Ost-West-Richtung ist die ÖPNV-Anbindung weniger gut ausgeprägt.

Die Straßenräume mit flächenhafter Verkehrsberuhigung im Bereich nördlich der Turmstraße haben Instandsetzungsbedarf. Der Straßenraum der Turmstraße ist durch Gestaltungsdefizite und Nutzungskonflikte und durch geringe Aufenthaltsqualität gekennzeichnet. Im gesamten Verlauf fehlt ein Radweg, die Gehwege sind gestaltungs- und erweiterungsbedürftig. Lieferverkehr in zweiter Reihe führt zu erheblichen Konflikten im Fahrbahnbereich. Die Haltesituation der Busse und Taxen am U-Bahnhof Turmstraße ist unübersichtlich, Querungsmöglichkeiten fehlen. In der Beusselstraße sind ähnliche Defizite festzustellen, auch hier besteht Gestaltungsbedarf.

In der Turmstraße, der Straße Alt-Moabit, der Stromstraße, der Arminiusstraße, der Jonasstraße und der Lübecker Straße ist die Begrünung des Straßenraums lückenhaft, abschnittsweise fehlen Straßenbäume gänzlich.

Die Hauptverkehrsstraßen Turmstraße und Alt-Moabit wirken aufgrund ihrer Verkehrslast (Turmstraße, westlich der Stromstraße 15.000 - 20.000, Alt-Moabit 20.000 - 25.000 Kfz/Tag)

und ihrer Breite als Barrieren zwischen den nördlichen und südlichen Quartieren. Häufig fehlen an diesen Straßen Querungshilfen oder die Querungen sind unzureichend gestaltet. Zudem mangelt es an einer attraktiven Verknüpfung der Fuß- und der Radverkehrswege. Die höchsten Verkehrslasten weisen die Stromstraße und die Beusselstraße auf, die mit 40.000-45.000 bzw. 25.000-30.000 Kfz/Tag in Nord-Süd-Richtung verlaufende Barrieren darstellen.

1.8. Umwelt und Natur

Die Lärmbelastung und Schadstoffemissionen der Hauptverkehrsstraßen wirkt sich negativ auf die Aufenthaltsqualität insbesondere in der zentralen, westlichen Geschäftsstraße (Turmstraße), Straße Alt-Moabit Moabit und auf die Wohnqualität im Untersuchungsgebiet aus.

1.9. Technische Infrastruktur

Das Gebiet ist flächendeckend mit allen wesentlichen Medien versorgt. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden keine besonderen Problemsituationen im Gebiet benannt.

2. Ergebnisse der Stärken-/Schwächenanalyse

Die mit der Situationsanalyse (unter 1) beschriebenen, vorgefundenen Sachlagen werden hier ressortübergreifend zusammengefasst und den wesentlichen Stärken und Schwächen zugeordnet.

<u>Stärken</u>

Wesentliche Potenziale des Gebietes liegen in den größeren, zusammenhängenden, zentralen Grünflächen des Kleinen Tiergartens und Ottoparks sowie den städtebaulich markanten Gebäuden, der historischen Arminiusmarkthalle, Galerie Turmstraße (Turmstraße 75), Heilandskirche und der Schinkelschen St. Johannis Kirche, die der Turmstraße und ihrem Umfeld im Vergleich zu anderen Stadtteilzentren eine individuelle Eigenart verleihen. Ihre Betonung bzw. Gestaltung kann der künftigen Gebietsentwicklung dienen.

Ein weiteres wichtiges Potenzial stellen untergenutzte Grundstücke und bestehende Infrastrukturstandorte (Gesundheitszentrum Moabit, Kultur- und Bildungsstandort Turmstraße 75) dar. Die Qualifizierung und Entwicklung dieser Standorte kann einen wesentlichen Beitrag zur erforderlichen Stärkung der Zentrumsfunktion leisten.

Die deutlich stabilere soziale Situation und höhere Kaufkraft in den Quartieren südlich der Straße Alt-Moabit eröffnet die Möglichkeit, bei einer Orientierung auf das Stadtteilzentrum Turmstraße eine positive Entwicklung der Geschäftsstraße einzuleiten und den Segregationstendenzen entgegenzuwirken. Auch unter dieser Zielsetzung besitzt die Entwicklung der zentralen Grün- und Platzflächen - als Bindeglied zwischen den Quartieren - eine wesentliche Bedeutung.

Potenziale für die Stabilisierung und Entwicklung der Turmstraße als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort liegen in dem hohen Anteil der ethnisch geprägten Unternehmen (insbesondere im Bereich der Gastronomie), der hohen Anzahl gesundheitsorientierter Einrichtungen und Dienstleistungsangebote und vor allem in der berlinweit bekannten Arminius-Markthalle. Im Rahmen eines Geschäftsstraßenmanagements können diese Faktoren gemeinsam mit den zentralen Grünanlagen als Alleinstellungsmerkmal der Geschäftsstraße weiter qualifiziert werden.

Nicht zuletzt stellt die hohe Mitwirkungsbereitschaft der Anwohnerinnen und Anwohner und Gewerbetreibenden, die sich in der Wahl einer Stadtteilvertretung mit 33 Mitgliedern dokumentiert hat, ein wichtiges Potenzial dar, eine konsensgetragene, gesteuerte Entwicklung des Gebietes einzuleiten.

<u>Schwächen</u>

Das Untersuchungsgebiet Turmstraße weist erhebliche Funktionsschwächen auf, die sich im fortschreitenden Verlust seiner vielfältigen Nutzungen und der Funktion als Einkaufs-, Versorgungs- und Wohnstandort sowie in seinem zunehmenden Bedeutungsverlust als Zentrum Moabits zeigen.

Die Funktion als Einkaufs- und Versorgungsstandort der Moabiter Insel erfüllt die Turmstraße mittlerweile nur noch unzureichend. Ursachen liegen in den qualitativen und quantitativen Defiziten im Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, aber auch im Attraktivitätsverlust der Geschäftsstraße durch untergenutzte Grundstücke, durch eine geringe Aufenthaltsqualität aufgrund der Verkehrsbelastung und der auf die Bedürfnisse des motorisierten Verkehrs zugeschnittene Straßenraumgestaltung mit negativen Folgen für deren Nutzbarkeit für Passanten.

Die für die Versorgung der Wohnfunktion relevanten Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur wie Schulen, Kitas, Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen, Weiterbildungs- und Kultureinrichtungen und öffentliche Sportanlagen sind sanierungs- oder umbaubedürftig.

Das Fehlen von Angeboten wie Kino oder Theater entspricht nicht der Funktion des Gebiets als Zentrum der Moabiter Insel.

Die Grünanlagen weisen Nutzungs- und Gestaltdefizite auf, die sie als Angsträume und Barrieren zwischen den Wohnquartieren wirken lassen. Ihre Gestaltung und unzureichenden Nutzungsangebote schwächen ihre Funktion als zentraler Grünraum Moabits. Auch die Spielplätze im Gebiet und dessen Umfeld weisen quantitative und qualitative Mängel auf und sind in erheblichem Umfang erneuerungs- und ergänzungsbedürftig.

Ein deutliches Zeichen für die fortschreitenden Funktions- und Bedeutungsverluste des Gebiets ist auch das immer stärkere sozio-ökonomische Auseinanderdriften der nördlichen und südlichen Wohnquartiere Moabits. Das Stadtteilzentrum Turmstraße hat in dieser Hinsicht erheblich an Kohäsions-/Bindungskraft verloren.

3. Leitbild und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Ausgewählte Einwohnerdaten zum 31.12.2008 und zum 30.06.2010

	Einwohner	unter 6 J.	6 J. – unter 18J.	18 J. – unter 27 J.	27 J. – unter 45 J.	45 J. – unter 55 J.	55 J. – unter 65 J.	65 J. und mehr	darunter Ausländer	%
Untersuchungsgebiet (2008)	17.885	1.202	2.272	2.489	5.592	2.464	1.888	1.978	6.042	*33,8*
geplantes Sanierungsgebiet (2010)	13.958	913	1.481	2.169	4.218	1.871	1.550	1.756	4.415	*31,6*

3.1. Leitbild und Entwicklungsziele

Die Turmstraße und ihr Umfeld – soll ein funktionsfähiges und vielfältiges Stadtteilzentrum der Moabiter Insel werden

Das Stadtteilzentrum Turmstraße ist als räumlicher, funktionaler und identitätsstiftender Kern Moabits wiederzugewinnen. Die funktionale Vielfalt der Turmstraße und ihres Umfelds - als Einkaufs und Dienstleistungsstandort, als Wohn- und Unternehmensstandort, als Ort der Versorgung mit sozialer und medizinischer Infrastruktur, mit Kultur- und Freizeitangeboten und als Ort der Kommunikation und der Identifikation mit dem Stadtteil – ist zu erhalten, zu stabilisieren und auf Basis der bestehenden Potenziale weiterzuentwickeln. Dabei wird der Unterstützung von Nachbarschaften und des Gemeinwesens sowie der Aktivierung und Einbeziehung der mitwirkungsbereiten Akteure und Akteurinnen eine besondere Rolle beigemessen.

1. Das Stadtteilzentrum Turmstraße wird zu einem funktionsfähigen und attraktiven zentralen Einkaufs- und Versorgungsstandort für den Stadtteil entwickelt. Die gewerbliche Entwicklung wird durch ein Geschäftsstraßenmanagement unterstützt.
2. Die Aufenthaltsqualität in der Turmstraße wird durch Verbesserungen für den Fuß- und Radverkehr, die Schaffung neuer Aufenthalts- und Kommunikationsmöglichkeiten wesentlich gesteigert.
3. Die Parkanlagen des Ottoparks und des Kleinen Tiergartens mit neuen Nutzungsangeboten und qualifizierten Plätzen werden dem Gebiet und dem Stadtteilzentrum einen unverwechselbaren Charakter geben. Ihre Funktion als Mittelpunkt des Gebietes, Ort der Kommunikation und Freizeitgestaltung und als Bindeglied zwischen den Stadtquartieren wird erheblich gestärkt.

4. Die Wohnquartiere an der Turmstraße werden erhalten und stabilisiert und den zu beobachtenden Segregationstendenzen wird entgegengewirkt. Die Aufwertung des Wohnumfeldes (Spielplätze, Straßenräume, Wegeverbindungen, Stadtplätze und Parkanlagen), die Schaffung eines attraktiven Lebensumfeldes (kulturelle Angebote, soziale und medizinische Infrastruktur) und die Verknüpfung der Quartiere über die zentralen Parkanlagen leisten hierzu einen Beitrag.
5. Durch die Gestaltung und Nutzung der denkmalgeschützten und städtebaulich markanten Gebäude werden Identifikationspunkte geschaffen bzw. betont, die zu einem attraktiven Erscheinungsbild der Geschäftsstraße beitragen und die Bindungen der Bewohnerinnen und Bewohner an Ihren Wohnstandort stärken.
6. Die Verwaltung und alle Interessierten aus dem Gebiet mit einer Stadtteilvertretung als Bindeglied agieren miteinander für eine Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums Turmstraße. Ein besonderes Instrument der Kooperation zwischen öffentlichen und privaten Akteuren und Akteurinnen ist der Verfügungsfonds des „Aktiven Stadtzentrums", über den private Investitionen zur Entwicklung des Gebiets mit Städtebaufördermitteln unterstützt werden.

3.2. Handlungsfelder

Aktionsfeld A umfasst die Aktivitäten zur Prozesssteuerung, zur Aktivierung und Beratung der Eigentümer und Eigentümerinnen, zum Geschäftsstraßenmanagement und zur Öffentlichkeitsarbeit sowie kleinteilige Projekte zur Förderung der Image- und Zentrumsentwicklung.

Aktionsfeld B beinhaltet die Maßnahmen zur Aufwertung der Grün- und Freiflächen im Gebiet. Als Grundlage für diese Maßnahmen wird ein landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb für den Kleinen Tiergarten und Ottopark durchgeführt. Es sind Maßnahmen zur Gestaltung der Parkanlagen Ottopark und Kleiner Tiergarten, die Anlage bzw. bessere Gestaltung von z. T. neuen Plätzen und Wegeverbindungen (Ottoplatz, Stadtplatz Thusneldaallee, Nord-Süd-Wegeverbindung am U-Bahnhof Turmstraße), die Aufwertung des Zugangs zum Ottopark, die Prüfung einer Durchwegung des Geländes des Gesundheitszentrums Moabit und die Qualifizierung von Spielplätzen vorgesehen.

Im *Aktionsfeld C* finden sich Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Straßenräume auf Grundlage des Verkehrs- und Gestaltungskonzeptes. Es sollen Maßnahmen zum Umbau der Turmstraße und der Straße Alt-Moabit, zur Aufwertung der Straßenräume im Bereich der Arminius-Markthalle bzw. des neu anzulegenden Stadtplatzes vor der Markthalle und zur Gestaltung der Lübecker Straße durchgeführt werden. Weiterhin sind die Instandsetzung der Straßenräume nördlich der Turmstraße und die Aufwertung der Promenade Waldstraße vorgesehen. Im Aktionsfeld C finden sich zudem Maßnahmen zur Herstellung und Qualifizierung von sicheren Schulwegen, Grün- und Radwegeverbindungen im Gebiet.

Aktionsfeld D umfasst Einzelmaßnahmen im Gebiet, u. a. Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen an Standorten der sozialen und kulturellen Infrastruktur, zur Revitalisierung der Arminius-Markthalle und zur Konzeptentwicklung für die Nachnutzung der unter- oder ungenutzten Grundstücke.

3.3. Beteiligung und Abstimmung

Einbeziehung der Öffentlichkeit

Vor Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen fanden zwei Mentorenrunden mit einer Auswahl von Geschäftstreibenden der Turmstraße statt (Ende 2008 und Anfang 2009). Eine Werkstatt, die alle Gewerbetreibenden am 10.02.2009 einlud, diente dazu, gemeinsame Ziele und Prioritäten für das Ortsteilzentrum Turmstraße zu erarbeiten.

Zur Vorstellung der ersten Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und der Ziele des Bund-Länderprogramms „Aktive Stadtzentren“ fand am 19.10.2009 eine öffentliche Veranstaltung in der Heilandskirche statt. Dazu wurden alle eingeladen, die im Gebiet wohnen und arbeiten, sowie die Eigentümer und Eigentümerinnen von Grundstücken. Anlässlich dieser Veranstaltung wurden Informationstafeln zu Inhalten und Verfahren ausgestellt und eine Stadtteilvertretung gewählt.

Am 19.11.2009 fand eine Veranstaltung zur Vorstellung und Diskussion von Zwischenergebnissen eines Verkehrs- und Gestaltungskonzepts zur Turmstraße im BVV-Saal im Rathaus Turmstraße statt.

Die Internetseite und der Newsletter www.turmstrasse.net und info@turmstrasse.net informierte seit 2009 bis zum ersten Quartal 2010 über Stand und Inhalte des Verfahrens der Vorbereitenden Untersuchungen sowie über Veranstaltungen zur Information und Mitwirkung an der weiterführenden Planung und Umsetzung. Eine Aktualisierung dieser Seite ist unter www.turmstrasse.de ist im Aufbau.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Im Zeitraum vom 07.01.2010 bis 08.02.2010 fand eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 139 Absatz 2 BauGB statt. Darüber hinaus wurden sonstige Beteiligte wie die Stadtteilvertretung, die Quartiersräte der angrenzenden Quartiersmanagementgebiete und wichtige Partner (Eigentümer und Eigentümerinnen großflächiger Einzelhandelsstandorte und großer Wirtschaftsunternehmen) beteiligt.
Im Rahmen der Beteiligung wurde ein Kurzbericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen mit den entsprechend abgeleiteten Schlussfolgerungen (Entwicklungs-, Maßnahmen- und Finanzierungskonzept; Abgrenzung, Verfahrenswahl, Dauer) versandt.

Wesentliche Einwände würden von den beteiligten öffentlichen Trägern und sonstigen Beteiligten nicht erhoben. Die Stellungnahmen zur TÖB wurden in Tabellenform aufgelistet und in Folge einer Abwägung ausgewertet. Diese Abwägung wurde dokumentiert und ist Bestandteil des Ergebnisberichtes der Vorbereitenden Untersuchungen.

4. Maßnahmenkonzept

4.1. Schlüsselprojekte / Maßnahmen und Prioritäten

Die aus dem Leitbild und den übergeordneten Zielen entwickelten Maßnahmen werden in nachfolgender Tabelle aufgeführt.

Aktionsfeld	Hauptmaßnahmen
Aktionsfeld A - Prozesssteuerung, Geschäftsstraßenmanagement und Öffentlichkeitsarbeit	A 1 Prozesssteuerung A 2 Geschäftsstraßenmanagement A 3 Öffentlichkeitsarbeit A 4 Projekte zur Förderung der Image- und Zentrumsentwicklung
Aktionsfeld B - Grün- und Freiflächen	B 1 Landschaftsplanerischer Wettbewerb zentraler Grünraum B 2 Gestaltung Grünraum zw. Stromstraße und Heilandskirche / Wegeverbindung U Turmstraße B 3 Realisierung Stadtplatz Thusneldaallee B 4 Gestaltung Ottopark zwischen Thusneldaallee und Ottoplatz B 5 Gestaltung Ottoplatz und Ottostraße B 6 Aufwertung Zugang zum Ottopark B 7 Gestaltung Grünraum östlich der Stromstraße B 8 Durchwegung Gesundheitszentrum Moabit B 9 Sanierung / Qualifizierung Spielplätze B10 Überarbeitung Parkbänke

Aktionsfeld	Hauptmaßnahmen
Aktionsfeld C - Straßenräume	C 1 Verkehrs- und Gestaltungskonzept Turmstraße/Alt Moabit C 2 Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen Turmstraße und Alt-Moabit C 3 Aufwertung Straßenräume im Bereich Markthalle C 4 Gestaltung des Straßenraums Lübecker Straße C 5 Instandsetzung Straßenräume nördlich Turmstraße C 6 Aufwertung Promenade Waldstraße C 7 Grün- und Radwegeverbindung zw. Döberitzer Grünzug und Ottopark C 8 Qualifizierung der Grün- und Radwegeverbindungen als Freizeitrouten
Aktionsfeld D - Aufwertung städtebaulich bedeutender Projekte	D 1 Entwicklung und Abstimmung Nutzungskonzept Markthalle D 2 Aufwertung städtebaulich bedeutsamer Objekte D 3 Sanierungsmaßnahmen Wolfgang-Scheunemann-Haus D 4 Öffnung Rathaus / rückwärtiger Hofbereich D 5 Konzeptentwicklung für untergenutzte Grundstücke D 6 Nutzungskonzept Breitscheid-Oberschule (Gebäude- und Freiflächen) D 7 Standortkonzept soziale / gemeinnützige Einrichtungen Rathenower Straße D 8 Aufwertung Kunst-/Kultur- und Bildungsstandort Turmstraße 75 D 9 Öffnung Schulspielplatz Carl-Bolle-Grundschule D10 Stellplatzkonzept D11 Schulsanierung: Carl-Bolle-Grundschule D12 Schulsanierung: Wartburg-Grundschule D13 Schulsanierung: Gotzkowsky-Grundschule D14 Schulsanierung: Breitscheid-Oberschule D15 Schulsanierung: Kurt-Tucholsky-Grundschule D16 Schulsanierung: Heinrich-von-Kleist-Oberschule D17 Kitasanierung: Havelberger Straße 21 D18 Kitasanierung: Huttenstraße 22a D19 Kitasanierung: Alt-Moabit 117d D20 Kitasanierung: Rathenower Straße 15 D21 Kitasanierung: Emdener Straße 11 - 13 D22 Sanierung Standort GSZM D23 Ordnungsmaßnahmen: Sozialplanverfahren, Teilabrisse, Hofentsiegelung D24 Sanierungsmaßnahmen auf Wohngrundstücken

Die folgenden Schlüsselprojekte besitzen besondere Priorität für die künftige Gebietsentwicklung:

- Umsetzung des Verkehrs- und Gestaltungskonzeptes für die Turmstraße (C2)
- Gestaltung der Grünanlagen auf Basis der Ergebnisse des landschaftsplanerischen Wettbewerbs (B2, B4, B7)
- Aufbau eines Geschäftsstraßenmanagements (A2)
- Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für die Arminius-Markthalle und Gestaltung des Markthallenumfeldes (D1, D4, C3)
- Erneuerung der Stadt-Plätze (B3, B5)
- Entwicklung von Nutzungskonzepten für Einzelstandorte/Aufwertungsmaßnahmen (D2, D5, D6, D8)
- Sanierungsmaßnahmen an Infrastrukturstandorten (D3, D11 – D21)

Das Gebiet Turmstraße wurde zum Ende des Jahres 2008 in das Förderprogramm "Aktive Stadtzentren" aufgenommen. Im Jahr 2009 konnten erste Maßnahmen begonnen werden. So wurde ein Verkehrs- und Gestaltungskonzept beauftragt und mit der Stadtteilvertretung erörtert. Darüber hinaus wurden im Rahmen des für das zweite Halbjahr 2009 beauftragten Geschäftsstraßenmanagements einige, kleinteilige Projekte lokaler Akteure und Akteurinnen gefördert und Maßnahmen durchgeführt.

2010 wurde ein Freiraumkonzept in Form eines landschaftsplanerischen Wettbewerbes für den Ottopark und den Kleinen Tiergarten erarbeitet. Die anschließend erforderliche Konkretisierung für die Vertiefungsbereiche dieser Grünanlagen wurde in Auftrag gegeben. Erste Konzepte für die Arminiushalle und ihr Umfeld und für das Gesundheitszentrum Moabit wurden entwickelt und die Ausführungsplanung für die Anlage eines Radverkehrsstreifens und Optimierung von Radabstellanlagen beauftragt. Das Geschäftsstraßenmanagement wird zurzeit ausgeschrieben. Ebenfalls findet die Ausschreibung einer Stadtteilzeitung statt, die zur Unterstützung der Information, Planungstransparenz und Beteiligung aller im Gebiet Wohnenden und Arbeitenden beitragen soll.

Der eingeleitete Prozess der Gebietsentwicklung soll durch die Anwendung des Sanierungsrechts als planungsrechtliches Instrument intensiviert werden.

4.2. Einsatz planungsrechtlicher Instrumente und Verfahren

Für das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen wird für eine zum Teil modifizierte Gebietsabgrenzung die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB) im umfassenden Verfahren empfohlen. Die Gründe hierfür sind nachstehend dargelegt.

<u>Funktionsschwäche</u>

Im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen treffen vorrangig die in § 136 Absatz 3 Nummer 2 BauGB benannten Kriterien zu, die „...die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion...“ beeinträchtigen und damit ein Sanierungsverfahren rechtfertigen.

In der Turmstraße als bisherigem Einkaufszentrum des Ortsteils Moabit ist ein stetiger und sich beschleunigender quantitativer und qualitativer Rückgang des Einzelhandelsangebotes zu verzeichnen. Die städtebaulich bedeutende Arminius-Markthalle hat ihre Nahversorgungsfunktion weitgehend verloren, sie ist nur noch partiell genutzt mit rückläufiger Tendenz. Mit der Schließung des Hertie-Warenhauses und des Standortes von Woolworth im Jahr 2009 ist ein erheblicher Anteil an Verkaufsfläche und die letzten Ankernutzer im Bereich des Einzelhandels verloren gegangen. Die Versorgungsfunktion der Turmstraße für das gesamte Gebiet der Moabiter Insel ist damit erheblich gefährdet.

Die wichtigen Achsen des motorisierten Individualverkehrs im Gebiet sind zum Teil stark frequentiert und stellen erhebliche städtebauliche Barrieren dar. Radverkehrsanlagen fehlen in der Turmstraße und Beusselstraße. Hinzu kommen Stellplatzdefizite sowohl für den Wirtschafts- als auch für den Fahrradverkehr. Insgesamt ist damit die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf den ruhenden und fließenden Verkehr beeinträchtigt (§ 136 Absatz 3 Nummer 2a BauGB).

Die Infrastruktur- und Grünflächenausstattung des Gebietes weist quantitative und qualitative Defizite auf. Dieses gilt besonders für die Parkanlagen, die aufgrund ihrer Gestaltungs- und Pflegedefizite und die Nutzung durch Randgruppen Angsträume und Barrieren zwischen den Gebietsteilen darstellen und damit nur geringe Bedeutung als verbindender Grün- und Erholungsraum für die Gebietsbevölkerung besitzen. Hinzu kommen fehlende Grünflächen im Westen des Untersuchungsbereichs. Die gebietsversorgenden Schulen und Kindertagesstätten innerhalb und im Umfeld der Gebietskulisse weisen einen z. T. erheblichen baulichen Erneuerungsbedarf auf. Jugendfreizeiteinrichtungen und kulturelle Einrichtungen sind im Gebiet nur vereinzelt vorhanden. Zentrale Standorte der öffentlichen Verwaltung oder privater Institutionen als typisches Merkmal eines Ortsteilzentrums fehlen oder haben wesentlich an Bedeutung verloren. Die infrastrukturelle Versorgung des Gebietes ist damit erheblich beeinträchtigt (§ 136 Absatz 3 Nummer 2c BauGB).

Substanzschwäche

Zu den Merkmalen einer Funktionsschwäche kommen - in weniger starker Ausprägung - Gegebenheiten, die ein Sanierungsverfahren aufgrund der Substanzschwäche rechtfertigen (§ 136 Absatz 3 Nummer 1 BauGB). Hierzu gehören Einzelfälle, in denen durch das Maß der Grundstücksüberbauung oder die bauliche Beschaffenheit der Gebäude (umfassender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf) die Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt sind (§ 136 Absatz 3 Nummer 1 a und b BauGB).

Problematisch ist darüber hinaus die mangelnde bzw. ungeordnete bauliche Ausnutzung von Grundstücken in mehreren Blöcken nördlich der Turmstraße (§ 136 Absatz 3 Nummer 1e BauGB).

4.3. Begründung zur räumlichen Abgrenzung eines Stadterneuerungsgebietes, Wahl des Sanierungsverfahrens

Gebietsabgrenzung

Gegenüber dem Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen sind Veränderungen sinnvoll. Die Abweichungen der Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes Turmstraße (vgl. Karte: Abgrenzung Sanierungsgebiet Turmstraße) werden wie folgt begründet:

Die Gebietskulisse der Vorbereitenden Untersuchungen durchschneidet teilweise Grundstücke (die Festsetzung eines Sanierungsgebietes muss grundstücksscharf erfolgen, § 143 Absatz 2 Satz 1 BauGB). Aus diesem Grund ist die Gebietsabgrenzung an den Grundstückszuschnitten zu orientieren. Dieses gilt besonders für die Blöcke 62 und 63 (Standorte des zu entwickelnden Schultheiss-Areals und des Gesundheitszentrums Moabit). Aufgrund der Bedeutung dieser Grundstücke für die Entwicklung des Stadtteilzentrums sollten sie vollständig in das Sanierungsverfahren einbezogen werden.

Im Osten wird die Erweiterung der Gebietsabgrenzung bis zur Rathenower Straße vorgeschlagen (Blöcke 64, 65, 67, 68). Diese Erweiterung ist zweckmäßig, weil sich dort Altbauten befinden, die aufgrund ihres Baualters und des energetischen Ausstattungsstandards der 80er Jahre einen erheblichen Erneuerungsbedarf aufweisen. Darüber hinaus betreffen einzelne, im Entwicklungskonzept vorgeschlagene Maßnahmen (Prüfung einer zusätzlichen Durchwegung des Gesundheitszentrums Moabit, Grün- und Radwegeverbindung zum Döberitzer Grünzug/Fritz-Schloss-Park) dieses Gebiet unmittelbar.

Im Westen wird die Einbeziehung des gesamten Blocks 48 vorgeschlagen, um die Realisierung einer Blockdurchwegung zu fördern. Diese könnte das mit Grünflächen unterversorgte Quartier westlich der Beusselstraße besser an den wichtigen, verkehrsberuhigten und begrünten Straßenraum der Waldstraße anbinden. Weiter westlich schließt die Blockdurchwegung des Blocks 46 zwischen Berlichingen- und Rostocker Straße an. Hier befinden sich bereits neu geschaffene, gebietsversorgende Angebote für Kinder und Jugendliche. Diese sind durch die als Barriere wirkende in Nord-Süd-Ausrichtung langgezogenen Blöcke 47 (Teilblock der Förderkulisse „Aktive Stadtzentren“) und 48 stark isoliert und könnten mittels Durchwegung eine sehr viel bessere Erreichbarkeit erhalten.

In den Blöcken südlich der Straße Alt-Moabit wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung nur an den straßenbegleitenden Grundstücken Funktionsschwächen und ein besonderer Handlungsbedarf festgestellt, so dass nur deren Einbeziehung in das Sanierungsverfahren erforderlich erscheint. Bei diesen direkt an der Straße Alt-Moabit gelegenen Grundstücken ist im Zuge einer positiven Entwicklung des Ortsteilzentrums Turmstraße während des Sanierungsverfahrens eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten.

Die Blockhälften des Untersuchungsgebietes Turmstraße 46, 47 und der Block 77, westlich der Beusselstraße, können im Rahmen der Programmkulisse „Aktive Zentren“ ohne den Einsatz des besonderen Städterechts entwickelt werden. Gleichzeitig sollen die Steuerungsmöglichkeiten der Programme Soziale Stadt (Quartiersmanagementgebiet Moabit-West) und Stadtumbau West (Heidestraße) genutzt werden.

Sanierungsverfahren

Die Umsetzung des integrierten Entwicklungs- und Maßnahmenkonzeptes soll im zukünftigen Sanierungsgebiet Turmstraße östlich der Beusselstraße im umfassenden Verfahren durchgeführt werden.

Die nachfolgend benannten sanierungsrechtlichen Instrumente sind zur Unterstützung bei der Umsetzung dieses Konzeptes zweckmäßig:

- Genehmigungsvorbehalte (§§ 144, 145 BauGB) zur Feinsteuerung von Schlüsselgrundstücken

  Charakteristisch für das untersuchte Gebiet sind die im gesamten Areal verteilten Bereiche mit Entwicklungspotenzialen, Handlungs- und z. T. Neuordnungsbedarf und insbesondere der drohende Funktionsverlust des Ortsteilzentrums Turmstraße mit seinen Wechselwirkungen für die angrenzenden Nutzungen. Die weiter zu konkretisierende Planung und Durchführung des Entwicklungskonzeptes ist unter Einsatz der sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte (§§ 144, 145 BauGB) zur Feinsteuerung der Gebiets- und Grundstücksentwicklung zweckmäßig. Ebenso sind die Vorschriften des § 144 Absatz 2 Nummer 1 - 5 BauGB zur rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts, die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, schuldnerische Verträge, Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast und Teilungen eines Grundstücks für die Sanierungsdurchführung erforderlich.
  Im Verlauf des Sanierungsverfahrens sollte geprüft werden, ob durch Anwendung des § 144 Absatz 3 BauGB („Vorwegnahme einer Genehmigung“) in Bezug auf einzelne, die Gebietsentwicklung nicht beeinträchtigenden, zu genehmigende Sachverhalte eine Verfahrenserleichterungen und damit eine Verminderung des Verwaltungsaufwandes zweckmäßig sind.

- Kaufpreisprüfung (§ 153 Absatz 2 BauGB) zur Dämpfung spekulativer Entwicklungen

  Von der Realisierung der Schlüsselprojekte auf Privatgrundstücken (z. B. Schultheiss-Areal, Hertie- und Woolworth-Standorte) können positive Impulse für das Ortsteilzentrum ausgehen, die in Verbindung mit den Maßnahmen im öffentlichen Raum umfangreiche Folgeinvestitionen auf weiteren Privatgrundstücken auslösen können. Das Preisprüfinstrumentarium des Sanierungsrechts (§ 153 Absatz 2 BauGB) ist geeignet, um bei beginnender positiver Entwicklung eine übersteigerte Grundstückspreisentwicklung zu dämpfen.

- Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen (§ 154 BauGB) zur Refinanzierung

  Die Entwicklung des Ortsteilzentrums soll wesentlich durch Investitionen des Landes Berlin initiiert bzw. unterstützt werden. Eine Abschöpfung der hierdurch zu erwartenden sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen (§ 154, 155 BauGB) ist gerechtfertigt. Im Sanierungsverlauf vereinnahmte Ausgleichsbeträge können darüber hinaus zur Finanzierung von Maßnahmen im Gebiet selbst eingesetzt werden.

- Ausschluss der Anwendung des Straßenausbaubeitragsgesetzes als Verfahrenserleichterung

  Vorgesehene öffentliche Investitionen in den Straßenräumen erfordern die Anwendung des Straßenausbaubeitragsgesetzes (StrABG). Das damit erforderliche Verfahren, das zu der ohnehin zweckmäßigen und erforderlichen Beteiligung der allgemeinen Öffentlichkeit hinzutritt, kann zu erheblichen Verzögerungen bei der Realisierung der im Entwicklungskonzept vorgesehenen Maßnahmen führen. Bei der Durchführung der Straßenbaumaßnahmen im Rahmen eines umfassenden Sanierungsverfahrens entfällt hingegen aufgrund des § 154 Absatz 1 Satz 3 BauGB (s. o.) die Anwendung des Straßenausbaubeitragsgesetzes.

- Steuerabschreibung gemäß § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) als Investitionsanreiz

  Die Erfahrung in anderen Sanierungsgebieten hat gezeigt, dass die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung der Modernisierung und Instandsetzung einen wesentlichen Investitionsanreiz dargestellt hat. Mit der Festlegung eines Sanierungsgebietes im Bereich

Turmstraße gilt § 7h EStG, der Investitionen in die notwendige energetische Erneuerung der Gebäudesubstanz auf Privatgrundstücken im Gebiet initiieren kann. Für den Gebäudebestand entlang der Turmstraße kann dieser Anreiz für private Investitionen in die dortigen Objekte zu einer Aufwertung des Stadtbildes und zu einer Attraktivitätssteigerung der Geschäftsstraße führen.

- Anwendbarkeit des § 180 (Sozialplanverfahren) und § 181 BauGB (Härteausgleich) in Einzelfällen

  Umfassender Sanierungsbedarf im Altbaubestand (in Einzelfällen) und energetischer Sanierungsbedarf bei zahlreichen Neubauobjekten (Baualtersklassen 1946 - 1974) können nach Baudurchführung zu erheblichen Mietsteigerungen führen, so dass begleitende Maßnahmen zur sozialverträglichen Durchführung der Sanierung zweckmäßig sind. Mit den Instrumenten des Sozialplanverfahrens und des Härteausgleichs gemäß der §§ 180, 181 BauGB können negative Folgen der Sanierungsdurchführung für die Bewohnerinnen und Bewohner gemildert bzw. ausgeschlossen werden. Zur Entwicklung und Stabilisierung des Stadtteilzentrums kann darüber hinaus die Anwendung des Sozialplanverfahrens auch für ansässige Gewerbetreibende zweckmäßig werden. Die hierfür erforderlichen Voraussetzungen sind im weiteren Verfahren näher zu bestimmen.

- Durchführung von Ordnungsmaßnahmen als Anreiz/kleinteiliges Steuerungsinstrument

  Auf den Wohngrundstücken sind vielfach Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes (Entsiegelung, Hofbegrünung) erforderlich. Die Bereitstellung von Ordnungsmaßnahmenmitteln für Entsiegelungsmaßnahmen kann einen Anstoß für Eigentümer und Eigentümerinnen darstellen, in das Wohnumfeld auf den Privatgrundstücken zu investieren. Ebenso kann durch das Angebot von Ordnungsmaßnahmemitteln eine bauliche Entwicklung auf den zurzeit untergenutzten Grundstücken initiiert werden. Alternativ zur Erstattung von Ordnungsmaßnahmenkosten kann Eigentümer und Eigentümerinnen auch die Anrechnung dieser Kosten auf den Ausgleichsbetrag angeboten werden (§ 155 Absatz 1 Nummer 2 BauGB).

4.4. Einschätzung der privaten Mitwirkungsbereitschaft

Im November 2009 wurde für das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen die Wahl einer Stadtteilvertretung durchgeführt. Die hohe Zahl der gewählten Vertreter und Vertreterinnen (33) verdeutlicht, dass das Interesse und die Bereitschaft zur Mitwirkung an der Gebietsentwicklung groß sind.

Schwieriger als die Aktivierung der Gebietsbevölkerung stellt sich die Einbeziehung der Gewerbetreibenden dar. In den Jahren 2008/2009 wurden insgesamt vier Veranstaltungen für Gewerbetreibende durchgeführt. Die Zahl der Anwesenden lag in der Regel bei 10 bis 20 Personen, wobei jedoch nur in Einzelfällen eine Kontinuität in der Teilnahme feststellbar war. Von der bereits langjährig im Gebiet tätigen Interessengemeinschaft der Gewerbetreibenden (IG „Wir für die Turmstraße“) sind ebenfalls bisher nur einzelne Akteure und Akteurinnen in Erscheinung getreten. Die Einbeziehung der Gewerbetreibenden in den Prozess der Gebietsentwicklung bleibt wichtige Aufgabe der Sanierungsdurchführung bzw. Umsetzung des Programms „Aktive Stadtzentren“.

Die Gruppe der Eigentümer und Eigentümerinnen als wichtige Akteure und Akteurinnen im Gebiet konnte bisher nur unzureichend einbezogen werden. In Vorbereitung der Wahl der Stadtteilvertretung wurden alle Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer angeschrieben und auf die Möglichkeit einer Kandidatur aufmerksam gemacht, Rückäußerungen erfolgten jedoch nicht, die diesbezüglichen Bemühungen sind in der Folgezeit zu intensivieren.

Gleiches gilt für die Bewohnerinnen und Bewohner und Gewerbetreibenden mit Migrationshintergrund, die verstärkt aktiviert und einbezogen werden sollten.

4.5. Durchführungszeitraums

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind aufgrund ihrer Komplexität nicht kurzfristig umsetzbar. Dieses gilt vor allem für die bedeutsamen Maßnahmen in den Straßenräumen und Grünflächen, den Aufbau eines Geschäftsstraßenmanagements und die Unterstützung der Geschäftstreibenden in der Turmstraße, die umfangreiche Abstimmungen, planerische Vorleistungen und eine intensive Beteiligung der Öffentlichkeit erfordern.

Ebenso ist bei einem festgestellten Gesamtfinanzierungsbedarf von rund 33 Mio. € aus öffentlichen Mitteln (zuzügl. 69 Mio. € privater Investitionen) davon auszugehen, dass eine kurzfristige Bereitstellung der Finanzmittel nicht möglich ist. Das Bündel unterschiedlicher Maßnahmen erfordert eine auf längere Zeit angelegten Durchführungszeitraum.

Erwartungsgemäß ist die Aktivierung der ortsansässigen Gewerbetreibenden aufwendig und wird durch ungewisse Existenzbedingungen und die Fluktuation der Betriebe (Betriebsaufgaben/-verlagerungen, Neuansiedlungen) erschwert. Nachhaltige Effekte zur Stabilisierung der Geschäftsstraße sind nur bei längerfristiger unterstützender Tätigkeit zu erwarten.
Aus vorstehenden Gründen wird von einer Verfahrensdauer von 15 Jahren ausgegangen.

4.6. Kosten der Gesamtmaßnahme

Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahme für das Land Berlin sind in der folgenden Kostenermittlung nach § 149 BauGB dargestellt.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Bezirk: ***Mitte***
Gesamtmaßnahme: ***Turmstraße***
Berichtsjahr: ***2010***

Angaben in T€

KGR		Kostenschät-zung der RVO	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 30.09.2010	Kosten 2011 ff.
1	2	3	4	5
Vorbereitung, Fortschreibung und Abschluss		***700***	***162***	***538***
11	Vorbereitende Untersuchung und Integrierte Entwicklungskonzepte	50		50
12	Weitere Vorbereitung	500	162	338
125	Abschluss der Gesamtmaßnahme	150		150
Ordnungsmaßnahmen		***1.750***	***0***	***1.750***
21	Bodenordnung, Grundstückserwerb			
22	Umzug von Bewohnern und Betrieben			
23	Freilegung von Grundstücken			
246	Anlagen zur öffentlichen Versorgung			
25	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	1.750		1.750
Ausgaben für Baumaßnahmen		***25.472***	***7.148***	***18.324***
31	ModInst von Wohngebäuden			
32	Neubauten und Ersatzbauten			
33	Errichtung, Änderung Gemeinbedarf, davon:	25.472	7.148	18.324
331	soziale und kulturelle Infrastruktur	9.614	2.854	6.760
332	Grünanlagen und Spielplätze	7.918	3.247	4.671
333	Verkehrsanlagen, öffentl. Straßenraum	7.940	1.047	6.893
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben			
35	Sonstige Maßnahmen			
Aufgabenerfüllung für Berlin		***2.200***	***398***	***1.802***
51	Vergütung von Sanierungsträgern			
52	Vergütung v. Beauftragten	2.200	398	1.802
Aktivierung, Beteiligung Dritter		***2.400***	***390***	***2.010***
61	Geschäftsstraßenmanagement	1.100	290	810
62	Gebiets- u. Verfügungsfonds	300	10	290
63	Sonstige Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungen	1.000	90	910
SUMME		***32.522***	***8.098***	***24.424***

Kosten- und Finanzierungsübersicht - Infrastrukturmaßnahmen Berlins

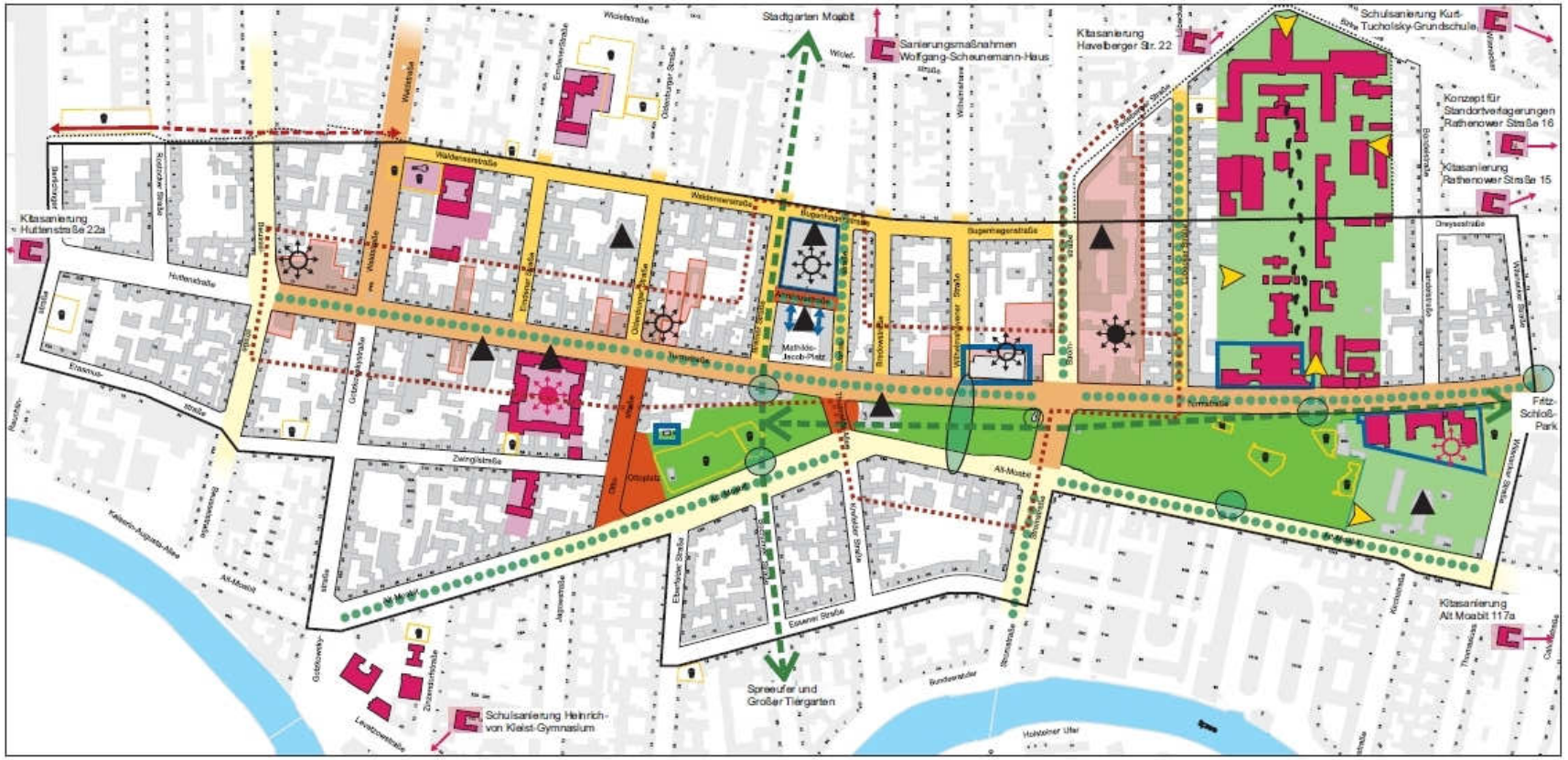
Bezirk: ***Mitte***
Gesamtmaßnahme: ***Turmstraße - S0151***
Berichtsjahr: ***2010***

Angaben in TEUR

Einzelplan/Kapitel/Titel			Neubau	Erneuerung	KGR	Investition/Baumaßnahme	a b c	Gesamt-kosten	finanziert bis 2010	noch zu finanzieren	Rangfolge in KGR	Priorität
EP	Kap.	Titel										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
12	1240	89832			3312	Sanierung Wolfgang-Scheunemann-Haus	a	132	132		1	1
29 12	2920 1240	70931 89832			3312	Kita-Sanierung Rathenower Str. 15	a	1.660	1.660		2	2
29 12	2920 1240	70931 89832			3312	Kita-Sanierung Emdener Str. 11-15	a	1.062	1.062		3	2
					3312	Kinder- u. Jugendfreizeitheim Rathenower Str. 15-17	c	50		50	3	2
					3312	Kita-Sanierung Havelberger Str. 21	c	850		850		0
						Summe Kostengruppe 3312 / Jugend und Familie		***3.754***	***2.854***	***900***		
					3313	Aufwertung Turmstr. 75	c	790		790	1	1
						Summe Kostengruppe 3313 / Kultur		***790***	***0***	***790***		
					3314	Nachnutzung Breitscheid-OS	c	1.000		1.000		1
					3314	Schulsanierung Carl-Bolle-GS	c	530		530	1	2
					3314	Schulsanierung Wartburg-GS	c	1.000		1.000	2	0
					3314	Schulsanierung Gotzkowsky-GS	c	520		520	3	0
					3314	Schulsanierung Heinrich- v. Kleist-OS	c	1.600		1.600		0
						Summe Kostengruppe 3314 / Schule, Berufswesen		***4.650***	***0***	***4.650***		
					3315	Sanierung Turnhalle Breitscheid OS	c	290		290	1	0
						Summe Kostengruppe 3315 / Sport		***290***	***0***	***290***		
					3316	Durchwegung Gesundheitszentrum	c	130		130		0
						Summe Kostengruppe 3316 / Soziales		***130***	***0***	***130***		
						Summe Kostengruppe 331/ soziale Infrastruktur		***9.614***	***2.854***	***6.760***		
12	1240	89832			332	Umgestaltung Kleiner Tiergarten / Ottoplatz	c	5.290	2.374	2.916	1	1
12	1240	89832			332	Sanierung / Qualifizierung Spielplätze im KTO	c	1.000		1.000	2	0
12	1240	89832			332	Sanierung / Qualifizierung Spielplätze	c	700	125	575	3	0
					332	Erneuerung Parkbänke	c	60		60		0
					332	Öffnung Spielplatz Carl-Bolle-GS	c	20		20		0
					332	Radwege im Kleinen Tiergarten Neuanlage	c	100		100		0
12	1240	89827/ 89832			332	Spielhaus im Ottopark	a	748	748			1
						Summe Kostengruppe 332 / Grünanlagen und Spielplätze		***7.918***	***3.247***	***4.671***		

Einzelplan/Kapitel/Titel			Neubau	Erneuerung	KGR	Investition/Baumaßnahme	a b c	Gesamt-kosten	finanziert bis 2010	noch zu finanzieren	Rangfolge in KGR	Priorität
EP	Kap.	Titel										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
12	1240	89832			333	Umgestaltung Turmstraße/ Alt Moabit (Radfahrstreifen, Querungen, Seitenbereiche, Kreuzungsumbau)	c	4.310	774	3.536	1	1
12	1240	89832			333	Straßen um Arminiusmarkthalle	c	1.600	273	1.327	2	2
12	1240	89832			333	Stadtplatz Arminiusstraße	c	690		690		2
					333	Stadtplatz Thusneldaallee	c	290		290		2
					333	Anbindung RH- Hof u. Arminiusstraße	c	50		50		0
					333	Umbau best. Straßen i. V. mit Erhöhung der Schulweg-sicherheit	c	950		950	3	0
					333	Qualifizierung Radwege / Freizeitroute	c	50		50		0
Summe Kostengruppe 333 /öffentliche Erschließungsanlagen								***7.940***	***1.047***	***6.893***		
						ausfinanziert	***a***	3.602	3.602			
						in I-Planung eingestellt	***b***	0	0			
						geplante Investition	***c***	21.870	3.546	18.324		
Gesamtsumme Infrastrukturmaßnahmen 331-333								***25.472***	***7.148***	***18.324***		

dringliche Maßnahmen (1.Priorität)	1	12.270
notwendige Maßnahmen (2.Priorität)	2	5.882
erforderliche Maßnahmen (noch ohne Priorität)	0	0



Vorbereitende Untersuchungen Turmstraße

Karte 19
Entwicklungskonzept

- Entwicklung von Nutzungs- / Zwischennutzungskonzepten
- städtebauliches Konzept für untergenutzte Grundstücke
- Entwicklungsschwerpunkt Einzelhandel (Konzept besteht)
- städtebauliches Entwicklungspotenzial (Konzeptentwicklung)
- Neuanlage oder Erweiterung von Stadtplätzen
- stärkere Öffnung des Rathaus zur Markthalle
- Geschäftsstraßenmanagement
- Aufwertung des zentralen Grünraums
- Ergänzung des zentralen Grünraums
- Herstellung von Grün- und Radwegeverbindungen
- Signalisierung und Gestaltung von Übergangsbereichen
- stärkere Öffnung ehemaliges Krankenhausgelände
- Fortführung Blockdurchwegung
- Betonung städtebaulich bedeutender Gebäude
- Entwicklungsschwerpunkt Kultur & Soziales (Bestand)
- Entwicklungspotenzial Kultur & Soziales (Konzeptentwicklung)
- Maßnahmen an Einrichtungen sozialer/ kultureller Infrastruktur
- Instandsetzungs- / Ergänzungsmaßnahmen an Spielplätzen
- Öffnung des Schulspielplatz für die öffentliche Nutzung
- sonstige Einzelmaßnahmen
- Umbau und Gestaltung des Straßenraums
- Instandsetzungsmaßnahmen Straßenraum
- Einzelmaßnahmen im Straßenraum (z.B. Querungen)
- ergänzende Baumpflanzungen im Straßenraum
- Untersuchungsgebiet
- Ergänzende Erfassung

Stand: Februar 2010

Maßstab 1 : 5.000

Kartengrundlage: ALK-Karte (2009), Amt für Planen und Genehmigen, Bezirk Mitte von Berlin

Auftraggeber:
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat IV C Stadterneuerung

BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH
Sanierungsbeauftragte des Landes Berlin

2. Mitte – Wedding / Müllerstraße

1. Situationsanalyse

1.1. Städtebauliche Struktur

Das Untersuchungsgebiet „Müllerstraße“ befindet sich im Ortsteil Wedding des Bezirkes Mitte und ist Teil des 2009 definierten „Aktionsraums plus“ Wedding/Moabit. Es umfasst eine Fläche von 148 ha bei einer Einwohnerdichte von 170 EW/ha. Es handelt sich damit um ein sehr dicht besiedeltes innerstädtisches Gebiet.

Im Jahr 1251 wurde das Gebiet um die Müllerstraße erstmals urkundlich im Rahmen eines Kaufvertrages für eine Mühle in der Nähe des Dorfes „Weddinge“ (nahe des heutigen Nettelbeckplatzes) erwähnt. Die heutige „Müllerstraße“ verdankt ihren Namen der Eignung als Standort für Mühlen. 1827 wurde die „Straße nach Tegel“ bzw. „Straße nach Hamburg“ in „Müllerstraße“ umbenannt, an der damals bereits 25 Müller lebten. Der Mühlenbetrieb wurde jedoch bereits 1880 aufgrund der zunehmenden Bebauung der ehemaligen Stadtheide und dem Ankauf großer Flächen durch die Industrie aufgegeben. Die Industrialisierung sorgte für einen Einwohnerboom (1875 lebten im Wedding mehr als 45.000 Menschen). Damals entwickelte sich die Müllerstraße zu einem Vergnügungsviertel, in dem um die Jahrhundertwende zahlreiche Kinos entstanden.

Heute bildet die Müllerstraße mit ihren Funktionen als Berliner Hauptzentrum und Hauptverkehrsstraße die zentrale Achse des Untersuchungsgebietes in Nord-Süd-Richtung. Sie stellt das Rückgrad für die umgebenden Wohnquartiere (Brüsseler Kiez, Sprengelkiez, Quartier um den Leopoldplatz, Quartiere zwischen Schillerpark und Rehberge) und das System an öffentlichen Räumen und Plätzen dar. Eine Platzfolge an der Müllerstraße mit Bedeutung für das Zentrum wie für die Wohnquartiere bilden Weddingplatz, Max-Josef-Metzger-Platz und der zentrale Doppelplatz Leopold- und Rathausplatz. Südlich und westlich des Untersuchungsgebietes schließen sich Gewerbegebiete und der Westhafen an.
Räumliche Zäsuren in Ost-West-Richtung bilden die Seestraße und der S-Bahn-Ring.

Eine verbindende Achse in Ost-West-Richtung verläuft als so genanntes „Bildungsband“ vom Virchow-Krankenhaus über den Campus der Beuth-Hochschule für Technik entlang des Rathaus- und des Leopoldplatzes bis zum Haus der Jugend am Nauener Platz.

Das Untersuchungsgebiet ist vor allem südlich der Luxemburger Straße und östlich der Müllerstraße geprägt durch eine überwiegend wohngenutzte gründerzeitliche Blockstruktur (40 Blöcke davon drei unbewohnt, 518 Flurstücke). Diese wird durchbrochen von großen Grundstücken, die mit öffentlichen und gewerblich genutzten Gebäuden bebaut sind, wie z. B. das Rathaus Wedding, Schulen, die Beuth-Hochschule für Technik Berlin, das Institut für Lebensmitteltechnologie und das Museum für Zuckerindustrie. Nördlich des Campus der Beuth-Hochschule findet sich zudem ein größerer Bestand an denkmalgeschützten Gebäuden der 1920er und 30er Jahre.

Die Nutzungsstruktur entlang der Müllerstraße ist geprägt durch misch- und kerngebietstypische Nutzungen (Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnnutzungen in den oberen Geschossen). Die übrigen Blöcke jenseits der Müllerstraße weisen überwiegend Wohnnutzungen mit Läden in den Erdgeschosszonen auf. Sie sind durchsetzt mit Infrastrukturstandorten. Es gibt mehrere öffentliche Stadt- und Spielplätze. Andere großflächige Nutzungen grenzen unmittelbar an das Untersuchungsgebiet an (Charité Campus Virchow, Institut für Brauerei, Biotechnologie und Mikrobiologie, Robert-Koch-Institut, Bayer Schering Pharma AG).

Bedeutende denkmalgeschützte Gebäude im Untersuchungsgebiet sind u. a. die alte Nazarethkirche von K.-F. Schinkel auf dem Leopoldplatz und der BVV-Saal des ehemaligen Rathauses Wedding von F. Bornemann. Die historischen städtebaulichen Dominanten prägen zusammen mit Beispielen zeitgenössischer Architektur den Stadtraum positiv. Negativ dominiert wird das Stadtbild durch den Instandsetzungsbedarf bei der Nachkriegsarchitektur der

1950er bis 1980er Jahre. Das Areal um den S-/U-Bahnhof Wedding zeigt darüber hinaus städtebauliche Brüche aufgrund von Baulücken und schrittweiser Bebauung ohne Konzept und stellt damit einen negativen Eingangsbereich in das Hauptzentrum dar.

Die Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch einen sehr hohen Anteil an Einzel- und Unternehmenseigentum aus. In den Wohnbereichen gibt es einen höheren Anteil an Unternehmenseigentum und ausländischen Eigentümer und Eigentümerinnen. Nahezu die Hälfte der Eigentümer und Eigentümerinnen haben ihren Wohnsitz in Berlin, 40 % leben in anderen Bundesländern und lediglich 5,4 % kommen aus dem Ausland. Insgesamt ist der Anteil an Wohnungseigentum gering. Durch die hohe Anzahl der in Berlin ansässigen Eigentümer und Eigentümerinnen liegen gute Voraussetzungen vor, diese in den Stadtentwicklungsprozess einzubeziehen. Größere Wohnungseigentümer im Gebiet sind die GESOBAU, die GSW, die Bürgermeister-Reuter-Stiftung, der Berliner Erbbauverein Moabit oder die Gemeinnützige Baugenossenschaft Steglitz.

1.2. Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Im Untersuchungsgebiet lebten Ende 2008 ca. 32.000 Einwohnerinnen und Einwohner (EW). Damit verzeichnete das Gebiet seit 2003 einen Bevölkerungszuwachs von etwa 1.200 EW (4,8 %).
Die Altersstruktur zeigt, dass es sich um ein vergleichsweise „junges“ Quartier handelt. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen bis 18 Jahre liegt seit 2003 im Durchschnitt bei etwa 17 %, Tendenz leicht fallend[1]. Der Bevölkerungsprognose entsprechend, wird die Gruppe der schulpflichtigen Kinder bis 2014 in dem Gebiet bis zu 12 %[2] abnehmen. Die Altersgruppe der 18- bis 27-Jährigen (Familiengründung/Studium) ist seit 2003 größer geworden und mit knapp 18 % im Vergleich zu Wedding (15 %) und Berlin (12 %)[3] leicht überdurchschnittlich. Senioren (65 Jahre und älter) sind mit einem Anteil von 11 % im Vergleich unterdurchschnittlich vertreten.

Insgesamt war die Bevölkerungszahl in den vergangenen fünf Jahren in allen Altersgruppen relativ stabil. Die leichten Veränderungen über die letzten Jahre legen die Vermutung nahe, dass zur Familiengründung (auch Studium) hier preiswerte Wohnungen bezogen werden. Zum Zeitpunkt der Kinderbetreuung (Kita) und zur Einschulung bzw. Berufsbeginn wird hingegen weggezogen. Dies bestätigen auch die Wanderungsdaten. Der Wanderungssaldo von Kindern unter 6 Jahren zwischen 2006 und 2007 war negativ und lag im Bereich nördlich der Seestraße mit - 2,3 % bzw. im Bereich um das Rathaus mit - 5,3 % über dem Berliner Mittelwert von - 0,7 % (Mitte: - 2,7)[4].

Der Anteil der ausländischen Bevölkerung im Untersuchungsgebiet hat sich von 2003 bis 2008 um 8 % erhöht und liegt mit 38 % weit über dem Berliner Durchschnitt. Der Anteil der unter 18-Jährigen ausländischen Kinder liegt bei etwa den gleichen Anteilswerten. Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung liegt 2008 nahezu dreimal höher als im Berliner Mittel und 7 % höher als im Wedding[5]. Besonders hohe Anteile ausländischer Bewohnerinnen und Bewohner gibt es im Quartier Sparrplatz (50 – 66 %) sowie im südlichen Eingangsbereich entlang der Lindower Straße (50 – 55 %). Im Brüsseler Kiez und im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes nimmt der Anteil der ausländischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung ab.
Die größten Gruppen sind Einwohnerinnen und Einwohner türkischer Herkunft (etwa 30 %), gefolgt von denen aus EU-Ländern (ca. 27 %) und denen polnischer Herkunft (19 %)[6]. Der Anteil der deutschen Bevölkerung mit Migrationshintergrund liegt bei 11 %.

---

[1] Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Bezirksamt Mitte.

[2] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, 2009: Informationssystem Stadt und Umwelt

[3] Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Bezirksamt Mitte.

[4] ebenda

[5] Amt für Statistik Berlin Brandenburg.

[6] Amt für Statistik

Nach dem Status-/Dynamik-Indikator des Monitoring Soziale Stadtentwicklung liegt das Untersuchungsgebiet in den 24 Gebieten mit dem höchsten Interventionsbedarf, wobei das Gebiet nördlich der Seestraße (VKZ 0111) im Vergleich zum Vorjahr (Gruppe 3) jetzt in die Gruppe mit dem niedrigsten Entwicklungsindex (Gruppe 4) „abgestiegen" ist. Stadträumlich zeigt sich eine Konzentration von hoher Problemdichte mit der Tendenz zur Statusverschlechterung. Neben einem sehr hohen Wanderungsvolumen weist das Untersuchungsgebiet äußerst hohe Werte bei Anteil und Dauer von Existenzsicherungsleistungsbezug und eine sehr hohe Arbeitslosigkeit auf[7]. Eine Intervention im Rahmen von Quartiersmanagementgebieten (QM Sparrplatz und QM Pankstraße) beidseitig der Müllerstraße erfolgt hier bereits seit mehreren Jahren.

Die Situation auf dem Arbeitsmarkt hat sich im Untersuchungsgebiet zwischen 2006 und 2007 entspannt, was dem Berliner Entwicklungstrend entspricht. Der Anteil der Arbeitslosen Bewohnerinnen und Bewohnern zwischen 15 und 65 Jahren lag 2007 bei 14,2 %, die der Langzeitarbeitslosen bei 5,4 %, die der Jugendarbeitslosen bei 10,3 %. Im Vergleich zum Bezirk Mitte und zu Gesamt-Berlin ist die Arbeitslosenquote jedoch nach wie vor überdurchschnittlich hoch.
Der Anteil an Bewohnerinnen und Bewohnern, die trotz Erwerbstätigkeit auf Existenzsicherungsleistungen (SGB II, III und XII) angewiesen sind, ist seit 2006 leicht gestiegen und 2007 mit 21 % im Vergleich zu Berlin (14 %) überdurchschnittlich hoch. 2007 waren nahezu 60 % der Kinder unter 15 Jahren auf Existenzsicherungsleistungen angewiesen (Gesamt-Berliner Anteil bei 38,6 %).

Der Entwicklungsindexes laut Monitoring Soziale Stadtentwicklung zeigt, dass es sich um ein Gebiet mit hohem Interventions- und Präventionsbedarf handelt. Für die Einkaufsstraße Müllerstraße bedeutet dies ein unmittelbares Einzugsgebiet mit geringen Einkommen[8].

1.3. Wohnungsmarkt, -struktur

Im Berliner Mietspiegel 2009[9] ist das Untersuchungsgebiet als überwiegend einfache Wohnlage ausgewiesen. In Abhängigkeit von Baujahr, Ausstattung und Wohnungsgröße liegt die gemittelte, ortsübliche Vergleichsmiete zwischen 3,50 €/m² und 6,00 €/m² netto-kalt.[10]

Im Juli 2009 erfolgte eine Gebietsbegehung mit dem Ziel, u. a. genauere Erkenntnisse über den Zustand der Fassaden und den Erneuerungsbedarf an Gebäuden zu gewinnen. Die Zustandsbewertung erfolgte nach folgenden Kriterien, die auch für die Infrastruktureinrichtungen im Gebiet angewendet wurden:
- kein bis geringer Erneuerungsbedarf (über 90 % saniert/Neubau)
- mittlerer Erneuerungsbedarf (31 – 89 % teilsaniert/Gestaltungsbedarf)
- starker Erneuerungsbedarf (bis 30 % gering saniert/unsaniert).

Es wurde festgestellt, dass ca. 60 % der Häuserfassaden im Gebiet keinen bis geringen Erneuerungsbedarf und nur 3 % einen starken Erneuerungsbedarf aufweisen. Gebäude mit starkem und mittlerem Erneuerungsbedarf befinden sich v. a. im südlichen Eingangsbereich Müllerstraße/Lindower Straße, im Quartier Sparrplatz, um den Max-Josef-Metzger-Platz sowie teilweise im Brüsseler Kiez nahe der Seestraße. Erneuerungsbedürftig sind v. a. Eckgebäude, denen eine besondere raumbildprägende Funktion zukommt. Am Zustand der Fassaden ist ablesbar, dass seit den 1980er Jahren keine Instandsetzungstätigkeiten mehr erfolgt sind. Der Gebäudebestand, der nach dem Zweiten Weltkrieg durch Neubau entstanden ist, war häufig noch nicht Gegenstand von Modernisierung.

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund von schrittweisen Modernisierungen bis in die 1980er Jahre die Ausstattung der Wohnungen zeitgemäßen Anforderungen angepasst wur-

[7] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2008.

[8] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Stadtentwicklungsplan Zentren 2020.

[9] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Berliner Mietspiegeltabelle 2009 (Stichtag 01.10.2008).

[10] ebenda.

de. Aktuelle Daten über erfolgte Modernisierungen und die tatsächliche Ausstattung der Wohnungen liegen nicht vor, ebenso wie Aussagen zum energetischen Zustand der Gebäude. Neben Instandsetzungsmaßnahmen erscheinen energetische Maßnahmen notwendig.

Das Gebiet verfügte 2006 mit 10,6 %[11] gegenüber dem Gesamtberliner Vergleich mit 5,8 % über einen hohen längerfristigen Wohnungsleerstand (mind. 6 Monate). Im Rahmen der Gebietsbegehung konnte kein überdurchschnittlicher Wohnungsleerstand in den Vorderhäusern festgestellt werden. Es wird angenommen, dass dieser sich verstärkt in den rückwärtigen Gebäudeteilen (Seitenflügel, Quergebäude) konzentriert. Die Leerstandszahlen zum Stichtag 01.07.2008 für fünf Teilbereiche des Untersuchungsgebietes zeigen untereinander nur geringfügige Abweichungen. Der höchste längerfristige Wohnungsleerstand ist mit 11,1 % im Zentrumsbereich östlich der Müllerstraße zwischen Seestraße und Fennstraße zu verzeichnen.

1.4. Wirtschaftsstruktur

Die Müllerstraße ist in ihrer Gesamtlänge von über 3 km eine der längsten Einkaufsstraßen Berlins. Das als Hauptzentrum im Berliner Zentrenatlas definierte Teilstück der Müllerstraße zwischen der Türken- und Lynar- bzw. Lindower Straße ist 1,8 km lang. Dort sind mit Karstadt, dem Schillerpark-Center, Cittipoint, C&A und H&M wichtige Einzelhandelsmagneten angesiedelt. Die nächsten größeren Einzelhandelskonzentrationen befinden sich am Gesundbrunnen (Gesundbrunnen-Center) und am Kurt-Schumacher-Platz (Der Clou).
Das Einzugsgebiet der Müllerstraße ist von negativen sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen geprägt (hohe Arbeitslosenquoten, sehr geringe Status-Indikatoren). Die Kaufkraftentwicklung ist entsprechend der Dynamik-Indikatoren überwiegend negativ. Aufgrund der veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nach der Wende kam es Anfang der 1990er Jahre zur Schließung zahlreicher, vorwiegend unternehmergeführter Einzelhandelsgeschäfte in der Müllerstraße.

Der Einzelhandelsbestand im Hauptzentrum Müllerstraße umfasst insgesamt 180 Betriebe, die eine Gesamtverkaufsfläche von ca. 58.000m² [12] bewirtschaften (ca. zwei Drittel der Verkaufsflächen entfallen auf die Warengruppe Bekleidung/Schuhe/Sport, weitere 15 % auf den Lebensmittelsektor, die übrigen Sortimente sind von untergeordneter Bedeutung).
Der im StEP Zentren 2020 formulierte Zielkorridor von 50.000 – 55.000 m² Verkaufsfläche ist damit bereits überschritten. Dennoch besteht auf untergenutzten Grundstücken das Potenzial von ca. 5.000m² zusätzliche Flächen für kleinteilige Handels-, Gewerbe- und Dienstleistungseinrichtungen.

Abgesehen von großflächigen Magnetbetrieben entlang der Müllerstraße wie Karstadt, C&A und H&M dominieren Betriebseinheiten mit jeweils weniger als 50 m² Verkaufsfläche den Geschäftsbesatz. Lediglich sechs weitere großflächige Anbieter (Lidl, Woolworth, Drogeriemarkt Müller, Netto, Aldi, Rewe) sind im Gebiet vorhanden. Die Einzelhandelsstruktur entlang der Müllerstraße ist insgesamt von einer kleinteiligen Geschäftsstruktur gekennzeichnet. Es ist eine große Vielfalt verschiedener Angebote, Branchen und Betriebstypen mit unterschiedlichen, z. T. länderspezifischen Zielgruppenausrichtungen (ethnische Ökonomie) vorhanden, die alle Bedarfsbereiche abdeckt. Insgesamt dominiert das Niedrigpreissegment (v. a. mittelfristiger Bedarfsbereich). Angebote im mittleren und gehobenen Preisniveau sind deutlich unterproportional vertreten. Die Angebotsqualitäten spiegeln sich auch in der Ladengestaltung und Warenpräsentation des Einzelhandels wider. Der Schwerpunkt der ethnischen Ökonomie liegt auf den Bereichen Lebensmitteln, Bekleidung und Schmuckwaren. Die Müllerstraße ist ein wichtiger Gesundheitsstandort. Es gibt mehrere Ärztehäuser bzw. Ärztezentren.

[11] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. I: Vattenfallerhebung 01.07.2008, Leerstand länger als sechs Monate.

[12] Erhebungen Borchert GeoInfo 2008, Bezirk Mitte / BBE / BSM 2007.

Verglichen mit anderen gewachsenen Geschäftsstraßen sind unternehmergeführte Fachgeschäfte mit rund zwei Dritteln der Betriebe gegenüber den Filialisten überdurchschnittlich stark vertreten. Sie halten jedoch nur etwa 16 % der gesamten Verkaufsfläche. Der Anteil der Filialbetriebe an der Gesamtverkaufsfläche beträgt derzeit 84 %. Sie konzentrieren sich fast ausschließlich im mittleren Abschnitt der Müllerstraße oder in den Centern.

Ergänzend zu den Ladenangeboten werden im Untersuchungsgebiet auf zwei Märkten frische bzw. Bioprodukte angeboten. Weitere Marktangebote befinden sich in der traditionellen Müllerhalle im Norden des Untersuchungsgebietes. Die Müllerhalle hat einen erheblichen Erneuerungsbedarf sowie Leerstand und benötigt dringend ein neues Konzept.

Entlang der Müllerstraße liegt die Leerstandssituation im Bereich einer Fluktuationsreserve und entfaltet keinen akuten Handlungsdruck. In den Nebenstraßen zeigt sich ein anderes Bild. Dort konzentriert sich gewerblicher Leerstand in der Burgsdorfer Straße und Sprengelstraße (Quartier Sparrplatz), entlang der Brüsseler Straße (Brüsseler Kiez) und in der Türkenstraße nördlich der Seestraße. Dies ist auch dadurch bedingt, dass viele Nahversorgungsangebote aus diesen Lagen inzwischen an die Müllerstraße gezogen sind (Bäcker, Friseure, Lebensmittelgeschäfte etc.).

Darüber hinaus befinden sich wichtige Arbeitgeber wie die Bayer- Schering Pharma AG (4.500 Beschäftigte), die Beuth-Hochschule für Technik (9.600 Studierende, 1.250 Beschäftigte) oder das Virchow-Klinikum (berlinweit 14.500 Beschäftigte) im Gebiet oder in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet. Sie beschäftigen eine große Zahl an Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmern, die potenzielle Nutzer und Nutzerinnen des Untersuchungsgebietes sind (Einkaufen und Wohnen), die es jedoch weiterhin (zurück) zu gewinnen gilt.

1.5. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Das Untersuchungsgebiet ist gut mit Bildungseinrichtungen ausgestattet. Neben der Hermann-Herzog-Grundschule (GS), der Trift-GS, der Brüder-Grimm-GS und der weiterführenden Ernst-Schering-Gesamtschule befindet sich hier der Campus der Beuth-Hochschule für Technik Berlin.

Im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen liegt der Einschulungsbereich 4, der mit insgesamt sechs Grundschulen zum Schuljahr 2008/09 einen Überhang von drei Zügen aufweist. Die Prognose für 2017/18 zeigt einen Überhang von 2,5 Zügen. Aufgrund des Platzüberhangs der Trift-Grundschule und der Hermann-Herzog-Grundschule sollen beide Schulstandorte zusammengelegt werden. Die frei werdenden Räume sollen durch andere öffentliche Angebote, die Flächen benötigen, nachgenutzt werden (Musikschule, Erziehungs- und Familienberatungsstelle). Vor allem die Brüder-Grimm-Grundschule weist einen erheblichen Erneuerungsbedarf auf. Instandsetzungsmaßnahmen an der Gebäudehülle werden hier sowie an der Schering-Oberschule im Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gefördert[13] . Die beiden anderen Grundschulen weisen einen mittleren Erneuerungsbedarf auf. Alle Schulen verzeichnen erhebliche Defizite bei der Ausstattung mit Schulfrei- und Sportflächen (insg. fehlen 20.356m² Schulfreiflächen bzw. –höfe sowie 7.396m² ungedeckte als auch 1.672m² gedeckte Sportflächen).

Im Untersuchungsgebiet liegen 21 Kitas. Zwei Einrichtungen werden vom Kita-Eigenbetrieb Mitte, zwölf als Elterninitiativ- Kitas und sieben von freien Trägern betrieben. Nach Einschätzung des Jugendamtes ist der Versorgungsgrad des Untersuchungsgebietes mit Kitaplätzen hoch, und in einigen Einrichtungen ist ein leichter Platzüberhang zu verzeichnen[14] (Kapazitäten bestehen in der evangelischen Kita Kapernaum westlich der Müllerstraße, im Montessori-Kinderladen in der Sparrstraße sowie in der INA Kita in der Brüsseler Straße). Einige Kitas im Untersuchungsgebiet haben sich um die Aufnahme in das U3-Programm[15] und das Programm energetische Gebäudesanierung beworben. Das Spektrum der Angebote reicht von

[13] Bezirksamt Mitte von Berlin, LuV Schule und Sport
[14] Bezirksamt Mitte von Berlin, Jugendamt: Belegungszahlen Stand 30.06.2009
[15] Investitionsprogramm zum bedarfsgerechten Ausbau der Kindertagesbetreuung für unter Dreijährige in Berlin von 2008 bis 2013

Integrationseinrichtungen über Einrichtungen mit bilingualer Spracherziehung bis hin zu Einrichtungen mit sportlicher, musikalischer und kultureller Früherziehung. Das bezirkliche Fachamt beanstandet jedoch ein unzureichendes Angebot für Kinder mit Migrationshintergrund.

Zwei Drittel der Kitas weisen einen mittleren Erneuerungsbedarf auf (einschließlich der beiden Kitas im Eigenbetrieb). Ein Drittel der Einrichtungen hat keinen oder einen geringen Erneuerungsbedarf. Die Kita Lynarstraße könnte aufgrund der vorhandenen Angebote und weiterer möglicher Synergieeffekte mit den benachbarten Einrichtungen zu einem Familienzentrum mittelfristig ausgebaut werden (siehe oben Brüder-Grimm-Grundschule).

Im Untersuchungsgebiet liegen fünf Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen. Alle befinden sich im südlichen Eingangsbereich zwischen Lynarstraße/Lindower Straße (östlich der Müllerstraße) und im Quartier Sparrplatz. Der größte Teil des Untersuchungsgebietes verfügt über keine Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen. Auch in unmittelbarer Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet finden sich kaum Einrichtungen mit Angeboten für Kinder und Jugendliche. Mädchenspezifische Einrichtungen sind weder innerhalb noch außerhalb des Untersuchungsgebietes vorhanden, nur das „Schalasch“ bietet zeitweise einen Mädchentreff an. Der Versorgungsgrad nach Richtwert (Versorgung von 11,4 % der 6- bis 25-Jährigen der Bezirksregion) zeigt einen unterschiedlich hohen Bedarf an Plätzen, bezogen auf die Bezirksregionen „Parkviertel“ und „Wedding Zentrum“ an. In dem Untersuchungsgebiet wohnen 5.687 Kinder und Jugendliche und es besteht ein rechnerischer Bedarf an 648 Plätzen. Mit 402 vorhandenen Plätzen ist das Gebiet zu 62 % versorgt[16].

Die Jugendfreizeiteinrichtung (JFE) "die Lynar" hat einen hohen Erneuerungsbedarf. Ergänzend zu den Kinder- und Jugendfreizeitstätten bieten die Grundschulen alle zusätzlich zur „verlässlichen Halbtagsschule“ auch eine ergänzende Betreuung bis 18:00 Uhr an.

Hinsichtlich der Integrations-, Beratungs- und Betreuungsangebote wird der Bedarf im Gebiet durch die vorhandenen Angebote nicht gedeckt. Nach Einschätzung des bezirklichen Kinder- und Jugendfachamtes fehlen offene Angebote für alle. Die Zusammenarbeit zwischen Jugendamt und Kitas sowie die Unterstützung der Eltern (Hausaufgaben, Förderung ihrer Erziehungskompetenz und Sprachförderung) müssen verbessert und Ganztagsschulangebote ausgebaut werden[17].

Das Untersuchungsgebiet weist eine hohe bis sehr hohe Unterversorgung mit öffentlichen und privaten Spielplätzen auf. Besonders im Bereich östlich der Müllerstraße zwischen Fennstraße und Seestraße fehlen Spielplätze (Defizit von 75 – 90 %)[18]. Die Gebiete westlich der Müllerstraße zwischen Lynarstraße und Seestraße sowie der Teilbereich nördlich der Seestraße sind mit einem Defizit von 60 – 75 % relativ stark unterversorgt. Eine Kompensation durch die Erschließung weiterer Freiflächen ist wegen des geringen Flächenpotenzials kaum möglich. Anzustreben ist daher eine qualitative Verbesserung der bestehenden Spielflächen auf den privaten Wohngrundstücken.

Der Pflege- und Unterhaltungszustand der neun öffentlichen Spiel- und Bolzplätze ist überwiegend schlecht. Der Erneuerungsbedarf ist hoch bis mittel. Zu den beiden pädagogisch betreuten Spielplätzen liegt keine Einschätzung des Zustandes vor.

Seniorenfreizeitstätten sind im gesamten Untersuchungsgebiet und seiner Randlage nicht vorhanden. Angebote für Senioren können außerhalb des Untersuchungsgebietes nur vereinzelt festgestellt werden (eine Einrichtungen nordwestlich, eine nordöstlich des Untersuchungsgebietes und an der Schulstraße 118 auf dem nördlichen Leopoldplatz). Angaben zum Erneuerungsbedarf liegen nicht vor.

Der Untersuchungsbereich Müllerstraße ist Standort mehrerer Einrichtungen mit zentrenrelevanten Funktionen aus den Bereichen Kultur, Freizeit und Gemeinwesenarbeit. Wichtige zu

[16] Bezirksamt Mitte von Berlin, Jugendamt: Materialsammlung 2008
[17] Jugendhilfeplanung 2007: Materialplanung Bezirk Mitte
[18] Bezirksamt Mitte von Berlin: Abt. Stadtentwicklung, Amt für Umwelt und Natur, 1 m² Nettospielfläche/Einwohner

nennende Einrichtungen sind: Die Galerie Wedding im Alten Rathaus, eröffnet im März 2009; die Schiller-Bibliothek, die bis 2012 von 300 auf 1.600m² erweitert werden soll; das ATZE Musiktheater für Kinder im Max-Beckmann-Saal (Großer Saal 480 Plätze, Studiobühne 150 Plätze), welches einen erheblichen Erneuerungsbedarf aufweist; das prime time theater in der Müllerstraße (200 Plätze), welches 2009 mit Mitteln aus „Aktive Zentren“ und der Europäischen Union erweitert wurde; das Museum für Zuckerindustrie und das Antikriegsmuseum im Brüsseler Kiez; das traditionsreiche Alhambra Kino an der Seestraße, welchen in den 1990ern in ein modernes Cineplex-Kino mit 7 Sälen und 1.793 Plätzen umgebaut wurde; das Bowlingcenter im ebenfalls in den 1990ern erbauten Schillerpark-Center sowie die Volkshochschule und die Musikschule Fanny Hensel an der Ruheplatz- und Antonstraße. Die Musikschule könnte sich am Standort Trift- und Hermann-Herzog-Grundschule erweitern.

1.6. Grün- und Freiflächen

Im Untersuchungsgebiet selbst gibt es keine größeren siedlungsnahen öffentlichen Grünanlagen für die Erholung, jedoch schließen sich nördlich der Schillerpark und die Rehberge an. Die kleineren Grünanlagen im Untersuchungsgebiet sind von untergeordneter Bedeutung für die Erholungsnutzung und von mittlerer bis geringer Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität.

Innerhalb der Untersuchungsgebietskulisse liegen wohnungsnahe öffentliche Grünanlagen südlich der Seestraße. Östlich der Müllerstraße sind dies der Leopoldplatz, der Max-Josef-Metzger-Platz und der Weddingplatz, westlich davon befindet sich das Rathausumfeld mit seinen Grünanlagen. Innerhalb der Wohngebiete übernehmen der Zeppelinplatz und der Sparrplatz Erholungsfunktionen für die Bewohnerinnen und Bewohner. Im Brüsseler Kiez gibt es darüber hinaus kleinere straßenbegleitende Grünanlagen wie den Augustenburger Platz, die Grünanlage an der Ostender Straße 46 und die grünen Mittelstreifen in der Lütticher und Antwerpener Straße. Daneben dienen auch die Grünanlagen des Beuth-Campus der Erholung.

Der Versorgungsgrad im Untersuchungsgebiet mit wohnungsnahen Freiflächen ist unzureichend bzw. schlecht (Bedarf 150.600 m², Bestand 98.708 m²). Er liegt insgesamt bei ca. 65 %. Der Bereich nördlich der Seestraße wird im Landschaftsprogramm des Bezirkes Mitte aufgrund der beiden großen Grünanlagen Schillerpark und Rehberge mit einer Dringlichkeitsstufe II gewertet. Für den Bereich südlich der Seestraße gilt die höhere Dringlichkeitsstufe I. Als umfangreiche Sofortmaßnahmen werden im Landschaftsprogramm die Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume, Infrastrukturflächen und Straßenräumen sowie eine bessere Erschließung vorhandener Freiflächen empfohlen. Ein möglichst geringer Pflegeaufwand sollte als Zielsetzung bei der Neu- und Umgestaltungen von Grünanlagen berücksichtigt werden.

Der Zustand der öffentlichen Grünanlagen und Plätze im Gebiet ist geprägt von einer hohen Nutzungsintensität (Übernutzung), einem hohen Erneuerungsbedarf bei Spielgeräten und Ausstattung sowie einem hohen Pflegeerfordernis aufgrund der sich im öffentlichen Raum widerspiegelnden sozialen Probleme. Es gibt Nutzungskonflikte mit Trinkergruppen, Drogenabhängigen, Hundebesitzern und „touristischen“ Roma.

Der bezirkliche Fachplan Grün legt die Prioritäten auf die Zustandsverbesserung der Platzfolge: Weddingplatz, Max-Josef-Metzger-Platz, Leopoldplatz und Rathausplatz sowie auf die bessere Vernetzung der einzelnen Grünanlagen über Grünverbindungen. Ferner sollten Maßnahmen zur Verbesserung der Situation auf der Freifläche hinter dem Parkhaus der Beuth-Hochschule (zwischen Triftstraße und Luxemburger Straße) sowie auf dem Sparrplatz (Übernutzung) erfolgen.

Das Landschaftsprogramm bezeichnet die Versorgung mit halböffentlichem und privatem Grün im Bereich nördlich der Seestraße als minimal bis durchschnittlich. Im Gebiet südlich der Seestraße ist die Versorgung „minimal“ und die Dringlichkeit zur Verbesserung der Situation „sehr hoch“. Denkbar sind Hof- und Fassadenbegrünungen, die Entsiegelung, die Wiederherstellung von Vorgartenzonen und die Verbesserung der Gestaltung gemeinsam nutzbarer Freiräume.

1.7. Verkehr und Straßenraum / öffentlicher Raum

Die Erschließung des Untersuchungsgebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV: S- und U-Bahn, Straßenbahn sowie zahlreiche Buslinien) ist sehr gut. Die U-Bahnlinie U6 (Alt-Tegel/Alt-Mariendorf) verbindet das Gebiet mit der Friedrichstraße, die U-Bahnlinie U9 (Osloer Straße/Rathaus Steglitz) stellt die Verbindung zum Zoologischen Garten her. Auf der Seestraße verkehren zudem die Straßenbahnlinien M13 und M 50 Richtung Pankow und Prenzlauer Berg. Die sehr gute Anbindung mit dem ÖPNV und insbesondere die Umsteigeknoten am Leopoldplatz, an der Seestraße und am Bahnhof Wedding werten die Einkaufsstraße auf und gewährleisten eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Quartiere. Allerdings sind die Ein- und Ausgänge der U-Bahnhöfe Seestraße und Leopoldplatz sowie die Bushaltestellen am vorderen Leopoldplatz erneuerungsbedürftig. Derzeit werden am U- Bahnhof Leopoldplatz Aufzüge für eine barrierefreie Zugänglichkeit für beide Linien eingebaut. Die Bahnhöfe Amrumer Straße und Wedding verfügen bereits über Aufzüge. Für den Bahnhof Seestraße ist dies nach Auskunft der BVG ab 2014 geplant.

Vier Hauptverkehrsstraßen (Standardgeschwindigkeit von 50 km/h) durchqueren das Gebiet: *Die Müllerstraße* dient als Nord-Südachse zwischen Reinickendorf und der City um die Friedrichstraße. Sie verzeichnet zwischen Fennstraße und Triftstraße eine tägliche durchschnittliche Verkehrsmenge zwischen 30.000 und 40.000 Kfz, nördlich der Triftstraße eine durchschnittliche Verkehrsmenge zwischen 20.000 und 30.000 Kfz. Sie soll nach den Angaben des StEP Verkehr Planung 2015 im Abschnitt Seestraße bis Chausseestraße zur verkehrlichen Entlastung der Innenstadt von der Stufe I auf die Stufe II umkategorisiert werden.

Die Seestraße (Verkehrsmenge zwischen 40.000 und 50.000 Kfz/Tag) bildet die Verbindung zwischen Pankow und dem Autobahnring A100. Sie ist Teil des tangentialen Straßennetzes zur Entlastung der Innenstadt vom Motorisierten Individualverkehr (MIV) und soll daher nach den Planungen des StEP Verkehr 2015 in die Stufe I der Hauptverkehrsstraßen aufsteigen.

Die Luxemburger-/Schulstraße (Verkehrsmenge zwischen 20.000 und 30.000 Kfz/Tag) in Ost-West-Richtung verbindet den Wedding über den Westhafen mit der City West und dem Zoologischen Garten.

Über *die Fennstraße und die Sellerstraße* gelangt man nach Alt-Moabit oder über die Heidestraße zum Hauptbahnhof bzw. zu dem hier langfristig neu entstehenden Stadtquartier „Europacity an der Heidestraße“.

Das Nebenstraßennetz übernimmt überwiegend quartiersinterne Funktionen und erschließt die Wohngebiete. Östlich der Müllerstraße gibt es bereits verkehrsberuhigende Aufpflasterungen und Fahrbahnverengungen. Die Wohnquartiere Sparrplatz und Brüsseler Kiez sind jedoch durch Schleich- und Durchgangsverkehre belastet, da die Tegeler- und Genter Straße als parallele Ausweichverbindungen für die häufig überlastete Müllerstraße genutzt werden. Die Nebenstraßen weisen insgesamt einen geringen Erneuerungsbedarf auf. Der Zustand der Fahrbahnen ist überwiegend gut. Vereinzelt finden sich schadhafte Stellen in der Genter Straße, Ruheplatz- und Antonstraße.

Als zentrale Geschäftsstraße ist die Müllerstraße Quelle und Ziel für LKW-Lieferverkehr. Dieser ist oft zum Halten in der zweiten Reihe gezwungen, da unerlaubt in den beschilderten Anlieferbereichen geparkt wird. Dadurch erhöhen sich die Staubildung und die Unfallgefahr für alle Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer (MIV, Radfahrerinnen und Radfahrer, Fußgängerinnen und Fußgänger).

Der Bereich Müllerstraße hat als Einkaufsstraße, Wohnort und Sitz des Bürgeramtes einen hohen Bedarf an Stellplätzen. Der Bedarf an Anwohnerparkplätzen (ca. 50 %) konkurriert hier mit dem Bedarf an Kundenparkplätzen. Größere kostenpflichtige Parkhäuser bieten die größeren Einzelhandelsstandorte Karstadt, C&A und Cittipoint an. Die vorhandenen Parkscheibenregelungen für Kurzparker werden vielfach nicht eingehalten. Eine Parkraumbewirtschaftung wurde bislang jedoch mit dem Hinweis auf zu hohe zusätzliche Belastungen in den Nebenstraßen abgelehnt. Das Angebot an Stellplätzen für die Anwohnerschaft in den Nebenlagen ist gut organisiert.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es *entlang der Müllerstraße* bis auf den Abschnitt südlich der Lindower Strasse weder Radfahrwege noch extra ausgewiesene Radfahrstreifen, so dass der Radverkehr ungeschützt auf der Fahrbahn stattfindet. Trotz parallel verlaufender Fahrradrouten wird die Müllerstraße stark von Radfahrerinnen und Radfahrern frequentiert (zwischen Lindower- und Luxemburger-/Schulstraße 2.000 - 2.300 Radfahrer/Tag)[19]. Dies führt zu einer erhöhten Unfallgefahr entlang der Hauptstraße. Die vorhandenen Radwege entlang der Schul-/Luxemburger- und der Seestraße sind erneuerungsbedürftig. Radverkehrsabstellflächen sind vorhanden, jedoch häufig ungeordnet, wodurch die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes eingeschränkt wird.

Der Zustand der Fußwege ist überwiegend gut, allerdings wird die Laufbahn häufig durch Aufsteller, Ladennutzungen und ungeordnete Straßenraummöblierung eingeengt.

Die Aufenthalts- und Nutzungsqualität des öffentlichen Straßenraums ist durch die Anordnung und den Zustand der Straßenmöbel wie Lichtmaste, Schaltkästen, Verkehrszeichen, Briefkästen, Abfallbehälter, Telefonzellen, Sitzgelegenheiten, Fahrradstellplätze und Pflanzkübel (plus die Auslagen und Werbeträger der Läden) eingeschränkt und wenig attraktiv. Dies wird durch mangelnde Sauberkeit und Pflege verstärkt. Das Problem fehlender Sauberkeit zeigt sich besonders auf dem Rathaus- und Leopoldplatz. Die nicht erkennbare Gliederung der Müllerstraße in ein tatsächliches Zentrum und in Eingangsbereiche reduziert zusätzlich eine gute Orientierung für Kundinnen und Kunden. Unattraktive „Rückseiten" der Müllerstraße und unübersichtliche Zuwegungen mindern die Qualität der Erschließung aus den umliegenden Wohngebieten.

1.8. Umwelt und Natur

Der Bereich der Müller-/Seestraße ist im gesamtstädtischen Vergleich überdurchschnittlich vom Verkehrslärm belastet. Emissionen von gewerblichen Nutzungen ausgehend sind nicht auffallend. Neben dem Straßenverkehrslärm treten Lärmbelastungen zusätzlich an der in Hochlage liegenden S-Bahnstrecke im Süden des Gebietes auf. Die verkehrsbedingte Lärmbelastung zwischen der Seestraße und dem S-Bahnhof Wedding durch Kfz- und Straßenbahnlärm liegt tagsüber zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zwischen 70 bis 75 dB[20]. Damit liegt ein gesundheitsgefährdender Dauerschallpegel an allen Hauptverkehrsstraßen vor.

Im Bezirk Mitte liegt das Konzeptgebiet „Reinickendorfer Straße" der Berliner Lärmaktionsplanung der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz[21]. Dieses Gebiet erstreckt sich im Nord-Osten bis an die Müllerstraße. Zielsetzungen der Lärmaktionsplanung für die Müllerstraße sind:

- Neuanlage der Anlagen für den Radverkehr auf der Fahrbahn, beidseitig der Straße
- Anpassung der Knotengestaltung an gewünschte veränderte Verkehrsführung im Sinne der übergeordneten Verkehrsflüsse (Kreuzung Müller-/Seestraße; Kreuzung Müller-/ Luxemburger-/Schulstraße)
- Verbesserung der Straßenraumbegrünung im Bereich zwischen Seestraße und Amsterdamer-/Brüsseler Straße sowie um den Leopoldplatz
- Gehwegvorstreckungen und Haltestellenkaps zur Verbesserung der Bushaltstellensituationen
- Erhalt des Längsparkens auf beiden Seiten
- Untersuchung für die Einführung einer Parkraumbewirtschaftung
- Verbesserung der Überquerbarkeit bzw. Querungshilfen entlang der Müllerstraße.

Luftbelastung: Die Werte für Feinstaub (PM10) liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte. Gleiches gilt für die Werte für Stickstoffdioxyde NO_2 und Ozon. Einzig die Grenzwerte für Stickoxide (NOx) zum Vegetationsschutz nach der EU-Richtlinie (1999/30/EG) wurden leicht

[19] Fahrradverkehrszählung Mitte, Stand 02/2007
[20] Umweltatlas Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
[21] Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Berlin: „Lärmminderungsplanung für Berlin-Aktionsplan", Stand Nov. 2007

überschritten (39 Überschreitungen bei einem Grenzwert von 30 Überschreitungen/Jahr), wobei die Werte seit 1995 um 87 % verringert werden konnten.

Aus dem Umweltatlas Berlin zur verkehrsbedingten Luftbelastung des Hauptverkehrsstraßennetzes 2005 geht hervor, dass die Abschnitte der Müllerstraße zwischen Transvaalstraße und Ungarnstraße sowie zwischen See- und Antonstraße sehr hoch belastet sind. Die Luftqualitätsgrenzwerte werden dort überschritten und können voraussichtlich auch 2015 nicht eingehalten werden. Dies gilt auch für den Abschnitt der Luxemburger Straße zwischen Tegeler Straße und Amrumer Straße. Seestraße, Schulstraße und die südliche Müllerstraße werden als „mäßig" bis „erhöht belastet" eingestuft. Es sind Maßnahmen zur Verbesserung der Luftqualität anzustreben.

Ferner gilt es, bei Maßnahmen zur Aufwertung der öffentlichen wie privaten Freiflächen eine Erhöhung der Versickerungsrate durch Entsiegelung und Abkopplung versiegelter Flächen von der Kanalisation zu erzielen. Dies bringt auch eine klimatische Entlastung für das Gebiet.

1.9. Technische Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Feuerwehrstandorte, die Feuerwache Wedding (Reinickendorfer Straße 15 a) und die Feuerwache Schillerpark (Edinburger Straße 7). Darüber hinaus unterhält die Berliner Feuerwehr verschiedene technische Anlagen wie Löschwasserbrunnen, Feuerwehrzufahrten etc. im Untersuchungsgebiet, die bei geplanten Umgestaltungsmaßnahmen in ihrer Funktionstüchtigkeit nicht beeinträchtigt werden dürfen.
Die Polizeiwache Seestraße 48 liegt im Untersuchungsgebiet.

Im nördlichen Teilbereich des Untersuchungsgebiets befindet sich die BVG/U-Bahn-Hauptwerkstatt Seestraße. Das Areal wird zur Türken- und Edinburger Straße mit Wohnhäusern abgeschlossen. Entlang der Müllerstraße liegen die U-Bahnhöfe der Linie 6 Seestraße, Leopoldplatz und Wedding.

Die öffentliche Beleuchtung im Untersuchungsgebiet ist nach Angaben der zuständigen Behörden zum großen Teil überaltert. Derzeit liegen keine Informationen zu geplanten Maßnahmen vor.

Geplante Straßenumbaumaßnahmen können ggf. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur haben. Insbesondere bei Maßnahmen in der Müller- und Luxemburger/Schulstraße ist die geringe Tiefe der U-Bahntunnel und Bahnhöfe in den Planungen zu berücksichtigen.

Das Gebiet ist durch den Anbieter „Wärme Berlin" mit Fernwärme erschlossen. Aufgrund der geringeren CO_2-Emissionen gegenüber Anlagen zur Verbrennung fossiler Brennstoffe ist eine Erhöhung des Anteils der Fernwärmeversorgung anzustreben.
Die Leitungen für Wasser, Abwasser und Gas sind in den letzten Jahren erneuert worden. Es werden in nächster Zeit keine Maßnahmen erwartet. Das Abwassersystem ist ein Mischwassersystem. Starkregen führt gelegentlich zum Überlaufen der Mischwasserkanalisation. Insbesondere der nördliche Abschnitt der Müllerstraße, wo sich das Paul-Gerhardt Stift befindet, ist häufiger von Überflutungen der Keller- und Hofbereiche betroffen. Daher kommt Entsiegelungsmaßnahmen eine wichtige Bedeutung zu (siehe Umwelt und Natur).

In den kommenden Jahren sind an verschiedenen Stellen im Untersuchungsgebiet Kabelarbeiten am Stromnetz wie auch an den bestehenden Gasleitungen geplant. Diese sind so weit wie möglich mit anderen Baumaßnahmen im öffentlichen Straßenraum zu koordinieren.

2. Ergebnisse der Stärken-Schwächen-Analyse

Stärken:

- Die Bevölkerungsstruktur im Wedding ist jung und durch eine hohe Internationalität geprägt, deren Vielfalt eine Besonderheit gegenüber anderen Wohngebieten in Berlin darstellt.
- Die Müllerstraße ist historisch gewachsen und nimmt als Hauptstraße im Ortskern wichtige Funktionen für den Ortsteil Wedding wahr.
- An der Müllerstraße liegen innenstadtnahe Wohngebiete mit unterschiedlicher Prägung (Kieze). Die Wohnbebauung stammt überwiegend aus der Gründerzeit und ist zumeist in einem guten Zustand.
- Die Baudenkmale dokumentieren die Geschichte des Ortes und sind Identität stiftend.
- Die zeitgemäß gestalteten Gebäude prägen das Ortsbild positiv.
- Die Wohngebiete sind mit fußläufigen, kurzen Wegen eng mit dem Zentrum verzahnt.
- Frischemärkte haben gute Angebote und eine identifikationsfördernde Wirkung.
- Der Geschäftsbesatz in der Müllerstraße ist nahezu lückenlos.
- Leopoldplatz und der Platz vor dem Rathaus bilden den zentralen Doppelplatz der Müllerstraße und in Verbindung mit dem Campus Beuth ein Band mit wichtigen Bildungs- und Kultureinrichtungen.
- Die hervorragende Anbindung durch den ÖPNV bietet Potenziale für zusätzliche Kundschaft.
- Die Wohngebietsplätze haben eine hohe Bedeutung für die Versorgung mit Grün- und Freiflächen und wichtige Erholungsfunktionen.
- Größere Naherholungsangebote sind nicht weit entfernt (Schillerpark, Rehberge).
- Die infrastrukturelle Versorgung im sozialen und kulturellen Bereich ist überwiegend gut und auf den lokalen Bedarf ausgerichtet.
- Kirchengemeinden, Initiativen und Vereine leisten wichtige Arbeit in den Quartieren.
- Es gibt eine große Zahl an engagierten Akteurinnen und Akteuren, die bedeutende Partner im Entwicklungsprozess sind.
- Große ansässige Unternehmen und Institutionen (Beuth-Hochschule, Bayer Schering Pharma AG, Virchow-Klinikum) sind traditionell mit dem Standort Wedding verbunden und können Imageträger sein.
- Angestellte und Studierende erhöhen zusätzlich die Frequenz für das Einkaufszentrum wie auch für die kulturellen und sozialen Einrichtungen und potenzielle neue Bewohnerinnen und Bewohner für das Gebiet.

Schwächen:

- Die Einkaufsstraße hat aufgrund des Bedeutungsverlusts nur noch geringe Anziehungskraft über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.
- Durch die Länge der gesamten Einkaufsstraße von 3 km ist der tatsächliche Zentrumsbereich in Abgrenzung zu seinen „Eingängen“ nicht klar erkennbar.
- Die Angebote des Zentrums bedürfen einer qualitativen Ergänzung.
- Der Handelsbesatz entlang der Müllerstraße und in den Nebenstraßen ist gekennzeichnet durch Niedrigpreisangebote. Spielhallen prägen u. a. das Bild.
- Es gibt nur eine geringe Kaufkraft im Gebiet.
- Ladenleerstände konzentrieren sich in den Nahversorgungsbereichen, Nebenstraßen und in der Müllerhalle.
- Es gibt einen hohen Erneuerungsbedarf an den Wohngebäuden im Gebiet um den Sparrplatz.
- Der öffentliche Raum, das Wohnumfeld und die Fassaden sind nicht mehr zeitgemäß gestaltet. Der öffentliche Raum ist außerdem gekennzeichnet durch Vernachlässigung der Pflege, einen hohen Versiegelungsgrad, mangelnde Sauberkeit und Vandalismus.
- Es besteht ein deutliches Defizit an öffentlichen wohnungsnahen Grün- und Spielflächen.
- Die Wohngebietsplätze sind in schlechtem Zustand und weisen überwiegend einen hohen bis mittleren Erneuerungsbedarf auf.

- Die Mittelstreifen in der Müllerstraße wie auch in der Antwerpener- und Lütticher Straße weisen hohe Defizite in der Ausformung und Pflege auf.
- Die Gehwege in der Müllerstraße sind häufig verstellt.
- Es bestehen erhebliche Nutzungskonflikte durch den Aufenthalt von Randgruppen im öffentlichen Raum.
- Die Funktion der öffentlichen Plätze als Treff- und Kommunikationsorte für alle Bevölkerungsgruppen ist stark eingeschränkt.
- Die übergeordneten Wegebeziehungen sind z. T. nicht sicht- oder nutzbar und müssen qualifiziert werden.
- Die Eingangssituation um den S-/U-Bahnhof Wedding ist ungeordnet und konzeptionslos.
- Es bestehen erhöhte Lärm- und Schadstoffbelastungen und ein erhöhtes Unfallrisiko an den großen Hauptverkehrsstraßen. Dies trifft aufgrund der hohen Frequenz insbesondere auf Fußgängerinnen und Fußgänger sowie aufgrund des Fehlens eines Radweges oder -streifens entlang der Müllerstraße auf Radfahrerinnen und Radfahrer zu.
- Die Wohngebiete sind in Teilen durch Schleichverkehre belastet.
- Der Branchenmix der Geschäftsstraße ist für durchfahrende potenzielle Kundinnen und Kunden kaum wahrnehmbar.

<u>Handlungsbedarf:</u>

- Die Einkaufsstraße und der Standort müssen funktional wieder gestärkt und ergänzt werden.
- Das schlechte Image ist durch geeignete Maßnahmen zu verbessern.
- Der Branchenmix ist zu verbessern und die Qualität der Angebote ist zu erhöhen (z. B. vielfältige und/oder höherwertige Gastronomieangebote, Elektronikmarkt).
- Leerstehende Läden sind wieder zu nutzen und die Mieterstruktur ist zu steuern.
- Der nördliche „Eingang“ sollte klarer betont werden. Das Paul-Gerhardt-Stift und die Müllerhalle sollten in ihrem Bestreben, wieder stärker „sichtbar“ zu sein, unterstützt werden.
- Die städtebauliche Situation des südlichen Eingangsbereiches zum Zentrum Müllerstraße ist zu verbessern.
- Die Verkehrssicherheit ist zu erhöhen.
- Die Gestaltung des öffentlichen Raumes sollte der Funktion der Müllerstraße als Hauptzentrum entsprechen, damit neue Qualitäten entstehen können.
- Die öffentlichen Grünanlagen und Plätze sind in ihrer Gestaltung den nachgefragten Nutzungen anzupassen, so dass sie wieder Treffpunkte vielfältiger Nutzergruppen sein können.
- Grünverbindungen und Durchwegungen sind sichtbar und sicher zu gestalten.
- Einzelne gestaltprägende Fassaden und Gebäude sollten instand gesetzt und in energetischer Hinsicht modernisiert werden.
- Es gilt, die Denkmale und Identität stiftenden Orte „neu zu entdecken“(Leit-/Leuchtsystem).
- Die derzeit festgestellten Überkapazitäten an Schulen sollten in Verbindung mit den neuen Anforderungen an Qualität und Vernetzung von Bildungs-, Freizeit- und Betreuungsangeboten als Chance genutzt werden (Mehrfachnutzung, Familienzentren).
- Der bauliche Zustand der Infrastrukturgebäude ist zu beheben.
- Wichtige übergeordnete Bildungsträger (Beuth-Hochschule, Schiller-Bibliothek, Musik- und Volkshochschule) sowie große Unternehmen sind als starke Partner zu unterstützen.
- Die kulturellen und freizeitbezogenen Angebote können für die Stärkung des Zentrums noch ergänzt werden. Ihre Vernetzung mit der Bildungsinfrastruktur insgesamt ist zu verstetigen.
- Kirchengemeinden, Initiativen, Vereine und Unternehmen sind als Multiplikatoren, Experten und zur Projektentwicklung einzubeziehen.
- Die Integrationsleistung muss für ein respektvolles Miteinander erhöht werden.

3. Leitbilder und integriertes städtebaulichen Entwicklungskonzept

Ausgewählte Einwohnerdaten zum 31.12.2008 und zum 30.06.2010

	Ein-wohner	unter 6 J.	6 J. – unter 18 J.	18 J. – unter 27J.	27 J. – unter 45 J.	45 J. – unter 55 J.	55 J. – unter 65 J.	65 J. und mehr	darunter Aus-länder	%
Untersuchungs-gebiet (2008)	32.288	2.097	3.277	5.734	10.646	4.399	2.708	3.427	13.352	*41,4*
geplantes Sanie-rungsgebiet (2010)	13.279	827	1.437	2.205	4.082	1.870	1.175	1.683	4.729	*35,6*

3.1. Leitbilder und Entwicklungsziele

Das Leitbild für die Müllerstraße bildet der Slogan: „An der Müllerstraße den Wedding entdecken“ .Er knüpft an die besonderen Stärken des Wedding und der Müllerstraße an, spiegelt die Heterogenität des Ortes wider und ermöglicht es, Schwerpunkte für Maßnahmen zu definieren, aus denen größtmögliche Wirkungen auf die Umgebung erwachsen. Ziel ist, die Müllerstraße als Zentrum des Wedding wieder zu entdecken, sie von Überholtem zu befreien und ihre Qualitäten wieder stärker ins Bewusstsein zu rücken.

Um dies zu erreichen gilt es folgende thematische übergeordnete Entwicklungsziele (Leitlinien) zu verfolgen:

- die Besonderheiten des Gebietes herauszustellen,
- sich gemeinsam für den Standort stark zu machen,
- zentrale Orte als Schauplätze von Vielfalt und Aktivität zu entwickeln und zu nutzen,
- die Gestaltung der Müllerstraße als attraktive Einkaufsstraße zu verbessern,
- Bildung als zentrales Thema aufzugreifen und weiterzuentwickeln,
- die Attraktivität des Wedding als Wohnort wieder stärker hervorzuheben.

Die übergeordneten Entwicklungsziele (Leitlinien) sind im räumlichen Entwicklungskonzept verortet. Das Konzept berücksichtigt Heterogenität, lokale Besonderheiten und Funktionen der einzelnen Bereiche (Einkaufen, Freizeit, Wohnen, Verweilen, Verbinden, Treffen, Bilden und Informieren). Es benennt in den einzelnen Bereichen räumliche und thematische Schwerpunkte.

Müllerstraße: Sie ist das verbindende Element in Nord-Süd-Richtung. Als Zentrum und Rückgrat des Gebietes wird sie mit ihren unterschiedlichen Abschnitten herausgestellt (zentraler Bereich und Eingänge). Ihre Gestaltung soll sowohl verbindende Elemente (z. B. Mittelstreifen) als auch individuelle Gestaltungsmerkmale in den einzelnen Abschnitten aufweisen, so dass die Eingänge und der Kernbereich deutlich erkennbar werden und einladend wirken. Damit entstehen Eingänge und Abschnitte eigener Identität. Die Stärkung der Funktion als Geschäftsstraße ist dabei übergreifendes Ziel. Der zentrale Bereich der Müllerstraße wird definiert zwischen der See- und der Triftstraße. Der Leopoldplatz und Rathausplatz ist der Kern dieses Bereiches. Diese Doppelplatzanlage ist mit unterschiedlicher thematischer Schwerpunktsetzung (Information und kulturelle Vielfalt) zum Identifikationsort zu entwickeln. Die Verbindungen entlang der Ost-West-Achse in Richtung Beuth-Campus und zum Quartier östlich des Leopoldplatzes (Bildungsband siehe unten) ist hierbei zu stärken. Die jeweiligen Einflüsse der Quartiere sollen aufgenommen werden und sich im Zentrum widerspiegeln.

Eingangsbereiche: Der zentrale Bereich um die Müllerstraße geht über in die beiden ergänzenden Schwerpunktbereiche Nord und Süd, welche die „Eingangsbereiche“ ins Zentrum darstellen und wesentliche Nahversorgungsfunktionen wahrnehmen bzw. Waren des aperiodischen Bedarfs bereitstellen. Wichtige Einrichtungen und Orte (Paul-Gerhardt-Stift, Müller-

halle, Weddingplatz) müssen, damit sie identitätsstiftend und adressbildend wirken können, gestärkt, funktional und baulich ergänzt und qualifiziert werden.

Wohngebiete: Sie bilden selbständige Einheiten, die jedoch eng mit dem Zentrum verzahnt sind und mit diesem in gegenseitiger Wechselwirkung betrachtet werden müssen (ergänzender Schwerpunktbereich: zentrumsnahes Wohnen). Es gilt, die Wohnorte am Zentrum zu stärken und über begrünte Fuß- und Radwegeverbindungen besser miteinander und mit dem Zentrum zu verknüpfen. Neben der Qualifizierung der Quartiersplätze ist wichtiges Thema die Stärkung der Bildungsschwerpunkte durch bauliche Modernisierung, qualitative Angebotsverbesserung und -verknüpfung. Es geht um eine Neuausrichtung der Bildungsangebote an Schulen und Kitas (Schule als „Lebens- und Lernort", Kitas als Familienzentren). Hierfür ist eine enge Kooperation mit den angrenzenden Quartiersmanagementgebieten zur Abstimmung von Maßnahmen geboten.

Das Bildungsband (nördlicher Leopoldplatz bis Virchow-Klinikum) bildet die verbindende Klammer in Ost-West-Richtung zwischen den Wohnquartieren und dem Kern der Müllerstraße. Die sich hier konzentrierten Bildungs- und Kultureinrichtungen (Beuth-Hochschule, Bibliothek, Kirchen, Atze Musiktheater) sollen hinsichtlich ihrer Angebote ergänzt und weiterentwickelt werden. Die Schiller-Bibliothek und die Kirchen bieten wichtige Räumlichkeiten für kulturelle und bildungsbezogene Nutzungen und Veranstaltungen. Sie sollten in dieser Funktion ausgebaut werden. Die Freiflächen des Campus der Beuth-Hochschule für Technik sollen in ihrer Aufenthaltsqualität weiter verbessert und enger mit dem Zentrum verknüpft werden.

Aus den Stärken und Schwächen sowie dem Leitbild lassen sich folgende Sanierungsziele und Handlungsfelder ableiten:

3.2. Handlungsfelder

Handlungsfeld 1: Prozessmanagement und Beteiligung für die Verbesserung des Miteinanders und der Nachbarschaften
- Prozessmanagement zur Abstimmung und Koordination von weiterführenden Planungen, Maßnahmenentwicklung und -Durchführung
- Transparente Information und frühzeitige Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an Planungs- und Durchführungsprozessen
- Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts

Handlungsfeld 2: Geschäftsstraßenmanagement und Imagekampagne
- Vernetzung und Unterstützung der Gewerbetreibenden
- Abstimmung gemeinsamer Ziele und Prioritäten, daraus abgeleitete Projektentwicklung und -durchführung; z. B. abgestimmte Vermarktung, Verbesserung des Images nach Innen und nach Außen
- selbstorganisiertes und selbstständiges Weiterführen des Managements und der Kampagne

Räumlich wirksame Handlungsfelder:

Handlungsfeld 3: Umbau und Aufwertung zentraler Orte und Plätze
- Aufwertung und Umbau des zentralen Doppelplatzes
- Unterstützung identitätsstiftender Einrichtungen
- Gestaltung der Plätze an den Eingangssituationen
- Aufwertung der Wohngebietsplätze und des Wohnumfeldes

Handlungsfeld 4: Verbesserung des öffentlichen Raums und der Straßen
- Aufwertung der Müllerstraße
- Gestaltung der Eingangssituationen ins Zentrum
- Adressbildung für den Bayer Schering Campus
- Verbesserung der Wegeverbindungen und Verkehrsberuhigung
- Anbindung des Beuth-Campus an die Müllerstraße und die Wohnquartiere

Handlungsfeld 5: Verbesserung der Kultur- und Bildungsinfrastruktur
- Ausbau der Schiller-Bibliothek
- Stärkung und Ergänzung der vorhandenen Infrastrukturstandorte

3.3. Beteiligung und Abstimmung

Einbeziehung der Öffentlichkeit
Gespräche sowie die Erörterung der Gebietsanalyse fanden mit den Akteurinnen und Akteuren im Gebiet Müllerstraße am 01.07.2009 und 27.08.2009 statt.

Zur Vorstellung von Zwischenergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und der Ziele des Bund-Länderprogramms „Aktive Stadtzentren" fand am 01.10.2009 eine öffentliche Veranstaltung statt. Dazu wurden alle eingeladen, die im Gebiet wohnen und arbeiten, sowie die Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken. Anlässlich dieser Veranstaltung wurden Informationstafeln zu Inhalten und Verfahren ausgestellt (Die Ausstellung fand anschließend drei Wochen im Bürgeramt Wedding statt.). Auf dieser Veranstaltung wurde eine Stadtteilvertretung zur weiteren, kontinuierlichen Mitwirkung gewählt.

Am 09.11.2009 fand in einem Werkstattverfahren die Vorstellung und Diskussion des Gutachterverfahrens zur städtebaulichen Einordnung eines Ergänzungsneubaus für die Schiller-Bibliothek in der Kapernaum-Kirche statt.

Am 10.12.2009 wurden die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen mit der Stadtteilvertretung erörtert.

Die Internetseite www.mueller-aktiv.de informiert seit 2009 über Stand und Inhalte des Verfahrens der Vorbereitenden Untersuchungen sowie über Veranstaltungen zur Information und Mitwirkung an der weiterführenden Planung und Umsetzung.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Im Zeitraum vom 07.12.2009 - 15.01.2010 fand eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 139 Absatz 2 BauGB statt. Darüber hinaus wurden sonstige Beteiligte wie die Stadtteilvertretung, die Quartiersräte der angrenzenden Quartiersmanagementgebiete und wichtige Partner (Eigentümerinnen und Eigentümer großflächiger Einzelhandelsstandorte und großer Unternehmen) beteiligt.

Als Ergebnis der TÖB-Beteiligung und der Beteiligung wichtiger Akteurinnen und Akteure wird festgehalten, dass die Vorbereitenden Untersuchungen schlüssig und die Ableitung der Ziele und Instrumente für die Zentrenentwicklung folgerichtig erarbeitet wurden.

Die vorgeschlagene Sanierungsgebietsabgrenzung wurde zum Teil, vor allem von der Stadtteilvertretung, kritisch gesehen. Begründet wurde dies damit, dass die Zentrumsentwicklung wie auch eine Wohngebietsaufwertung als zusammenhängende Aufgabe zu verstehen sei, so dass die Entwicklung der Müllerstraße mit ihren Wechselwirkungen auf die Situation der Wohnquartiere betrachtet werden sollte. Dies gelte auch für Themen der Gewerbeentwicklung entlang der Müllerstraße in Verbindung mit dem kleinteiligen Einzelhandel in den Nebenlagen. Weiterhin wird befürchtet, dass durch eine ausbleibende Einbeziehung der Wohngebiete wichtige Maßnahmen in den dortigen Infrastruktureinrichtungen (z. B. Brüder-Grimm-Grundschule) und wohnungsnahen Grünflächen (Sparrplatz, grüne Mittelstreifen) nicht umgesetzt werden können, die jedoch entscheidend zu einer Verbesserung der sozialen Stabilität beitragen würden. Das Thema der Verkehrssituation wird so eingeschätzt, dass es nur durch eine zusammenhängende Betrachtung und ein angestimmtes Maßnahmenpaket zu spürbaren Verbesserungen kommen kann (Parkraumbewirtschaftung, Schleichverkehre zurückführen).

Aufgrund der umfangreichen Untersuchungskulisse und der Maßgaben des Baugesetzbuches in § 142 BauGB, das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass die Sanierung zweckmäßig durchzuführen ist (Strategie, Instrumente, Budget, Zeitrahmen), wurde jedoch in der Abwägung der Trägerbeteiligung an den vorgeschlagenen Grenzen festgehalten.

Es wird davon ausgegangen, dass den funktionalen Verflechtungen zwischen dem Zentrum Müllerstraße und den o. g. Wohngebieten Rechnung getragen werden kann (gemeinsame weitere Vorbereitung, Planung und Durchführung von Vorhaben, ressortübergreifende Zusammenarbeit, Beteiligung). Grundlage hierfür ist, dass sich sowohl der Brüsseler Kiez als auch das Gebiet Sparrplatz sowie die anderen angesprochenen Bereiche im „Aktionsraum plus“ Wedding-Moabit befinden und davon ausgegangen wird, dass in dieser Kulisse u. a. auch Strategien zur Verbesserung der sozialen Kohäsion und der Bildungsinfrastruktur erwartet werden können. Zur Prävention und für eine verzahnten Entwicklung des Wohnens mit dem Zentrum wird daher angeregt, zielführende Maßnahmen ebenfalls innerhalb des Sanierungszeitraumes so weit wie möglich im Rahmen des Quartiersmanagements Sparrplatz und der Handlungsfelder des „Aktionsraumes Plus“ Wedding-Moabit umzusetzen.

Die Stellungnahmen zur TÖB wurden in einer Tabelle aufgelistet und infolge einer Abwägung ausgewertet. Diese Abwägung wurde dokumentiert und ist Bestandteil des Ergebnisberichtes der Vorbereitenden Untersuchungen.

4. Maßnahmenkonzept zur Durchführung

4.1. Schlüsselprojekte und sonstige Maßnahmen und Prioritäten

Die *Schlüsselmaßnahmen* und weitere Projekte, die im Rahmen der Sanierung in der Müllerstraße durchgeführt werden sollen, setzen das Leitbild mit den Entwicklungs- bzw. Sanierungszielen um. Die Schlüsselprojekte werden nachfolgend den Handlungsfeldern 1 - 5 zugeordnet. Einige Schlüsselprojekte bedienen dabei mehrere Handlungsfelder.

Handlungsfeld 1: Beteiligung, Prozessmanagement und Stärkung der Nachbarschaften
- Herausbildung eines starken Zentrums durch Vernetzung, neue Partnerschaften und Imageaufwertung (Prozesssteuerung, Öffentlichkeitsarbeit und Netzwerkarbeit)
- Hervorhebung wichtiger Orte der Müllerstraße und Bildung von Abschnitten mit eigener Identität (Aufwertung der Müllerhalle als Nachbarschaftstreffpunkt, Unterstützung der Entwicklung des Paul-Gerhardt-Stifts zum Mehrgenerationenzentrum)

Handlungsfeld 2: Geschäftsstraßenmanagement und Imagekampagne
- Herausbildung eines starken Zentrums durch Vernetzung, neue Partnerschaften und Imageaufwertung (Unterstützung von Initiativen als „Partner für die Müllerstraße“, Geschäftsstraßenmanagement, Identifikationsbildung und Imageaufwertung)

Handlungsfeld 3: Umbau und Aufwertung zentraler Orte und Plätze
- Neugestaltung des Rathausplatzes zur Informationsplattform mit Aufenthaltsqualität (Erweiterung der Schiller-Bibliothek, Ansiedlung zusätzlicher Angebote und Umgestaltung des Rathausplatzes)
- Leopoldplatz – Verknüpfung des historischen Hintergrundes mit der heutigen kulturellen Vielfalt (Umgestaltung des Leopoldplatzes, Stärkung der Märkte und Ansiedlung zusätzlicher Nutzungsangebote)
- Aufwertung wichtiger Orte der Müllerstraße und Bildung von Abschnitten mit eigener Identität
  (Gestaltung der Eingangsbereiche ins Zentrum, Aufwertung des Weddingplatzes und des Bahnhofsumfeldes S-/U-Bhf. Wedding, Stärkung wichtiger Einrichtungen)
- Attraktives Wohnen am Zentrum stärken
  (Stärkung der Aufenthaltsqualität und des Wohnumfeldes durch Aufwertung der Quartiersplätze)

Handlungsfeld 4: Verbesserung des öffentlichen Raums und der Straßen
- Hervorhebung wichtiger öffentlicher Räume (und Straßen an) der Müllerstraße und Bildung von Abschnitten mit eigener Identität (unterschiedliche Gestaltung der Müllerstraße in ihren Abschnitten)

- Zeitgemäße Gestaltung der Müllerstraße
  (Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes, Verbesserung des Miteinanders der Verkehrsarten)
- Attraktives Wohnen am Zentrum stärken
  (Stärkung der Aufenthaltsqualität, Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen und Verkehrsberuhigung)
- Aufwertung des Campus der Beuth-Hochschule
  (weiterführende Gestaltung der Freiflächen des Campusgeländes, Verknüpfung des Campus mit der Müllerstraße)

Handlungsfeld 5: Verbesserung der Kultur- und Bildungsinfrastruktur

- Aufwertung des Campus der Beuth-Hochschule
  (Ergänzung der Nutzungsangebote und Vernetzung der Freiflächen des Campusgeländes, Anbindung des Campus mit der Müllerstraße und den angrenzenden Wohngebieten)
- Verbesserung der Bildung im Zentrum – Schule als Lebens- und Lernort im Quartier
  (Stärkung der Bildungsschwerpunkte für das Wohnen, Qualitative Angebotsverbesserung und Modernisierung)

Im Ergebnisbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen sind die Schlüsselmaßnahmen zusätzlich mit den Buchstaben A - H gekennzeichnet.

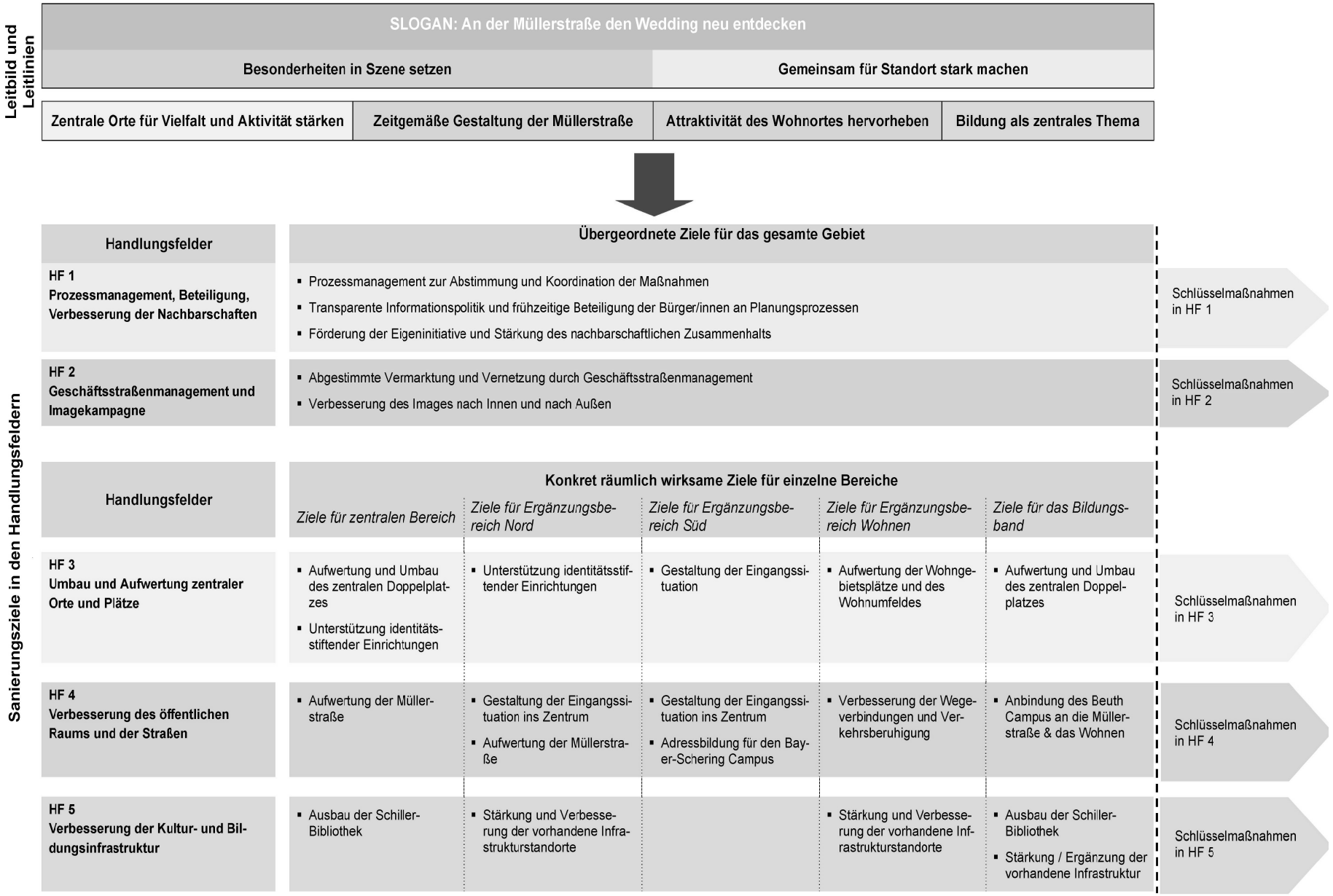
Die Strategie zielt darauf ab, nicht nur mit den baulichen Maßnahmen weithin sichtbare Zeichen zu setzen, sondern auch mit dem neu initiierten Zusammenwirken.

Die geplanten Einzelmaßnahmen zum Umbau und zur Aufwertung zentraler Orte und Plätze, zur Verbesserung des öffentlichen Raums, der Straßen und der Kultur- und Bildungsinfrastruktur sind, da sie räumlich zu verorten sind, in einem Maßnahmenplan dargestellt. Die Maßnahmen der Handlungsfelder Prozessmanagement und Beteiligung sowie Geschäftsstraßenmanagement und Imagekampagne sind überwiegend nicht baulich und beziehen sich immer auf das gesamte Gebiet.

Das Gebiet Müllerstraße wurde 2009 in das Förderprogramm "Aktive Stadtzentren" aufgenommen. Im Jahr 2009 und 2010 konnten erste Maßnahmen begonnen werden, wie die Erstellung der Vorplanung für die Umgestaltung des Leopoldplatzes in einem moderierten Beteiligungsverfahren (Abschluss Dezember 2010), die Erweiterung der Schiller-Bibliothek am Rathausplatz (Durchführung eines städtebaulichen Gutachtens 2009, Beginn des Realisierungswettbewerbes für den Hochbau 2010), die Initiierung des Geschäftsstraßenmanagements (Ausschreibung 10/2010) und die Gewinnung wichtiger Partner sowie die ersten Schritte zur Umgestaltung der Müllerstraße (Beauftragung eines Verkehrs- und Gestaltungskonzepts im Sommer 2010).

Der eingeleitete Prozess der Gebietsentwicklung soll durch die Anwendung des Sanierungsrechts als planungsrechtliches Instrument intensiviert werden.

Abbildung 15: Ableitung der Ziele in den Handlungsfeldern



4.2. Einsatz planungsrechtlicher Instrumente und Verfahren

Im Untersuchungsgebiet Müllerstraße wurden vor allem städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Absatz 2 Nummer 2 BauGB (*Funktionsmängel*) festgestellt.

Substanzmängel im Sinne des § 136 Absatz 2 Nummer 1 BauGB spielen aufgrund von durchgeführten Modernisierungen bis in die 1980er Jahre hinein eine geringe Rolle.

Das Baugesetzbuch gibt mit § 136 Absatz 3 BauGB Kriterien vor, die bei der Beurteilung der städtebaulichen Missstände in einem Gebiet insbesondere zu berücksichtigen sind. Dazu zählen bezüglich der Funktionsfähigkeit des Gebiets

- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- der fließende und ruhende Verkehr,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Gebiets.

Der Funktionsverlust des ehemals attraktiven Hauptzentrums mit seinen angrenzenden Wohnbereichen und anliegender Infrastruktur zeigt sich in der zunehmend vernachlässigten Instandhaltung der Gebäude in den vergangenen 15 - 20 Jahren. Im Sinne der Behebung der Funktionsmängel gilt es präventiv gegen eine weitere Verschlechterung der Bausubstanz (Substanzmängel) vorzugehen durch Instandhaltung, rechtzeitige Instandsetzung, vereinzelte Modernisierung wo geboten, Verbesserung der energetischen Standards.
Die Untersuchung und Bewertung der o. g.. Kriterien für das Gebiet Müllerstraße führen zu folgender zusammenfassenden Beurteilung der städtebaulichen Missstände:
Für das Gebiet um die Müllerstraße können vorhandene städtebauliche Missstände im Sinne von Funktionsmängeln, in Einzelfällen in Kombination mit Substanzmängeln, nachgewiesen werden. Um den Status des Hauptzentrums zu halten, besteht die Notwendigkeit der Stabilisierung und weiteren Entwicklung des Standortes.

Mängel in der Zentrumsfunktion bestehen insbesondere im Bereich Einzelhandel und Dienstleistung durch eine qualitative Abwertung des Angebots sowie durch Instabilität der Einrichtungen. Es gilt dem Funktionsverlust, der durch die Verlagerung wichtiger Verwaltungsfunktionen (teilweiser Leerzug Rathaus) entstand, entgegenzuwirken. Die Mängel werden durch die fehlende Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums verstärkt. Die Anforderungen der Verkehrs- und der Zentrumsfunktionen müssen in Einklang gebracht werden. Die großen Standorte Beuth-Hochschule (im Gebiet) und Bayer Schering sowie Virchow-Klinikum (am Rande des Gebietes) müssen entsprechend ihrer Bedeutung eingebunden werden. Für die Verbesserung der Wohnfunktion gilt es vor allem Mängel des Umfeldes und der sozialen Infrastruktur zu beheben. Die nötige Instandhaltung der Wohnhäuser ist anzugehen, bevor die Substanzmängel zunehmen.

Mängel im Zusammenhang mit dem fließenden und ruhenden Verkehr zeigen sich v. a. entlang der Müllerstraße (fehlende Radverkehrsanlagen, Verkehrsicherheit, Nutzungsüberlagerungen, Lärmbelastungen) und in den südwestlich angrenzenden Wohngebieten Brüsseler Kiez und Sparrplatz (Schleichverkehre).

Zudem muss es gelingen, die gewünschten Aufwertungstendenzen zur Stabilisierung des Gebietes zu erreichen, ohne die Wohnbevölkerung zu verdrängen. Die Bewohnerinnen und Bewohner brauchen aufgrund der Sozialstruktur weiterhin Unterstützung (z. B. preiswerte Wohnungen, Bildung und Arbeit, Integration der Kulturen). Das Zentrum einschließlich der Angebote der Geschäftsstraße ist zur Gewinnung neuer Kunden aufzuwerten.

Im geplanten Sanierungsgebiet sind Bodenwertsteigerungen durch die Sanierung zu erwarten. Insbesondere die Grundstücke an der Müllerstraße würden von Maßnahmen am stärksten profitieren.

Aufgrund der zuvor beschriebenen überwiegenden *Funktionsmängel* wird empfohlen, im Zentrumsbereich eine Blocktiefe entlang der Müllerstraße *das umfassenden Sanierungsverfahren* unter Anwendung des benannten sanierungsrechtlichen Instrumentariums durchzuführen (Bezeichnungsvorschlag: „Sanierungsgebiet Wedding-Müllerstraße“). Die Genehmigungspflicht für die Veräußerung, Beleihungen und Teilungen von Grundstücken gem. § 144 Absatz 2 Nummer 1 - 5 BauGB ist zur Vermeidung von Bodenspekulationen, die die Umsetzung der Sanierungsziele gefährden könnten, erforderlich. Eine Gefahr besteht hier v. a. für Gewerbegrundstücke direkt an der Müllerstraße aufgrund unklarer Zukunftsperspektiven (Karstadt, Entwicklungen im Bereich Bayer Schering, untergenutzte Grundstücke in den „Eingangsbereichen“). Die Genehmigungspflicht des § 144 Absatz 1 BauGB muss als strategisches Instrument gesehen werden, um Einfluss auf die Vermietung zu nehmen. Die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen nach §§ 152 – 156a BauGB ermöglichen eine Refinanzierung.

Für das Gebiet beidseitig der Luxemburger Straße, d. h., der Campus der Beuth-Hochschule, die Grünfläche Tegeler Straße und der Zeppelinplatz (überwiegend Grundstücke im öffentlichen Eigentum) wird aufgrund einer sinnvollen gemeinsamen Entwicklung mit dem Zentrum Müllerstraße ein *Sanierungsgebiet im einfachen Verfahren* mit bedingter Anwendung des § 144 BauGB vorgeschlagen. Die Anwendung des § 144 Absatz 3 BauGB (teilweise oder vollständige Vorwegnahme von Genehmigungstatbeständen) ist zur Verfahrenserleichterung zeitnah zu prüfen.

4.3. Begründung zur räumlichen Abgrenzung des zukünftigen Stadterneuerungsgebietes und Sanierungsverfahren

Als Folge des formulierten Leitbildes und der Ziele der Sanierung ist der Ortskern Wedding inklusive der Eingangsbereiche und ergänzenden Wohngebiete zusammenhängend zu entwickeln. Das Maßnahmenkonzept benennt Vorhaben für das Gesamtgebiet, da die Entwicklung der Teilräume Einfluss auf die Zentrumsentwicklung insgesamt haben wird. Aufgrund der nicht flächendeckend erforderlichen Intervention werden unterschiedliche Instrumente des BauGB nötig. Das heißt, die Gesamtkulisse des Entwicklungskonzeptes für den Ortskern Wedding wird aufgrund der verschiedenen Schwerpunkte in Abschnitte unterschiedlicher rechtlicher Regelung unterteilt (siehe Pkt. 4.2).

Bei dem empfohlenen *Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren* entlang der Müllerstraße handelt es sich im Wesentlichen um die erweiterte Kulisse des Programms „Aktive Stadtzentren“. Abweichend von der untersuchten Kulisse wurde das Sanierungsgebiet ergänzt um den gesamten Block des Paul-Gerhardt-Stifts im nördlichen Eingangsbereich, den nördlichen Teil des Leopoldplatzes und den Weddingplatz am südlichen Eingang. Der Leopoldplatz muss für eine nachhaltige Verbesserung der Situation in seiner Gesamtheit und vor allem in seiner Verbindung zu den umliegenden Wohngebieten betrachtet werden. Der Weddingplatz bildet den Eingang in den Wedding. Um im positiven Sinne adressbildend zu wirken, muss er im Zusammenhang mit den geplanten Umstrukturierungen um den S- und U-Bahnhof Wedding betrachtet und gestaltet werden. Der Block des Paul-Gerhardt-Stifts soll ebenfalls in seiner Gesamtheit betrachtet werden. Herausgelöst wurden hingegen die BVG-Werkstätten nördlich der Seestraße, da hier keine Entwicklungen beabsichtigt sind.

Das vorgeschlagene *Sanierungsgebiet im einfachen Verfahren* umfasst im Wesentlichen den Campus der Beuth-Hochschule für Technik, aufgrund des Erneuerungsbedarfes der Freiflächen und der notwendigen Anbindung an das Zentrum. In das Sanierungsgebiet einbezogen wurden darüber hinaus der nördlich angrenzende Zeppelinplatz, das Grundstück Triftstraße 17, auf dem das Parkhaus der Beuth-Hochschule steht, und das „Grüne Dreieck“ mit der Weddinger Kinderfarm und dem Abenteuerspielplatz Telux an der Tegeler Straße. Der Zeppelinplatz ist ein Wohngebietsplatz mit Erholungsfunktion sowohl für Anwohnerinnen und Anwohner wie für Studierende und Angestellte der Hochschule. Er ist als verbindendes Element zu begreifen und zu entwickeln. Dabei muss die Nutzungsvielfalt und -qualität für die

unterschiedlichen Gruppen erhöht werden. Das Grundstück Triftstraße 17 ist ein Erweiterungsbereich der Hochschule, der in den kommenden Jahren aufgrund der beabsichtigten Erweiterung am Standort entwickelt werden wird. Das „Grüne Dreieck“ erfüllt wichtige Freizeitfunktionen für Kinder, Jugendliche und Erwachsene und soll durch die bessere Einbindung an die übergeordneten Grünverbindungen gestärkt werden.

Die restlichen Teile des Untersuchungsgebietes, der *Brüsseler Kiez* und der *Sprengelkiez bzw. Sparrplatz,* werden aufgrund der geringeren Problemdichte und der erforderlichen Prioritätensetzung nicht in das Sanierungsverfahren einbezogen. Sie sollten aufgrund ihrer sozialstrukturellen Situation und ihrer Verzahnung mit dem Zentrum in den Gesamtprozess integriert werden. Der „Aktionsraum plus“ Wedding-Moabit eröffnet hier Möglichkeiten.

4.4. Einschätzung der privaten Mitwirkungsbereitschaft

Das Engagement der lokalen Akteurinnen und Akteure wurde durch die nachhaltige Forderung nach einer Stadtteilvertretung deutlich. Diese wurde am 1. Oktober 2009 gewählt und umfasst 31 Mitglieder aus Initiativen, Bewohnerinnen und Bewohnern, Gewerbetreibenden und Einrichtungen im Gebiet. Zur Vertretung ihrer Interessen nach Außen wurden drei Sprecher gewählt, die Ansprechpartner für Politik, Verwaltung, Prozessmanagement und die Öffentlichkeit sind.

Das Interesse an der Mitwirkung und Beteiligung seitens der Anwohnerinnen und Anwohner an öffentlichen Veranstaltungen ist gut. Doch sollen verstärkt mehr Bewohnerinnen und Bewohner sowie Gewerbetreibende mit Migrationshintergrund für ein Engagement im Wohnumfeld und in der Geschäftsstraße motiviert werden.

Eigentümerinnen und Eigentümer haben aufgrund der steuerrechtlichen Vorteile des § 7h StGB bereits Interesse gezeigt, Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Weitere Möglichkeiten, private Investitionen zu erhöhen, werden prozessbegleitend geprüft.

Ihre Mitwirkung an der Planung, Entwicklung und Durchführung von Maßnahmen zur Stärkung des Zentrums Müllerstraße wurde durch z. B. die Beuth-Hochschule für Technik Berlin, Bayer Schering Pharma, Karstadt, die Kirchengemeinden und das Paul-Gerhardt-Stift signalisiert.

Entscheidend wird die Unterstützung der Sanierungsziele durch Eigentümerinnen und Eigentümer und Händler sein. Hier gilt es, die Kontaktaufnahme im Rahmen des Geschäftsstraßenmanagements noch zu intensivieren bzw. zu stabilisieren.

4.5. Durchführungszeitraum

Die benannten Mängel für beide Sanierungsverfahren können in einem Durchführungszeitraum von 15 Jahren behoben werden. Gerade größere Maßnahmen im öffentlichen Raum mit entsprechender Vorplanung (Müllerstraße, Campus Beuth) könnten früher nicht abschließend umgesetzt werden.
Zur Finanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sind Städtebaufördermittel aus den Programmen „Aktive Stadtzentren“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ vorgesehen. Ebenfalls sollen Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen sowie Mittel weiterer öffentlicher Verwaltungen undl privater Eigentümerinnen und Eigentümer und Unternehmen (im Rahmen des Verfügungsfonds) eingesetzt werden.

4.6. Kosten der Gesamtmaßnahme

Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahme für das Land Berlin sind in der folgenden Kostenermittlung nach § 149 BauGB dargestellt.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Bezirk: ***Mitte***
Gesamtmaßnahme: ***Wedding/Müllerstraße***
Berichtsjahr: ***2010***

Angaben in T€

KGR		Kostenschätzung der RVO	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 30.09.2010	Kosten 2011 ff.
1	2	3	4	5
Vorbereitung, Fortschreibung und Abschluss		***933***	***100***	***833***
11	Vorbereitende Untersuchung und Integrierte Entwicklungskonzepte	83		83
12	Weitere Vorbereitung	700	100	600
125	Abschluss der Gesamtmaßnahme	150		150
Ordnungsmaßnahmen		***400***	***0***	***400***
21	Bodenordnung, Grundstückserwerb			
22	Umzug von Bewohnern und Betrieben			
23	Freilegung von Grundstücken			
246	Anlagen zur öffentlichen Versorgung			
25	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	400		400
Ausgaben für Baumaßnahmen		***30.176***	***8.695***	***21.481***
31	ModInst von Wohngebäuden			
32	Neubauten und Ersatzbauten			
33	Errichtung, Änderung Gemeinbedarf, davon:	30.176	8.695	21.481
331	soziale und kulturelle Infrastruktur	19.051	7.337	11.714
332	Grünanlagen und Spielplätze	6.225	536	5.689
333	Verkehrsanlagen, öffentl. Straßenraum	4.900	822	4.078
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben			
35	Sonstige Maßnahmen			
Aufgabenerfüllung für Berlin		***1.800***	***250***	***1.550***
51	Vergütung von Sanierungsträgern			
52	Vergütung v. Beauftragten	1.800	250	1.550
Aktivierung, Beteiligung Dritter		***2.500***	***310***	***2.190***
61	Geschäftsstraßenmanagement	1.200	250	950
62	Gebiets- u. Verfügungsfonds	400	10	390
63	Sonstige Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungen	900	50	850
SUMME		***35.809***	***9.355***	***26.454***

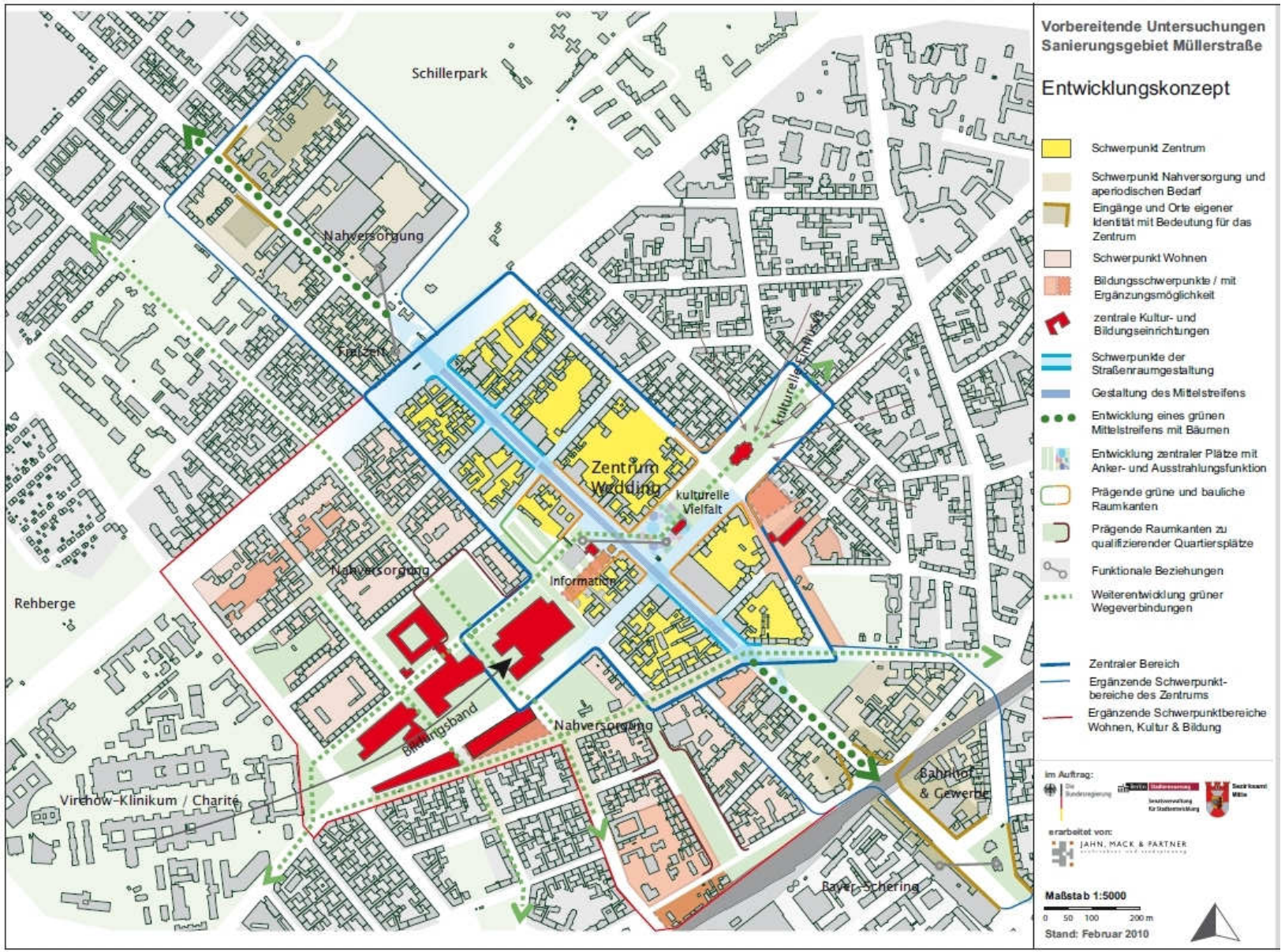
Kosten- und Finanzierungsübersicht - Infrastrukturmaßnahmen Berlins

Bezirk: ***Mitte***
Gesamtmaßnahme: ***Wedding/Müllerstraße - S0152***
Berichtsjahr: ***2010***

Angaben in TEUR

Einzelplan/Kapitel/Titel			Neubau	Erneuerung	KGR	Investition/Baumaßnahme	a b c	Gesamt-kosten	finanziert bis 2010	noch zu finanzieren	Rangfolge in KGR	Priorität
EP	Kap.	Titel										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
29	2920 1240	70931 89832			3312	Kita Lynarstraße, energet. Erneuerung	a	825	825		1	0
10 12	1040* 1240	33193/ 89393* 89832			3312	Kita der Nazarethkirchgemeinde, Umzug	c	761	150	611	2	1
					3312	Kita Ruheplatzstr. 13 (Eigenbetrieb)	c	2.100		2.100	3	2
						Summe Kostengruppe 3312 / Jugend und Familie		***3.686***	***975***	***2.711***		
12 03 37	1240 0310 3723	89832 68697 71500			3313	Schillerbibliothek: Erweiterung zur Mittelpunktbibliothek	b	4.085	3.115	970	1	1
					3313	Max-Beckmann-Saal, ATZE Kinder-Musiktheater	c	1.700		1.700	2	1
						Summe Kostengruppe 3313 / Kultur		***5.785***	***3.115***	***2.670***		
12	1240	89848			3314	Brüder-Grimm-GS, Tegeler Straße Erneuerung	b	2.070	1.347	723	2	0
12	1240	89848			3314	Ernst-Schering-GesS, Erneuerung	b	1.900	1.900		1	0
					3314	Doppelschulstandort Trift- und Herrmann-Herzog-GS, Müllerstr. 158	c	4.700		4.700	3	2
					3314	Volkshochschule, Antonstr. 37	c	110		110	4	2
						Summe Kostengruppe 3314 / Schule, Berufswesen		***8.780***	***3.247***	***5.533***		
					3316	Paul-Gerhardt Stift; Marktplatz der Generationen, behindertengerechter Ausbau		800		800		0
						Summe Kostengruppe 3316 / Soziales		***800***	***0***	***800***		
						Summe Kostengruppe 331/ soziale Infrastruktur		***19.051***	***7.337***	***11.714***		
					332	Neugestaltung Platz vor dem Rathaus	c	2.000		2.000	2	1
12	1240	89832			332	Leopoldplatz, baul. Umgestaltung	c	1.135	536	599	1	1
					332	Zeppelinplatz, Erneuerung	c	1.400		1.400	3	2
					332	Max- Josef- Metzger Platz, Erneuerung	c	1.200		1.200	4	2
					332	Weddingplatz	c	490		490	5	2
						Summe Kostengruppe 332 / Grünanlagen und Spielplätze		***6.225***	***536***	***5.689***		
12	1240	89832			333	Müllerstraße: Eingänge, Radfahrstreifen, Seitenbereiche, Mittelstreifen	c	4.300	822	3.478	1	1
					333	Teile der Genter-, Tegler-, Antwerpener Straße, Erhöh. der Verkehrs- und Schulwegsicherheit	c	600		600	2	2
						Summe Kostengruppe 333 /öffentliche Erschließungsanlagen		***4.900***	***822***	***4.078***		
						ausfinanziert	***a***	825	825	0		
						in I-Planung eingestellt	***b***	8.055	6.362	1.693		
						geplante Investition	***c***	21.296	1.508	19.788		
						Gesamtsumme Infrastrukturmaßnahmen 331-333		***30.176***	***8.695***	***21.481***		

dringliche Maßnahmen (1.Priorität)	1	13.981
notwendige Maßnahmen (2.Priorität)	2	10.600
erforderliche Maßnahmen (noch ohne Priorität)	0	0


Vorbereitende Untersuchungen
Sanierungsgebiet Müllerstraße
Entwicklungskonzept
Schillerpark
Nahversorgung
Zentrum Wedding
kulturelle Vielfalt
Information
Rehberge
Virchow-Klinikum / Charité
Bahnhof & Gewerbe
Bayer-Schering
Schwerpunkt Zentrum
Schwerpunkt Nahversorgung und aperiodischen Bedarf
Eingänge und Orte eigener Identität mit Bedeutung für das Zentrum
Schwerpunkt Wohnen
Bildungsschwerpunkte / mit Ergänzungsmöglichkeit
zentrale Kultur- und Bildungseinrichtungen
Schwerpunkte der Straßenraumgestaltung
Gestaltung des Mittelstreifens
Entwicklung eines grünen Mittelstreifens mit Bäumen
Entwicklung zentraler Plätze mit Anker- und Ausstrahlungsfunktion
Prägende grüne und bauliche Raumkanten
Prägende Raumkanten zu qualifizierender Quartiersplätze
Funktionale Beziehungen
Weiterentwicklung grüner Wegeverbindungen
Zentraler Bereich
Ergänzende Schwerpunkt-bereiche des Zentrums
Ergänzende Schwerpunktbereiche Wohnen, Kultur & Bildung
Im Auftrag:
erarbeitet von:
JAHN, MACK & PARTNER
Maßstab 1:5000
0 50 100 200 m
Stand: Februar 2010

3. Mitte – Nördliche Luisenstadt

Im Zeitraum von März 2009 bis Februar 2010 wurde für einen Teilbereich der Luisenstadt in der Größe von 210 ha mit rund 21.600 Einwohnern und Einwohnerinnen, der sich über die Bezirke Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg erstreckt, ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet[22]. Gegenstand der Rahmenplanung ist, neben einer umfassenden Bestandsaufnahme und Analyse, die Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes unter besonderer Berücksichtigung der Themen städtebauliche Gestaltung, Verkehr, Grünflächen und Naturschutz sowie soziale Infrastruktur. Als Schwerpunktbereich wurde vertiefend u. a. der 'Holzuferblock' untersucht.
Im Ergebnis wird die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes vorgeschlagen, das den Holzuferblock, die beiden südlich angrenzenden Blöcke sowie den Uferbereich der Spree zwischen Schillingbrücke und den Wegeanschluss am Märkischen Ufer inklusive der zur Wiedererrichtung vorgeschlagenen Waisenbrücke und der Verbindung zwischen Rungestraße und Spreeufer umfasst.

Das im Bezirk Mitte gelegene Gebiet weist nach einer jahrzehntelangen Stagnation aufgrund der Grenzlage bis heute erhebliche städtebauliche und strukturelle Defizite sowie Entwicklungshemmnisse auf, denen mit der Festlegung als Sanierungsgebiet wirkungsvoll begegnet werden kann. Ziel ist, eine Entwicklung anzustoßen, durch die das Gebiet zentrale Funktion wiedererlangt.

1. Situationsanalyse

1.1. Städtebauliche Struktur

Einbindung in die Gesamtstadt und Vernetzung mit anderen Quartieren
Das Gebiet befindet sich im Bezirk Mitte unmittelbar westlich angrenzend an den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, dessen Spreeuferzone aufgrund vergleichbarer Problemlagen Teil des Stadtumbaugebietes 'Kreuzberg - Spreeufer' ist.

Der als Sanierungsgebiet vorgeschlagene Bereich in einer Größe von ca. 25 ha besteht aus dem sogenannten Holzuferblock (zwischen Spree, Köpenicker Straße, Bona-Peiser-Weg und Michaelkirchstraße), dem östlichen Melchiorblock (zwischen Köpenicker Straße, Melchiorstraße, Engeldamm und Adalbertstraße), dem westlichen Melchiorblock (zwischen Köpenicker Straße, Melchiorstraße, Adalbertstraße und Michaelkirchstraße) und dem Spreeufer zwischen Michaelbrücke und der Adresse Märkisches Ufer 36 inklusive der zur Wiedererrichtung vorgeschlagenen Waisenbrücke und der Verbindung zwischen Rungestraße und Spreeufer.
Das Gebiet wird von bedeutenden Grünanlagen – im Osten dem Luisenstädtischen Kanal, im Westen dem Grünzug entlang der Michaelkirchstraße und den Michaelkirchplatz – tangiert. Die nördliche Gebietsgrenze bildet die Spree. Die Jannowitzbrücke und die Michaelbrücke im Westen, die Schillingbrücke im Osten sind für die innerstädtische Verflechtung des Gebietes von hoher Bedeutung.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur / Stadtgestalt
Sowohl die Bebauungs- als auch die Nutzungsstruktur im Gebiet ist äußerst heterogen.
Der Holzuferblock war aufgrund der unmittelbaren Wasserlage zur Gründerzeit stark von Gewerbe und Industrie geprägt. Den Blockrand bildete eine repräsentative Wohnbebauung. Insgesamt stand die Nutzung für die klassische sogenannte 'Kreuzberger Mischung'. Trotz der Kriegszerstörungen sind einige prägende Gebäude dieser Zeit, wie die ehemalige Eisfabrik oder Gewerbehöfe und gründerzeitliche Wohngebäude an der Köpenicker Straße, erhalten. Die Bausubstanz trägt trotz des überwiegend hohen Sanierungsbedarfs stark zur Atmosphäre des Spreegürtels der Luisenstadt bei. Der östliche Teil des Gebietes war Teil des Sperrstreifens der Berliner Mauer, in dessen Bereich ein flächenhafter Abriss stattfand. Nach dem Krieg hat der Block seinen gewerblichen Charakter weitgehend beibehalten; er

[22] Im Auftrag des Bezirksamtes Mitte durch das Büro Herwarth + Holz

zeichnet sich trotz umfangreicher Leerstände durch einen breiten Nutzungsmix aus. In den kriegsbedingten Lücken entlang der Köpenicker Straße sind zwischen den verbliebenen Wohngebäuden Schuppen und Garagen sowie Nutzungen des Kfz-Gewerbes zu finden. In der Michaelkirchstraße entstanden seit der Wende Büro- und Geschäftshäuser, Hotels und soziale Einrichtungen. Das Bürogebäude der Gewerkschaft ver.di schließt sich im Osten an den Block an. Im Blockinnenbereich wurde ein großer Gewerbehof zum Sitz des Deutschen Architektur-Zentrums (DAZ) umgenutzt. Darüber hinaus prägen Industrieruinen und Brachflächen sowie Zwischennutzungen (Wohnwagensiedlung 'Schwarzer Kanal'/Strandbar Kiki Blofeld) entlang der Spree das Bild. Der Block weist aufgrund seiner spezifischen Eigentümerstruktur und einer fehlenden inneren Erschließung der Grundstücke erhebliche Blockaden in der Entwicklung auf. In der Summe prägen gravierende strukturelle und städtebauliche Mängel das Bild.

Auch im östlichen Melchiorblock war ursprünglich eine geschlossene Blockrandbebauung vorhanden, die heute nur noch im Osten und Süden des Blocks in Teilen erkennbar ist. Das Gebiet, in dem Wohnnutzung dominiert, ist durch einen hohen Anteil an Brachflächen am Blockrand und das ruinöse Alte Postfuhramt im Blockinnenbereich geprägt. Die Brachflächen werden zum Teil zwischengenutzt, das prägnanteste Beispiel ist die Wagenburg westlich des Wohnprojektes 'Köpi' in der Köpenicker Straße 137/138. Östlich dieses Grundstücks befindet sich eine Bauruine, die negativ auf das Gebiet ausstrahlt. Nach der Insolvenz des Investors konnte für dieses Objekt bislang keine Perspektive eröffnet werden. Entlang des ehemaligen Mauerstreifens am Luisenstädtischen Kanal wurden die Altbaubestände hochwertig saniert, dennoch ist der Blockrand noch in starkem Maße durch Brachflächen geprägt. Dies gilt auch für die Adalbertstraße, wo zwischen neuen Wohngebäuden leerstehende Flächen negativ auf das Umfeld ausstrahlen. Entlang der Köpenicker Straße ist ein komplettes Fehlen der Raumkante zu verzeichnen. Der Bereich zeichnet sich vor allem dadurch aus, dass er städtebaulich ungeordnet und von Sanierungs- und Abrissbedarf geprägt ist. Abrissbedarfe bestehen auch im Blockinnenbereich, wo ehemals gewerblich genutzte Bausubstanz brachgefallen ist.

Der westliche Melchiorblock weist von den drei Blöcken im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet die intakteste Struktur auf. Im Block dominiert die Wohnnutzung. Ehemals gewerblich genutzte Neubauten entlang der Köpenicker Straße sowie Nebengebäude im Blockinnenbereich stehen leer. Im Westen wird der Block durch eine geschlossene 11-geschossige Plattenbauzeile abgeschlossen. An die Gebäudezeile grenzen gut erhaltene Fragmente von Gewerbehöfen an. An der nordöstlichen Ecke des Blockes findet sich ebenfalls ein großdimensionierter Plattenbau, der bisher nur zum Teil saniert wurde. Insgesamt ist die Blockkante zur Köpenicker Straße durch Brüche geprägt. Auch die südöstliche Blockecke wirkt städtebaulich nicht integriert. Das Schulgebäude in der Adalbertstraße 53 steht leer. Die unüberdachten (Tennisclub Mitte) und überdachten Sporteinrichtungen (Türkischer Ringerverein) liegen beziehungslos nebeneinander, die übrigen Schulfreiflächen sind verwahrlost.
Das Spreeufer zwischen Michael- und Jannowitzbrücke ist wesentlich durch den Vattenfall-Standort geprägt. Durch die weithin sichtbaren Schornsteine des Heizkraftwerkes und die Gestaltung der Außenmauer entlang der Michaelkirchstraße besitzt das Werk eine hohe Präsenz. Auch der in der südlichen, nicht mehr durch Vattenfall genutzten Werkhalle ansässige Club (Tresor) trägt zur Bekanntheit des Geländes bei. Westlich angrenzend befindet sich entlang des Spreeufers eine geschlossene Gewerbehofbebauung, die lediglich eine Brachfläche aufweist. Die Rungestraße als Erschließung für die Gewerbehöfe endet momentan sowohl für den Verkehr als auch für Fußgängerinnen und Fußgänger am Vattenfall-Gelände, wodurch ein Zugang zur Spree unmöglich ist. Die Uferzone entlang der Gewerbehöfe und des Vattenfall-Geländes ist zum Teil schon als Weg entwickelt, jedoch weder öffentlich zugänglich noch durchgängig erschlossen.

Der Spreeuferweg westlich der Jannowitzbrücke ist bereits vorhanden und nutzbar. Entlang des Ufers befinden sich einige Gebäude von übergeordneter Bedeutung, wie die Botschaft der VR China, die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und das Märkische Museum. Auch der Köllnische Park, in den das Museum eingebettet ist, prägt den Uferbereich. Diese Standorte befinden sich jedoch in einer relativen Insellage.

Durch die Zerstörung der ehemaligen Waisenbrücke wurde die Verbindung zwischen dem ebenfalls stark durch eine Insellage geprägten Gebiet Klosterviertel/Molkenmarkt und dem Gebiet um den Köllnischen Park aufgehoben.

Planung
Der Holzuferblock ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche Typ 2 dargestellt, die südlichen Ränder der beiden Blöcke südlich der Köpenicker Straße als Wohnbauflächen Typ 1. Folgende Bebauungspläne befinden sich in Aufstellung: I-32a Teilflächen Köpenicker Straße 36 bis 41 und 50, Spree (Mischgebiet, öffentliche Grünfläche, Uferweg; im Verfahren seit 1994) und I-32b Teilflächen Köpenicker Straße 48 bis 52 und 54 (Festlegung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche; im Verfahren seit 1994).

Denkmalschutz
Teile des Areals mit der ehemaligen Eisfabrik im Holzuferblock und dem Alten Postfuhramt im östlichen Melchiorblock sind gleichzeitig Programmkulisse des Städtebaulichen Denkmalschutzes. Bisher wurden im Rahmen des Programms im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet jedoch noch keine Fördervorhaben umgesetzt.
Unter Denkmalschutz stehen die Gewerbehöfe in der Köpenicker Straße 125 und 126 sowie das Gebäude der Berliner Wasserbetriebe in der Melchiorstraße 20. Zusätzlich stehen als Denkmalensemble die Köpenicker Straße 40/41 mit der alten Eisfabrik und das Grundstück des Alten Postfuhramtes in der Köpenicker Straße 122 unter Schutz.

Eigentumsverhältnisse
Im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet finden sich vorwiegend kleinteilige Grundstücke im Besitz privater und institutioneller Eigentümerschaft.
Im Holzuferblock sind die Wohnbaugrundstücke überwiegend im Privatbesitz, die restlichen Flächen zum größten Teil im Besitz institutioneller Eigentümerinnen und Eigentümer. Teile des Uferstreifens befinden sich im Besitz des Landes Berlin. Die Fläche zwischen dem DAZ und der Spree ist im Bundeseigentum.
Im westlichen Melchiorblock befinden sich nur drei Grundstücke im Privatbesitz. Die restlichen Grundstücke sind überwiegend im Besitz institutioneller Eigentümerinnen und Eigentümer. Größere Akteurinnen und Akteure in diesem Bereich sind die Berolina, die Berliner Wasserbetriebe und die Media Port Berlin GmbH, das Land Berlin und der Liegenschaftsfonds.
Im östlichen Melchiorblock ist der Anteil von Grundstücken im Privatbesitz höher. Nahezu alle Grundstücke an der Melchior- sowie an der Adalbertstraße befinden sich in privater Hand. Als institutionelle Eigentümer und Eigentümerinnen treten hier vor allem die Aktiengesellschaft für Haus- und Grundbesitz und die Cannon Kirk Koepenicker Straße Limited auf, die mit dem Gelände des ehemaligen Postfuhramtes im Blockinneren das flächenmäßig größte Grundstück im Block besitzt.

1.2. Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Das Gebiet ist dem Planungsraum Heinrich-Heine-Viertel Ost mit insgesamt ca. 7.350 Einwohnerinnen und Einwohnern zuzuordnen. 7,7 % der Bewohnerinnen und Bewohner sind von Arbeitslosigkeit nach SGB II und III betroffen. 28,3 % der Kinder unter 15 Jahren beziehen Existenzsicherungsleistungen. 55,8 % der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren haben Migrationshintergrund. Wesentliche Veränderungen der Einwohnerzahl durch Zu- oder Abwanderung sind nicht erkennbar. Kleinräumig war im Jahr 2008 sowohl am Engeldamm zwischen Adalbertstraße und Köpenicker Straße (+ 275) als auch entlang des Spreeufers zwischen Engeldamm und Brückenstraße (+ 260) ein leichter Einwohnerzuwachs gegenüber dem Jahr 1992 festzustellen.
Im perspektivischen Sanierungsgebiet leben insgesamt 1.518 Einwohnerinnen und Einwohner, von denen 17 % ohne deutsche Staatsbürgerschaft sind. Hinzu kommt ein hoher Anteil von Bürgerinnen und Bürgern mit Migrationshintergrund. Insgesamt weist das Gebiet im Vergleich zum umliegenden Stadtraum eine geringe bis mittlere Bevölkerungsdichte und Kinderzahl auf. Auch der Anteil der Senioren liegt im mittleren Bereich.

Einwohnerstruktur

	Einwohner	Ausländer	Einwohner unter 6 Jahren	Einwohner 6 - unter 15 Jahren	Einwohner 15 - unter 18 Jahren	Einwohner unter 18 Jahren	Einwohner über 65 Jahren
Holzufer-block	324	99 / 30,5 %	3	6	14	24 / 4,2 %	33 / 10,2 %
Westlicher Melchior-block	709	59 / 8,3 %	49	31	7	87 / 12,3 %	89 / 12,5 %
Östlicher Melchior-block	485	97 / 20,0 %	40	18	0	58 / 11,9 %	21 / 4,3 %
Gesamt	1.518	255 / 16,8 %	92	55	21	169 / 11,1 %	143 / 9,4 %

1.3. Wohnungsmarkt, -struktur

Das Gebiet ist, wie an der Einwohnerzahl zu erkennen, nur in geringem Umfang durch eine Wohnnutzung geprägt. Die Wohnungsbestände konzentrieren sich im Wesentlichen auf den östlichen und westlichen Melchiorblock, hier vorwiegend auf die Adalbertstraße, die Melchiorstraße, den Engeldamm und die Michaelkirchstraße.
Im Mietspiegel 2009 sind die Wohnbestände in der Melchiorstraße als überwiegend mittlere Wohnlage, die restlichen Bestände als überwiegend einfache Wohnlage eingestuft. Die ortsüblichen Vergleichsmieten (Nettokaltmieten) liegen zwischen 2,88 EUR/qm und 5,15 EUR/ qm für Altbauten und zwischen 6,54 EUR/qm und 7,03 EUR/qm für Neubauten.

Baulicher Zustand/Ausstattung der Wohnungen
Im Holzuferblock bildet sich der bauliche Zustand des Wohnungsbestandes differenziert ab. Neben sanierten und teilsanierten Gebäuden befinden sich in der Köpenicker Straße 39 - 41 auch Wohngebäude, die stark sanierungsbedürftig sind.
Die Wohnungsbestände im westlichen und östlichen Melchiorblock sind bis auf 2 Objekte in der östlichen Melchiorstraße saniert bzw. als Neubau einzuordnen. Eine Ausnahme bildet das unsanierte Objekt in der Köpenicker Straße 137/138, das durch das Wohnprojekt ‘Köpi‘ als kulturelles Zentrum genutzt wird. Neben diesem befindet sich zur Köpenicker Straße orientiert und zum Engeldamm wirkend ein das Stadtbild negativ prägender, seit Jahren eingestellter Rohbau.

Leerstand und Immobiliennachfrage
Der längerfristige Wohnungsleerstand im Gebiet liegt bei unter 5 % und ist damit gegenüber dem Berliner Mittelwert von 5,8 % leicht unterdurchschnittlich.
Im Stadtentwicklungsplan Wohnen wird der Holzuferblock als ‘planerisch bedeutsamer Wohnstandort mit Priorität‘ mit Potenzialflächen von ca. 6 ha ausgewiesen. Auf Basis des Gestaltungskonzeptes zum Sanierungsgebiet wurde das Flächenpotenzial im Wohnungsbau für das gesamte Gebiet mit 96.930 qm Bruttogeschossfläche ermittelt, was einem Potenzial von ca. 1.000 Wohnungen entspricht. Beim Neubau ist dabei aufgrund der prädestinierten Spreelage vor allem mit einer Nachfrage im Eigentumssektor zu rechnen. In Hinblick auf die gegenwärtige und sich abzeichnende Wohnungsmarktentwicklung ist zukünftig auch mit einem steigenden Bedarf an seniorengerechtem Wohnraum, Wohnraum für Familien und Singles auszugehen.

1.4. Wirtschaftsstruktur

Im Berliner Gewerbekataster sind zum Stichtag 31.12.2007 im Gebiet insgesamt 88 Betriebe mit 950 sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten erfasst. Die höchste Anzahl an Beschäftigten und Betrieben findet sich im Holzuferblock, die niedrigste im östlichen Melchiorblock. Hier sind kleinere Gewerbebetriebe und kleine Einzelhandelsbetriebe ansässig.
Mit 40 Betrieben und 530 Beschäftigten machen die Unternehmen im Bereich des Grundstücks- und Wohnungswesens, der Vermietung und der Unternehmensdienste den weitaus

größten Anteil aus. Im Holzuferblock ist darüber hinaus ein hoher Anteil an Beschäftigten in sonstigen öffentlichen und privaten Dienstleistungen zu verzeichnen.

Das wirtschaftliche Entwicklungspotenzial ist im Bereich des Spreeufers als hoch einzuschätzen. Die dort befindlichen Potenzialflächen bieten erhebliche Standortvorteile, zu denen die Zentrumsnähe, die adressbildende Wasserlage sowie die Nähe zu anderen Unternehmen gehören. In Bilanzierung der Rahmenplanung umfasst das Flächenpotenzial für Gewerbeflächen etwa 35.000 qm Bruttogeschossfläche, die einem Potenzial von bis zu 1.400 Arbeitsplätzen entspricht.

Die Mietentwicklung für Büro- und Praxisräume in Berlin stagniert insgesamt, nur bei sehr gutem Nutzwert ist sie leicht steigend. Die Trends der Nachfrage nach Gewerberäumen im Einzelhandel, für Dienstleistungen und Gastronomie sind auf etwas breiterer Basis leicht ansteigend. Die Quadratmeterpreise für Büroräume liegen in Berlin zwischen 5,00 und 11,00 Euro pro Quadratmeter (nettokalt), in Top-Lagen bei bis zu 21,00 Euro. Die Nettokaltmieten für Gewerberäume in der Köpenicker Straße 48/49 (DAZ) liegen bei ca. 9,00 Euro/qm und damit berlinweit im oberen Mittelfeld.

1.5. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet findet sich kaum soziale oder kulturelle Infrastruktur. Ein leerstehender ehemaliger Grundschulstandort in der Adalbertstraße 53 wurde aufgrund der massiv rückläufigen Schülerzahlen im Stadtteil Mitte geschlossen. Die Schule wurde mittlerweile aus dem bezirkseigenen Fachvermögen an den Liegenschaftsfonds übergeben, soll aber in Hinblick auf die hohen Wohnungsbaupotenziale in der gesamten westlichen Luisenstadt als Vorhaltestandort für eine schulische Nutzung gesichert werden. Der Standort ist stark sanierungsbedürftig.
Eine stationäre Senioreneinrichtung der Pflegewerk Senioren Centrum gGmbH mit 31 Plätzen befindet sich in der Michaelkirchstraße 18 - 19. In der Einrichtung werden ältere und behinderte Personen, Menschen mit schweren neurologischen Störungen sowie Demenzkranke umfassend betreut. Der überwiegende Anteil der über 65-Jährigen im Holzuferblock lebt in dieser Senioreneinrichtung.
Im vorgeschlagenen zukünftigen Sanierungsgebiet befindet sich an der Adalbertstraße 53/ Melchiorstraße 18 - 19 ein Sportkomplex mit Sporthallen und Sportfreiflächen. Er wird unter anderem von einem Tennisclub und einem türkischen Ringerverein genutzt.

<u>Nachfrage und Entwicklungspotenzial</u>
Im gesamten Gebiet der Luisenstadt wird für die nächsten Jahre ein Anstieg der Einwohnerzahlen mit einer Zunahme von etwa 200 Kindern erwartet. Dies ist wesentlich auf die Erschließung und Bebauung von Potenzialflächen am Mauerstreifen sowie am Spreeufer zurückzuführen. Wie sich die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung unmittelbar im Gebiet des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes niederschlagen wird, ist kaum prognostizierbar. Auf Basis der Rahmenplanung kann von einem Anstieg der Bruttogeschossfläche im Wohnungsbau um bis zu 96.930 qm ausgegangen werden. Mit dem Vorhaltestandort der Schule in der Adalbertstraße 53 ist ein wichtiges Flächenpotenzial vorhanden, um auf zukünftige Entwicklungen im Gebiet reagieren zu können.

1.6. Grün- und Freiflächen

Im Gebiet selbst sind – mit Ausnahme eines kleinen öffentlichen Uferstreifens westlich der Jannowitzbrücke – keine öffentlichen Grün- und Freiflächen oder Spielplätze. Mit der Spree, dem Engeldamm, dem Mariannenplatz, dem Michaelkirchplatz und dem Engelbecken sind kompensierend hochwertige Grün- und Freiflächen in der Umgebung vorhanden. Ein wichtiges Freiflächenpotenzial im Gebiet selbst ist der entlang der Spree geplante Uferweg. Der Weg ist nach seiner Fertigstellung Bestandteil der “20 grünen Hauptwege“, Weg 1 - Spreeweg/Berliner Urstromtal, der sich von Spandau bis nach Erkner erstreckt. Daneben tangiert Weg 18 - Tiergartenring entlang der Michaelkirchstraße das Gebiet.
Die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen (im Umkreis von 400 Metern) ist lediglich für den südlichen Teil des Gebietes, nicht für den Holzuferblock gegeben.

1.7. Verkehr und Straßenraum / öffentlicher Raum

Die Köpenicker Straße und die Michaelkirchstraße sind als örtliche Straßenverbindungen Hauptverkehrsstraßen der Stufe III eingestuft. Der Engeldamm ist eine Ergänzungsstraße von besonderer Bedeutung. Auf allen Straßen gilt Tempo 50. Nach Aussagen von Bewohnerinnen und Bewohner werden diese Straßen übermäßig vom überörtlichen Durchgangsverkehr genutzt. Der Bürgerverein Luisenstadt fordert daher zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und der Aufenthaltsqualität eine Ausweisung als Tempo-30-Zonen, was jedoch aufgrund der Festlegung als überörtliche Verbindung im StEP Verkehr derzeit nicht möglich ist. Die Melchiorstraße und die Adalbertstraße sind Teil des rein quartiersbezogenen örtlichen Straßennetzes und als Tempo-30-Zone ausgewiesen.

Im Bereich des zur Sanierung vorgeschlagenen Gebietes ist bezogen auf die Einwohnerzahl ein eingeschränkt gutes Angebot an Pkw-Stellplätzen festzustellen. Laut einem Gutachten aus dem Jahr 2006 stehen für 80 bis 100 % der im Gebiet gemeldeten Pkw öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Angespannter ist die Situation in der Michaelkirchstraße, wo dies nur für 40 bis 60 % der Pkw der Fall ist, und in der Köpenicker Straße zwischen Adalbertstraße und Michaelkirchstraße, wo nur für etwa 60 bis 80 % der gemeldeten Pkw ein Stellplatz zur Verfügung steht. Die Stellplätze stehen im gesamten Gebiet im Straßenraum ohne Beschränkung sowie in Sammelanlagen auf den Grundstücken zur Verfügung.[23]
Trotz des relativ guten Verhältnisses von Stellplätzen und gemeldeten Pkw im Gebiet ist die Stellplatzauslastung an Werktagen aufgrund der im Gebiet befindlichen Arbeitsplätze sehr hoch, teilweise nicht legal abdeckbar (Köpenicker Straße). An Wochenenden ist sie demgegenüber allgemein gering.[24]

Öffentlicher Personennahverkehr
Das Gebiet ist durch 3 Buslinien (Bus 147, Bus 140 und Bus 347) erschlossen. Der U-Bahnhof Heinrich-Heine-Straße (U 8) befindet sich teilweise nur eingeschränkt in fußläufiger Entfernung, gleiches gilt für den S-, R- und Fernbahnhof Ostbahnhof nördlich der Spree.

Fahrradverkehr
Entlang des Engeldamms und der Köpenicker Straße sind Angebotsstreifen für den Radverkehr angelegt. Die Melchiorstraße und die Adalbertstraße sind aufgrund der schlechten Straßenqualität nur eingeschränkt für den Radverkehr nutzbar.

Fußgängerinnen und Fußgänger
Als Teil des übergeordneten Fußwegenetzes grenzen zwei der '20 grünen Hauptwege' Berlins an das Planungsgebiet an. Für den Abschnitt zwischen Michaelkirchplatz und Spree sowie für den Spreeuferweg besteht ein hoher Ausbaubedarf. Die geplante Wegeverbindung entlang der Spree hat dabei eine besondere Erholungsbedeutung. Auch die wiederherzustellende Waisenbrücke zwischen der Straße Am Köllnischen Park und der Littenstraße besitzt eine besondere Bedeutung für den Fußgängerverkehr, da sie der Insellage des Gebietes am Köllnischen Park und des nördlich der Spree gelegenen Klosterviertels entgegenwirkt.

1.8. Umwelt und Natur

Der Uferbereich zwischen Brückenstraße und Michaelkirchstraße ist planungsrechtlich als Ausgleichsfläche für Eingriffe in geschützte Bereiche (Biotope) vorgesehen.
Im FNP ist im Bereich des Holzuferblockes eine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet, die im Rahmen der Blockentwicklung und des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen ist.

[23] Vgl. Kommunaldata, Gesellschaft für angewandte Stadt- und Strukturforschung, "Prüfung der Einführung einer Parkraumbewirtschaftung und Erarbeitung einer entsprechenden Konzeption für das mögliche Erweiterungsgebiet Luisenstadt", Berlin 2006.
[24] Vgl. ebd.

1.9. Technische Infrastruktur

Im Gebiet sind die technischen Versorgungsnetze (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Fernwärme) flächendeckend verfügbar.

2. Ergebnisse der Stärken/Schwächen-Analyse

Die umfangreichen im Zeitraum März 2009 - Februar 2010 durchgeführten Analysen haben im Ergebnis sowohl einen nachhaltigen Sanierungs- und Aufwertungsbedarf als auch einen hohen Handlungsbedarf der öffentlichen Hand ergeben, um die privat getragenen Aufwertungs- und Entwicklungsprozesse anzustoßen. Handlungsbedarf besteht insbesondere infolge:

- der räumlichen Nähe zum historischen Zentrum der Stadt und in der Funktion als Entree zum Zentrum (große Lage- und Fühlungsvorteile),
- der Chance als attraktiver und zukunftsträchtiger Wirtschaftsraum für die Gesamtstadt, in funktionaler Ergänzung zum Zentrum und in Verknüpfung mit dem Kreuzberger Spreeufer,
- der bestehenden Entwicklungsblockaden aufgrund der Eigentümerstruktur und fehlender öffentlicher Erschließung im Holzuferblock,
- der fehlenden funktionalen, gestalterischen und nutzbaren Integration des Spreeabschnittes in die Stadtstruktur durch fehlende Zugänglichkeit und Lücken im Uferweg,
- der fehlenden Raumkanten durch Brachflächen, ungeordnete städtebauliche Strukturen und durchbrochene Blockränder,
- der ungeordneten und teilweise stark aufwertungsbedürftigen Bebauungsstruktur in den Blockinnenbereichen,
- der Chance, das Gebiet als Stadtteil am Wasser zu etablieren, übergeordnete Grünverbindungen zu komplettieren und Erholungsorte für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Beschäftigte und andere Erholungssuchende zu schaffen,
- der Notwendigkeit, einen Rahmen für die funktionale und gestalterische Neuordnung des Spreegürtels zu definieren und die Brüche durch die ehemalige Grenzlage zu überwinden sowie
- der fehlenden Verknüpfung zwischen dem Klosterviertel und dem Gebiet um den Köllnischen Park.

Als Ergebnis der Bewertung der Potenziale ist festzuhalten, dass die Entwicklung des Gebietes zu einem innerstädtischen, vitalen Quartier an der Spree in Bündelung öffentlicher und privater Kräfte realistisch erscheint.

Städtebauliche Struktur	
Stärken	Schwächen
Entwicklungs-/Perspektivflächen, unbebaut oder ungenutzt – Brachflächen im Gebiet mit guter bis sehr guter Anbindung und stadtzentrumsbezogener Lage sowie baureifem Status Entwicklungs-/Perspektivflächen, bebaut oder genutzt – Entwicklungsflächen zweiter Priorität, bei denen die Einbeziehung oder Neuordnung des Bestandes zu regeln ist Entwicklungs-/Perspektivflächen Gebäudevorbereiche/Verkehrsgrün – Entwicklungsflächen dritter Priorität, langfristige Potenziale für Blockarrondierungen Besondere Blickpunkte / Sichtachsen – Grünzug Michaelkirchstraße / Spreeraum mit besonderen Blickperspektiven, übergebietlicher Anziehungskraft	Heterogene Bebauungsstruktur – unterschiedliche Gebäudetypen (Gewerbe- / Wohnfunktion) und Gebäudezustände (abbruchreif vs. neuwertig) Mangelhafte städtebauliche Fassung des Spreeraums – fehlende Wasserfront aufgrund von Gewerberestbeständen, Ruinen, un-, fehlgenutzten Freiflächen Nicht integrierte / ungenutzte Flächen – Brachflächen im altindustriell geprägten Uferbereich Mangelhafte / fehlende Raumkanten – in ehemals geschlossen bebauten, historischen Straßenräumen; im historischen Bestand; zur Spree Gebäude mit erheblichem Sanierungsbedarf – Gebäude in städtebaulich exponierten Lagen (Eisfabrik im Holzuferblock, Köpi 137, Schulkomplex Adalbertstraße 53

Wasserraum von gesamtstädtischer Bedeutung – hochwertige Wasserlage, Identitätsträger Spree, attraktiver, besonderer Freiraum	Altlasten als potenzielles Entwicklungshemmnis – notwendige Prüfung im Zuge vertiefender Planungen im Bereich des gewerblich geprägten Spreegürtels

Chancen	Risiken
Vorhandene Nachfrage nach Wohn-, z. T. auch gewerblichen Flächen – zentrumsnah und zugleich ruhig, Wasserlagen, grundsätzlich gute Vermarktungschancen der dort befindlichen Grundstücke Potenzialflächen im Neubau – im Gebiet sind bis zu 97.000 qm potenzielle Bruttogeschossfläche im Wohnungsbau, bis zu 35.000 qm potenzielle Bruttogeschossfläche im Gewerbebau zu realisieren	Tw. hoher grundstücksbezogener Koordinierungsbedarf – Entwicklungshemmnisse aufgrund differenzierter privater und öffentlicher Eigentumssituation im Holzuferblock sowie im östlichen Melchiorblock (u. a. Köpi 137, Rohbaubrache) Eingeschränkte öffentliche Finanzierungsmöglichkeiten für private Maßnahmen – aus Sparzwängen des öffentlichen Haushalts resultiert, dass private Bauvorhaben nicht oder nur eingeschränkt unterstützt werden können (Beispiel Baugruppen)
Ableitung von Handlungserfordernissen	
Zeitnahe und umfassende Entwicklung der Brachflächen / Schließung der Brüche als Initiale der Entwicklung; Unterstützung durch Rahmenvorgaben und Planungsrecht sowie Marketing (Herausstellung der Lagevorteile) Fokussierung der Entwicklung auf Wohnen für unterschiedliche Nutzergruppen, besondere Stärkung familiengerechten Wohnens; Förderung hochwertiger Architektur Aufwertung der Wasserlagen mit neuen Nutzungen und für Alle nutzbare Uferbereiche, Öffnung des Stadtteils zum Wasser Klärung der Planungsdissense zur Auflösung von Entwicklungsblockaden	

Verkehr / Verbindungen	
Stärken	Schwächen
Grundsätzlich gute verkehrliche Anbindung für Kfz – Einbindung in das übergeordnete Straßennetz Spree als besonderer Verkehrsweg – besonderes Potenzial für die Fahrgastschifffahrt sowie für attraktive Uferwege	Mangelhafter Straßenzustand in zentralen Bereichen – hoher Neugestaltungs- und Sanierungsbedarf sowie eingeschränkte Nutzbarkeit öffentlicher Straßenräume in der Melchior- und der Adalbertstraße Fehlende Wegeverbindungen – Wege zur Spree Fehlende Brückenverbindung Waisenbrücke – mangelhafte Vernetzung des Bereichs Märkisches Museum Mangelhafte Zugänglichkeit zur Spree – fehlende / blockierte Wegeachsen im Holzuferblock Fehlende Uferpromenade – vorhandene Teilabschnitte nicht vernetzt, Privateigentum als Entwicklungsblockade Trennwirkungen durch Hauptverkehrsstraße –Köpenicker Straße als Barriere Unfallschwerpunkt – Übergange Adalbertstraße / Engeldamm Eingeschränkte Nutzbarkeit für Radfahrer – in Teilen fehlende Radstreifen, Ausbaubedarf bei Adalbertstraße, Melchiorstraße und Spreeuferweg
Chancen	Risiken
Einbindung in übergeordnete Rad- und Fußwegenetzplanung – Hohe Priorität von wichtigen Achsen in Umsetzung und Finanzierung	Nicht gesicherte Finanzierung von öffentlichen Maßnahmen – fehlende Förderkulissen für Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
Ableitung von Handlungserfordernissen	
Prioritätensetzung bei verkehrlichen / freiräumlichen Maßnahmen (hoher Handlungsbedarf), hohe Impulswirkung Wiederherstellung, Aufwertung von Verbindungen als Interaktionsräume für Bewohner, Beschäftigte, Gäste, vorzugsweise als Fußgänger- und Radfahrerverbindungen (Neugestaltung und Neuanlage)	

Grünflächen / Naturschutz	
Stärken	Schwächen
Übergeordnete stadtbildprägende Grünzüge – Grüne Hauptwege ‘Tiergartenring‘ / ‘Spreeweg‘ mit unmittelbarem Gebietsbezug; Luisenstädtischer Kanal und Mariannenplatz als besondere Imageträger im Umfeld	Eingeschränkte Versorgung mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen – rechnerische Ausstattung 12,0 qm/EW, bei Bewohnerzuwachs 10,6 qm/EW (Richtwert 13 qm), wenig siedlungsnahe Grünfläche Fehlende Verknüpfungen von Grünzügen – mangelhafte Gestaltung der Grünachsen vom Michaelkirchplatz zur Spree (Tiergartenring), vom Luisenstädtischen Kanal zur Spree und entlang des Spreeufers (Spreeweg)
Chancen	Risiken
Einordnung des Spreeufers als 'grüner Hauptweg' – Forcierung der Umsetzung / hohe Priorität	Grünflächenpotenziale versus Bauflächenpotenziale – Investitionsdruck (Wohnungsneubau und Wohnfolgeeinrichtungen, notwendige Erschließungs- und Stellplatzflächen), planungsrechtlicher Regelungsbedarf zur Sicherung von Grünflächen im Zuge von Blockentwicklungen
Ableitung von Handlungserfordernissen	
Prioritätensetzung in freiräumlichen Maßnahmen und Erschließungsmaßnahmen (hoher Handlungsbedarf), relativ gute Finanzierungs- und Umsetzungsmöglichkeiten sowie hohe Impulswirkung Stärkung des Wasserbezugs (Neuanlage von Wegen zur Spree und an der Spree) Sicherung einer hohen Grünflächenversorgung durch die Neuanlage von Flächen am Spreeufer	

Nutzungsstruktur / Versorgung	
Stärken	Schwächen
Flächenreservoir für temporäre Nutzungen – z. B. Gastronomie am Spreeufer, alternative Wohn- / Kulturprojekte auf Brachen / in leerstehenden Gebäuden, auch andere Flächen für initialgebende Nutzungen geeignet Funktionsbauten mit besonderen Nutzungsoptionen – bekannte, stadtbildprägende Gebäude als besondere Nutzungsanker (Eisfabrik, Altes Postfuhramt)	Eingeschränkte Quantität und Qualität der Versorgungsinfrastruktur – keine Läden für den täglichen Bedarf; eingeschränkte, geringwertige 'Mittagslandschaft' (Gastronomie) trotz relativ hohen Arbeitsplatzbestandes
Chancen	Risiken
Hohes Adresspotenzial, hohes touristisches Potenzial – Wasserlage, Spreepromenade, Grünachsen, Clubszene als Anker städtebaulicher und nutzungsstruktureller Aufwertung Aktive Club- / Kulturszene – Initialnutzung von brachliegenden Bereiche / Gebäuden, Verbesserung des Bekanntheitsgrads des Standortes	Erschwerte Investitionslage Spreeraum / Köpenicker Straße – Brachen, Leerstände, Altlasten, alternative Nutzungen, schwierige Grundstückszuschnitte und Erschließungen als Handicap für Investitionen Gefahr des weiteren Downgradings in gewerblich geprägten Bereichen – ohne Intervention Gefahr eines Niedergangs bestehender Nutzungen
Ableitung von Handlungserfordernissen	
Förderung des Nutzungsspektrums aufbauend auf vorhandenen Alleinstellungsmerkmalen (zentrale Nutzungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, grüne Achsen, Spreeraum) Verbesserung der Infrastruktur für die zunehmende Zahl von Beschäftigten und Bewohner im Gebiet Initiierung eines aktiven Managements zur Bespielung / temporären Nutzung von untergenutzten Brachen / Gebäuden; gezielte Unterstützung von Initiativen, Künstlern, Vereinen etc.	

3. Leitbild und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Ausgewählte Einwohnerdaten zum 30.06.2010

	Ein-wohner	unter 6 J.	6 J. – unter 18 J.	18 J. – unter 27 J.	27 J. – unter 45 J.	45 J. – unter 55 J.	55 J. – unter 65 J.	65 J. und mehr	darunter Aus-länder	%
geplantes Sanierungs-gebiet	1.470	80	92	168	556	266	142	166	231	*15,7*

3.1. Leitbild und Entwicklungsziele

Im Kontext des Leitbildes für die Entwicklung der Luisenstadt 'Wiederentdeckung von Stadt' werden für das zur Sanierung vorgeschlagene Gebiet zwei zentrale Ziele, die 'Reurbanisierung des innerstädtischen Gebietes' und die 'Erschließung des Spreeufers' verfolgt.

Reurbanisierung des innerstädtischen Gebietes

(1) Stärkung der Nutzungsmischung
Für den Holzuferblock und die beiden Melchiorblöcke wird über die Umsetzung der in der Rahmenplanung aufgezeigten Maßnahmen eine differenzierte Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzungen, Büros, Dienstleistungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen möglich gemacht. Insgesamt bieten die heute untergenutzten und brachliegenden Grundstücke Chancen für die Entwicklung des Gebietes zu einem attraktiven innerstädtischen Wohn- und Gewerbestandort.

(2) Inwertsetzung der Grundstücke
Mit einer Inwertsetzung der Grundstücke im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet sollen die Ansiedlung neuer Unternehmen, die Schaffung neuer Arbeitsplätze sowie die Schaffung von Wohnraum einhergehen. Die Beseitigung nicht mehr angemessener Nutzungen, die Beräumung nicht erhaltenswerter Bausubstanz und die Qualifizierung der Umstrukturierungsflächen für stadtentwicklungspolitisch attraktive neue Nutzungen sind hierzu eine entscheidende Voraussetzung.

(3) Aufwertung der Köpenicker Straße als Straßenraum mit differenzierter Aufenthaltsqualität
Die Köpenicker Straße als Rückgrat der Gebietserschließung weist zurzeit deutliche Missstände auf. Mit der Entwicklung des Gebietes soll der Wandel von einer trennenden Hauptverkehrsstraße zur städtischen 'Magistrale', zu einem Straßenraum mit Aufenthaltsqualität und urbaner Nutzungsdichte eingeleitet werden. Die Aufwertung der Straßenräume selbst schafft Lagequalität für weitere Investitionen im Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot.

(4) Entwicklung des grünen Wegenetzes
Bei der Entwicklung der Teilbereiche der beiden durch das Gebiet führenden grünen Hauptwege werden Lückenschließungen vorgenommen. Dies betrifft zum einen die Ergänzung des 'Spreeweges' zwischen Köllnischem Park und dem zukünftigen Anschluss östlich der Schillingbrücke entlang des Kreuzberger Spreeufers, zum anderen die Verknüpfung des 'Tiergartenrings' nördlich und südlich der Spree bis hin zum Michaelkirchplatz.

(5) Stärkung der Spreemantelzone mit Nutzungen von übergeordneter Bedeutung
Vielfältige Standorte von übergeordneter Bedeutung, in den an die Spree angrenzenden Blöcken tragen bereits heute zum positiven Image der Luisenstadt bei. In diesem Sinne ist insbesondere die Spreefront weiter zu entwickeln.

Erschließung des Spreeufers

(1) Schaffung einer durchgängigen öffentlichen Uferpromenade
Das Spreeufer soll mit einer durchgehenden öffentlichen Promenade erschlossen werden, mit dem Ziel, den Bezug des Gebietes zum Wasser zu stärken und attraktive Orte für Freizeit und Erholung zu schaffen. Im Osten, an der Schillingbrücke, wird der Weg an die Kreuzberger Uferpromenade anschließen. Damit wird ein Teilabschnitt des Berliner 'Spreeweges' ausgebaut.

(2) Verbesserung der Zugänglichkeit der Spree
Der Holzuferblock wird durch insgesamt drei Zuwegungen zum Spreeraum perforiert. Die Schaffung einer angemessenen inneren Erschließung ist gleichzeitig Grundvoraussetzung für die Entwicklung der angrenzenden Grundstücke sowie brachgefallener Gebäude.

(3) Wiedererrichtung der Waisenbrücke
Mit der langfristigen Errichtung der für Fußgänger und Fußgängerinnen sowie Radfahrer und Radfahrerinnen nutzbaren Waisenbrücke wird eine bessere Verzahnung des Spreeufers mit der ‘historischen Mitte‘ und eine bessere Einbindung des Bereichs ‘Märkisches Museum‘ erreicht. Auch die Erlebbarkeit der ‘Luisenstadt am Wasser‘ wird damit gestärkt.

3.2. Rahmenplan

Das Gebiet – in der Rahmenplanung Luisenstadt als 'Interventionsraum Strukturwandel' gekennzeichnet' – soll durch die Sanierungsmaßnahmen umfassend aufgewertet werden, um sich als innerstädtischer, gemischt genutzter Standort etablieren zu können. Die öffentlichen Investitionen dienen dazu, mit einer Erschließung der Grundstücke die Voraussetzung für deren Entwicklung und Inwertsetzung sowie die Auflösung der bestehenden Entwicklungsblockaden zu schaffen.

Die Erschließung der Grundstücke soll im Holzuferblock durch insgesamt 3 Wege zur Spree optimiert werden. Diese Wege dienen gleichzeitig der verbesserten Erreichbarkeit des Spreeufers und erschließen somit das Potenzial der Wasserlage für das gesamte Gebiet. In diesem Zuge soll auch das Umfeld des deutschen Architekturzentrums durch einen 'Wasserplatz' als öffentlich Freifläche mit dem hier bereits vorhandenen 'Bootshaus' deutlich aufgewertet werden. Dieses Vorhaben ist von überregionaler Bedeutung, da es sich um einen Lückenschluss in dem für die Gesamtstadt bedeutsamen grünen Wegenetz handelt. Ein weiterer Lückenschluss in diesem Wegenetz wird mit der Aufwertung der Michaelkirchstraße als grüner Hauptweg vorgenommen. Nach Bodenordnungsmaßnahmen ist die ´“grüne Wegeführung“ inklusive Neupflanzungen von Bäumen zu realisieren. Beide Wege besitzen als Erholungsorte eine wichtige Funktion für die Freiflächenversorgung im Nahraum sowie für die Gesamtstadt.

Die Neubautätigkeiten im Gebiet werden sich im Wesentlichen auf einige größere Grundstückseigentümer konzentrieren, sollen jedoch – auch in Reaktion auf die Großstruktur des ver.di-Gebäudes – eher kleinteilig umgesetzt werden, um eine urbane Nutzungsmischung zu sichern. Dies gilt für den östlichsten Teil des Holzuferblocks, der sich nach einer kleinteiligen Parzellierung insbesondere für Baugruppen und Baugemeinschaften eignet. Durch die Neubebauung sollen die Blockränder weitestgehend geschlossen werden, um fehlende Raumkanten wiederherzustellen.

In Ausnahmefällen kann es im Gebiet auch zum Abriss nicht erhaltenswerter Bausubstanz kommen. Dies betrifft möglicherweise ruinöse Bauwerke im Holzuferblock und im östlichen Melchiorblock und zum anderen Gewerbebauten, z. T. in Plattenbauweise, und kleinere, gewerblich oder anderweitig genutzte Zweckbauten im westlichen Melchiorblock und Holzuferblock. Durch die Sanierung industrieller Bauwerke, wie der Eisfabrik und Teile des Alten Postfuhramtes, werden einige Gebäude als 'Gedächtnis' des Stadtteils nachhaltig gesichert.

Die Köpenicker Straße soll sich durch eine differenzierte, gemischt genutzte Bebauung zu einer urbanen Achse entwickeln. Dazu soll auch die Aufenthaltsqualität im Straßenraum durch Neuordnung und Aufwertung erhöht werden.

3.3. Beteiligung und Abstimmung

Am 20.10.2009 wurden in der St. Michael Kirche die Analyseergebnisse und Konzepte zur Diskussion gestellt, die von vielen Bürgerinnen und Bürgern zu Meinungsäußerungen genutzt wurde. Am 13.01.2010 fand die Abschlusspräsentation statt.

Zur Beteiligung und Abstimmung mit den Trägern sowie den Akteuren fanden thematische Steuerungsrunden, Workshops und Expertenanhörungen im Gebiet statt:

07.07.2009	Ziel- und Leitbilddiskussion, städtebauliche Entwicklung der Stadtbrachen
14.07.2009	Infrastruktur insgesamt
23.07.2009	Kitas
22.09.2009	Schulen
24.09. 2009	Jugendfreizeiteinrichtungen /Familienfördereinrichtungen
22.10. und 04.12.09	Verkehr

4. Maßnahmenkonzept

4.1. Schlüsselprojekte / Maßnahmen und Prioritäten

Die in der Tabelle aufgeführten Maßnahmen sind als Schlüsselmaßnahmen zur Entwicklung des Gebietes zu sehen. Sie sind sektoral gegliedert und mit Prioritäten gekennzeichnet.

Übersicht Schlüsselprojekte

Nr.	Maßnahme	Erläuterungen	Priorität		
			hoch	mittel	nach-rangig
Verkehr / Öffentlicher Straßenraum					
1	Machbarkeitsstudie Waisenbrücke	Klärung der Realisierungsvoraussetzungen			X
2	Wiederaufbau der Waisenbrücke	langfristig, als Fuß- und Radwegeverbindung, inkl. Planungsleistung			X
3	Planungsleistung Erschließungskonzept Holzuferblock	Konkretisierung der erforderlichen Verkehrserschließung	X		
4	Bodenordnung Holzuferblock	Grunderwerb für Erschließungsstraßen, Grundstücksneuordnung	X		
5	Neubau Erschließungsstraßen Holzuferblock	Neubau der Straßen im Zusammenhang mit städtebaulicher Umstrukturierung und Anlage der Uferwege	X		
6	Planungsleistungen Melchiorstraße/Adalbertstraße	mit Fortführung der begonnenen Planungsleistungen	X		
7	Gestaltung Melchiorstraße/Adalbertstraße	Realisierung des Konzeptes		X	
8	Planungsleistungen Köpenicker Straße			X	
9	Aufwertung Köpenicker Straße			X	
10	Ausbau und Attraktivierung der Schiffs-Anlegestelle	Abhängig von der weiteren städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklung inkl. Herstellung von Zuwegungen und Planungsleistungen			X

Nr.	Maßnahme	Erläuterungen	Priorität		
			hoch	mittel	nach-rangig
Öffentliche Grün- und Freiflächen / Öffentlicher Raum					
11	Planungsleistungen Uferpromenade einschließlich Zuwegung Rungestraße und Platzerweiterung im Holzuferblock	Erarbeitung eines freiräumlichen Konzeptes	X		
12	Bodenordnung Uferpromenade	Grunderwerb für öffentliche Wegeverbindung	X		
13	Bau der Uferpromenade	Abschnittsweise Realisierung und Anschluss an bestehende Wege in Kreuzberg und Mitte		X	
14	Planungsleistung Wegeführung Michaelkirchstraße (Westseite)	Konzeptionelle Abstimmung mit Vattenfall AG und der WBG Mitte		X	
15	Bodenordnung Wegeführung Michaelkirchstraße (Westseite, nördlicher Abschnitt Vattenfall)	Ggf. Grunderwerb für öffentliche Wegeverbindung		X	
16	Wegeverbindung Michaelkirchstraße nördlicher Abschnitt	Sicherung einer begrünten Wegeführung auf der Westseite, Realisierung der Maßnahme		X	
Soziale Infrastruktur					
17	Entwicklung des Vorhaltestandortes in der Adalbert-straße 53 (soweit künftig finanzierbar)	Bei Erhöhung des Bedarfs an Schulplätzen oder sonstiger langfristiger Nutzungsmöglichkeit Sanierung und Wiederinbetriebnahme		X	
Prozess- und Projektmanagement / Öffentlichkeitsarbeit					
18	Holzuferblock Blockentwicklungskonzeption	Erarbeitung einer vertiefenden Konzeption inkl. Moderationsverfahren, ggf. Wettbewerbs-/Gutachterverfahren	X		
19	Altlastenuntersuchung und ggf. Beseitigung (Holzuferblock)	als investitionsfördernde Maßnahme	X		
20	Bebauungsplan I-32 Holzuferblock	Änderung und Erweiterung der vorhandenen Bebauungspläne	X		
21	Ggf. vertiefende Untersuchungen	optional über die Rahmenplanung hinausgehende problembezogene Untersuchungen	X		
22	Blockentwicklungskonzeption für den westlichen Block Melchiorstraße/Köpenicker Straße	Erarbeitung eines vertiefenden freiräumlichen und städtebaulichen Konzeptes insbesondere für die Entwicklung des nördlichen Blockrandes und des derzeit gewerblich geprägten Blockinnenbereichs; Abstimmung mit Eigentümern u. a.		X	
23	Bebauungsplan für den westlichen Block Melchiorstraße/ Köpenicker Straße	Aufstellung eines Bebauungsplans auf Basis der erarbeiteten Blockentwicklungskonzeption		X	
24	Prozessmanagement	Gebietsbeauftragte/r / Moderation	X		
25	Öffentlichkeitsarbeit	Gebietsbeauftragte/r / Moderation	X		

4.2. Einsatz planungsrechtlicher Instrumente und Verfahren

In dem zur Sanierung vorgeschlagenen Gebiet besteht ein erheblicher Bedarf für eine komplexe funktionale Umstrukturierung. Die Entwicklungserfordernisse ähneln denen des benachbarten Stadtumbaugebiets 'Kreuzberg - Spreeufer'.

Es liegen städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB vor:

- Strukturschwäche i.S.d. § 136 Absatz 2 Nummer 1 BauGB: insbesondere die ehemaligen Industriebauten, aber auch einzelne vorwiegend zu Wohnzwecken genutzte Altbauten weisen nach Art, Maß und Zustand der baulichen Nutzung Mängel auf, so dass sie den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht mehr entsprechen.
- Funktionsschwäche i.S.d. § 136 Absatz 2, Nummer 2 BauGB: das gesamte Gebiet kann seine historische Funktion als gewerblich geprägter und mischgenutzter Standort nicht mehr ausfüllen; einem Wandel zu zeitgemäßer Dienstleistungs-, Wohn- und Erholungsnutzung stehen gravierende Entwicklungshemmnisse entgegen. Die Erschließungssituation ist sowohl für die private (Wieder-)Nutzung der Bausubstanz wie auch für die öffentliche Durchwegung, insbesondere entlang und zur Spree unzureichend und konfliktträchtig.

Im vorgeschlagenen Gebiet ist die Anwendung des besonderen Städtebaurechts von entscheidender Bedeutung um die Entwicklungshemmnisse zu überwinden und die erforderlichen Maßnahmen rechtlich absichern zu können, die durch das Allgemeine Städtebaurecht erreicht werden können. Dies liegt insbesondere in der Eigentümersituation, den gravierenden Strukturproblemen und der fehlenden öffentlichen Erschließung im Holzuferblock begründet. Mit der Aufwertung des zentrumsnahen Gebietes in Entsprechung seiner Lagepotenziale und der Erschließung des Spreeufers ist die Sanierungsmaßnahme im besonderen öffentlichen Interesse. Eine zeitnahe Durchführung wird durch einen bereits hohen Konkretisierungsgrad der Planungen sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Eigentümerinnen und der Bevölkerung gewährleistet.

4.3. Begründung zur räumlichen Abgrenzung eines zukünftigen Stadterneuerungsgebietes und Anwendung des Sanierungsverfahrens

Empfohlen wird die förmliche Festlegung im umfassenden Verfahren (§ 142 Absatz 3 BauGB) der drei Blöcke, begrenzt durch Spree, Michaelkirchstraße, Melchiorstraße, Bethaniendamm und Bona-Peiser-Weg; den neu anzulegenden Spreeuferweg zwischen Schillingbrücke und Märkisches Ufer 36, inklusive der neu zu errichtenden Waisenbrücke und der Wegeverbindung zwischen Rungestraße und Spreeufer. Ein vereinfachtes Sanierungsverfahren i.S.d. § 142 Absatz 4 BauGB ist nicht möglich, da die Sanierung erhebliche Bodenwertsteigerungen – insbesondere in Folge von Maßnahmen der Bodenordnung - erwarten lässt. Bei dem Vorschlag zur räumlichen Abgrenzung handelt es sich um ein Teilgebiet der in der städtebaulichen Rahmenplanung untersuchten Luisenstadt ('Interventionsraum Strukturwandel'), der sich zum Teil in der Programmkulisse des städtebaulichen Denkmalschutzes befindet.

Die besonderen Vorschriften des dritten Abschnitts im besonderen Städtebaurecht, Erster Teil (Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen), §§ 152 - 156a BauGB sollen vollständig zur Anwendung kommen, da sie aufgrund der Notwendigkeit der Bodenordnung zur Erschließung im Gebiet und der zu erwartenden Wertsteigerung der Grundstücke für die zügige und kostensparende Durchführung der Sanierung erforderlich sind. Um die Ziele der Sanierung zu sichern, sollen für das vorgeschlagene Sanierungsgebiet des Weiteren auch die Genehmigungspflichten nach §§ 144 - 145 BauGB Anwendung finden.

4.4. Einschätzung der privaten Mitwirkungsbereitschaft

Aufgrund der Kenntnisse über die Eigentümer und Eigentümerinnen und Bewohnerschaft vor Ort kann grundsätzlich von einer hohen Mitwirkungsbereitschaft ausgegangen werden. Die

öffentlichen Aktivitäten und Investitionen dienen darüber hinaus als Motor, um ein koordiniertes Vorgehen mit der privaten Eigentümerschaft zu ermöglichen und die Entwicklung der Grundstücke am Spreeufer voranzutreiben.

Vorschläge zur Kommunikation und Organisationsstruktur

Neben einer intensiven projektbezogenen Koordination und Kommunikation im Sinne einer Anrainerbeteiligung sollen die Eigentümerinnen und Eigentümer grundstücksbezogen angesprochen und in den Aufwertungsprozess aktiv eingebunden werden. Mit Beginn der Gesamtmaßnahme ist die Bildung einer Standort-/Eigentümergemeinschaft o. ä. auch unter Einschluss wichtiger Partner in der Nachbarschaft (Vattenfall, ver.di) zu prüfen.

4.5. Einschätzung des Durchführungszeitraums

Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird ein Zeitraum von bis 10 Jahren angenommen.

4.6. Kosten der Gesamtmaßnahme

Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahme für das Land Berlin sind in der folgenden Kostenermittlung nach § 149 BauGB dargestellt.

Bei Ausschöpfung der in den Planungen vorgesehenen Flächenpotenziale stehen den öffentlichen Investitionen potenzielle private Investitionen im Neubau für Wohnen, Dienstleistungsgewerbe und Einzelhandel von bis zu 230 Mio. Euro gegenüber. Die Abschätzung der privaten Investitionen basiert auf folgenden Indices:

- Maximale Bruttogeschoßfläche Neubau: 131.930 qm
- Kosten Neubau: 1.500 Euro/qm
- Maximale Bruttogeschoßfläche Sanierung: 37.174 qm
- Kosten Sanierung: 850 Euro/qm.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Bezirk: ***Mitte***
Gesamtmaßnahme: ***Nördliche Luisenstadt***
Berichtsjahr: ***2010***

Angaben in T€

KGR		Kosten-schätzung der RVO	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 30.09.2010	Kosten 2011 ff.
1	2	3	4	5
Vorbereitung, Fortschreibung und Abschluss		***340***	***0***	***340***
11	Vorbereitende Untersuchung und Integrierte Entwicklungskonzepte			
12	Weitere Vorbereitung	250		250
125	Abschluss der Gesamtmaßnahme	90		90
Ordnungsmaßnahmen		***1.600***	***0***	***1.600***
21	Bodenordnung, Grundstückserwerb	700		700
22	Umzug von Bewohnern und Betrieben	900		900
23	Freilegung von Grundstücken			
246	Anlagen zur öffentlichen Versorgung			
25	Sonstige Ordnungsmaßnahmen			
Ausgaben für Baumaßnahmen		***10.060***	***0***	***10.060***
31	ModInst von Wohngebäuden			
32	Neubauten und Ersatzbauten			
33	Errichtung, Änderung Gemeinbedarf, davon:	10.060		10.060
331	soziale und kulturelle Infrastruktur	2.800		2.800
332	Grünanlagen und Spielplätze			
333	Verkehrsanlagen, öffentl. Straßenraum	7.260		7.260
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben			
35	Sonstige Maßnahmen			
Aufgabenerfüllung für Berlin		***1.200***	***0***	***1.200***
51	Vergütung von Sanierungsträgern			
52	Vergütung v. Beauftragten	1.200		1.200
Aktivierung, Beteiligung Dritter		***200***	***0***	***200***
61	Geschäftsstraßenmanagement			
62	Gebiets- u. Verfügungsfonds			
63	Sonstige Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungen	200		200
SUMME		***13.400***	***0***	***13.400***

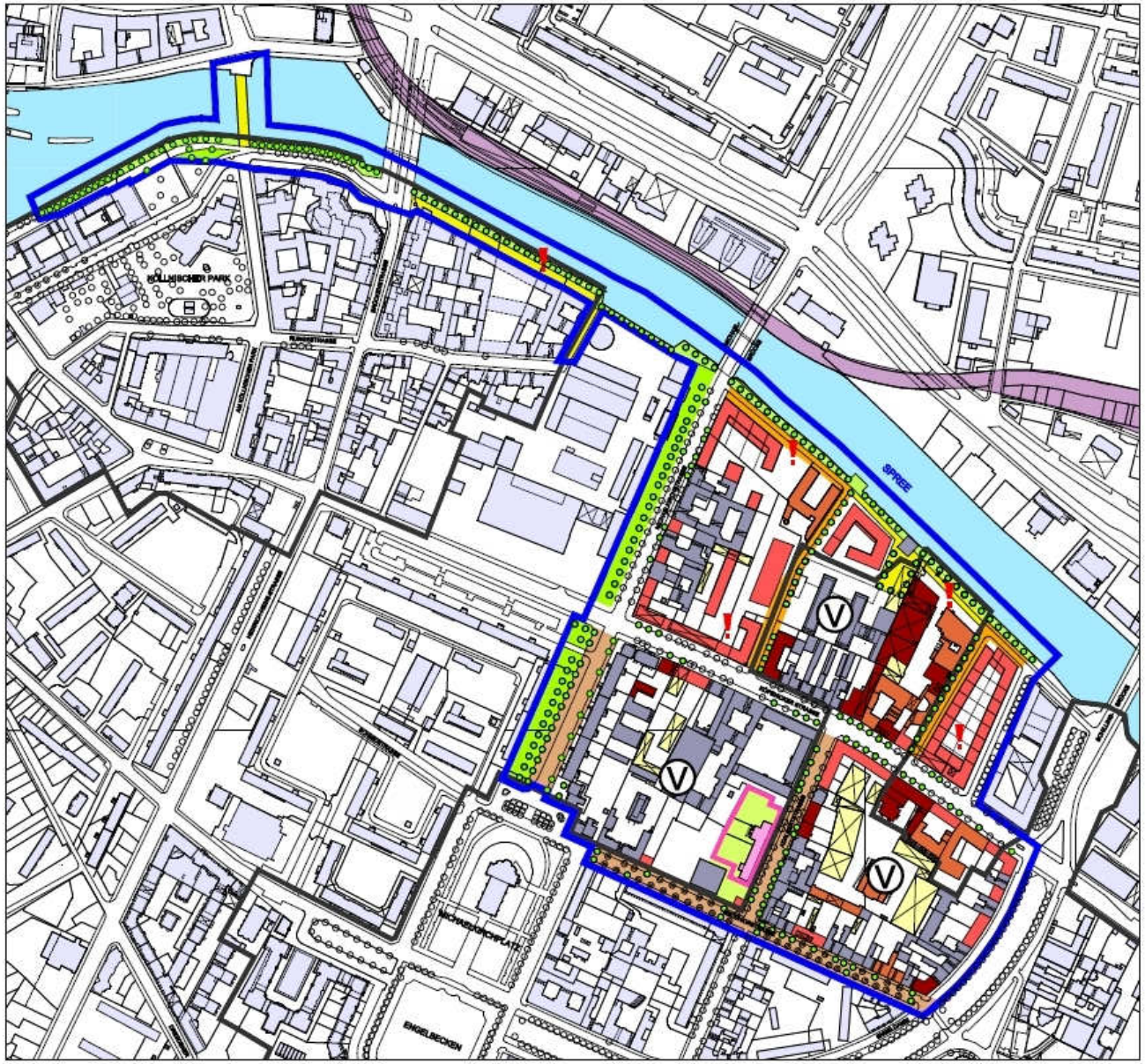
Kosten- und Finanzierungsübersicht - Infrastrukturmaßnahmen Berlins

Bezirk: ***Mitte***
Gesamtmaßnahme: ***Nördliche Luisenstadt - S0153***
Berichtsjahr: ***2010***

Angaben in TEUR

Einzelplan/Kapitel/Titel			Neubau	Erneuerung	KGR	Investition/Baumaßnahme	a b c	Gesamt-kosten	finanziert bis 2010	noch zu finanzieren	Rangfolge in KGR	Priorität
EP	Kap.	Titel										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
					3314	Entwicklung Vorhaltestandort Adalbertstr. 53	c	2.800		2.800		2
Summe Kostengruppe 3314 / Schule, Berufswesen								***2.800***	***0***	***2.800***		
Summe Kostengruppe 331/ soziale Infrastruktur								***2.800***	***0***	***2.800***		
					333	Gestaltung Melchiorstraße / Adalbertstraße	c	1.000		1.000		1
					333	Bau der Uferpromenade (abschnittsweise Realisierung und Anschluss an bestehende Wege in Kreuzberg und Mitte)	c	500		500		1
					333	Neubau Erschließungsstraßen Holzuferblock (Neubau der Straßen im Zusammenhang. mit städtebaul. Umstrukturierung und Anlage der Uferwege)	c	1.000		1.000		2
					333	Wegeverbindung Michaelkirchstraße nördlicher Abschnitt (Sicherung einer begrünten Wegeführung auf der Westseite)	c	360		360		2
					333	Ausbau und Attraktivierung der Schiffsanlegestelle	c	300		300		3
					333	Wiederaufbau der Waisenbrücke (langfristig, als Fuß- und Radwegverbindung)	c	3.000		3.000		3
					333	Aufwertung Köpenicker Straße	c	1.100		1.100		3
Summe Kostengruppe 333 /öffentliche Erschließungsanlagen								***7.260***	***0***	***7.260***		
					ausfinanziert		***a***	0	0	0		
					in I-Planung eingestellt		***b***	0	0	0		
					geplante Investition		***c***	10.060	0	10.060		
Gesamtsumme Infrastrukturmaßnahmen 331-333								***10.060***	***0***	***10.060***		

dringliche Maßnahmen (1.Priorität)	1	1.500
notwendige Maßnahmen (2.Priorität)	2	4.160
erforderliche Maßnahmen (3.Priorität)	3	4.400



KONZEPT

BEZIRK MITTE VON BERLIN VORSCHLAG FÜR DAS SANIERUNGSGEBIET NÖRDLICHE LUISENSTADT

MASSNAHMEN 3

Bebauung und Stadtbild

- Neubau (Baugenehmigung, Bauvorbescheid, Wettbewerbsergebnis)
- Neubau (Vorschlag Rahmenplanung)
- Sanierung
- Sanierung und Erweiterung sozialer Infrastruktur
- Abriss

Öffentlicher Raum

- Herstellung von Straßen
- Aufwertung öffentlicher Straßenraum
- Aufwertung / Herstellung von Fuß- und Radbereichen, z. T. für Anlieger frei
- Herstellung Brückenverbindung
- Neuanlage / Aufwertung Uferpromenade
- Umgestaltung / Aufwertung öffentlicher / öffentlich nutzbarer Grünflächen
- Aufwertung Freiflächen sozialer Infrastruktur
- Wichtige Baumpflanzungen

Verfahren

- Vorschlag Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt
- Zu untersuchende Verlagerungsbereiche
- Vorhaltung Standort Soziale Infrastruktur
- Maßnahme mit hoher Priorität (Schlüsselmaßnahme)
- Bestehende Förderkulisse 'Städtebaulicher Denkmalschutz'

4. Friedrichshain-Kreuzberg – Südliche Friedrichstadt

1. Situationsanalyse

1.1. Städtebauliche Struktur

Das Untersuchungsgebiet Mehringplatz/Blücherstraße liegt zentral im westlichen Teil des Bezirks Kreuzberg-Friedrichshain an der Grenze zum Bezirk Mitte. Es ist durch vielfältige kulturelle und wirtschaftliche Nutzungen geprägt und es ist zugleich ein wichtiges Wohngebiet.

Das Gebiet wird im Norden durch Kochstraße, Besselstraße und Ritterstraße und im Osten durch die Alte Jakobstraße und die Zossener Straße begrenzt. Im Süden bildet die Gneisenaustraße, im Westen bilden der Mehringdamm und die Wilhelmstraße die Grenze.

Historische Entwicklung
Unter der Herrschaft Friedrich Wilhelms I erfolgte die südliche und westliche Erweiterung der Friedrichstadt nach Plänen von Philipp Gerlach. Am Schnittpunkt von Teltower Straße (heute Lindenstraße) und verlängerter Friedrichstraße entsteht das Rondell (heute Mehringplatz) als Platz vor dem neu geschaffenen Halleschen Tor. Im Zuge der Leipziger Straße entstand im Westen das "Octogon" (Leipziger Platz), gleichzeitig bei der westlichen Erweiterung der Dorotheenstadt (1734) im Verlauf der Lindenpromenade das "Carré" (Pariser Platz). Es entstand eine neue Stadtmauer, die entlang der heutigen Straßenzüge Gitschiner Straße/Hallesches Tor - Stresemannstraße verläuft. Sie wurde in den 60er Jahren des 19. Jahrhunderts abgerissen. Eine weitere Prägung erhielt der Raum durch die Anlage des Landwehrkanals 1845 - 1850.

Die südliche Friedrichstraße ist gesellschafts- und wirtschaftsgeschichtlich ein bedeutsamer Ort. Spuren in Form von Gebäuden, Straßenräumen oder auch Nutzungen, die an die Vergangenheit anknüpfen, sind heute noch zu finden. Im 18. Und 19. Jahrhundert war die südliche Friedrichstraße Wohnort bedeutsamer Literaten, Verleger und Journalisten. Seit dem Ende des 19. Jahrhunderts entwickelte sich der Raum zunehmend zu einem Zentrum des Druck- und Verlagswesens, wurde zum weit über die Stadt hinaus bekannten "Berliner Zeitungsviertel". Die Südliche Friedrichstadt war etwa zwischen 1900 und 1925 auch ein Zentrum der Deutschen Filmindustrie.

Die weitgehende Vernichtung des Quartiers durch einen Bombenangriff im Februar 1945 und die neue Rolle Berlins als geteilte Stadt in der Nachkriegszeit, zogen eine langjährige Zäsur einer abgebrochenen Urbanität nach sich. Nicht nur wesentlicher Teil der Bausubstanz war verloren gegangen, auch die Rolle Berlins als Zentrum der deutschen Pressewirtschaft schien beendet. Es dauerte lange, bis an die alte Tradition angeknüpft werden konnte.
Die Teilung und die damit ab 1961 physische Trennung der Stadt in zwei Hälften machten aus dem einst im südlichen Teil der City gelegenen Gebiet eine innerstädtische Randlage mit vielen Brachen.
Erst die Internationalen Bauausstellung (IBA) und die Neubewertung des "Zentralen Bereichs" Anfang der 80er Jahre, rückte den Raum stärker in das allgemeine Bewusstsein der Stadt.

Nutzungs- und Eigentümerstruktur
Mit den jetzt schon vorhandenen Medien-Institutionen und der Konzentration von Galerien zeigt sich die wirtschaftliche Chance, die der Raum durch die Nähe zur Mitte, die gute Erschließung und die Clusterbildung der Kultur- und Medienwirtschaft bereits hat. Die Unterschiedlichkeit in der Nutzungsstruktur und den Entwicklungsperspektiven innerhalb der südlichen Friedrichstadt - im nördlichen Teil eine verhaltene "Aufbruchsstimmung" und am Mehringplatz eher ein Abwärtstrend - deutet auf tiefgreifende Handlungserfordernisse hin. Kulturelle Nutzung in Verbindung mit Bildung kann hier ein wichtiger Impulsgeber für eine Wiederbelebung dieses heterogenen Bereichs am Tor zur Innenstadt sein.

Im Bereich der Nahversorgung gibt es einen Bedarf an Einzelhandelseinrichtungen, dem beispielsweise durch die Aktivierung der Erdgeschosszonen am Mehringplatz, die Reduzierung von Leerstand im nördlichen Bereich oder durch ergänzende Neubauten begegnet werden kann.

Denkmale

Der Denkmalbestand im Gebiet ist qualitativ bedeutend, weil hier Bauten und bauliche Anlagen aus Barock, Gründerzeit, Zwischenkriegszeit und Nachkriegsmoderne stehen. Zugleich ist der Raum, insbesondere zwischen Blücherstraße und Besselstraße städtebaulich sehr heterogen. Im Laufe der Jahrzehnte sind durch die Zerstörungen und die unterschiedlichen, teilweise unvollständig gebliebenen städtebaulichen Planungen viele räumliche Brüche entstanden. Hier besteht eine stadtgeschichtliche und städtebauliche Vielfalt:

- Der Denkmalbestand bietet ausreichend Ansatzpunkte (flankierend zum Programm Soziale Stadt), nachhaltig städtebauliche Verbesserungen zu erreichen, frühere Qualitäten herauszuarbeiten und neue zu schaffen.
- Ausgewählte Bauten und bauliche Ensembles sind von ausgesprochen hoher architektonischer und denkmalpflegerischer Qualität. Sie sind zum Teil Anziehungspunkte für Besucherinnen und Besucher und alltägliche Nutzer und Nutzerinnen des Raumes (z. B. Amerika-Gedenk-Bibliothek, IG Metall-Gebäude, Kollegienhaus/Altes Kammergericht, Friedhöfe vor dem Halleschen Tor).
- Dieser Stadtraum bietet eine konzentrierte "Zeitreise" durch 250 Jahre Berliner Baugeschichte und verdeutlicht die Brüche in der Berliner Geschichte. Das Gebiet kann so als "visualisiertes Stadtschicksal" bezeichnet werden.
  Dadurch entstehen Potenziale, die es ermöglichen, die nach 1989 frei gewordene Innenstadtlage zu reaktivieren bzw. neu zu definieren.

1.2. Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Innerhalb der Grenzen des Untersuchungsgebiets Mehringplatz/Blücherstraße leben derzeit 10.435 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 30.06.2009). Die Besonderheiten im Aufbau der Altersstruktur im Vergleich zum Bezirksdurchschnitt und zum Land Berlin gehen aus der nachfolgenden Tabelle hervor.

Die Zahlen zeigen, dass es im Gebiet einen im Vergleich zur Gesamtstadt Berlin überdurchschnittlich hohen Anteil an Einwohnerinnen und Einwohnern unter 18 Jahren und demgegenüber einen unterdurchschnittlich niedrigen Anteil an Einwohnerinnen und Einwohnern über 65 Jahren gibt.
Das Gebiet ist bezüglich der Einwohnerstruktur vergleichsweise jung und international, zumindest im Bereich Mehringplatz ist der Raum überdurchschnittlich von Armut betroffen. Nicht nur der hohe Anteil von Bezieherinnen und Beziehern von Transferleistungen ist hierbei zu erwähnen. Auch die Tatsache, dass nahezu Dreiviertel aller Kinder und Jugendlichen in Haushalten ohne geregeltes Arbeitseinkommen aufwachsen müssen, ist herauszustellen. Gesellschaftlich stellt diese Situation eine große Herausforderung dar. Mit dem Quartiersmanagement ist das Land Berlin schon seit Jahren im Raum Mehringplatz engagiert, um die gesellschaftliche und soziale Integration zu verbessern. Der Ausbau des Bildungs- und Arbeitsplatzangebotes bleibt wichtige investive Aufgabe.

1.3. Wohnungsmarkt und –struktur, Sanierungsbedarf

Eine Besonderheit des Gebiets ist die Wohnbebauung aus unterschiedlichen Epochen - hauptsächlich aus der Gründerzeit, der Nachkriegsmoderne und der Zeit der IBA 1984/87. Räumlich ist hier eine Dreiteilung eingetreten: im Norden befindet sich ein Großteil der Wohnnutzung in IBA-Bauten (Sozialer Wohnungsbau), im Süden dominiert die Bebauung der Gründerzeit und um den Mehringplatz ist die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus und Entwürfen von H. Scharoun und W. Düttmann entstandene Bebauung aus den 60er/70er Jahren entstanden.

Der Leerstand im Gebiet ist mit rund 4 - 11 % (Stand 07/08)[1] unterschiedlich. Die höchste Leerstandsquote ist mit 11 % im nördlichen Bereich um die Friedrichstraße zu verzeichnen (Leerstand > 6 Monate: 6,5 %). Im Bereich Mehringplatz ist der Leerstand mit 3,7 % am geringsten. Der längerfristige Leerstand über 6 Monate beträgt hier nur 1,5 %. Der Sanierungsbedarf hingegen ist gerade in diesem Bereich überwiegend hoch. Die hohe Zahl der (früheren) Sozialbauwohnungen rund um den Mehringplatz, die vielfach noch im Bauzustand der Entstehungsjahre sind, erfordert nach Informationen der Wohnungsunternehmen sowie nach eigener Einschätzung (Augenschein) aus wirtschaftlichen, sozialen und energetischen Gründen überwiegend erheblichen Erneuerungsaufwand. Überlagert wird dieser flächenhaft auftretende Missstand von Defiziten und Mängeln im öffentlichen und privaten Freiraum sowie Konflikte durch die verkehrlichen Belastungen.
In den übrigen Teilen des Gebietes gibt es nur punktuell höheren Sanierungsbedarf an den Wohngebäuden.

1.4. Wirtschaftsstruktur

Die Potenziale, die sich aus der hohen Zentralität und Erreichbarkeit sowie der Nachbarschaft zu Kultureinrichtungen und Kulturwirtschaft ergeben, sind noch nicht voll ausgeschöpft. Manche gewerbliche Nutzung bildet noch die zeitgeschichtlich bedingte frühere Randlage Kreuzbergs "im Schatten der Mauer" ab, wie bis vor kurzem der Blumengroßmarkt oder Teile der Einzelhandelsstruktur. Auch in der Tourismuswirtschaft stecken für das Gebiet noch ungenutzte Entwicklungspotenziale.
Allerdings resultieren aus der Zunahme einer touristisch orientierten Nutzung möglicherweise auch Verdrängungseffekte für die Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Es besteht auch das Risiko, dass die verstärkte Nachfrage nach Büroflächen das günstige Gewerberaumangebot für "Pioniernutzerinnen und Pioniernutzer" aus der Kreativwirtschaft reduziert, wofür es aktuell einige Anzeichen gibt. Mit dem Ziel des Erhalts und der Schaffung von Nutzungsvielfalt ist hier gegenzusteuern. Zugleich können Maßnahmen im öffentlichen Raum die Attraktivität und Erreichbarkeit der Einrichtungen erhöhen.

1.5. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Im Bereich der Schulversorgung gibt es im Gebiet und in dessen Einzugsbereich derzeit laut Aussage des zuständigen Fachamtes ein quantitativ ausreichendes Angebot. Da Schulsozialarbeit zurzeit mehr und mehr in den Vordergrund rückt, wird hierfür in Zukunft zusätzlicher Raumbedarf erwartet -beispielsweise für Elterncafés oder Ähnliches. Für die Standorte der weiterführenden Schulen liegt ein Planungsschwerpunkt im Ausbau des Ganztagesbetriebs, der ebenfalls zu Raumveränderungen innerhalb der Schulgebäude, aber auch zu veränderten Anforderungen bei den Schulfreiflächen führen wird. Die Schaffung der Barrierefreiheit bildet einen investiven Schwerpunkt.
Bei den Schulen besteht unabhängig von der Anpassung an neue pädagogische Aufgaben ein erheblicher Bedarf an Modernisierung und Instandsetzung sowohl der Gebäude als auch der Außenbereiche. Die notwendigen Maßnahmen umfassen sowohl baulichen Handlungsbedarf (z. B. Dächer, Räume, Flure) wie auch die Instandsetzung/Erneuerung der Infrastruktur (Sanitär, Beleuchtung, Elektro). Hierzu liegen Kostenschätzungen vor.
Eine besondere Problematik stellen die Lenau- und die Reinhardswald-Grundschule dar. Dort besteht neben Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf auch die Notwendigkeit einer umfassenden Asbestsanierung.
Die Schulfreiflächen im Gebiet sind größtenteils gut ausgestattet. Erneuerungsbedarf weisen die Flächen der Kurt-Schumacher-Grundschule, der Kita Kochstraße und des Oberstufenzentrums Bekleidung und Mode im Block Kochstraße/Wilhelmstraße auf (Zugänglichkeit/ Öffnung, Campusgestaltung). Am Standort der Clara-Grunwald-Schule sind - neben dem Neubau einer 1-Feld-Sporthalle - der Umbau des vorhandenen Spielplatzes und die Erneuerung des Schulhofes erforderlich.

[1] Quelle Zahlen: Vattenfall (Grundlage: Stromzähler)

Im Gebiet gibt es neun Kitas, weitere drei Standorte befinden sich außerhalb in unmittelbarer Nähe. Aus den Belegungs- und Auslastungszahlen ergeben sich noch freie Kapazitäten in einzelnen Kitas. Nach Berechnungen der zuständigen Fachverwaltung wird perspektivisch der Bedarf eines zusätzlichen Kitastandortes prognostiziert. Das Jugendamt sieht deshalb den Bedarf an zusätzlichen Angeboten. Kleinräumige Versorgungslücken werden im Bereich Mehringplatz und im südlichen Bereich des Gebiets festgestellt.

Bei fast allen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere bei den Grundschulen besteht erheblichen Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf. Besorgniserregend ist der in den letzten Jahren zu beobachtende Abwärtstrend im Image und in dem äußeren Erscheinungsbild des Gebietes (vor allem am Mehringplatz). Dies gilt für öffentlichen Einrichtungen und den öffentlichen Raum.
Das Angebot vor allem für Jugendliche und Seniorinnen und Senioren sowie in den Bereichen Sport, Bildung und Integration im Gebiet ist quantitativ und qualitativ nicht ausreichend.

1.6. Grün- und Freiflächen, öffentlicher Raum

Die geplante überörtliche Ost-West-Grünverbindung ist nur fragmentarisch vorhanden, bei ihrem Ausbau sind der Museumscluster um das Jüdische Museum der Straßenraum der Lindenstraße gestalterisch zu entwickeln.
Es gibt ein quantitatives Defizit von Grünflächen im Süden des Gebiets, bei zusätzlicher Bebauung des Bereichs Mehringplatz ist auch dort ein Defizit zu prognostizieren.
Im Raum Mehringplatz gibt es ein Defizit an öffentlichen Spielplätzen, das derzeit durch private Spielplätze gemindert wird.
In den bestehenden Grün- und Spielplatzflächen gibt es enorme Mängel bei der Gestaltung und dem Pflegezustand.
Bei Umgestaltungsplanungen sind die Bewohnerinnen und Bewohner an der Gestaltung der Spielplätze zu beteiligen, damit die Spielplätze nach den Vorstellungen der zukünftigen Nutzer und Nutzerinnen gestaltet werden können.
Die Friedhöfe vor dem Halleschen Tor sind durch die Eingriffe des Straßenbaus und mangelnde Pflege vieler Grabstätten in ihrer kulturhistorischen bedeutsamen Rolle kaum noch wahrnehmbar.
Zusätzliche Tore an der Nord- und Südseite des Friedhofs würden das Grün- und Freiflächenangebot und die Durchwegung im Gebiet verbessern. Sie gehen mit der Friedhofsentwicklungsplanung konform.

1.7. Verkehr

Insbesondere im nördlichen Teil des Gebietes gibt es aufgrund der Konzentration des überörtlichen Verkehrs auf wenige Achsen auch Räume mit geringen verkehrlichen Belastungen. Das Untersuchungsgebiet ist jedoch insgesamt in besonderem Maß durch übergeordnete Verkehrsbeziehungen geprägt.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen folgende Mängel und Missstände:
- Die in den 60er und 70er Jahren erfolgte Optimierung des Kfz-Verkehrs führt dazu, dass viele Straßen als Barrieren wirken. Der autogerechte Ausbau, insbesondere von Mehringdamm, Blücherstraße, Kanaluferstraßen und Lindenstraße, von Fahrbahnen und Übergangsmöglichkeiten der Knoten, beeinträchtigt die Aufenthalts- und Bewegungsqualität für Fußgänger und Fußgängerinnen und Radfahrer und Radfahrerinnen.

- Viele Teilräume sind nicht barrierefrei gestaltet.
- Die Gestalt- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums (von Straßen, Wegen, Plätzen) ist gering.
- Die Verstärkung der Schulwegsicherung ist in diesem Gebiet von großer Bedeutung.
- Das Stadtbild ist durch die Verkehrstrassen beeinträchtigt, eine Raumbildung ist vielfach nicht gegeben. Durch den Verkehr entstehen darüber hinaus Umweltbelastungen (Schall- und Schadstoffemissionen).

- Mehrere Straßenzüge (Fahrbahnen, Seitenstreifen, Fuß- und Radwege) weisen umfangreiche Erneuerungs- und Aufwertungsbedarf hinsichtlich der geschilderten Bedeutung auf.
- Bauland wird für verkehrliche Zwecke verwendet, historisch bedeutsame Stadtstrukturen sind teilweise zerschnitten (beispielsweise im Bereich der Blücherstraße).

Es bestehen u. a. folgende Mängel bzw. Defizite:
- Die Gestaltung der Hallesches-Tor-Brücke mit einem für den real bestehenden Umfang des Busverkehrs überdimensionierten Busparkplatz und einer Wendekehre ist ein erheblicher Mangel in diesem bedeutsamen stadträumlichen Bereich. Eine Neuplanung, die die kurzen Wege für Fahrgäste ebenso berücksichtigt, wie die stadtgeschichtliche Bedeutung der Brücke, ist erforderlich.
- Fehlen von Behindertenaufzügen an den Stationen Hallesches Tor und Mehringplatz. (Der Einbau von Aufzügen am U-Bf. Hallesches Tor ist laut BVG-Auskunft in Planung.)
- Schlechter Bau- und Gestaltungszustand der denkmalgeschützten Station Hallesches Tor.

Der schlechte Bauzustand der Uferwand erfordert umfassende Erneuerungsmaßnahmen. Zur Abstimmung der Planung für die Ufererneuerung einschließlich der angrenzenden Zone mit Vegetationsbestand ist ein Mediationsverfahren "Zukunft Landwehrkanal " eingerichtet worden.

1.8. Umwelt und Natur

Die Nutzungsintensivierung oder Bebauung von bisherigen Freiflächen ist aus klimatischer Sicht kritisch. Der Bereich der Grünfläche am Waterloo-Ufer und auf der gegenüberliegenden Seite des Landwehrkanals für die mögliche Überschreitung der Grenzwerte der NO_2-Konzentration bei austauscharmen Wetterlagen mit einzubeziehen. Außerdem sind bei einer Bebauung oder baulichen Umstrukturierung am Mehringplatz die besonders intensiven Windverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den weiteren Planungsverlauf ist im Hinblick auf eine nachhaltige Umsetzung vorgeschlagener Maßnahmenempfehlungen des Luftreinhalte- und Aktionsplans sowie der im Aktionsplan 2008 vorgeschlagenen Maßnahmen die fachliche Unterstützung der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz zweckmäßig.

1.9. Technische Infrastruktur

Die Abfrage der Medienträger hat keinen größeren Erneuerungsbedarf oder die Notwendigkeit zur Freihaltung von zusätzlichen Standorten oder Trassen ergeben.

2. Ergebnisse der Stärken/Schwächen-Analyse

<u>Städtebauliche Struktur</u>
Die herausragenden Potenziale im Gebiet sind die unterschiedlichen städtebaulich-historischen Schichten, die die Zeit hier hinterlassen hat. Dadurch besitzt das Gebiet eine Reihe wertvoller Bau- und Gartendenkmale sowie denkmalwerte Strukturen, Einzelgebäude und Gebäudeensembles, die ihm eine besondere Prägung verleihen.
Das Gebiet erfüllt eine wichtige Rolle bei der Wohnversorgung. Daneben lassen zahlreiche Gebäude mit kultureller Nutzung, die teilweise von stadtweiter Relevanz sind und zum Teil als Tourismusmagneten bezeichnet werden können, das Gebiet in einen gesamtstädtischen Focus rücken. In der Gesamtheit macht die Kombination aus Wohn-, Wirtschafts- und Kulturstandort einerseits und dem Erscheinungsbild als "Städtebaumuseum" andererseits die Einzigartigkeit des Ortes aus.
Diesen Besonderheiten stehen Mängel und Defizite gegenüber, die in erster Linie den öffentlichen Raum und die Versorgungsstruktur betreffen. Insbesondere der Mehringplatz ist ein Schwerpunkt der Mängel in baulicher, gestalterischer und verkehrsstruktureller Hinsicht sowie mit Defiziten in der Versorgung sozialer Infrastruktur. Ein weitere Konzentration von

bau- und erschließungsstrukturellen Mängeln besteht um den ehemaligen Blumengroßmarkt und entlang der Friedrichstraße. Diese Mängel und Defizite verhindern, dass die benannte Potenziale (Gestaltungs- und Benutzungsqualität) optimal entfalten werden können.

Zusammengefasst:
- "Fragmente der Städtebaugeschichte": Unterschiedliche historische Schichten des Städtebaus bestehen gleichberechtigt nebeneinander.
- "Gerüst der öffentlichen Räume": Der öffentliche Raum als Gerüst hat die Aufgabe, fehlende Einheit herzustellen. Historische Bezüge sind hier von besonderer Bedeutung.
- "Vielfältige Nutzung": Der Raum verfügt über eine Vielzahl kultureller Einrichtungen, ist ein bedeutsamer Wirtschaftsraum und ein wichtiger Wohnstandort.

<u>Missstände im Sinne des § 136 BauGB</u>
Festzustellen ist:
- Das Untersuchungsgebiet Mehringplatz/Blücherplatz weist in wesentlichen Teilräumen erhebliche Missstände im Sinne des § 136 (2) BauGB auf.
- Dabei sind bauliche Missstände nach Absatz 2, Satz 1 (städtebauliche Missstände) wie auch funktionale Missstände im Sinne des Satzes 2 vorzufinden. Den räumlichen Schwerpunkt bildet der Raum zwischen Blücherstraße im Süden und Hedmannstraße-Besselstraße-Lindenstraße im Norden.

Die Missstände lassen sich folgendermaßen, auch teilräumlich differenzieren:

Bewertung der Missstände nach § 136 (3) BauGB

Missstand nach § 136 (3) BauGB	***Räumliche Schwerpunkte***	***Bewertung (Umfang, Grad des Missstands, Schlussfolgerung)***
(3) 1a Belichtung, Belüftung, Besonnung	- Vor allem im gründerzeitlichen Bestand in den Blöcken zwischen Gneisenaustraße und Baruther Straße im Süden des Gebietes	Ein Einsatz des besonderen Städtebaurechts ist nicht erforderlich.
(3) 1b Bauliche Beschaffenheit	- Vor allem in den Beständen des Geschosswohnungsbaus der Nachkriegsmoderne zwischen Landwehrkanal und Franz-Klühs-Straße - Lindenstraße rund um den Mehringplatz. - Punktuell in Einzelbauten in den nördlich angrenzenden Blöcken	Die Anwendung des besonderen Städtebaurechts, das die bereits bestehenden soziokulturellen Aktivitäten des Quartiersmanagements in investiven Bereichen nachhaltig unterstützt und die privaten Aktivitäten ergänzt, ist erforderlich.
(3) 1c Zugänglichkeit	- Kleinteilig und punktuell in den gründerzeitlichen Strukturen im Süden des Gebietes - Auf der Ebene einer stadträumlichen Betrachtung vor allem im Bereich zwischen Blücherplatz und Besselstraße	Hier besteht Handlungsbedarf, der mit den Instrumenten des besonderen Städtebaurechts bewältigt werden kann.
(3) 1d Auswirkungen der Mischung	- Kleinteilig im gesamten Untersuchungsgebiet, Schwerpunkte: südliche Blöcke an der Gneisenaustraße und Bereiche im Nordraum des Untersuchungsgebietes	Der Grad der Belastungen macht einen Einsatz des besonderen Städtebaurechts nicht erforderlich, zumal die typische gründerzeitliche Mischung grundsätzlich als erhaltenswert eingestuft wird.
(3) 1e Nutzungsart und -dichte	- Insbesondere zwischen Blücherstraße und Besselstraße sowie rund um den Mehringplatz.	Das besondere Städtebaurecht kann hier durch Ordnungsmaßnahmen oder direkten Investitionen in bauliche Maßnahmen wichtige Impulse geben.

Missstand nach § 136 (3) BauGB	***Räumliche Schwerpunkte***	***Bewertung (Umfang, Grad des Missstands, Schlussfolgerung)***
(3) 1 f , g, 2 a Emissionen; Erschließung; fließender und ruhender Verkehr	- zwischen Hedemanstraße/Markgrafenstraße im Norden und Baruther Straße im Süden (hier wurde in den 60er und 70er Jahren das Straßennetz unter rein verkehrlichen Gesichtspunkten einseitig funktional umgestaltet und ausgebaut)	Im Kontext mit notwendigen Instandhaltungs- und Erneuerungsmaßnahmen können Finanzierungsmöglichkeiten des besonderen Städtebaurechts einen Beitrag zur besseren gestalterisch-funktionalen Integration der notwendigen Verkehrswege leisten.
(3) 2 b Wirtschaftliche Situation/ Funktion	- Bereich nördlich des Landwehrkanals, vor allem zwischen Franz-Klühs-Straße und Kochstraße	Dieser Raum bedarf der räumlichen und nutzungsstrukturellen Neudefinition.
(3) 2 c Infrastruktur/ Aufgaben des Gebietes im Verflechtungsbereich	- Bereich rund um den Mehringplatz - einzelne Standorte der sozialen Infrastruktur - Stadtraum zwischen Blücherstraße/ Friedhöfen vor dem Halleschen Tor und Besselstraße	Vor allem im Raum rund um den Mehringplatz, heute durch Quartiersmanagement betreut, zeigen sich die Mängel und Defizite in den Angeboten, die notwendig wären, die gesellschaftlichen Herausforderungen von Integration und Bildung zu bewältigen.

3. Leitbild und städtebauliches Entwicklungskonzept

Ausgewählte Einwohnerdaten zum 31.12.2008 und zum 30.06.2010

	Einwohner	unter 6 J.	6 J. – unter 18 J.	18 J. – unter 27 J.	27 J. – unter 45 J.	45 J. – unter 55 J.	55 J. – unter 65 J.	65 J. und mehr	darunter Ausländer	*%*
Untersuchungsgebiet (2008)	11.707	1.020	1.726	1.438	3.511	1.540	1.124	1.348	3.794	*32,4*
geplantes Sanierungsgebiet (2010)	6.215	547	997	741	1.656	876	595	803	1.975	*31,8*

3.1. Leitbild und Entwicklungsziele

Aus den Ergebnissen der Analyse und bereits bestehenden Zielvorstellungen für den Raum wurden die nachfolgenden Sanierungsziele entwickelt. Dafür wurden die folgenden drei Handlungsfelder abgegrenzt:

Handlungsfeld A - Städtebauliche und funktionale Aufwertung
"Die städtebauliche/funktionale Aufwertung soll unter besonderer Berücksichtigung der historischen Bedeutung des Ortes erfolgen"

Ziele:
- Die Bedeutung des Raumes als Zugang zur Berliner Mitte muss sowohl baulich-räumlich als auch gestalterisch-funktional wieder lesbar werden.
- Für die Südliche Friedrichstadt soll eine eigene Marke entwickelt werden.
- Der Baubestand ist zu respektieren.
- Bestehende Gestaltungsqualitäten sind zu sichern und zur Grundlage für die weitere Entwicklung zu machen.
- Bestehende Potenziale für die bauliche Ergänzung und Verdichtung sollen genutzt werden.
- Der Standort des ehemaligen Blumengroßmarktes soll für eine öffentlichkeitswirksame Nutzung entwickelt werden.
- Die Erweiterung des Jüdischen Museums soll den Anstoß für weitere öffentlichkeitswirksame Nutzungen geben.

- Für das AGB-Gebäude ist die Bibliotheksnutzung, mindestens aber eine öffentlichkeitswirksame Nutzung zu sichern.
- Die notwendige Sanierung der Wohngebäude soll erfolgen.
- Die soziale Infrastrukturversorgung für alle Bevölkerungsgruppen ist quantitativ und qualitativ sicherzustellen und auszubauen.
- Neubau der ehemaligen Carl-Friedrich-Zelter-Schule zu einer Kindertagesstätte mit integriertem Familienzentrum
- Auflage eines Sonderprogramms für die Asbestsanierung der betroffenen Schulstandorte.

Handlungsfeld B - Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und Qualifizierung des Wohn, Wirtschafts- und Kulturorts
Leitziel: "Die Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung des Gebiets sollen seiner vielfältigen Bedeutung als Wohn-, Wirtschafts- und Kulturort Rechnung tragen und zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts beitragen."

Ziele:
- Umfassende Beteiligung anstreben.
- Durch Kultur- und Bildungsprojekte ist eine Brücke zu schlagen zwischen der überörtlichen Bedeutung des Raumes und den lokalen Akteurinnen und Akteuren und Bewohnerinnen und Bewohnern.
- Die kulturelle Ausstrahlungskraft des Gebietes ist zu verbessern.
- Die Synergien zwischen Kultur und Wirtschaft sind zu nutzen.
- Unterstützung von (kultur-)wirtschaftlicher und kultureller Pioniernutzung.
- Gewinnung von großen Akteurinnen und Akteuren für „public-private-partnership“
- Verbesserung des Kultur- und Freizeitangebots für Jugendliche/Verbesserung der Integration für Jugendliche und Bewohner mit migrantischem Hintergrund.
- Schaffung von Räumen für Schulsozialarbeit.
- Personelle Ausstattung verbessern.
- Das Quartiersmanagement ist ein wichtiger Baustein für eine Verbesserung der sozialen Situation im Gebiet.
- Die Wohnfunktion des Gebietes ist zu erhalten, die Belange der hier Lebenden sind zu berücksichtigen.
- Die notwendige Modernisierung des Wohnraums muss die finanziellen Möglichkeiten und sozialen Bedürfnisse der hier Lebenden berücksichtigen.

Handlungsfeld C - Verbesserung der Vernetzungen und Verbindungen
Leitziel: "Der öffentliche Raum ist unter Einbeziehung historischer Verbindungselemente als Gerüst für die Entwicklung des Gebietes zu stärken."

Ziele:
- Der bestehende öffentliche Raum ist Grundgerüst für die Entwicklung und in hoher Gestaltqualität und adäquater Nutzbarkeit zu entwickeln.
- Historische Elemente des öffentlichen Raums sind gestalterisch und funktional zu akzentuieren.
- Überörtliche Grün,- und Wegeverbindungen sind zu stärken und zu entwickeln, historische Bezüge sind dabei besonders zu beachten.
- Die Freiräume sind gestalterisch und funktional zu qualifizieren.
- Sicherung, Qualifizierung und quantitativer Ausbau der öffentlichen Grünflächen
- Sicherung, Qualifizierung und quantitativer Ausbau der Spielplatzflächen
- Ein geeignetes Wegeleitsystem mit stadtgeschichtlichen Informationen ist aufzustellen.
- Die Gestaltungsqualität des öffentlichen Straßenraums ist zu verbessern.
- Umweltbelange sind zu beachten.
- Dem ÖPNV soll Vorrang eingeräumt werden.
- Barrieren zwischen Räumen und Nutzungen sind abzubauen.
- Verbesserung der Situation für Fußgänger und Fußgängerinnen an der Halleschen Tor-Brücke.

3.2. Beteiligung und Abstimmung

Einbeziehung der Öffentlichkeit
Vom 8.2.2010 bis 22.2.2010 wurden die wichtigsten Aussagen der Vorbereitenden Untersuchungen in einer Ausstellung in den Fenstern des Mieterbeirates (Friedrichstraße 4) der Öffentlichkeit präsentiert. Am 19.2.2010 fand eine Erörterungsveranstaltung statt, die von ca. 30 Bürgerinnen und Bürgern zu Diskussion genutzt haben. Grundsätzlich gab es eine positive Resonanz bei den Anwesenden. Die wichtigsten Anregungen waren:
- der Erneuerung der sozialen Infrastruktur mehr Bedeutung geben,
- anderer Fachverwaltungen mit in die Verantwortung zu nehmen,
- die Amerika-Gedenkbibliothek erhalten,
- das Nahversorgungsangebot zu verbessern,
- die Wohnungsbestände mieterverträglich zu modernisieren,
- die öffentlichen Räume so zu gestalten, dass sie für alle Verkehrsteilnehmer; nicht nur für den motorisierten Individualverkehr, nutzbar sind,

Die Ergebnisse flossen in die Formulierung der Vorbereitenden Untersuchungen ein.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Vom 22.12.2009 bis zum 01.02.2010 wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden abgewogen und das Abwägungsergebnis wurde in das Entwicklungskonzept eingearbeitet.

4. Maßnahmekonzept

4.1. Schlüsselprojekte / Maßnahmen und Prioritäten

Die Ausstrahlungskraft des Untersuchungsgebietes und die funktionalen Verknüpfungen und Abhängigkeiten gehen weit über das Gebiet hinaus. Zur Erreichung der städtebaulichen und funktionalen Ziele werden für die Handlungsfelder umfangreiche Maßnahmebündel formuliert. Innerhalb dieser Maßnahmen haben die ausgewählten Schlüsselprojekte besondere Priorität. Aspekte für die Auswahl der Schlüsselprojekte waren u. a.:
- Signifikanz im Raum und für Berlin,
- rasche Umsetzbarkeit,
- Bedienung der Handlungsfelder.

Die Schlüsselprojekte für die Handlungsfelder sind:

Handlungsfeld A - Städtebauliche und funktionale Aufwertung
- Wiederherstellung des räumlichen Zusammenhanges am Halleschen Tor (7 Maßnahmen),
- Aufwertung im Bereich EUCAL,
- Standort Blumengroßmarkt für öffentlichkeitswirksame kulturelle Nutzung entwickeln (5 Maßnahmen),
- Entwicklung einer eigenen Marke für die Südliche Friedrichstadt,
- Öffentliche Nutzung für das AGB-Gelände sichern.

Handlungsfeld B - Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und Qualifizierung des Wohn-, Wirtschafts- und Kulturorts
- Ausbau der Infrastrukturangebote für die hier lebende Bevölkerung (vier Maßnahmen),
- Pfad der Visionäre (2 Maßnahmen),
- Vermarktungsnetzwerk Gewerbeflächen "Südliche Friedrichstadt/Mehringplatz" .

Handlungsfeld C - Stärkung von Vernetzungen und Verbindungen
- Historisch bedeutsame Nord-Süd-Verbindungen stärken und gestalterisch aufwerten (insbesondere die Friedrichstraße),
- Durchwegung und Verknüpfungen für Fußgänger und Fußgängerinnen und Radfahrer und Radfahrerinnen verbessern (5 Maßnahmen),
- Umgestaltung Franz-Klühs-Straße.

4.2. Einsatz planungsrechtlicher Instrumente und Verfahren

Das Untersuchungsgebiet Mehringplatz/Blücherstraße weist in wichtigen Teilräumen erhebliche Mängel und Missstände im Sinne des § 136 BauGB auf:
- städtebauliche Mängel, vor allem in der Substanz des Geschosswohnungsbaus der Nachkriegsjahrzehnte,
- erhebliche Mängel und Defizite im öffentlichen Raum und bei ausgewählten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur,
- soziale/gesellschaftliche Herausforderungen,
- funktionale Schwächen, die die Entfaltung seiner kulturellen und stadträumlichen Potenziale verhindern,
- Mängel in der Gestaltung des Stadtbildes unter Betrachtung der denkmalpflegerischen und stadtgeschichtlichen Bedeutung des Raumes,
- eine der Lage in der Stadt teilweise nicht angemessene wirtschaftliche Situation und Nutzung.

Die Erneuerungsaufgaben umfassen Maßnahmen in den Bereichen Hochbau, Tiefbau/ öffentlicher Raum, Landschaftsbau sowohl in öffentlicher Trägerschaft wie auch durch private Bauherren. Darüber hinaus sind umfangreiche Koordinationsprozesse erforderlich, um
- wirtschaftliche Impulse zu unterstützen,
- Interessensausgleiche zwischen unterschiedlichen Betroffenen herzustellen,
- Planungen weiter zu konkretisieren und notwendige Abstimmungen herbeizuführen,
- die soziale- und gesellschaftliche Integration zu unterstützen,
- das Gebietsimage zu profilieren und zu verbessern.

Dafür ist der Einsatz des besonderen Städtebaurechts, eine umgreifende öffentliche Städtebauförderung und Prozesssteuerung erforderlich.

4.3. Begründung zur räumlichen Abgrenzung des zukünftigen Stadterneuerungsgebietes und Anwendung des Sanierungsverfahrens

Für das Untersuchungsgebiet Mehringplatz/Blücherplatz ist die Festlegung als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB das geeignete Instrument zum zügigen Abbau der Missstände.

Der Einsatz von rechtlichen Sanierungsinstrumenten
- erlaubt die Vorbereitung von Baumaßnahmen durch Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 BauGB und damit eine unmittelbare Unterstützung und Stimulierung privater Aktivitäten.
- erlaubt die Unterstützung von sozialen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Prozessen.
- ermöglicht mit Genehmigungsvorbehalte gemäß §§ 144/145 BauGB den Entwicklungsprozess zu steuern. Der mit den §§ 144 und 145 notwendige Arbeitsaufwand für die genehmigende Verwaltung kann ggf. durch ausgewählte Pauschalgenehmigungen gemäß § 144 (3) nach förmlicher Festlegung zugleich nachhaltig reduziert werden. Die Anwendung der Genehmigungsvorbehalte ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Das vereinfachte Verfahren, das die Steuerungsmöglichkeit nach § 144 (4) BauGB einschließt, den dritten Abschnitt (§ 152 ff.) aber ausschließt, ist für die beabsichtigte Entwicklung ausreichend. Dafür sprechen
- Viele Maßnahmen sind öffentlichen Charakters, insbesondere die Aufwertung von öffentlichen Einrichtungen.
- Stadterneuerungsmaßnahmen sollen private Eigentümer und Eigentümerinnen zum Handeln motivieren bzw. diese unterstützen.
- Eine nachhaltige und umfangreiche Aufwertung des Bodenpreisniveaus, ist angesichts der geplanten Maßnahmen nicht nachweisbar.
- Die Vereinfachung, die das umfassende Verfahren für Maßnahmen im öffentlichen Raum bedeuten könnte, reichen als Argumentation alleine nicht aus, das umfassende Verfahren zu begründen. Für die Vorfinanzierung des bezirklichen Anteils für

nach Straßenausbaubeitragsgesetz umlegbaren Maßnahmen im öffentlichen Raum ist eine Lösung zu entwickeln, die die Zügigkeit der Durchführung nicht beeinträchtigt.

Im Ergebnis wird vorgeschlagen, ein Gebiet des besonderen Städtebaurechts gemäß § 142 BauGB Absatz 4 (vereinfachtes Verfahren) festzulegen.

Vorgeschlagen wird folgende Abgrenzung für eine Kulisse des besonderen Städtebaurechtes.
Das Gebiet umfasst das Grundstück Wilhelmstr. 117 und die Blöcke 601, 602, 606, 615, 616, 618, 619, 622, 626, 627, Teile der Blöcke 011, 012, 623, 633, 033 und 155 und wird von folgenden Straßen begrenzt:
Besselstraße, Markgrafenstraße bis Höhe Ritterstraße, Ritterstraße, Alte Jakobstraße, Zossener Straße, Blücherstraße, Mehringdamm bis Baruther Straße, Mehringdamm, Wilhelmstraße, Hedemannstraße - Friedrichstraße.

Nicht festzulegen sind die gemischten gründerzeitlichen Blöcke zwischen Gneisenaustraße und Baruther Straße (Blöcke 158, 163, 164, 165) sowie die zwei Blöcke nördlich der Hedemannstraße (Blöcke 010, 012) und der Block Markgrafenstraße - Lindenstraße (Block 633, nördlicher Teil). Die beschriebenen Missstände und die städtebaulich-funktionalen Ziele sowie die Interventionsmöglichkeiten des bestehenden Städtebaurechts machen eine Festlegung hier entbehrlich.

4.4. Einschätzung der Mitwirkungsbereitschaft

Die großen kulturellen Institutionen, die im Gebiet ansässig sind und ein Interesse an einer positiven Entwicklung der Südlichen Friedrichstadt haben, könnten für ausgewählte Projekte als Partner gewonnen werden und im Rahmen von Projekten oder Maßnahmen einen eigenen Beitrag zur Entwicklung des Gebietes leisten, zum Beispiel über öffentlich-private Partnerschaft (ÖPP).

Dadurch dass sich die Bestände um den Mehringplatz hauptsächlich in der Hand großer Wohnungsunternehmen befinden, wird eine Durchführung von Maßnahmen zur Sanierung von Wohnraum oder privatem Freiraum im Gebiet erheblich erleichtert.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie die Erörterungsveranstaltung mit den Betroffenen hat eine grundsätzliche Zustimmung zu den vorgeschlagenen Maßnahmen gezeigt.

4.5. Durchführungszeitraums

Unter der Voraussetzung dass die Finanzierungsmittel zur Verfügung gestellt werden können, wird ein Durchführungszeitraum von 10 Jahren veranschlagt.

4.6. Kosten der Gesamtmaßnahme

Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahme für das Land Berlin sind in der folgenden Kostenermittlung nach § 149 BauGB dargestellt.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Bezirk: ***Friedrichshain-Kreuzberg***
Gesamtmaßnahme: ***Südliche Friedrichstadt***
Berichtsjahr: ***2010***

Angaben in T€

KGR		Kosten-schätzung der RVO	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 30.09.2010	Kosten 2011 ff.
1	2	3	4	5
Vorbereitung, Fortschreibung und Abschluss		***2.000***	***0***	***2.000***
11	Vorbereitende Untersuchung und Integrierte Entwicklungskonzepte	400		400
12	Weitere Vorbereitung	1.500		1.500
125	Abschluss der Gesamtmaßnahme	100		100
Ordnungsmaßnahmen		***1.100***	***0***	***1.100***
21	Bodenordnung, Grundstückserwerb	500		500
22	Umzug von Bewohnern und Betrieben	600		600
23	Freilegung von Grundstücken			
246	Anlagen zur öffentlichen Versorgung			
25	Sonstige Ordnungsmaßnahmen			
Ausgaben für Baumaßnahmen		***22.424***	***0***	***22.424***
31	ModInst von Wohngebäuden			
32	Neubauten und Ersatzbauten			
33	Errichtung, Änderung Gemeinbedarf, davon:	22.424		22.424
331	soziale und kulturelle Infrastruktur	10.304		10.304
332	Grünanlagen und Spielplätze	2.800		2.800
333	Verkehrsanlagen, öffentl. Straßenraum	9.320		9.320
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben			
35	Sonstige Maßnahmen			
Aufgabenerfüllung für Berlin		***1.200***	***0***	***1.200***
51	Vergütung von Sanierungsträgern			
52	Vergütung v. Beauftragten	1.200		1.200
Aktivierung, Beteiligung Dritter		***0***	***0***	***0***
61	Geschäftsstraßenmanagement			
62	Gebiets- u. Verfügungsfonds			
63	Sonstige Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungen			
SUMME		***26.724***	***0***	***26.724***

Kosten- und Finanzierungsübersicht - Infrastrukturmaßnahmen Berlins

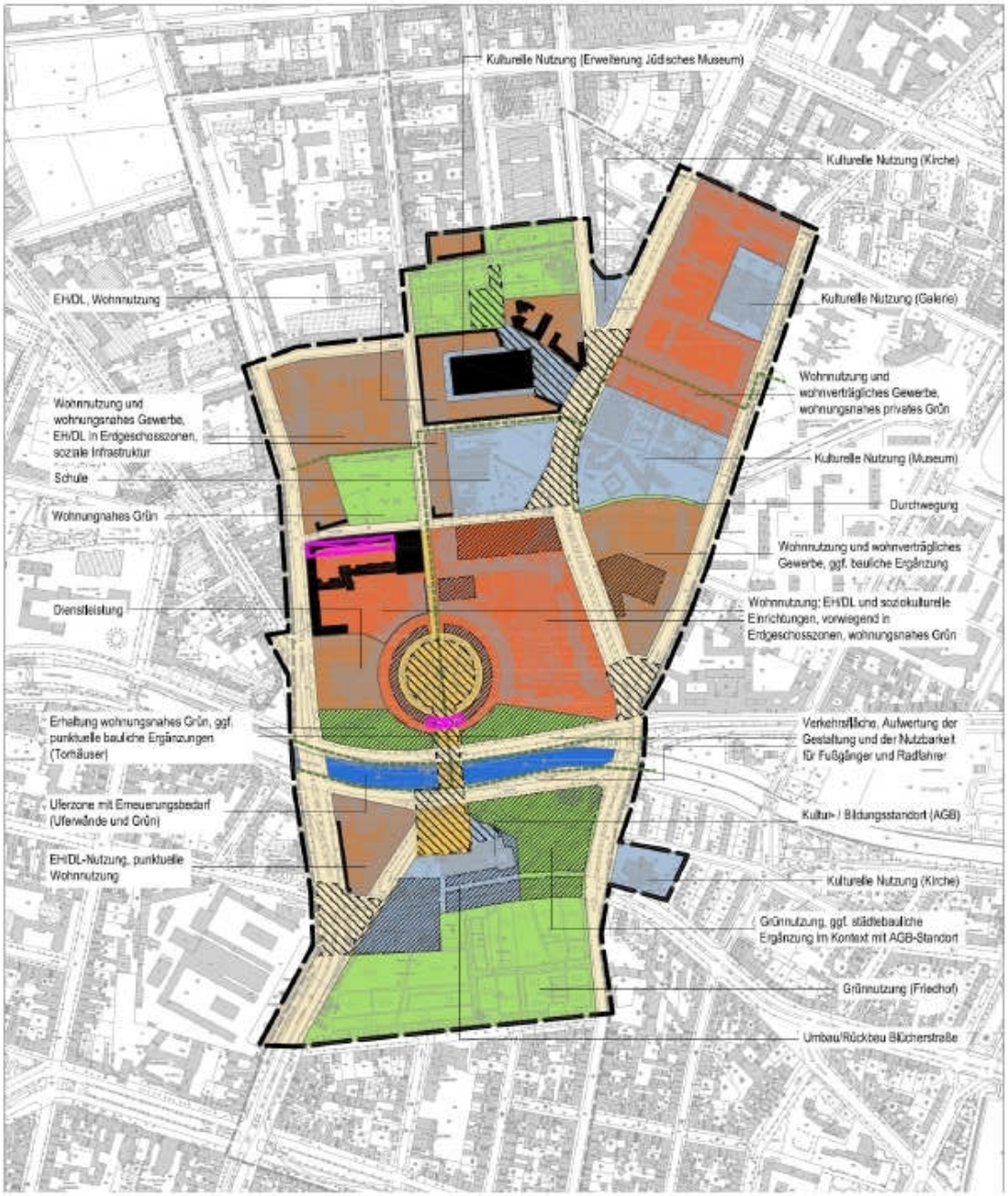
Bezirk: ***Friedrichshain-Kreuzberg***
Gesamtmaßnahme: ***Südliche Friedrichstadt - S0251***
Berichtsjahr: ***2010***

Angaben in TEUR

Einzelplan/Kapitel/Titel			Neubau	Erneuerung	KGR	Investition/Baumaßnahme	a b c	Gesamt-kosten	finanziert bis 2010	noch zu finanzieren	Rangfolge in KGR	Priorität
EP	Kap.	Titel										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
					3312	Umbau ehem. Carl-Friedrich-Zelter OS zu Kita/ Familien-Zentrum	c	2.200		2.200		1
					3312	Sanierung Kita Wilhelmstraße	c	250		250		2
					3312	Sanierung Kita Kochstraße	c	2.100		2.100		2
					3312	Sanierung Kita Waldemar/ Johanniter Str. 17	c	100		100		2
						Summe Kostengruppe 3312 / Jugend und Familie		***4.650***	***0***	***4.650***		
					3313	Kunstprojekt : "Pfad der Visionäre"	c	300		300		2
					3313	Kunstprojekt : "Pfad der Visionäre der Welt"	c	300		300		2
						Summe Kostengruppe 3313 / Kultur		***600***	***0***	***600***		
					3314	Sanierung Galilei-GS / Liebmann Förderschule	c	650		650		1
					3314	Raum für Schulsozialarbeit / Elterncafé in Kurt-Schumacher GS	c	18		18		2
					3314	Raum für Schulsozialarbeit / Elterncafé in Lenau-Grundschule	c	18		18		2
					3314	Sanierung Kurt-Schumacher GS	c	3.900		3.900		2
					3314	Raum für Schulsozialarbeit / Elterncafé in Galilei-GS	c	18		18		2
					3314	Reaktivierung Schwimmbad Galilei-GS	c	150		150		2
						Summe Kostengruppe 3314 / Schule, Berufswesen		***4.754***	***0***	***4.754***		
					3316	Seniorenbegegnungsstätte	c	300		300		3
						Summe Kostengruppe 3316 / Soziales		***300***	***0***	***300***		
						Summe Kostengruppe 331/ soziale Infrastruktur		***10.304***	***0***	***10.304***		
					332	Neugestaltung Freiflächen am Mehringplatz	c	1.000		1.000		1
					332	Sanierung Spielplatz Besselpark	c	200		200		1
					332	Umgestaltung Blücherplatz	c	1.000		1.000		2
					332	städtebaul. Gestaltung nördl. Besselpark	c	200		200		2
					332	Ost-West-Verbindung Theordor-Wolff-Park	c	400		400		3
						Summe Kostengruppe 332 / Grünanlagen und Spielplätze		***2.800***	***0***	***2.800***		
					333	Umgestaltung Verkehrsfläche Hallesches Tor-Brücke für Fußgänger/Radfahrer	c	600		600		1
					333	Beleuchtung Mehringplatz	c	450		450		1
					333	Anpassung Besselpark + Gestaltung Enckeplatz/ Enckestraße	c	900		900		1
					333	"Stadtplatz" am bisherigen Blumengroßmarkt zw. Enckeplatz/ Lindenstr.	c	2.000		2.000		1
					333	Verbesserung der Zugänglichkeit zur Berlinischen Galerie	c	130		130		3
					333	tiefgr. Erneuerung Friedrichstr. + höherer Gestaltungsqualität +pktll. Veränderung Straßenquerschnitt)	c	3.200		3.200		1
					333	Lindenstraße: Querungen/ Umgestaltung Straßenraum zw. Markgrafenstraße u. Franz-Klühs-Straße	c	1.000		1.000		2
					333	Knotenpunkt Blücherstr.; Mehringdamm	c	400		400		3
					333	Allgemeines Wegeleitsystem	c	40		40		3
					333	Umsetzung Schulwegsicherungskonzept	c	150		150		3
					333	Erneuerung Enckestraße	c	300		300		3

Einzelplan/Kapitel/Titel			Neubau	Erneuerung	KGR	Investition/Baumaßnahme	a b c	Gesamt-kosten	finanziert bis 2010	noch zu finanzieren	Rangfolge in KGR	Priorität
EP	Kap.	Titel										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
					333	Fußgängerwegenetz "Südliche Friedrichstadt" ("Geschichtspfad")	c	150		150		3
Summe Kostengruppe 333 /öffentliche Erschließungsanlagen								***9.320***	***0***	***9.320***		
						ausfinanziert	***a***	0	0	0		
						in I-Planung eingestellt	***b***	0	0	0		
						geplante Investition	***c***	22.424	0	22.424		
Gesamtsumme Infrastrukturmaßnahmen 331-333								***22.424***	***0***	***22.424***		

dringliche Maßnahmen (1.Priorität)	1	9.000
notwendige Maßnahmen (2.Priorität)	2	7.004
erforderliche Maßnahmen (3.Priorität)	3	6.420



Städtebaulich-funktionales Konzept

Gebietsgrenze Vorbereitende Untersuchungen

Abgrenzung Sanierungsgebiet (Vorschlag)

Städtebau

- Städtebauliches Ziel
- Weiterer planerisch-städtebaulicher Vertiefungsbedarf
- Blockrandqualifizierung / -schließung
- Verbesserung der Gestalt und Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer; Anpflanzen von Bäumen
- Übergeordnete wichtige (Grün)verbindung
- Abriss

Nutzung

- Vorwiegend Wohnnutzung
- Mischnutzung - Einzelhandel/Dienstleistung (EH/DL)und Wohnen
- Grün- und Freiflächen
- öffentliche/ kulturelle Nutzung
- Verkehrsfläche
- Verkehrsfläche ohne KFZ-Verkehr
- Bundeswasserstraße mit Ufergrünzug

Vorbereitende Untersuchungen Mehringplatz/Blücherstraße

Stand 3/2010

N

Maßstab 1:7.500 im Original DIN A3

Karte 10

5. Spandau – Wilhelmstadt

1. Situationsanalyse

Das Gebiet ist Bestandteil des „Aktionsraums plus“ Spandau Mitte.

1.1. Städtebauliche Struktur

Das 90 ha große Untersuchungsgebiet ist der Hauptteil der historisch gewachsenen Ortslage Wilhelmstadt, die sich am Ufer der Havel von der Altstadt Spandau im Norden bis zur Heerstraße im Süden erstreckt. Es weist eine eigenständige Geschichte und Siedlungsstruktur auf.
Im Untersuchungsgebiet liegt der älteste Siedlungskern Spandaus. Auf einer Havelinsel im Burgwallbereich befand sich zwischen dem 8. und 12. Jahrhundert eine befestigte slawische Siedlung. Bis zum Ende des 19. Jahrhunderts blieb das südliche Vorfeld der Altstadt Spandau gering besiedelt, da militärisch bedingte Baubeschränkungen (Festung Spandau) eine kontinuierliche Entwicklung der damaligen Potsdamer Vorstadt verhinderten. Zu Ehren des 100. Geburtstags von Kaiser Wilhelm I. erhielt die Vorstadt 1897 den Namen Wilhelmstadt. Erst mit der Havelverlegung Ende des 19. Jahrhunderts und mit der Aufhebung der Rayonvorschriften im Jahre 1903 setzte eine rege Bautätigkeit ein. Entlang der Ausfallstraßen sowie der neu projektierten Erschließungsstraßen entstanden vornehmlich vier- und fünfgeschossige Mietshäuser. Als Erweiterung der eigenständigen Stadt Spandau entwickelte sich das Gebiet zum gut bürgerlichen Wohnquartier. Nach dem Ersten Weltkrieg setzte sich die Entwicklung in südlicher Richtung mit der Errichtung städtischer Siedlungsbauten fort. Im Zweiten Weltkrieg weitgehend unzerstört, wurde die Bebauung in den 1950er Jahren mit Siedlungsbauten und seit den 1960er Jahren auch mit Zeilen- und Solitärbauten komplettiert.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur / Stadtgestalt
Die Wilhelmstadt ist ein gemischtes Wohn- und Arbeitsquartier. Von den insgesamt 409 Grundstücken des Untersuchungsgebietes werden 361 Grundstücken (88,3 %) überwiegend zum Wohnen genutzt. Eine rein gewerbliche Nutzung findet nur auf 22 Grundstücken statt (3,4 %). Eingestreut sind 14 infrastrukturell genutzte Grundstücke (3,4 %).
Der Kern der Wilhelmstadt ist ein geschlossenes und weitgehend homogenes Stadtgebiet. Vorherrschend ist eine Blockrandbebauung aus drei- bis sechsgeschossigen Gebäuden aus unterschiedlichen Bauphasen[1]. Während die Bebauung der Jahrhundertwende noch Hofgebäude wie Seitenflügel, Quergebäude oder Remisen aufweist (GFZ zwischen 2,5 und 3,0), ist die Siedlungsbebauung aus den 1920er bis 1960en Jahre aufgelockert und frei von Hinterhäusern (GFZ um 1,5). Vereinzelt sind Solitäre aus den 1960er und 1970er Jahren eingestreut. Das Stadtbild wird von (oftmals entdekorierten) Jugendstilgebäuden und Häusern im Stil der klassischen Moderne dominiert. Aufgrund ihres besonderen Wertes stehen u. a. die 1925 errichtete Wohnanlage Adamstraße 29 - 31 (Architekt Richard Ermisch) und die moderne Kirche St. Wilhelm unter Denkmalschutz.

Der östlich angrenzende Spandauer Burgwall besitzt eine andere, wesentlich heterogene Struktur. Durch den umfließenden Burgwallgraben ist er topografisch von der Umgebung abgesetzt. Nach mehrfachen Überformungen ist besitzt dieser Bereich der Charakter eines Kleinsiedlungsgebietes. Die jüngsten, mehrgeschossigen Neubauten der Seniorenresidenz entsprechen einer städtischen Bebauung. Aufgrund der mittelalterlichen Siedlungshistorie ist der Burgwall als Bodendenkmal eingetragen.
Auch der Bereich zwischen Götelstraße und Havelufer ist aufgrund der früheren Hafen- und Gewerbenutzung ein völlig anders strukturierter Raum. Die Bebauung ist niedriggeschossig und weitgehend ungeordnet. Mit GFZ-Werten unter 1,0 ist die Bebauungsdichte sehr gering.

[1] ca. 8 % der Gebäude wurden vor 1900, 33 % von 1900 – 1914, 28 % von 1920 – 1945 und 31 % nach 1949 errichtet

Eigentumsverhältnisse
Fast 90 % der Grundstücke gehören einer Vielzahl von privaten Personen oder Firmen. 61 % der Privateigentümerschaft sind in Berlin und 28 % in der Wilhelmstadt selbst ansässig. Die öffentliche Hand verfügt über 4,9 % der Grundstücke (ohne Straßenflächen). Es handelt sich dabei um Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur. Gering vertreten sind städtische oder private Wohnungsbaugesellschaften (2 % der Grundstücke). Deren Besitz konzentriert sich auf Wohnungsbestände in den südlich gelegenen Siedlungsbauten.

1.2. Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Im Untersuchungsgebiet lebten zum 31. Dezember 2008 14.623 Menschen. Die Einwohneranzahl ist stabil. Die Altersverteilung der Bevölkerung entspricht dem Berliner Durchschnitt. Abweichend ist der leicht unterdurchschnittliche Kinderanteil (minus 0,65 %) und der leicht erhöhte Seniorenanteil (plus 2 %). Sehr auffällig ist jedoch der Rückgang des Kinderanteils um 6,5 % zwischen 2007 und 2008. Der Ausländeranteil beläuft sich auf 11,8 % und liegt damit unter dem Berliner Durchschnittswert (13,9 %)[2]. Wird neben der Staatsangehörigkeit auch die Herkunft betrachtet, dann verändert sich das Bild. An der Christoph-Földerich-Grundschule sind nur 13,5 % der Kinder Ausländerinnen oder Ausländer, aber 44,4 % stammen aus Familien mit „nicht-deutscher Herkunftssprache".

Das Monitoring Soziale Stadtentwicklung des Landes Berlin zeigt eine Reihe von sozialen Problemstrukturen in der Wilhelmstadt auf die

- Arbeitslosenquote liegt bei 13,9 %, darunter 6,2 % Langzeitarbeitslose.
- staatlichen Transferleistungen für 17,3 % der Bevölkerung (plus 4 % seit 2007).
- Diese Kinderarmut trifft 47,1 % der Haushalte, (mit steigender Tendenz).

Diese Werte liegen zum Teil deutlich über den Durchschnittswerten des Bezirks und Berlins. Der Entwicklungsindex der betreffenden Verkehrszelle wird mit „niedrig" bewertet. In der Zusammenstellung aller sozialen Indikatoren erreicht die Verkehrszelle der Wilhelmstadt einen Status-Dynamik-Index mit der Note 2 = mittel[3].

1.3. Wohnungsmarkt, -struktur

Im Untersuchungsgebiet befinden sich ca. 7 500 Wohnungen, zu 97,8 % mit einem zeitgemäßen Ausstattungsstandard (Bad, Innentoilette und Sammelheizung). Nur bei 2, 2 % der Wohnungen sind Substandard-Merkmale wie Einzel- bzw. Kohleöfen oder einfach verglaste Fenster festzustellen. Begünstigt durch die gut bürgerliche Ursprungsbebauung gibt es in der Wilhelmstadt viele große und damit familiengerechte Wohnungen. Baualtersbedingt sind Aufzüge fast nur bei mehrgeschossigen Neubauten vorhanden (6,3 % der Häuser). Die Wohnungsnachfrage ist stabil. Nach den aktuellen Erhebungen des Planungsbüros stehen 4,25 % der Wohnungen leer. Der vergleichsweise geringe Leerstand ist dispers im Gebiet verteilt und kann mit normaler Mieterfluktuation erklärt werden. Ein anderes Bild vermitteln die deutlich höheren Werte der Vattenfall AG-Ermittlung (teilgebietlich differenzierter Wohnungsleerstand zwischen 6,7 % und 11,3 %).

Die gute Wohnungssituation korrespondiert mit einem guten baulichen Zustand der Gebäude. Auf 79,3 % der Grundstücke ist kein nennenswerter Erneuerungsbedarf vorhanden. Lediglich bei 12 Gebäuden ist ein mittlerer und bei 63 Gebäuden ein hoher Erneuerungsbedarf feststellbar. Umfassende Modernisierungen und Instandsetzungen sind damit nur ausnahmsweise, aber mittelfristig grundsätzlich erforderlich. Beispielsweise sind die Heizungsanlagen aus den 1970er Jahren mit einer Laufzeit von etwa 40 Jahren nicht mehr zeitgemäß. Darüber hinaus sind weitere Maßnahmen zur effizienten und umweltschonenden Ver-

[2] Im Ausländeranteil sind deutsche Staatsbürger mit nicht-deutscher Herkunftssprache nicht berücksichtigt.
[3] Gesamtergebnis des Monitoring Soziale Stadtentwicklung für die Verkehrszelle 0324 zum 31.12.2007.

wendung von Wasser und Energie erforderlich. Bisher weisen nur 13,6 % der Grundstücke Gebäude mit Außenwanddämmung auf.

Auch für die privaten Außenanlagen besteht ein Aufwertungs- und Gestaltungsbedarf. 77 % der Höfe weisen zwar einen guten Bau- und Pflegezustand auf, aber die Potenziale zur Entsiegelung und zur Verbesserung der Nutzungsqualität sind erheblich. 22 % der Höfe sind nahezu vollständig und 57 % teilweise versiegelt.

1.4. Wirtschaftsstruktur

Das wirtschaftliche Rückgrat der Wilhelmstadt ist das Ladengewerbe mit den meisten Arbeitsplätzen. Im Gebiet befinden sich ca. 450 Betriebe in Ladenlokalen. Zwei Drittel haben ihren Standort in den vier Einkaufs- und Geschäftsstraßen Klosterstraße, Pichelsdorfer Straße, Adamstraße und Weißenburger Straße. Dominierende Nutzungen sind Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie. Eingestreut sind Handwerksbetriebe, soziale Einrichtungen und Vergnügungsstätten. Die hohe Ladendichte und ein breit gefächertes Angebot sorgen bislang für eine gute Nahversorgung der Wilhelmstädter. Die Pichelsdorfer Straße und Adamstraße fungieren als Ortsteilzentrum, während die Klosterstraße zum Spandauer Hauptzentrum (Altstadt/Bahnhof) gehört.

Seit einigen Jahren sind in den Einkaufs- und Geschäftsstraßen negative Entwicklungen wahrnehmbar. Kaufkraftverlust, Internethandel, Filialisierung, neue Einkaufsstandorte im näheren und weiteren Umfeld sowie die Aufgabe von Läden aus Altersgründen haben Einzelhandelsstrukturen und Einkaufsverhalten gravierend verändert. Die Einkaufs- und Geschäftsstraßen der Wilhelmstadt haben an Bedeutung und Attraktivität verloren, u. a. erkennbar am Ladenleerstand (11,4 %), Rückgang hochwertiger Angebote, der Zunahme von Billigläden, der Ausbreitung von Spielhallen.

Andere gewerbliche Nutzungen sind im Untersuchungsgebiet nur gering vertreten. Sie befinden sich überwiegend im Bereich des Havelufers, im ehemaligen Hafen- und Industriegebiet. Infolge des Bedeutungsverlustes als Hafenstandort werden die Grundstücke am Uferstreifen der Götelstraße heute nur noch sehr geringfügig und minderwertig genutzt. Es haben sich zum Beispiel Kfz-Werkstätten und Lagerplätze etabliert, die auf einen Schifffahrtsanschluss nicht mehr angewiesen sind. An der Alten Havel gibt es vereinzelt wasserbezogene Nutzungen wie eine Bootssattlerei oder Bootswerft, die ein mögliches Entwicklungspotenzial an der Götelstraße darstellen.

Ein weiteres Entwicklungspotenzial ist das ehemalige Post-Areal zwischen dem Havelufer und der Klosterstraße in Bahnhofsnähe. Nach Aufgabe der ursprünglichen Post-Nutzung liegt das große Areal weitgehend brach und ist nutzungs- und baukörperbezogen ein Fremdkörper in zentrumsgünstiger Lage.

1.5. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet stehen 123 und im erweiterten Gebiet 431 Betreuungsplätze in 10 Kindertagesstätten zur Verfügung. Die Kitas werden vom kommunalen Eigenbetrieb Nordwest, von kirchlichen Trägern und Elterninitiativen betrieben. Im April 2009 waren die Kitas nur zu 80 % ausgelastet (346 Plätze). Sowohl von den Bedarfszahlen als auch von der tatsächlichen Platzauslastung ist von einer quantitativ ausreichenden Versorgung auszugehen. Die kommunalen Kitas in der Götelstraße 62 und Götelstraße 68 („Hoppetosse“) weisen zum Teil erheblichen Erneuerungsbedarf bzw. qualitative Mängel auf.

Die Konkordia-Grundschule am Elsflether Weg, die Christoph-Földerich-Grundschule an der Földerichstraße und die Paul-Moor-Schule[4] an der Adamstraße bieten eine ausreichende Grundschulversorgung für das Gebiet. Insgesamt stehen etwa 1000 Plätze zur Verfügung, die – gemessen an der aktuellen Schülerzahl - den Bedarf vollständig abdecken. An allen Schulstandorten besteht ein erheblicher baulicher Investitionsbedarf, um spezielle pädago-

[4] Die Paul-Moor-Schule ist eine Schule mit besonderer pädagogischer Prägung ohne eigenen Einschulbereich. Hier werden behinderte und nichtbehinderte Kinder unterrichtet.

gische Konzepte umzusetzen und zeitgemäße energetische Gebäudestandards zu erreichen.

In der Wilhelmstraße 10 befindet sich die Bertolt-Brecht-Oberschule, eine Gesamtschule mit gymnasialer Oberstufe. Hier werden etwa 1230 Schüler aus allen Teilen Spandaus unterrichtet. Für den Neubaukomplex besteht ein Investitionsbedarf für die geplante Erweiterung und den Umbau von bestehenden Räumlichkeiten.

Als einzige Einrichtung hält der Sportjugendclub „Wildwuchs“ in der Götelstraße 64 mit 96 Plätzen Angebote der Jugendfreizeit bereit. Er ist durch seine engagierte Arbeit, vielfältige Angebote und innovativen Konzepte (z. B. Mitternachtssport) bekannt. Der Bedarf für das Gebiet ist mindestens dreifach höher. Für das Clubgebäude aus den 1960er Jahren besteht dringender Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Auch der dazugehörige Skate- und Ballspielplatz ist verschlissen und bedarf einer grundlegenden Erneuerung.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich das Seniorenwohnhaus „Wilhelmstadt“ in der Adamstraße 27-28; eine öffentliche Einrichtung mit 67 Wohneinheiten. Von der Bethanien Diakonie wird die Seniorenresidenz „Bethanien HavelGarten“ auf dem Spandauer Burgwall betrieben. Die 2007/2008 errichtete Einrichtung verfügt über 72 hochwertige Seniorenwohnungen und 126 Pflegeappartements. Ein 3. Bauabschnitts wird 2010 errichtet. Darüber hinaus gibt es Freizeitangebote im öffentlichen Seniorenclub Südpark in der Weverstraße.

Im Untersuchungsgebiet stehen vier Sporthallen an drei Schulstandorten zur Verfügung. Mit Ausnahme der modernen Halle der Bertolt-Brecht-Oberschule genügen die älteren Hallen aufgrund geringer Größe und beschränkter Ausstattung nicht mehr heutigen Anforderungen. Das qualitative und quantitative Defizit betrifft vor allem die Christoph-Földerich-Grundschule. Hier ist der Neubau einer Sporthalle dringend erforderlich. Am Ziegelhof 10 und an der Wilhelmstraße 10 liegen zwei große Sportplätze, die dem Schul- und Vereinssport dienen, aber den Bedarf nur zu 54 % abdecken.

Ein besonderes Sportangebot stellt das „Kombibad Spandau Süd“ in der Gatower Straße dar. Hier stehen Hallenbecken sowie ein Sommerbad zur Verfügung. In direkter Nachbarschaft befindet sich die kommunale Sport- und Freizeitanlage im Südpark mit attraktiven Bewegungs- und Erholungsangeboten unter freiem Himmel.

Im kulturellen Bereich sind nur wenige Angebote vorhanden. Dazu gehören die Stadtbibliothek und die Volkshochschule in der Bertolt-Brecht-Oberschule mit übergebietlichem Einzugsbereich sowie Angebote der Wilhelmstädter Kirchgemeinden. Aufgrund der räumlichen Nähe profitieren die Bewohnerinnen und Bewohner von Kulturangeboten in der Spandauer Altstadt.

1.6. Grün- und Freiflächen

öffentliche Grün- und Freiflächen

Die Wilhelmstadt profitiert von öffentlichen Parks und Grünanlagen, die den dicht bebauten Kern umschließen. Dazu gehören Ufergrünanlagen an der Havel und am Burgwallgraben, der Südpark und der Grimnitzseepark und der Ziegelhof-Park. Von Westen erreichen die Grünzüge des Bullengrabens, des Spektegrabens und des Egelpfuhlgrabens die Wilhelmstadt. Die Grünzüge sind teilweise lückenhaft und unzureichend vernetzt. Insbesondere am Havelufer sind Teilbereiche ungestaltet oder nicht erschlossen. Es existiert kein durchgehender Fuß- oder Radweg am Fluss. Es fehlen ausgebaute Wege und eine Brücke über den Burgwallgraben. Der hochwertige Bullengraben-Grünzug ist an der Klosterstraße unterbrochen und damit in seiner Nutzung eingeschränkt. Der Grünzug des Egelpfuhlgrabens ist nur teilweise ausgebaut. Im Inneren des Untersuchungsgebietes steht nur der begrünte Földerichplatz der wohnungsnahen Versorgung zur Verfügung. Dadurch ist ein Ungleichgewicht zwischen guter Versorgung am Rand und schlechter Versorgung im Kern entstanden, das durch Ausstattungsmängel und Pflegedefizite verstärkt wird.

Öffentliche Spielplätze

Im Untersuchungsgebiet befinden sich drei große Spielplatzstandorte: Földerichplatz, Wörther Platz und Spandauer Burgwall. Allen drei Standorten sind auch Ballspielplätze zugeordnet. Die Spielanlagen weisen eine einfache oder durchschnittliche Gestaltung auf. Trotz vereinzelten Schäden befinden sie sich in einem zufriedenstellenden Zustand. Der Spiel- und Bolzplatz auf dem Földerichplatz wird seit 2009 vollständig umgestaltet. Zur wohnungsnahen Versorgung tragen anteilig auch Spielangebote im Südpark und im Grimnitzseepark bei. Dennoch besteht ein Spielflächendefizit von etwa 6000 m2 (ca. 50 % Bedarfsdeckung). Räumlich betrifft dies vor allem den dicht bebauten Kern der Wilhelmstadt (Versorgungsbereich 10A).

1.7. Verkehr und Straßenraum / öffentlicher Raum

Die Wilhelmstadt ist ein gut erschlossener Stadtteil. Für den motorisierten Individualverkehr stellen die übergeordneten Hauptstraßenzüge Altstädter Ring/Klosterstraße/Wilhelmstraße/Gatower Straße und Ruhlebener Straße/Brunsbütteler Damm sowie die Heerstraße leistungsfähige Verbindungen in alle Stadtteile Berlins sowie das Umland her. Im Inneren des Gebietes fungieren die Straßenzüge Schlenburgbrücke/Weißenburger Straße/Adamstraße und die Pichelsdorfer Straße als örtliche Hauptsammelstraßen.

Aufgrund der Havellage Spandaus mit nur wenigen Brückenverbindungen sind die Hauptstraßen sowohl in Nord-Süd- als auch Ost-West-Richtung von starken Durchgangs- und Schwerlastverkehren betroffen, mit ca. 60 % der Verkehrsmenge im Untersuchungsgebiet5. Hierdurch entstehen erhebliche Lärm- und Abgasemissionen, die zu einer Beeinträchtigung der Gesundheit und des Wohlbefindens der Anwohner führen können und als solche auch empfunden werden. In der Kumulation der negativen Faktoren bilden die Klosterstraße und die Pichelsdorfer Straße die räumlichen Schwerpunkte.

Das engmaschige Nebenstraßennetz sorgt für gute kleinteilige Erschließungsbedingungen. Fast alle Nebenstraßen sind in Tempo-30-Zonen eingebunden und zeichnen sich durch weitgehend stadtverträgliche Verkehrsverhältnisse aus. Die Metzer Straße und Teile der Földerichstraße sind als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen und gestaltet.

Für den ruhenden Verkehr stehen Stellplätze in fast allen öffentlichen Straßenräumen zur Verfügung. Rund um den Bahnhof Spandau existiert eine flächenhafte Parkraumbewirtschaftung (Parkzonen 11 und 13). In Teilabschnitten unterliegen Stellplätze der Klosterstraße, Pichelsdorfer Straße und Adamstraße einer Parkhöchstdauer und Kostenpflicht. Hier sind Parkzonen für die Ladenbelieferung eingerichtet. Im Untersuchungsgebiet existieren rund 1660 private Stellplätze in Hoch- und Tiefgaragen, Einzelgaragen oder auf Hofparkplätzen. Letztere führen zu Nutzungskonflikten mit dem Wohnen und ökologischer Potenziale.

ÖPNV

Das Gebiet ist gut durch den ÖPNV erschlossen. Es existiert ein engmaschiges Buslinienetz. Von besonderer Bedeutung ist der Fernbahnhof Spandau, mit S-Bahn, U-Bahn sowie Anschluss für Regionalbahnen und Fernverkehrszüge (ICE-Halt).

Fahrradverkehr

Entlang einiger Hauptstraßen stehen ausgebaute Fahrradwege zur Verfügung. In der Klosterstraße weisen die Fahrradwege Mängel wie zu geringe Breite und fehlende Sicherheitsabstände auf. Durch das Gebiet führt die übergeordnete „Spandau-Route“ RR3 nach Falkensee. Die Fahrradwege berühren das Gebiet tangential. Innerhalb des Gebietes gibt es keine Radverkehrsanlagen. Dennoch werden z. B. die Adamstraße und die Pichelsdorfer Straße – unter Inkaufnahme von Sicherheitsrisiken – stark von Radfahrerinnen und Radfah-

[5] Lärmminderungsplanung für Berlin, Materialien zum Aktionsplan, Bericht zum Konzeptgebiet Wilhelmstadt, Planungsgruppe Nord/CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft, Kassel/Berlin im Mai 2008.

rern frequentiert. Diese weichen teilweise auf den Gehweg aus und bewirken Konfliktsituationen mit Fußgänger und Fußgängerinnen.

Fußgängerverkehr
Insbesondere entlang der Einkaufs- und Geschäftsstraßen findet ein starker Fußgängerverkehr statt. Aufgrund fehlender oder unattraktiver Wege sind der Spandauer Burgwall und das Havelufer ungenügend mit dem Kern der Wilhelmstadt verbunden. Die Sicherheit und Bequemlichkeit des Fußgängerverkehrs wird punktuell durch problematische Wegebeläge (Kopfsteinpflaster, Hochborde), „zugeparkte“ und übernutzte Bürgersteige, stark befahrene Straße und unübersichtliche Kreuzungen beeinträchtigt.

Binnenschifffahrt
Die Havel ist im Untersuchungsgebiet als Bundeswasserstraße klassifiziert. Sie wird von Fahrgastschiffen, Frachtschiffen und Sportbooten frequentiert. Der Berufsschifffahrt ist das Anlegen am Ufer gestattet. Für die Fahrgastschifffahrt existiert eine Anlegestelle und Schiffsbunkerstation am Burgwall. Hier werden u. a. große Flusskreuzfahrtschiffe abgefertigt. Für Sportboote gibt es nur wenige Anlegestellen an der Burgwallgrabenmündung und an der Alten Havel. Von besonderer Bedeutung ist der gegenüberliegende Südhafen der BEHALA. Hier werden Stück- und Schüttgüter vom Wasser auf die Straße und Schiene verladen. Der Südhafen soll als trimodales, innerstädtisches Logistikzentrum entwickelt werden[6].

Das Untersuchungsgebiet wird vom „Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 17“ berührt. Die Ausbauplanung für die Untere Havel Wasserstraße befindet sich zurzeit in der Überarbeitung. Nach der bisher bekannten Planung sollen zumindest die Dischingerbrücke und die Schulenburgbrücke in den Jahren 2012 bis 2015 durch Neubauten ersetzt werden.

1.8. Umwelt und Natur

Klima und Naturhaushalt der Wilhelmstadt sind städtisch geprägt. Kleinklimatisch wirken sich die Lage an der Havel und die angrenzenden Grünanlagen positiv aus. Negativ beeinflusst wird das Gebiet durch Luft- und Lärmbelastungen infolge des hohen (Durchgangs-) Verkehrs und Schadstoffemissionen von Heizungsanlagen. Im Bereich der Götelstraße sind teilweise Beeinträchtigungen durch den Südhafen-Betrieb gegeben.

1.9. Technische Infrastruktur

Das Untersuchungsgebiet verfügt über eine leistungsfähige Ausstattung mit technischer Infrastruktur. Die ausreichende Versorgung mit Strom, Wasser, Gas und Telekommunikation sowie die geregelte Entsorgung von Abwasser sind sichergestellt. Regelmäßig führen die privaten und städtischen Versorgungsunternehmen notwendige Instandsetzungen durch. 2009 wurde die Wilhelmstadt an das Fernwärmenetz der Vattenfall AG angeschlossen. In den nächsten Jahren ist die Herstellung zahlreicher Hausanschlüssen geplant.

2. Ergebnisse der Stärken/Schwächen-Analyse

	Qualitäten und Potenziale	***Mängel und Defizite***
Stadtgestalt	attraktives Jahrhundertwende-Viertel und qualitätsvolle Siedlungsbauten Spandauer Burgwall als stadtgeschichtlich bedeutsamer Ort Lage am Ufer der Havel	wenige und teilweise „verbaute“ städtische Platzanlagen z. T. verloren gegangene Gestaltqualität der Gebäude mangelnder Bezug zum Havelufer
Stadtstruktur	nutzungsgemischtes Quartier attraktive Wasserlagengrundstücke mit Entwicklungspotenzial	Teilbereiche mit brach gefallenen / untergenutzten Grundstücken durch Barrieren bewirkte Trennung der Bereiche Altstadt - Bhnhof – Wilhstdt

[6] vgl. Integriertes Wirtschaftsverkehrskonzept Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2006

	Qualitäten und Potenziale	***Mängel und Defizite***
Soziale Infrastruktur	besondere Freizeit- und Bildungsangebote, z. B. Frei- und Hallenbad Spandau-Süd, Freizeitanlage Südpark, Volkshochschule engagierte Kinder- und Jugendarbeit, u. a. SJC „Wildwuchs“	erhebliche Ausstattungs- und Instandhaltungsdefizite sowie Investitionsstau bei Einrichtungen der sozialen Infrastruktur Unterversorgung mit gedeckten und ungedeckten Sportflächen Mangel an Jugendfreizeiteinrichtungen, speziell im Kernbereich
Grün- und Freiflächen	Anbindung an großräumige Grünverbindungen attraktive Parkanlagen im Umfeld	teilweise unterbrochene Grünzüge, keine durchgehende Wegeverbindung an der Havel Mangel an Kinderspielplätzen, speziell im Kernbereich
Wohnen	zentrumsnahe, nachgefragte Wohnlage, geringer Wohnungsleerstand hohe Anzahl großer und familiengerechter Wohnungen	Erneuerungsbedarf hinsichtlich zeitgemäßer energetischer und altengerechter Standards in den Wohngebäuden
Gewerbe	umfangreicher Einzelhandel, mehrere Geschäftsstraßen mit durchgehenden Ladenzeilen Wassertourismusstandort	Funktionsschwäche der Einkaufsstraßen: hoher Ladenleerstand, Abnahme der Angebotsvielfalt, Ausbreitung von Spielhallen und ‚Billig-Läden’
Verkehr und Straßenräume	leistungsfähiges Straßennetz, gute MIV-Anbindung gute ÖPNV-Anbindung, insbesondere durch Verkehrsknotenpunkt Fernbahnhof Spandau Quartier der „kurzen Wege“	teilweise mangelnde Aufenthaltsqualität im Straßenraum hohe Belastung durch Lärm und Abgase an den Hauptverkehrsachsen, starker Durchgangs- und Schwerlastverkehr Unfallschwerpunkt Bahnhofsvorplatz
Bevölkerung	durchmischte Bevölkerungsstruktur ortsverbundene Eigentümerschaft	überdurchschnittlich hoher Anteil an Langzeitarbeitslosen und Transfergeldempfänger, Zunahme der Kinderarmut, negativer Dynamik-Index nach dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung
Bürgerschaft und Identifikation	lokale Initiativen und engagierte Interessenvertretungen hoher Identifikationswert („Wir Wilhelmstädter“)	Zuzug von Bevölkerungsgruppen mit geringer Bindung an das Quartier

3. Leitbild und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Ausgewählte Einwohnerdaten zum 31.12.2008 und zum 30.06.2010

	Ein-wohner	unter 6 J.	6 J. – unter 18 J.	18 J. – unter 27 J.	27 J. – unter 45 J.	45 J. – unter 55 J.	55 J. – unter 65 J.	65 J. und mehr	darunter Aus-länder	%
Untersuchungs-gebiet (2008)	14.623	665	1.211	1.533	3.700	2.476	1.987	3.051	1.732	*11,8*
geplantes Sa-nierungsgebiet (2010)	12.215	575	1.107	1.397	3.115	1.969	1.498	2.554	1.358	*11,1*

3.1. Leitbild und Entwicklungsziele

Die Wilhelmstadt am Havelufer soll lebendig, eigenständig, vielseitig sein.

Starke Einkaufsstraßen mit Profil
Der Einzelhandel prägt die Wirtschaftskraft und das Image der Wilhelmstadt. Ladenleerstand, Angebotslücken und Spielhallen sind Zeichen eines Bedeutungsverlustes, der einzudämmen ist, um Trading-Down-Effekte zu verhindern. Es gilt, sowohl eine wohnungsnahe Versorgung sicherzustellen und das Geschäftsband von der Altstadt über den Bahnhof, die Klosterstraße und Pichelsdorfer Straße bis hin zur Adamstraße zu erhalten und weiter zu entwickeln. Pichelsdorfer Straße und Adamstraße sollen ein unverwechselbares Profil als Ortsteilzentrum erhalten

Bahnhofsbereich als Zentrum und Scharnier entwickeln
Spandau stärkt sein Hauptzentrum im Umkreis von Altstadt und ICE-Bahnhof und strebt eine geschäftliche Verdichtung und Stärkung der Funktionsvielfalt an. Das Bahnhofsumfeld für die Ansiedlung von Einzelhandel, publikumsintensiven Dienstleistungen und Hotellerie gut geeignet. Mit dem ehemaligen Postareal an der Klosterstraße besteht die Chance, ein städtebauliches Scharnier mit Magnetwirkung zu entwickeln. Zugleich ist der Bahnhofsbereich als ein repräsentativer Eingang zur Spandauer Altstadt und Verknüpfungsbereich zur Wilhelmstadt zu. Je attraktiver die Verbindung Altstadt - Bahnhof - Wilhelmstadt gelingt, desto mehr kann die Wilhelmstadt von der Kraft des Spandauer Zentrums partizipieren.

Ein lebenswerter Stadtteil für alle Bevölkerungsgruppen
Die Wilhelmstadt ist der Lebensort verschiedener Bevölkerungsgruppen und Ethnien. Durch eine (bauliche) Verbesserung in möglichst vielen Lebensbereichen, sollen soziale Strukturen stabilisiert und die positiven Möglichkeiten von Vielfalt und Durchmischung für einen attraktiven Wohn- und Lebensraum genutzt werden. Mit verbesserten Lebensbedingungen soll insbesondere der Verbleib von jungen Familien oder deren Zuzug ins Quartier gefördert werden, denn sie wirken als wesentlicher Stabilitätsfaktor.

Höherwertige Nutzungen am Wasser
Die Wilhelmstadt lässt sich zur Havel hin entwickeln. Für den brachgefallenen oder minderwertig genutzten Teilbereich zwischen Havel und Götelstraße soll eine städtebauliche Umstrukturierung eingeleitet und gemeinsam mit privaten Investoren umgesetzt werden. Die Zentrumsnähe, die exponierte Uferlage und die grüne Umgebung sind Lagevorteile, die eine erfolgreiche Vermarktung und die Etablierung von hochwertigem Wohnen sowie wasserbezogenen Freizeitnutzungen versprechen.

Tourismus als Wachstumsimpuls
Mit der Havellage kann die Wilhelmstadt vom Tourismus profitieren. Der Havelraum lässt sich zur Attraktion für Wasser-, Wander- und Fahrradtouristen entwickeln. Von zentraler Bedeutung ist dabei ein durchgehender Fuß- und Radweg am Havelufer. Ein überregionaler Havelradweg liefert Ansiedlungsimpulse für Gastronomie, Hotellerie und Freizeitnutzungen. Mit attraktiven Uferbereichen, Schiffsanlegern und Bootsserviceangeboten öffnet sich die Wilhelmstadt einerseits für Sportbootbesitzer und Kreuzfahrtpassagiere und macht anderer-

seits für Spaziergänger und Fahrradtouristen die Stadt am Wasser reizvoll. Von besonderer Bedeutung ist die Schiffsanlegestelle am Spandauer Burgwall.

Grüne Wege in die Wilhelmstadt
Die Wilhelmstadt profitiert von umgebenden Parkanlagen und Grünzügen. Dieses Potenzial auszuschöpfen, muss verknüpft, aufgewertet und in Teilabschnitten vollendet werden. Die Qualität dieser Grünzüge liegt in der Kombination von Wegeverbindung, Naturerlebnis und Freizeitnutzung. Über grüne Wege wird die Wilhelmstadt fußläufig oder per Fahrrad mit der Spandauer Altstadt oder Ziele im Berliner Umland verbunden. Insbesondere ein zusammenhängender Havelgrünzug wird die Entwicklung und das Image der Wilhelmstadt als Stadtteil am Wasser positiv und überbezirklich beeinflussen.

Die Straßen der Wilhelmstadt sind zu gestalterisch und räumlich wertvoll. Sie haben ein Entwicklungspotenzial als lebendige Orte der Kommunikation und urbanen Nutzung. Besonders in verkehrlich stark belasteten oder gefährlichen Straßenabschnitten ist es das Ziel, Durchgangs- und Schwerlastverkehr zu reduzieren, die Luft- und Lärmbelastung zu verringern sowie die Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Eine große Chance besteht in der Wiedergewinnung der Stadtplätze als multifunktionale Orte der Begegnung. Mit der begonnenen Umgestaltung des Földerichplatzes ist ein erster Schritt eingeleitet. Auch der Wörther Platz, der Melanchthonplatz und der Metzer Platz bieten große Potenziale für urbane Qualitäten.

Qualitätsvolle und energieeffiziente Wohnungen
Die zentrumsnahe Wohnlage, die grüne Umgebung und die soliden Wohngebäude des Jugendstils und der klassischen Moderne sind Qualitäten, die eine Weiterentwicklung im Bestand lohnen. Für die Zukunftsfähigkeit des Wohnungsbestands wird es auf die Anpassung an zeitgemäße energetische und demographische Standards ankommen. Barrierefreie und familiengerechte Wohnungen, eine Ausstattung mit Balkonen und Aufzügen, grüne Höfe mit Spiel- und Freizeitangeboten sowie Häuser mit niedrigem Energieverbrauch erhöhen das Interesse, in der Wilhelmstadt zu wohnen.

Soziale Lebensbedingungen verbessern
An den Schulen, Kitas und Jugendeinrichtungen treten die Folgen von elterlicher Arbeitslosigkeit, Armut und Bildungsferne deutlich zu Tage. Deshalb gehört es zu den prioritären Aufgaben, die Bildungs-, Betreuungs- und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche quantitativ auszubauen und qualitativ zu verbessern. Engagierte Kinder- und Jugendarbeit wie sie zum Beispiel die Grundschulen oder der Jugendsportclub „Wildwuchs“ leisten, sind zu unterstützen.

Gemeinsam Handeln
Die erfolgreiche Entwicklung der Wilhelmstadt ist eine Gemeinschaftsaufgabe. Dabei sind Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, Gewerbetreibende, Investoren, Landes- und Bezirksbehörden und nicht zuletzt die engagierte Bewohnerschaft einzubinden. Bestehende Strukturen von Interessenvertretungen, wie der Arbeitskreis Wilhelmstadt, der Förderkreis Wilhelmstadt, die Stadtteilkonferenz Wilhelmstadt und der Wirtschaftshof Spandau, in denen sich Akteurinnen und Akteuren aus Wirtschaft, Politik und Gesellschaft für eine lebenswerte Wilhelmstadt einsetzen, sind zu stärken, zu verknüpfen und weiter zu entwickeln. Das Interesse an der durchgeführten Bürgerbeteiligung belegt, dass die Bewohnerschaft die Probleme im Stadtteil diskutieren, Interventionen gegen das „Abrutschen“ ihres Viertels einfordern und über den Entwicklungsprozess informiert werden wollen. Dies ist eine tragfähige Basis für zukünftiges Handeln.

3.2. Handlungsfelder

Für drei Teilbereiche ist eine städtebauliche Umstrukturierung beabsichtigt. Es sind die brachgefallenen oder minderwertig genutzten Flächen am Havelufer. Maßnahmen im öffentlichen Raum sollen diese Umstrukturierungsprozesse flankieren und unterstützen.

Die Umstrukturierung des ehemaligen Post-Geländes Klosterstraße 37-38, dessen heutige Bebauung vollständig zur Disposition steht ist von zentraler Bedeutung. Der StEP Zentren lässt für das Spandauer Hauptzentrum zusätzliche Einzelhandelsflächen im Umfang von 10.000 bis 15.000 qm zu. Das ehemalige Postareal ist aufgrund seiner Lage für Einzelhandelsnutzungen gut geeignet, ergänzt durch attraktive Angebote aus den Bereichen Freizeit und Unterhaltung, Gastronomie und Beherbergung.

Im Bereich des Spandauer Burgwalls ist eine bauliche Verdichtung mit dem Schwerpunkt hochwertiges Wohnen geplant. Über den Burgwallgraben soll dieser Bereich enger an den Kern der Wilhelmstadt angebunden werden. Die historisch wertvolle Insel-Topographie muss erkennbar bleiben. Die beabsichtigte Aufwertung der Schiffsanlegestelle für den Wassertourismus erfordert eine Konzeption, die potenzielle Konflikte vermeiden soll.

Für den Bereich zwischen Götelstraße und Havelufer ist eine Bebauung in einer gemischten, kleinteiligen Nutzung mit Wohnanteilen, höherwertigen Gewerbestandorten und wasserbezogenen Nutzungen. Das ehemalige Betonwerk Götelstraße 70 ist einzubeziehen. Neben der favorisierten Grün- und Freizeitnutzung ist eine Ergänzung durch Wohnnutzungen zu prüfen.

Qualifizierung des Ladengewerbes
Besondere Maßnahmenschwerpunkte sind die Einkaufs- und Geschäftsstraßen Klosterstraße, Pichelsdorfer Straße und Adamstraße. Hier ist eine Plattform zu schaffen, in der viele Akteure eingebunden sind. Über ein Geschäftsstraßenmanagement sollen Handlungsoptionen entwickelt werden. Zu den Instrumentarien gehören die Erstellung eines Gewerbemieten-Orientierungsrahmens, die Schaffung eines Info-Boards vor Ort und im Internet, Beratungs- und Aktivierungsangebote für Gewerbetreibende und die Durchführung von gemeinsamen Aktionen (Feste, Image-Kampanien, Werbeaktionen). Flankierend werden durch gestalterische Aufwertungen im öffentlichen Raum diese Entwicklungen begleitet.

Wohngebäude und Wohnverhältnisse
Die angestrebte Verbesserung der Wohnverhältnisse ist Aufgabe der Eigentümer und Eigentümerinnen. Dazu gehören beispielsweise energetische und ökologische Erneuerungsmaßnahmen zur Einsparung von Wasser und Energie, die Verbesserung des Wohnkomforts sowie die Entsiegelung, Begrünung und Ausstattungsverbesserung von Wohnhöfen. Die Durchführung dieser Maßnahmen soll von öffentlicher Seite vor allem durch Beratungsangebote.

Soziale und kulturelle Infrastruktur
Investitionsschwerpunkte werden der Standort der Christoph-Földerich-Grundschule und der Standort Götelstraße 60 - 70 mit zwei Kitas und einer Jugendfreizeiteinrichtung sein.

3.3. Mitwirkung und Beteiligung

Einbeziehung der Öffentlichkeit
Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen sind die Bürgerinnen und Bürger auf zwei Versammlungen über den Arbeitsprozess informiert worden. Schon am 3. Juni 2009 wurde die Bürgerschaft über das Verfahren und die Beteiligungsform informiert sowie die ersten Anregungen aufgenommen. Im Sommer wurde im Rahmen eines Stadtteilfestes über die Vorbereitenden Untersuchungen informiert und am 14.9.2009 erfolgte die öffentliche Präsentation der Zwischenergebnisse. Parallel wurden zwischen Juli und Dezember 2009 mit einer Postkartenaktion über 100 Anregungen, Vorschläge, Beschwerden und Hinweise unterschiedlicher Art gesammelt.
In Workshops wurden am 29.September 2009 die drei Schwerpunktthemen Öffentlicher Raum/Grünflächen und Verkehr, Gewerbe- und Ladenentwicklung/Immobilien und Bildung/Soziales erörtert und diskutiert.

Im Fokus der Bürgerinnen und Bürger und der Gewerbetreibenden stehen die gewerbliche und Image bezogene Entwicklung von Pichelsdorfer Straße sowie Adam- und Weißenburger Straße sowie die verkehrlichen Rahmenbedingungen in der Wilhelmstadt. Die Gestaltung und Nutzung des öffentlichen Raums in Verbindung mit der Entwicklung der Geschäftsstra-

ßenfunktion sowie den Potenzialen des Havelufers wird von den Anwohnerinnen und Anwohnern, den Gewerbetreibenden und den Nutzern und Nutzerinnen als besonders bedeutsam für die Zukunft des Quartiers betont.

Das vorhandene hohe Identifikationspotenzial der Wilhelmstadt drückt sich in lokal organisierten Arbeitsgruppen und Interessenvertretungen aus, die für eine zukünftige Einbindung des örtlichen Engagements von erheblicher Bedeutung sind: insbesondere die Stadtteilkonferenz Wilhelmstadt (Schwerpunkte Jugend und Soziales), der Arbeitskreis Wilhelmstadt (Schwerpunkte Öffentlichkeitsarbeit und öffentlicher Raum) und der Verein zur Förderung der Wilhelmstadt (lokale Ökonomie).

Die Bewohnerinnen und Bewohner und Nutzer der Wilhelmstadt zeichnen sich durch ein hohes Maß an Bereitschaft zu einem Engagement in ihrem Stadtteil aus. Die bereits aktiven Gruppen sind an einer Kooperation und Mitwirkung im Rahmen eines weiteren Entwicklungsprozesses der Wilhelmstadt sehr interessiert. Mit den Akteurinnen und Akteuren aus den vorhandenen Institutionen, aber auch seit Jahren kontinuierlich engagierten Schlüsselpersonen aus den verschiedensten Bereichen, den Vertretern und Vertreterinnen der Kirchgemeinden und sozialer Einrichtungen steht ein außergewöhnlich gutes Netzwerk für einen Dialog und eine Zusammenarbeit mit den Bewohnerinnen, Bewohnern und Betroffenen zur Verfügung. Die Interessen der Einwohnerschaft mit Migrationshintergrund sind bisher noch unzureichend vertreten.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fand vom 13.10. bis 04.12.2009 statt. Insgesamt waren 26 Stellen zu beteiligen, von denen sich 25 geäußert haben und deren Stellungnahmen in die weitere Planung oder als Hinweise für die weitere Arbeit aufgenommen wurden.

Es gibt planerische Aspekte, die im künftigen Sanierungsprozess zu berücksichtigen sind:

- Die beabsichtigte städtebauliche Umstrukturierung im südlichen Bereich der Götelstraße gegenüber dem Südhafen muss dessen planungsrechtliche Existenz im Rahmen des Wirtschaftsverkehrskonzepts sicherstellen.
- Der Bedarf für die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes wird unterschiedlich eingeschätzt.
- Auf mögliche Nutzungskonflikte zwischen „Schifffahrtsterminal“ und Seniorenheim sowie Entwicklung weiterer Wohnnutzung am Burgwall ist planerisches Augenmerk zu richten.

4. Maßnahmenkonzept

4.1. Schlüsselprojekte, Maßnahmen und Prioritäten

Schwerpunkte der Erneuerungstätigkeit sind Maßnahmen zur Verbesserung der öffentlichen und vielfältigeren Nutzbarkeit des öffentlichen Raums und der Verkehrsentschleunigung in den Einkaufs- und Geschäftsstraße Pichelsdorfer Straße, Adamstraße und Klosterstraße sowie der o. g. genannten Umgestaltungsmaßnahmen der vorhandenen Stadtplätze (u. a. Földerichplatz, Bahnhofsvorplatz). Hierzu gehören auch der punktuelle Umbau von Kreuzungen, um Barrierefreiheit herzustellen und gefährliche Verkehrssituationen zu entschärfen. Noch nicht alle Maßnahmen konnten in der Finanzierung berücksichtigt werden.

Maßnahmenbereich	*Maßnahmenbeschreibung*	*Priorität*
Földerichplatz	Erneuerung Fahrbahn und Gehwege Ergänzungsmaßnahmen zur Qualifizierung des Stadtplatzbereichs als Marktplatz	kurzfristig
Umgestaltung Vorplatz DB-Bahnhof Berlin-Spandau Seegefelder Straße	Neuorganisation der Vorplatzflächen Verbesserung Verkehrssicherheit Versuchsweise temporäre Schließung der Seegefelder Straße, städtebaulicher Wettbewerb erforderlich	mittel – und langfristig kurzfristig
Wilhelmstraße/ Brüderstraße/ Zimmerstraße	Veränderung Platzraum, Neuordnung (Stellplatzflächen, Fußgängerbereiche, ggf. Änderung der Verkehrsführung); zurzeit finanziell nicht berücksichtigt;	kurzfristig
Melanchthonplatz	Umgestaltung Platzraum inkl. der Stellplatz- und Erschließungsflächen; städtebaulicher Wettbewerb	mittelfristig

Maßnahmenbereich	*Maßnahmenbeschreibung*	*Priorität*
Pichelsdorfer Straße	Umgestaltung des Straßenraums in Teilbereichen (Querungshilfen, ggf. Haltestellencaps, Fahrradschutzstreifen)	kurzfristig
Adamstraße	Aufwertung, teilweise Umgestaltung des Straßenraums zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität	mittelfristig
DB-Unterführung Klosterstraße	Aufwertung Unterführung, (künstlerischer) Ideenwettbewerb	kurzfristig
Klosterstraße zw. Diedenhofener Straße bis Pichelsdorfer Straße	Umgestaltung Straßenraum Verbesserung Fußgängerverbindungen zwischen Bullengrabengrünzug und Ziegelhof-Park	mittelfristig
Klosterstraße / Ruhlebener Straße	Umgestaltung Gehwegbereich, finanziell zurückgestellt,	mittelfristig
Götelstraße zw. Betckesraße und Genfenbergstraße	Umgestaltung Straßenraum, Neuanlage eines Fuß- und Radweg, (Havel-Radweg)	mittelfristig
Stichstraße Götelstraße 68	Verbesserung Erschließung in Verbindung mit städtebaulicher Neuordnung Götelstraße 70	langfristig
Weißenburger Straße	Aufwertung Straßenraum/Verkehrsentschleunigung	kurzfristig
Kreuzungen mit Kopfsteinpflaster	ca. 10 Kreuzungsumbauten mit Querungshilfen	kurzfristig
Kreuzung Krowelstraße/Spandauer Burgwall	Umgestaltung Straßenraum, ggf. neue Platzgestaltung	kurzfristig
Kreuzung Krowelstraße/Götelstraße/Weißenburger Straße	Kreuzungsumbau, Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit, finanziell zurückgestellt,	mittelfristig

Maßnahmenbereich	*Maßnahmenbeschreibung*	*Priorität*
zwischen Jägerstraße und Adamstraße	Umgestaltung Durchwegung als breite, übersichtliche und bequeme Wegeanlage	mittelfristig
Wegeverbindung Havelufer - Spandauer Burgwall- Krowelstraße - Metzer Platz	Herstellung Wegeverbindung für Fußgänger zwischen Krowelstraße und Spandauer Burgwall, Brückenneubau über den Burgwallgraben, Durchsetzung und Sicherung von Gehrechten, Umbau der bestehenden Durchwegung Krowelstraße – Metzer Platz	mittel- und langfristig kurzfristig

Auf Grund der Potenziale und beabsichtigten Effekte werden die Maßnahmen schwerpunktmäßig am Havelufer konzentriert. Insbesondere die Herstellung eines zusammenhängenden Grünzugs, die Anlage eines durchgehenden Fuß- und Radweges (Havel-Radweg) und die Schaffung angegliederter Freizeit- und Erholungsangebote sollen sowohl die wohungsnahen Freizeitmöglichkeiten als auch die überbezirklichen Erholungsgegebenheiten entscheidend verbessern.

Maßnahmen am Havelufer

Maßnahmenbereich	***Maßnahmenbeschreibung***	***Priorität***
Havelufer Schifffahrtsufer (Abschnitt Stabholzgarten bis Ziegelhof)	Neuanlage eines verbreiterten und befestigten Fuß- und Radwegs am Havelufer (Havel-Radweg)	kurzfristig
Havelufer Schiffsanleger (Abschnitt Ziegelhof bis Burgwallgraben)	Neugestaltung nach vorliegender Entwurfsplanung, Trassenbau Havel-Radweg, neue Brücke über die Mündung des Burgwallgrabens,	kurzfristig
Havelufer Schulenburgbrücke (Abschnitt Burgwallgraben bis Schulenburgbrücke)	Neugestaltung mit Erholungs- und Kinderspielangeboten, Trassenbau Havel-Radweg	kurzfristig
Havelufer Tankerhafen Abschnitt Schulenburgbrücke bis Betckestraße	Neugestaltung mit verbesserten Zugängen von der Götelstraße, Trassenbau Havel-Radweg	mittelfristig
Havelufer Alte Havel Abschnitt Betckestraße bis Götelstraße 68, Halbinsel	Herstellung und Erschließung Ufergrünzug ggf. Integration wassersportbezogener Nutzungen	mittelfristig/ langfristig
Havelufer Betonwerk Götelstraße 70	Neuanlage einer öffentlichen Grünfläche mit Wegeverknüpfung zur Götelstraße und Freizeitangeboten	langfristig

Grünzüge

Maßnahmenbereich	***Maßnahmenbeschreibung***	***Priorität***
Bullengraben-Grünzug Klosterstraße 19	Lückenschluss Klosterstraße Neubau eines ca. 160 m langen Grünzugteilstücks	langfristig
Egelpfuhl-Grünzug Egelpfuhlwiesen, Kleingartenkolonie Hasenheide, Wilhelmstr. 20	Weiterentwicklung Egelpfuhl-Grünzug durchgehende Grün- und Wegeverbindung vom Seeburger Weg bis zum Südpark	mittel- bis langfristig

Parkanlagen

Maßnahmenbereich	***Maßnahmenbeschreibung***	***Priorität***
Grimnitzseepark	Aufwertung Grimnitzseepark, Anbindung an Havelufer-Grünzug, an Sanierungsgebiet grenzend, Durchführung zu prüfen, zurzeit finanziell nicht darstellbar	langfristig
Ziegelhof-Park	Aufwertung Ziegelhof-Park Verminderung der Trennung durch Straßburger Str.	kurzfristig
Südpark	Umnutzung aufgegebener NGA-Revierstützpunkt;	langfristig

Schulen

Maßnahmenbereich	***Maßnahmenbeschreibung***	***Priorität***
Christoph-Földerich-Grundschule Földerichstr. 29 - 33	Erneuerung, Neubau, Aufwertung Modernisierung und Instandsetzung der Bestandsgebäude, energetische Sanierung Umbau der „alten“ Turnhalle zum Mehrzweckraum	kurzfristig mittelfristig
Bertolt-Brecht-Oberschule, Wilhelmstr. 10	Erneuerung, Umbau, Erweiterung, energetische Sanierung Bestandsgebäude, Umbau Aulabereich	mittelfristig
Paul-Moor-Schule Adamstraße 24-25	Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung der Bestandsgebäude, energetische Sanierung; zurzeit finanziell nicht darstellbar	mittelfristig
Konkordia-Grundschule Elsflether Weg 26-30	Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung der Bestandsgebäude, energetische Sanierung; außerhalb Sanierungsgebiet, außerhalb Sanierungsgebiet, zurzeit finanziell zurückgestellt,	mittelfristig
Gottfried-Kinkel-Oberschule Seecktstraße	Neubau einer Sporthalle am Standort Wilhelmstraße 14 (optional); außerhalb Sanierungsgebiet, außerhalb Sanierungsgebiet, zurzeit finanziell zurückgestellt,	langfristig

Kindertagesstätten

Maßnahmenbereich	***Maßnahmenbeschreibung***	***Priorität***
Kita „Hoppetosse“ Götelstraße 68	Erneuerung, Aufwertung, teilweise Umbau, energetische Sanierung des Bestandsgebäudes, Außenanlagen	mittel- bis langfristig
Kita Götelstraße 62	Erneuerung, Aufwertung, teilweise Umbau, energetische Sanierung des Bestandsgebäudes, Außenanlagen	mittelfristig
Kita-Einrichtung Standort noch zu bestimmen	zusätzliche Kindertagesstätte (optional), Umbau von Mieträumen zur Kita (ca. 30 Plätze); Durchführbarkeit noch prüfen, zurzeit finanziell nicht darstellbar	langfristig

Jugendeinrichtungen

Maßnahmenbereich	***Maßnahmenbeschreibung***	***Priorität***
Jugendfreizeiteinrichtung „SJC Wildwuchs“ Götelstraße 60	Erneuerung, Aufwertung, Erweiterung, energetische Sanierung des Gebäudes, Erneuerung und Erweiterung der Spiel- und Bewegungsfläche	mittelfristig
Freizeitanlage im Südpark Am Südpark 51	Erneuerung, Aufwertung, einzelne Erneuerungsmaßnahmen, Ausstattungsverbesserung	langfristig
Jugendcafé / Jugendtreffpunkt Standort im Zentrum der Wilhelmstadt	Neueinrichtung eines betreuten Treffpunkts für Jugendliche im Zentrum der Wilhelmstadt Angebote für Freizeitgestaltung (Spiele, Computer, Musik) (bisher ohne „Verortung); Durchführbarkeit noch prüfen, zurzeit finanziell nicht darstellbar	mittel- bis langfristig

Sportanlagen

Maßnahmenbereich	***Maßnahmenbeschreibung***	***Priorität***
Sportplatz Wilhelmstraße Wilhelmstraße 10	Erneuerung Sportplatz, zurzeit finanziell zurückgestellt,	langfristig
sog. „Hundewiese“	Sportplatzerweiterung, Anlage Kleinspielfeld	langfristig

Maßnahmenbereich	*Maßnahmenbeschreibung*	*Priorität*
Wilhelmstraße 14		

Senioreneinrichtungen

Maßnahmenbereich	*Maßnahmenbeschreibung*	*Priorität*
Seniorenclub Südpark Weverstraße 38	Erneuerung Seniorenclub, Instandsetzungsmaßnahmen und energetische Sanierung,	langfristig

Spielplätze

Maßnahmenbereich	*Maßnahmenbeschreibung*	*Priorität*
Jägerstraße, Durchgang zur Adamstraße	Neubau öffentlicher Kleinkinderspielplatzes in Verbindung mit Aufwertung Durchwegung	kurzfristig
Götelstraße 68/70	Neubau behindertengerechter Spielplatz	mittel-/ langfristig
Wörther Platz	Umgestaltung Stadtplatz	langfristig

4.2. Verfahren und Einsatz planungsrechtlicher Instrumente

Für die angestrebte städtebauliche Entwicklung der Wilhelmstadt ist die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts gemäß § 136 BauGB ff erforderlich. Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet wird dazu beitragen, bestehende städtebauliche Missstände zügig und zielgerichtet zu beheben und Entwicklungspotenziale konsequenter auszuschöpfen.

Die Festlegung als Sanierungsgebiet ist in der Beseitigung der geschilderten Funktionsmängel begründet:
Die Pichelsdorfer Straße, Adamstraße und Klosterstraße sind als Zentrum der Nahversorgung durch den eingetretenen Trading-down-Effekt und durch die mangelhafte Qualität des öffentlichen Raums in ihrer Funktionsfähigkeit bedroht.
Die bisherigen gewerblichen und jetzt untergenutzten oder brach gefallenen Flächen in exponierter Havellage sind ein städtebaulicher Missstand mit einem bedeutenden städtebaulichen Entwicklungspotenzial, was bodenordnungsrechtliche und planungsrechtliche Steuerung erforderlich macht.
Quantitative und qualitative Mängel in der infrastrukturellen Versorgung gefährden die Attraktivität des Gebietes und unterstützen negative Entwicklungstendenzen (Abwanderung von Familien). Sanierungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten sollen dem entgegenwirken. Für Wohnungen und Wohnumfeld sind unter Berücksichtigung demografischer Entwicklungen und energetischen Anforderungen private Investitionen erforderlich. Erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h EStG sollen begünstigend wirken.
Für das Havelufer ist eine Qualifizierung, um seiner umfeldverbessernden Möglichkeiten als Impuls für die Wilhelmstadt erfüllen zu können. Im südlichen Bereich des Gebiets sind hierfür bodenrechtliche und verfahrensrechtliche Eingriffsmöglichkeiten notwendig.

4.3. Begründung zur räumlichen Abgrenzung eines Stadterneuerungsgebietes und Anwendung des Sanierungsverfahrens

Die Vorbereitenden Untersuchungen belegen die Notwendigkeit - mit Ausnahme einer kleinen Teilfläche7 - das gesamte Untersuchungsgebiet als Sanierungsgebiet auszuweisen. Zwar sind die erforderlichen Maßnahmen dispers im gesamten Gebiet verteilt, aber es bestehen räumliche und inhaltliche Wechselwirkungen, die eine zusammenhängenden Gebietsabgrenzung und -steuerung rechtfertigen. Aufgrund der o. g. Handlungsfelder und Aufgaben sollte das Gebiet um drei kleinteiligere Bereiche erweitert werden.

[7] Es handelt sich um die bebaute Teilfläche des Grundstücks Wilhelmstraße 14, das von der öffentlichen Grünfläche („Hundewiese“) abgetrennt ist und faktisch zum benachbarten ehemaligen Kasernenkomplex gehört und von dort auch erschlossen ist.

A Teilbereich westliche Klosterstraße/Wilhelmstraße
(Grundstücke Klosterstraße 5 – 16 a, Wilhelmstraße 1 – 4)
Die Einbeziehung dieser Grundstücke stellt die Behandlung beider Seiten der Klosterstraße zur Qualifizierung des öffentlichen Raums und zur Förderung der Geschäftsstraßen her.

B Teilbereich südwestliche Pichelsdorfer Straße
(Grundstücke Pichelsdorfer Straße ungerade Hausnummern 31 – 61)
Die Einbeziehung dieser Grundstücke sichert die Behandlung beider Seiten der Pichelsdorfer Straße zur Qualifizierung des öffentlichen Raums und zur Förderung der Geschäftsstraßen.

C Teilbereich Infrastrukturschwerpunkt Götelstraße
(Grundstücke Götelstraße 62 – 70)
Die in diesem Bereich befindlichen Infrastruktureinrichtungen besitzen eine Schlüsselfunktion für die Versorgung der Wilhelmstadt. Die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung erfordert die Einbeziehung des ehemaligen Betonwerks Götelstraße 70.

Sanierungsverfahren
Die unterschiedlichen Handlungserfordernisse und Maßnahmen erfordern eine differenzierte Anwendung des umfassenden bzw. vereinfachten Sanierungsverfahrens gemäß § 142 BauGB. Das entscheidende Kriterium ist hierbei, ob infolge der Sanierungsdurchführung Auswirkungen bodenpolitischer Art zu erwarten sind. Im Ergebnis wird vorgeschlagen, in drei Teilbereichen das umfassende und im übrigen Gebiet das vereinfachte Sanierungsverfahren anzuwenden.

Die Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens ist in den Teilbereichen zweckmäßig, wo Bodenordnung und Grunderwerb, städtebauliche Umstrukturierungsmaßnahmen oder umfassende Neugestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum erfolgen sollen. Infolge der zu erwartenden Bodenwertsteigerungen sind hier die Regelungen des 3. Abschnitts des Besonderen Städtebaurechts (§§ 152 bis 156 BauGB) anzuwenden. Zu den Teilbereichen im umfassenden Verfahren gehören:

- der Block 031 634 (ehemaliges Postareal Klosterstraße 38-43)
- der Block 032 750 (Adamstraße, Földerichstraße, Weißenburger Straße, Jägerstraße, Pichelsdorfer Straße)
- der Gebietsstreifen zwischen Havel und Götelstraße über den Spandauer Burgwall bis zum Ziegelhof und Klosterstraße/Bullengraben

Für etwa die Hälfte des Sanierungsgebietes ist die Anwendung des vereinfachten Verfahrens hinreichend. In den betroffenen Bereichen sind überwiegend kleinteilige Maßnahmen im öffentlichen Raum, auf kommunalen Grundstücken oder im Geschäftsstraßenzusammenhang geplant. Die Anwendung des 3. Abschnitts des Besonderen Städtebaurechts (§§ 152 bis 156 BauGB) ist hier entbehrlich, da keine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen oder die Sanierungsdurchführung erschwerende Tatbestände zu erwarten sind.

Genehmigungsvorbehalte
Grundsätzlich ist sowohl im umfassenden als auch im vereinfachten Sanierungsverfahren die Anwendung der Genehmigungspflichten des § 144 Absatz 1 und Absatz 2 BauGB zweckmäßig. Gemäß § 144 Absatz 3 können für bestimmte Genehmigungstatbestände allgemeine bzw. Vorabgenehmigungen erteilt werden.

Vorabgenehmigungen sind dann geeignet, wenn für räumliche oder inhaltliche Bereiche beabsichtigten private Planungs- und Baumaßnahmen standardmäßig keine Einschränkung oder Erschwernis der Sanierungsziele befürchten lassen. Vorabgenehmigung sollten daher nicht zur Anwendung kommen, wenn u. a. Antragstellungen Entwicklungen verdeutlichen, die z. B. für das Geschäftsstraßenmanagement als zeitnahe Informationsgewinnung von besonderer Bedeutung sind. Zügige Konzepterarbeitung und Vermeidung gegenläufiger negativer Entwicklungen werden durch den Einsatz dieses sanierungsrechtlichen Instrumentariums erst ermöglicht. Das betrifft die straßenbegleitenden Grundstücke der Klosterstraße,

der Adamstraße und der Pichelsdorfer Straße/Metzer Platz, soweit sie nicht im Bereich des umfassenden Verfahrens erfasst sind.

Für das Sanierungsverfahren in der Wilhelmstadt ist folgender Einsatz von Genehmigungsvorbehalten/Vorabgenehmigungen bisher vorgesehen:

	umfassendes Verfahren	***vereinfachtes Verfahren***
Genehmigungspflichten gemäß § 144 Absatz 1 (Veränderungssperre)		
Die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB (Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung von baulichen Anlagen)	uneingeschränkte Anwendung	uneingeschränkte Anwendung
Die Beseitigung baulicher Anlagen	uneingeschränkte Anwendung	uneingeschränkte Anwendung
Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen baurechtlich nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.	uneingeschränkte Anwendung	uneingeschränkte Anwendung
Der Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr[8]	uneingeschränkte Anwendung	Vorabgenehmigung mit Ausnahme der Grundstücke der Geschäftsstraßen
Genehmigungspflichten gemäß § 144 Absatz 2 (Verfügungssperre)		
Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts	uneingeschränkte Anwendung	Vorabgenehmigung mit Ausnahme der Grundstücke der Geschäftsstraßen
Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Absatz 2 im Zusammenhang steht.	uneingeschränkte Anwendung	Vorabgenehmigung mit Ausnahme der Grundstücke der Geschäftsstraßen
Ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt.	uneingeschränkte Anwendung	Vorabgenehmigung mit Ausnahme der Grundstücke der Geschäftsstraßen
Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast	uneingeschränkte Anwendung	Vorabgenehmigung
Die Teilung eines Grundstücks	uneingeschränkte	Vorabgenehmigung

[8] Darin sind keine Wohnraummietverträge eingeschlossen, da diese i. d. R. auf unbestimmte Zeit abgeschlossen sind.

	umfassendes Verfahren	*vereinfachtes Verfahren*
	Anwendung	

Für die Teilgebiete im umfassenden Verfahren wird eine uneingeschränkte Anwendung zweckmäßig sein.

Für Teilgebiete im vereinfachten Verfahren bei
1. Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr (gem.§ 144 (1) BauGB
2. rechtsgeschäftlicher Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts (gem. § 144 (2) BauGB)
3. Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; (gem. § 144 (2) BauGB) (nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Absatz 2 im Zusammenhang steht)

ist eine Vorabgenehmigung mit Ausnahme der Grundstücke der Geschäftsstraßen denkbar. Weiterhin können für Begründung, Änderung oder Aufteilung einer Baulast und die Teilung eines Grundstücks Vorabgenehmigungen in frage kommen.

Neben den Genehmigungsvorbehalten ist die Anwendung folgender Instrumente in Abhängigkeit ihrer noch zu ermittelnden Erforderlichkeit zu entscheiden:
- Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)
- Sozialplanverfahren und Härteausgleich (§§ 180, 181 BauGB)
- Betriebsverlagerungen und Gewerbesozialplanverfahren
- Kaufpreisprüfung (§ 153 BauGB)
- Aufstellung von Bebauungspläne zur planungsrechtlichen Sicherung

4.4. Private Mitwirkungsbereitschaft

Zur Aktivierung der Erneuerungspotenziale und zur Entwicklung der Geschäftsstraßen ist eine Zusammenarbeit mit den Grundstückseigentümern erforderlich. Die starke Ortsbezogenheit der Wilhelmstädter Grundstückseigentümerschaft lässt eine erfolgreiche Mitwirkung erhoffen.

Zur Artikulierung und Bündelung der Bewohner- und Nutzerinteressen ist eine Stadtteilvertretung zu bilden. Der Vertretung sollen Eigentümer und Eigentümerinnen und Gewerbetreibende. engagierte Bürgerinnen und Bürger sowie bestehende Interessenvertretungen angehören. Das sind insbesondere der Arbeitskreis Wilhelmstadt, die Stadtteilkonferenz Wilhelmstadt, der Förderverein Wilhelmstadt und der Wirtschaftshof Spandau. Die Stadtteilvertretung soll als Multiplikator und Ansprechpartner für die Verwaltung fungieren.

Grundsätzlich wird die private Mitwirkungsbereitschaft vom kontinuierlichen Informationsaustausch, vorhandenen Einflussmöglichkeiten und transparenten Verfahren abhängen. Deshalb sollte der Erneuerungsprozess von einer breiten Bürgerbeteiligung und umfassenden Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden.

4.5. Durchführungszeitraum

Aufgrund des erheblichen Anpassungs- Umstrukturierungs- und Steuerungsbedarfs wird von einer Verfahrensdauer von 15 Jahren ausgegangen.

4.6. Kosten der Gesamtmaßnahme

Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahme für das Land Berlin sind in der folgenden Kostenermittlung nach § 149 BauGB dargestellt.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Bezirk: ***Spandau***
Gesamtmaßnahme: ***Wilhelmstadt***
Berichtsjahr: ***2010***

Angaben in T€

KGR		Kosten-schätzung der RVO	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 30.09.2010	Kosten 2011 ff.
1	2	3	4	5
Vorbereitung, Fortschreibung und Abschluss		***450***	***0***	***450***
11	Vorbereitende Untersuchung und Integrierte Entwicklungskonzepte	100		100
12	Weitere Vorbereitung	200		200
125	Abschluss der Gesamtmaßnahme	150		150
Ordnungsmaßnahmen		***1.150***	***0***	***1.150***
21	Bodenordnung, Grundstückserwerb	800		800
22	Umzug von Bewohnern und Betrieben			
23	Freilegung von Grundstücken	200		200
246	Anlagen zur öffentlichen Versorgung			
25	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	150		150
Ausgaben für Baumaßnahmen		***23.835***	***966***	***22.869***
31	ModInst von Wohngebäuden			
32	Neubauten und Ersatzbauten			
33	Errichtung, Änderung Gemeinbedarf, davon:	23.835	966	22.869
331	soziale und kulturelle Infrastruktur	14.055		14.055
332	Grünanlagen und Spielplätze	4.360	900	3.460
333	Verkehrsanlagen, öffentl. Straßenraum	5.420	66	5.354
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben			
35	Sonstige Maßnahmen			
Aufgabenerfüllung für Berlin		***1.200***	***306***	***894***
51	Vergütung von Sanierungsträgern			
52	Vergütung v. Beauftragten	1.200	306	894
Aktivierung, Beteiligung Dritter		***780***	***120***	***660***
61	Geschäftsstraßenmanagement	400	120	280
62	Gebiets- u. Verfügungsfonds	180		180
63	Sonstige Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungen	200		200
SUMME		***27.415***	***1.392***	***26.023***

Kosten- und Finanzierungsübersicht - Infrastrukturmaßnahmen Berlins

Bezirk: ***Spandau***
Gesamtmaßnahme: ***Wilhelmstadt - S0551***
Berichtsjahr: ***2010***

Angaben in TEUR

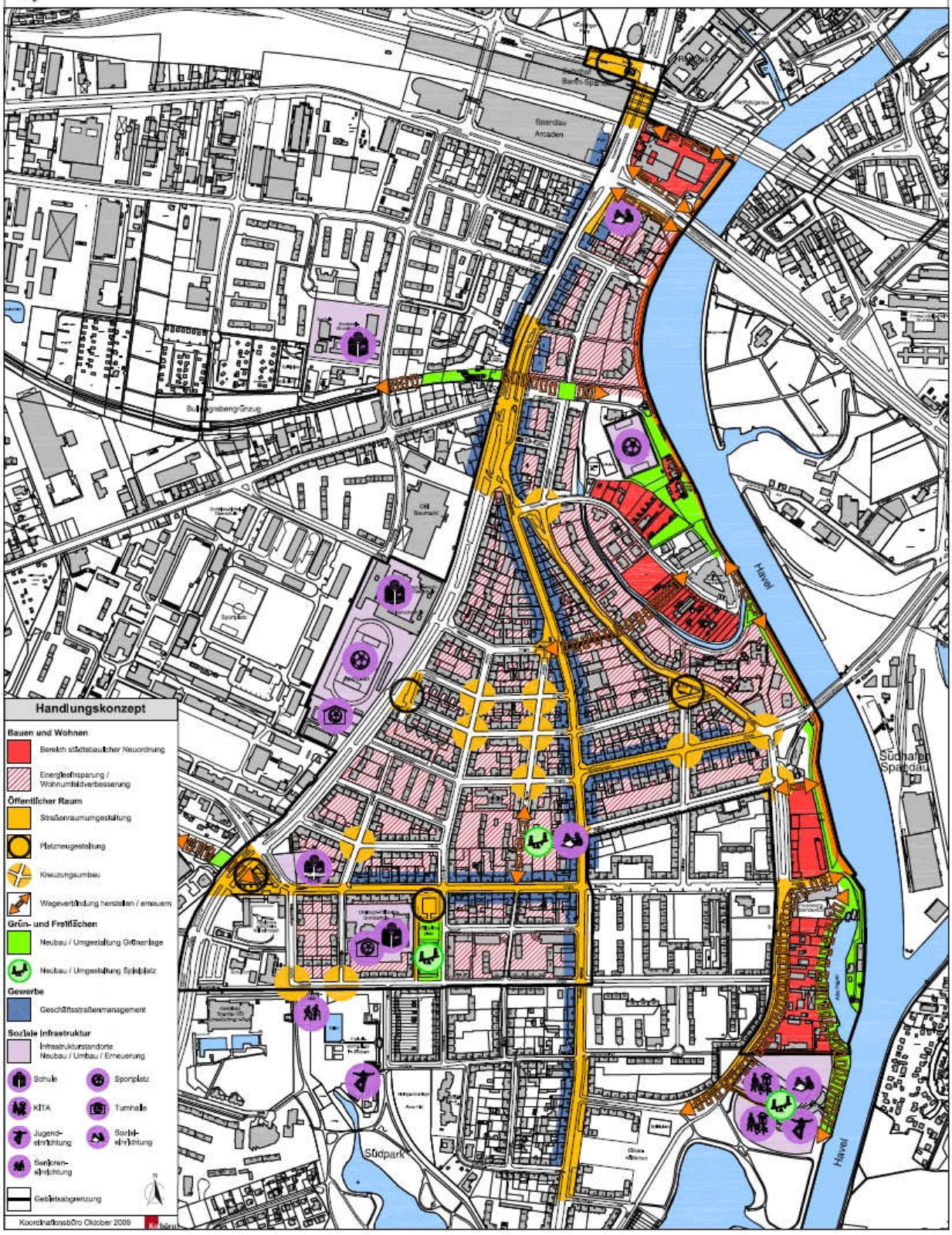
Einzelplan/Kapitel/Titel			Neubau	Erneuerung	KGR	Investition/Baumaßnahme	a b c	Gesamt-kosten	finanziert bis 2010	noch zu finanzieren	Rangfolge in KGR	Priorität
EP	Kap.	Titel										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
					3312	Kita Hoppetosse (Götelstraße 68) mit Außenanlagen	c	1.100		1.100		2
					3312	Kita Götelstr.62 (m. Außenanlagen)	c	1.100		1.100		2
					3312	JFE: SJC Wildwuchs (Götelstr.60)	c	1.100		1.100		2
					3312	Freizeitanlage Südpark	c	100		100		0
						Summe Kostengruppe 3312 / Jugend und Familie		***3.400***	***0***	***3.400***		
					3314	Christoph-Földerich-GS (Mod/Inst)	c	1.500		1.500		1
					3314	Christoph-Földerich-GS: Umbau alte Turnhalle zu Mehrzweckraum	c	350		350		1
37	3736	71502			3314	Christoph-Földerich-GS: Abriss Waschbetonhalle und Neubau 2-tlg Sporthalle	b	4.255		4.255		1
					3314	Christoph-Földerich-GS - Außenanlagen	c	500		500		1
					3314	Bertolt-Brecht-OS- energetische Sanierung Bestand	c	1.800		1.800		2
37	3734	71500			3314	Bertolt-Brecht-OS- Umbau, Erweiterung Aulabereich	b	1.200		1.200		2
						Summe Kostengruppe 3314 / Schule, Berufswesen		***9.605***	***0***	***9.605***		
					3315	Wilhelmstr. 14, Anlage Kleinspielfeld	c	400		400		2
						Summe Kostengruppe 3315 / Sport		***400***	***0***	***400***		
					33.16	Seniorenclub Südpark	c	650		650		0
						Summe Kostengruppe 3316 / Soziales		***650***	***0***	***650***		
						Summe Kostengruppe 331/ soziale Infrastruktur		***14.055***	***0***	***14.055***		
					332	Havelufer, Schifffahrtsufer (zwischen Stabholzgarten u. Ziegelhof)	c	150		150		1
					332	Bullengrabengrünzug, Klosterstraße 19	c	150		150		1
13	1330	88306			332	Havelufer, Schiffsanleger (zwischen Ziegelhof und Burgwallgraben)	c	1.300	800	500		1
					332	Havelufer, Schulenburgbrücke (zwischen Burgwallgraben u. Schulenburgbrücke)	c	160		160		1
					332	Havelufer, Tankerhafen	c	300		300		1
					332	Havelufer, Alte Havel (zwischen Betckestraße und Götelstraße 68)	c	300		300		1
			x		332	KiSpP-Jägerstraße (neu)	c	200		200		1
12	1240	89832			332	Földerichplatz	a	100	100	0		1
					332	Wörther Platz (Umgestaltg. auch Spiel)	c	500		500		2
			x		332	ehem. Betonwerk: Havelufer, Radweg	c	100		100		2
			x		332	KiSpPl-Götelstraße 68/70	c	1.000		1.000		2
					332	Egelpfuhlgrünzug	c	100		100		0
						Summe Kostengruppe 332 / Grünanlagen und Spielplätze		***4.360***	***900***	***3.460***		

Einzelplan/Kapitel/Titel			Neubau	Erneuerung	KGR	Investition/Baumaßnahme	a b c	Gesamt-kosten	finanziert bis 2010	noch zu finanzieren	Rangfolge in KGR	Priorität
EP	Kap.	Titel										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
					333	DB Unterführung Klosterstraße	c	300		300		1
					333	Pichelsdorfer Straße (Aufwertung Straßenraum)	c	350		350		1
					333	Adamstraße (Aufwertung Straßenraum)	c	700		700		1
					333	Jägerstraße (Durchgang Adamstraße, Umgestaltung, Durchwegung)	c	200		200		1
47	4720	71609			333	Földerichplatz	b	210		210		1
12	1240	89832			333	ca. 10 Kreuzungen	c	220	66	154		1
					333	Bahnhofsvorplatz Spandau	c	1.100		1.100		2
					333	Wegeverbindung Havelufer - Krowelstraße - Metzer Platz	c	500		500		2
					333	Götelstraße zwischen Betckestraße/Genfenbergstraße (Umgestaltung Straßenraum)	c	900		900		2
					333	Stichstraße Götelstaße 68	c	150		150		2
					333	Straßburger Straße / Ziegelhofpark	c	90		90		2
					333	Klosterstraße (zwischen Diedenhofener und Pichelsdorfer Straße)	c	300		300		0
					333	Kreuzung Krowel-/Span. Burgwall	c	100		100		0
					333	Weißenburger Straße (Aufwertung)	c	150		150		0
					333	Melanchthonplatz	c	150		150		0
Summe Kostengruppe 333 /öffentliche Erschließungsanlagen								***5.420***	***66***	***5.354***		
						ausfinanziert	***a***	100	100			
						in I-Planung eingestellt	***b***	5.665	0			
						geplante Investition	***c***	18.070	866			
Gesamtsumme Infrastrukturmaßnahmen 331-333								***23.835***	***966***	***22.869***		

dringliche Maßnahmen (1.Priorität)	1	11.245
notwendige Maßnahmen (2.Priorität)	2	11.040
erforderliche Maßnahmen (noch ohne Priorität)	0	0

Vorbereitende Untersuchungen
Spandau-Wilhelmstadt

Handlungskonzept



6. Neukölln – Karl-Marx-Straße/Sonnenallee, Teilgebiet Karl-Marx-Straße

1. Situationsanalyse

1.1. Räumlich-funktionale Verflechtungen

Das Untersuchungsgebiet hat eine Größe von ca. 73 ha und ca.13.500 Einwohnern (Stand 31.12.2008). Das Untersuchungsgebiet liegt im Ortsteil Neukölln und großräumig zwischen wichtigen städtebaulichen Entwicklungsräumen der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg: dem ehem. Flughafen Tempelhof, den Standorten Mediaspree und Ostkreuz, dem Stadtumbau West Gebiet Neukölln-Südring sowie dem Autobahnkreuz „Dreieck Neukölln“ mit Anbindung an den zukünftigen Flughafen Berlin Brandenburg International. Westlich und nordöstlich der Karl-Marx-Straße erstrecken sich mit der Hasenheide und dem Neuköllner Schifffahrtskanal wichtige Grün- und Naherholungsräume. Mit dem Ziel „Neukölln-Nord am Wasser und ans Wasser“ soll die Karl-Marx-Straße gemäß Planwerk Südostraum mit dem nordöstlich gelegenen Neuköllner Schifffahrtskanal und der Spree sowie mit den überörtlichen Freiräumen wie dem Tempelhofer Feld, dem Treptower Park und dem Plänterwald verknüpft und die kreuzenden Wegeverbindungen aufgewertet werden.
Das Untersuchungsgebiet grenzt im Norden unmittelbar an das Untersuchungsgebiet Maybachufer/Elbestraße.

Nutzungsstruktur

In der polyzentralen Berliner Zentrenstruktur bildet die Karl-Marx-Straße ein Hauptzentrum und ist Standort vielfältiger zentralörtlicher Funktionen und Einrichtungen. Sie ist Verwaltungssitz des Bezirks mit dem Rathaus Neukölln und dem Amtsgericht, ein Einkaufszentrum vor allem für Nordneukölln, ein Standort für Dienstleistungen und ein kultureller Ort mit gesamtstädtischer Ausstrahlung.

Die Karl-Marx-Straße ist auch Wohnstandort. Die ansässige Wohnbevölkerung prägt die Entwicklung des Einzelhandels. Die Kunden und Passanten der Karl-Marx-Straße wohnen zu einem hohen Anteil in der näheren Umgebung, eine wichtige Voraussetzung für die Belebung der Straße.

Die Karl-Marx-Straße ist ein lineares Zentrum einer Länge von 2,3 km zwischen Hermannplatz und S-Bahnring. Die zentralen Bereiche der Karl-Marx-Straße sind die City Neukölln (Weichselstraße bis Platz der Stadt Hof) und das „Kulturdreieck“ (Platz der Stadt Hof bis Karl-Marx-Platz). Die nördlichen und südlichen Verflechtungsbereiche reichen bis zum Hermannplatz bzw. zum S-Bahnhof Neukölln. Die Karl-Marx-Straße bildet das Rückgrat für die umliegenden Quartiere Flughafen-, Donau- und Ganghoferstraße, die Rollbergsiedlung, Körnerpark und Richardplatz, die alle Gebiete mit Quartiersmanagement sind.

Bebauungsstruktur

Die städtebauliche Struktur und der öffentliche Raum der Karl-Marx-Straße bieten durch die Abfolge von Plätzen und Kreuzungsbereichen sowie durch herausragende denkmalgeschützte Gebäude und versteckte Höfe einen hohen Identitätswert. Schwerpunkte dieser besonderen Qualitäten des Stadtbildes zeigen sich am Hermannplatz, in der City Neukölln, dem Kulturdreieck und im Bereich des Böhmischen Dorfes/Rixdorf. Dadurch bilden sich unterschiedliche, spannungsvolle Bereiche im Straßenverlauf. Deren Qualität wird durch mangelnde Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt. Bei der Ortsbild prägenden Bausubstanz sind Gestaltungs- und Erneuerungsdefizite festzustellen.

Westlich der Karl-Marx-Straße liegt der Standort der ehemaligen Kindl-Brauerei, einer Fläche mit umfangreichem Entwicklungspotenzial und teilweise denkmalgeschützter Bausubstanz.

Historische Entwicklung

Die historische Entwicklung und Verlagerung der Zentrumsbereiche in der Karl-Marx-Straße ist noch heute an der Baustruktur ablesbar und an den zahlreichen Denkmälern und Denkmalbereichen nachzuvollziehen. Das historische Zentrum ist Rixdorf rund um den Richard-

platz. Nördlich davon entstand ab 1737 das Böhmische Dorf entlang der heutigen Richardstraße. Verstärkter Zuzug von Handwerkern (Büdnern) nach 1800 verlagerte das Zentrum ins sogenannte Büdner-Dreieck an die Bergstraße (südlicher Teil der heutigen Karl-Marx-Straße). Ab 1870 wurde auf dem durch das Abtragen der Rollberge neu gewonnenen Bauland das Rollbergviertel in verdichteter Bauweise errichtet. Um 1900 fand eine weitere Verlagerung des Zentrums nach Norden statt. An der nördlichen Spitze des Büdner-Dreiecks entstanden imposante Kommunal- und Geschäftsbauten. Damit bildete sich die Struktur des Stadtzentrums heraus, die auch heute noch prägend für die Karl-Marx-Straße ist.

Zwischen 1900 und 1915 stieg die Einwohnerzahl um ca. 150.000 Einwohner. Zahlreiche Grundstücke im südlichen Teil der Karl-Marx-Straße wurden nachverdichtet und der nördliche Teil bis zum Hermannplatz durchgehend bebaut. Es entstanden die typischen fünfgeschossigen Mietshausbebauung. 1912 wurde Rixdorf in Neukölln umbenannt und 1920 nach Groß-Berlin eingemeindet. In den 1920er Jahren wurde der Hermannplatz verbreitert. Auf seiner Westseite entstand das Karstadt Warenhaus (1929), eine Ikone des Neuen Bauens in Berlin.

In den 1950er Jahren entstanden im zentralen Bereich weitere große Geschäftshäuser und der Rathausanbau. Die zentrale Versorgungsfunktion der Karl-Marx-Straße reiche bis weit in die angrenzenden Bezirke. In den 1990er Jahren setzte eine starke Abwanderung bzw. Aufgabe alteingesessener Geschäfte ein. Mit dem Bau des Forum Neukölln, den heutigen Neukölln Arcaden, wurde versucht, dem entgegenzuwirken.

Denkmalschutz und Stadtgestalt

Unter den zahlreichen denkmalgeschützten Gebäuden sind hervorzuheben: das Rathaus Neukölln, das Amtgericht, die alte Post, das Stadtbad in der Ganghofer Straße, die Passage und der Saalbau im Büdner-Dreieck sowie der Denkmalbereich um den Richardplatz und das Böhmische Dorf.

Eigentümerstruktur

91,4 % der Grundstücke sind im Einzeleigentum, davon 59,5 % bei Privatpersonen. Knapp drei Viertel der Eigentümerschaft hat ihren Wohnsitz in Berlin-Brandenburg, 3,4 % im Ausland. Entlang der Karl-Marx-Straße ist ein höherer Anteil an ausländischen Eigentümern, Eigentümerinnen und Unternehmenseigentum festzustellen. Der Anteil ausländischer Eigentümer und Eigentümerinnen beträgt im Citybereich (13,8 %), im südlichen Bereich (10 %) im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets nur (2 %) bzw. im „Kulturdreieck“ 4,8 %.

1.2. Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Im Untersuchungsgebiet lebten 2007 ca. 12.600 Einwohner. Das Gebiet verzeichnet seit dem Jahr 2000 einen geringen Bevölkerungszuwachs von etwa 3 %.

Es ist ein „junges“ Gebiet mit leicht steigender Tendenz. Überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche leben im Bereich der südlichen Karl-Marx-Straße (22 – 30 % der Gesamteinwohner pro Wohnblock). Die Altersgruppe der 18- bis 27-Jährigen (Familiengründung/ Studium) ist seit 2000 größer geworden und mit 15 % im Vergleich zu Neukölln (11,8 %) und Berlin (11,9 %) überdurchschnittlich vertreten. Der Anteil der Mädchen und Frauen nimmt kontinuierlich ab. Senioren (65 Jahre und älter) sind mit einem Anteil von 11 % im Vergleich zu Berlin (18 %) 2007 unterdurchschnittlich vertreten.

Der Anteil der Ausländer und Ausländerinnen hat sich seit 2000 um 15 % erhöht und liegt 2007 bei ca. 41 %. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung im Gebiet hat sich in den letzten sieben Jahren um 4 % erhöht und liegt ca. dreimal höher als im Berliner Mittel (14 %) und doppelt so hoch wie in Neukölln (22 %). Der Großteil der ausländischen Einwohner Nordneuköllns ist türkischer Herkunft (ca. 50 %). Einen geringeren Anteil stellen Einwohner aus dem ehemaligen Jugoslawien (ca. 20 %) und Einwohner arabischer Staaten (ca. 14 %).

Das Gebiet ist durch eine schwierige Sozialstruktur gekennzeichnet und starken Belastungen ausgesetzt (sehr hohes Wanderungsvolumen, teilweise Wanderungsverluste, äußerst hohe Werte bei Anteil/Dauer von Existenzsicherungsleistungsbezug, sehr hohe Arbeitslosigkeit).

Die Arbeitslosenquote liegt 2006 bei fast 21 % (Berlin: 13 %). Auch bezüglich der Langzeitarbeitslosigkeit, weist das Gebiet mit fast 9 % sehr hohe Werte auf (Berlin: 5,6 %), die seit 2004 leicht abnehmend sind. Dem Berliner Trend gegenläufig ist das Gebiet durch eine überdurchschnittliche Jugendarbeitslosigkeit (Arbeitslose unter 25 Jahren) von knapp 16 % geprägt, die seit 2004 zugenommen hat.

Der Anteil an Bewohnerinnen und Bewohnern, die trotz Erwerbstätigkeit auf Existenzsicherungsleistungen (SGB II, III und XII) angewiesen sind, ist mit 31 % im Vergleich zu Berlin (14 %) und Gesamt-Neukölln (21 %) sehr hoch. Besonders problematisch ist, dass nahezu 71 % der Kinder unter 15 Jahren auf Existenzsicherungsleistungen angewiesen sind. Mit 51,7 % Transferleistungsbeziehern innerhalb der Gebietsbewohner (2006) liegt das Gebiet 14,4 % über dem Wert von Neukölln (37,4 %) und 26,6 % über dem Berliner Durchschnitt.

Das Untersuchungsgebiet und die angrenzenden Gebiete haben einen hohen Interventions- und Präventionsbedarf. Die Ausweisung von Quartiersmanagementgebieten beidseitig der Karl-Marx-Straße ist bereits erfolgt. Das geringe Einkommensniveau im unmittelbaren Umfeld der Karl-Marx-Straße wirkt sich auf den Einkaufsstandort aus. Die Entwicklung der Karl-Marx-Straße steht in hoher (Image)Abhängigkeit mit den Entwicklungen der angrenzenden Quartieren und bedarf künftig einer engen Koordination.

1.3. Wohnungsmarkt, -struktur

Das Untersuchungsgebiet ist im Berliner Mietspiegel 2007 als überwiegend einfache Wohnlage ausgewiesen. Die hohe Verkehrs- und Lärmbelastung der Karl-Marx-Straße geht mit starken Einschränkungen der Wohnqualität einher, entsprechend hoch ist hier der Wohnungsleerstand: zwischen 7,5 % und 10 %. Gute Wohnlagen sind im rückwärtigen Bereich der Karl-Marx-Straße nahe der Park- und Friedhofsanlagen vorzufinden: um den Richardplatz und Körnerpark sowie auf der Thomas- und der Lessinghöhe.

Im Untersuchungsgebiet wurden 743 Wohn- und Geschäftshäuser erfasst. Insgesamt ist der Erneuerungsbedarf gering bis mittel. Nur 12 % der Gebäude weisen einen starken und nur 2 % einen erheblichen Erneuerungsbedarf auf. 44 % der 52 Remisen, die vor allem im Bereich des Büdner Dreiecks sowie im südlichen Bereich der Karl-Marx-Straße, sind in schlechtem baulichen Zustand.21 % der Straßenfassaden an der Karl-Marx-Straße und 15 % im Gebiet haben einen starken bis erheblichen Erneuerungsbedarf.

Für die Entwicklung des Zentrums Karl-Marx-Straße ist die Stabilisierung der Wohnfunktion an der Karl-Marx-Straße und in den umliegenden Wohnvierteln von erheblicher Bedeutung. Schwerpunkte sind neben der Karl-Marx-Straße selber, das Büdner-Dreieck sowie die Boddinstraße/Neckarstraße. Letztere werden Bedeutung für die Erschließung des Kindl-Areals erhalten.

Im Untersuchungsgebiet wurde eine Zustands- und Nutzungsanalyse vorgenommen (479 Höfe). Die Schwerpunkte der baulichen Erneuerung liegen im südlichen Bereich des Büdner-Dreiecks und auf der westlichen Seite der Karl-Marx-Straße (Höhe Büdner-Dreiecks), sowie südlich und nördlich der Neukölln Arcaden. 39 % der Höfe sind voll versiegelt. Die Höfe an der Karl-Marx-Straße weisen im Vergleich zum gesamten untersuchten Gebiet einen höheren Erneuerungsbedarf auf, sind stärker versiegelt und werden zu einem höheren Anteil gewerblich oder als Stellplatz genutzt. Hier besteht ein besonderes Potenzial für die Verbesserung der Qualität des Wohnens.

1.4. Wirtschaftsstruktur

Im zentralen Bereich der Karl-Marx-Straße zwischen Weichselstraße und Uthmannstraße sind tragfähige Handelsstrukturen vorhanden, die sich vom nördlichen und südlichen Abschnitt und den Nebenlagen positiv abheben. Der Hauptanteil der Verkaufsfläche (40.000 m² von 57.000 m² insgesamt) liegt in leistungsstarken wettbewerbsfähigen „Magnetbetrieben“ bzw. großflächigen Betrieben mit einem Filialisierungsgrad von über 50 %.

Der Einzelhandelsstandort hat in den letzten Jahrzehnten seine überörtliche Bedeutung verloren. Den Einzelhandel ergänzende, höherwertige Gastronomieangebote fehlen. Problema-

tisch sind die leer stehenden oder mindergenutzten, aber das Stadtbild prägenden Immobilien im zentralen Bereich und die unzureichende Aufenthaltsqualität des Straßenraumes.

Intensive Einkaufsorientierungen auf den Standort Karl-Marx-Straße hat vor allem die Bevölkerung des nördlichen Teils von Neukölln. Dabei wirkt sich die niedrige Kaufkraft in Nordneukölln sich auf den Einkaufsstandort ebenso schwächend aus, wie der Kaufkraftabfluss im Neuköllner Süden.

Die Ausstrahlungskraft des Einkaufsstandorts Karl-Marx-Straße geht von mehreren großflächigen Textilkaufhäusern (u. a. C&A, H&M) im zentralen Bereich sowie vom Shopping Center Neukölln Arcaden aus. Kleinflächige Betriebseinheiten prägen die nördlichen und südlichen Abschnitte der Karl-Marx-Straße und die Nebenlagen.

Es gibt eine große Breite verschiedener Angebote, Branchen und Betriebstypen. Angebote des Niedrigpreissegments dominieren, was sich in einigen Abschnitten der Karl-Marx-Straße im Erscheinungsbild der Läden und ihrer Auslagen widerspiegelt.

Ca. 16 % der Ladenlokale in Erdgeschosslagen im Gesamtgebiet stehen leer. Im interkommunalen Vergleich ist dies eine überdurchschnittliche Leerstandsquote. Der größte Teil der leer stehenden Ladenlokale liegt in Streulagen der Seitenstraßen. Entlang der Karl-Marx-Straße und in den direkt angrenzenden Gebäuden der abzweigenden Straßen ist der Leerstand gering bzw. entfaltet keinen akuten Handlungsdruck.

Die künftigen Aktivitäten an der Karl-Marx-Straße müssen in die bezirkliche Zentrenpolitik und -planung eingebettet werden, die auch die Entwicklung der benachbarten Versorgungsbereiche Sonnenallee und Hermannstraße einbezieht. Die Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes sollte sich auf den Kernbereich der Karl-Marx-Straße konzentrieren und primär den bestehenden Einzelhandel qualitativ ergänzen. Unzureichende Aufenthaltsqualität und die Qualität des Handelsbesatzes beeinflussen sich wechselseitig. Für eine dauerhafte Attraktivitätssteigerung der Karl-Marx-Straße sind wesentliche Veränderungen im städtebaulichen Kontext vorzubereiten; kurzfristige Marketingprojekte allein sind nicht Erfolg versprechend.

Im Untersuchungsgebiet gehören knapp ein Fünftel der Betriebe zum ethnischen Einzelhandel. Die Angebote dieser überwiegend kleinteilig strukturierten Geschäfte sind verstärkt auf die Einkaufsbedürfnisse von Konsumenten mit Migrationshintergrund ausgerichtet und häufig im Niedrigpreissegment angesiedelt. Der Großteil dieser Geschäfte liegt in den Seitenstraßen und im nördlichen und südlichen Teil der Karl-Marx-Straße.

In den Quartieren abseits der Karl-Marx-Straße hat sich in den vergangenen Jahren eine „lokale Ökonomie“, insbesondere der Kultur- und Kreativwirtschaft entwickelt. Dieses Zukunftspotenzial ist bisher an der Karl-Marx-Straße kaum wahrnehmbar. Synergien für ein besonderes Angebot und Image des Zentrums sollten herausgearbeitet werden.

Die Karl-Marx-Straße ist ein wichtiger Gesundheitsstandort. Im untersuchten Gebiet haben ca. ein Drittel der 517 im Bezirk Neukölln eingetragenen Ärzte ihren Standort. Diese werden ergänzt durch weitere Einrichtungen des Gesundheitssektors (insgesamt 196 Gesundheitseinrichtungen), mit Konzentration entlang der Karl-Marx-Straße. Auffällig ist eine Abwanderung von Ärzten in Gebiete mit höherer Kaufkraft. Da Gesundheitseinrichtungen haben eine hohe Bedeutung für die Stärkung von Zentren haben, sollten Verbesserungsmaßnahmen diesen Nutzungsbereich berücksichtigen, um eine weitere Abwanderung zu verhindern.

Im untersuchten Gebiet sind 232 Dienstleistungsunternehmen und 43 Büros freier Berufe, mit Konzentration an der Karl-Marx-Straße, tätig. Der Bereich um das Rathaus Neukölln ist bedeutender Verwaltungsstandort.

1.5. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Das Untersuchungsgebiet, inklusive der angrenzenden Quartiersmanagementgebiete sind mit zahlreichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ausgestattet, die insgesamt dem hohen Bedarf der Bevölkerung entsprechen, jedoch in Teilen erhebliche Defizite aufweisen.

Spielplätze

Auffällig ist eine hohe Unterversorgung bei den öffentlichen und privaten Spielplätzen. Die Bereiche nördlich der Lessinghöhe (Rollbergviertel, angrenzendes Gelände an ehem. Kindl-Brauerei) sowie östlich der Karl-Marx-Straße zwischen Hermannplatz und Anzengruber Straße sind völlig unzureichend ausgestattet. Lediglich im Bereich Richardplatz und rund um die Lessinghöhe ist die Versorgung gut. Eine Kompensation der Unterversorgung durch Erschließung weiterer öffentlicher Freiflächen ist aufgrund der hohen Baudichte des Gebietes sehr schwierig.

Vier von sechs Spielplätzen sind sanierungsbedürftig. Alle Spielplätze werden intensiv genutzt, mit dem sich daraus ergebenden hohen Pflege- und Instandsetzungsaufwand. Da kein Raum für zusätzliche Spielplätze zur Verfügung steht, sollten Eigentümer und Eigentümerinnen mit geeigneten Höfen motiviert werden zusätzliche Spielangebote für Kinder zu schaffen.

Kindertagesstätten

Von den sieben Kitas weisen vier einen mittleren Erneuerungsbedarf auf. Alle Kitas konzentrieren sich südlich der Werbellinstraße bzw. Ganghofer Straße. Der nördliche Untersuchungsbereich verfügt über keine Kita und hat ein Angebotsdefizit. Auch in einem erweiterten Betrachtungsbereich mit 33 Kitas zeigt sich eine auffallende Konzentration der Kitas südlich der Werbellinstraße/Ganghofer Straße. Insgesamt ist der Versorgungsgrad des Gebietes hoch und in einigen Einrichtungen ist ein leichter Platzüberhang zu verzeichnen. Kapazitäten sind vor allem in den Kitas westlich der Karl-Marx-Straße vorhanden.

Schulen

Im Untersuchungsgebiet liegen die Hermann-Boddin-Grundschule (Boddinstr.50-56), die Albrecht-Dürer-Oberschule (Emser Str.137) und die Albert-Schweitzer-Oberschule (Karl-Marx-Straße14). Bauliche Erweiterungen sind bei allen drei Schulstandorten wünschenswert, lassen sich jedoch aufgrund fehlender Erweiterungsflächen nur bedingt umsetzen. Die Schulen weisen einen mittleren bis hohen Erneuerungsbedarf auf. Das Albert-Schweitzer-Gymnasium ist mit einem hohen und die Hermann-Boddin-Grundschule mit einem mittleren Erneuerungsbedarf eingestuft.

Jugendfreizeit

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet finden sich zahlreiche Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, die vielseitige Angebote bereithalten. Innerhalb des Gebiets liegen keine Jugendfreizeiteinrichtungen.

Angesichts der hohen Jugendarbeitslosigkeit gibt es Bedarf an Jugendsozialarbeit für die älteren Jugendlichen. Die Einrichtungen Outreach/Blueberry Inn, die unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzen, benötigen eine Ausweitung ihrer Kapazitäten. Zu prüfen wäre, ob das Grundstück der Karl-Marx-Straße 52 für eine Einrichtung der Familien- und Jugendarbeit genutzt werden könnte. Unterstützungsnotwendigkeiten sind im Einzelnen mit dem Quartiersmanagement und den Einrichtungen zu klären.

Senioreneinrichtungen

Im Untersuchungsgebiet gibt es zwei Seniorenfreizeiteinrichtungen sowie eine weitere im näheren Umfeld. Angaben zum Erneuerungsbedarf liegen für diese Einrichtungen nicht vor.

Kultur

Die Karl-Marx-Straße ist Standort zahlreicher Kultureinrichtungen. Das Angebot reicht von etablierten Kultureinrichtungen über Theater- und Musikcafés, Galerien und Ateliers bis zur Kulturarbeit im Kiez. Die kulturellen Angebote haben ihren Schwerpunkt im so genannten „Kulturdreieck“ zwischen Richardstraße, Karl-Marx-Platz/Richardplatz und Karl-Marx-Straße. Einrichtungen wie die Neuköllner Oper und der Saalbau Neukölln besitzen eine überbezirkliche Ausstrahlungskraft. Neben diesen etablierten Kultureinrichtungen finden sich kleinteilige Kulturangebote auch in den Seitenstraßen der Karl-Marx-Straße. Die kulturelle Ausstrah-

lungskraft mit internationaler Reichweite wird vor allem das Kulturevent „48 Stunden Neukölln“ deutlich. Der Kulturbereich profitiert vom derzeitig günstigen Mietniveau.

Die „Passage“ gilt als ein kultureller Leuchtturm. Ihre Wahrnehmbarkeit und Aufenthaltsqualität muss verbessert werden. Für die kulturelle Bedeutung der Karl-Marx-Straße ist es wichtig, die Zukunft des Puppenmuseums zu sichern, alternative Nutzungskonzepte für die Galerie im Saalbau zu finden und das Leitsystem der Helene-Nathan-Bibliothek zu verbessern. Entwicklungspotenziale wie die ehemalige Kindl-Brauerei und die ehemalige Post sind für die kulturelle Entwicklung und Intensivierung der Ausstrahlungskraft der Karl-Marx-Straße von besonderer Bedeutung.

1.6. Grün- und Freiflächen

Öffentlichen Grünflächen, Spielplätze und Stadtplätze müssen verbessert werden.

Die beiden Parkanlagen im Untersuchungsgebiet Thomashöhe und Comeniusgarten sind in einem guten Zustand und bieten eine hohe Aufenthaltsqualität. Kleine Grünanlagen wie der Boddinplatz und der Albert-Schweitzer-Platz mit untergeordneter Bedeutung sind hingegen in mittlerer bis geringer Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität. In der Umgebung finden sich weitere Grünanlagen, wie die Lessinghöhe und der Körnerpark. Insgesamt ist die Versorgung mit öffentlichen Grünanlagen unzureichend. Im Untersuchungsgebiet gibt es weder Sportplätze noch Kleingartenanlagen. In der Umgebung befinden sich mit der Hasenheide, dem Tempelhofer Feld, dem Neuköllner Schifffahrtskanal künftige attraktive Grün- und Freiflächen. Der Magdalenen Friedhof und der Bethlehem Friedhof im alten Dorf Rixdorf sowie der St. Jakobi-Kirchof nahe des Hermannplatzes weisen einen hohen Erholungswert auf. Westlich der Thomashöhe grenzen weitere, große Friedhofsflächen an.

Angesichts der Unterversorgung mit Grün- und Erholungsflächen ist die Vernetzung der verschiedenen Grünräume wichtig. Vor allem ist die Grünverbindung zwischen dem zukünftigen Park auf dem Tempelhofer Feld und dem Neuköllner Schifffahrtskanal von großer Bedeutung. An dieser Achse liegen die großen Friedhöfe, die Thomashöhe und der Richardplatz. Diese Verbindung sollte sowohl für Radfahrer und Radfahrerinnen als auch für Fußgänger und Fußgängerinnen gestalterisch und nutzungsspezifisch verbessert werden (z. B. gleichartige Baumpflanzungen, aufgelockerte Böschungsbepflanzung, einladende Eingangsbereiche).

Eine weitere Verbindung verläuft von der Biebricher Straße über den Sasarsteig und den Spielplatz Reuterstraße zur Weichselstraße bis zum Neuköllner Schifffahrtskanal. Für die Verbesserung der Nutzbarkeit ist der Eingangsbereich an der Karl-Marx-Straße zu verbessern, die Zuwegung zu sichern Freiflächen an der Reuterstraße einschließlich Sasarsteig qualitativ aufzuwerten.

Die Schulhöfe im Gebiet und in der Umgebung sind überwiegend stark versiegelt. Ihre Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten sind gering bis mittel.

Die Seitenstraßen zwischen der Sonnenallee und der Herrmannstraße haben weitgehend einen geschlossenen Straßenbaumbestand. An der Karl-Marx-Straße stehen Bäume zwischen Hermannplatz und Neuköllner Rathaus sowie südlich des Karl-Marx-Platzes in häufig sehr kleinen Baumscheiben. Der unbestritten positiven Bedeutung der Straßenbäume ist in Pflege, Ergänzung und Entwicklung stärker Rechnung zu tragen. Folgende Straßenzüge sind dabei einzubeziehen: Fuldastraße, Falkstraße, Donaustraße, Rollbergstraße, Erkstraße, Kienitzer Straße, Richard- und Saltykowstraße.

Im nördlichen Abschnitt der Karl-Marx-Straße dient ein begrüntes Hochbeet als Mittelstreifen. Es ist in einem unzureichenden Pflegezustand und wirkt wie eine Barriere. Zumindest eine gestalterische Verbesserung ist zu prüfen.

Vor dem denkmalgeschützten Stadtbad Neukölln in der Ganghofer Straße sollte die Eingangssituation durch eine symmetrische Baumpflanzung zu prüfen. Hierzu ist auf der Ostseite eine Ergänzungspflanzung erforderlich.

1.7. Verkehr und Straßenraum / öffentlicher Raum

Erschließung durch ÖPNV

Das Untersuchungsgebiet ist durch die U-Bahnline 7 mit vier U-Bahnhöfen und verschiedenen Buslinien hervorragend an dem ÖPNV angebunden. Der Hermannplatz und der Bahnhof Neukölln sind Kreuzungsbahnhöfe mit direkten Verbindungen zum Alexanderplatz oder über den Berliner S-Bahnring zum Flughafen Schönefeld. Der zukünftige Flughafen BBI ist durch die U7 in Verbindung mit den Schnellbuslinien X7 oder X11 im 5-Minutentakt erreichbar.

Einbindung in das Verkehrsnetz

Die Karl-Marx-Straße ist eine wichtige Verkehrsachse, es gibt hier Quell- Zielverkehr und Durchgangsverkehr. Westlich und östlich, parallel zur Karl-Marx-Straße, verlaufen die Achsen Hermannstraße und Sonnenallee. Der nördliche Endpunkt, der Hermannplatz, ist einer der wichtigsten Straßenknoten in der südöstlichen Innenstadt. Am südlichen Ende befindet sich die Anschlussstelle, über die die A100 (Berliner Stadtring) und A113 (BBI, Schönefelder Kreuz, Polen, Dresden) erreicht werden können. Nach Fertigstellung der A100 bis zur Frankfurter Allee würde der Verkehr in der Karl-Marx-Straße weiter abnehmen. Der Straßenzug wird künftig vorwiegend nur noch bezirkliche Verkehrsströme tragen. Daher ist die Karl-Marx-Straße im StEP Verkehr Bestand 2002 als übergeordnete Straßenverbindung und „Planung 2015“ als örtliche Straßenverbindung eingestuft.

Verkehrsorganisation

Zwischen den großen Verkehrsknoten Hermannplatz und Silbersteinstraße/Stadtring übernehmen Querstraßen stadtteilverbindende oder stadtteilinterne Funktionen. Die wichtigsten Querstraßen sind die Flughafen- und die Erkstraße, deren Einmündungen rund 150 m auseinander liegen. Dies ist der Abschnitt auf dem querende Durchgangsverkehre zwischen Tempelhof und Treptow starke Abbiegeströme verursachen.

Die Seitenstraßen der Karl-Marx-Straße weisen insgesamt einen geringen Erneuerungsbedarf auf. Die Fahrbahnbereiche sind weitgehend mit Großsteinpflaster versehen. Erneuerungsbedarf bei den Fahrbahnen besteht in den Abschnitten, wo Asphaltierungen zur Lärmverminderung, mehr Fahrradfreundlichkeit und Fahrkomfort beitragen könnten. Der Erneuerungsbedarf der Gehwege im Gebiet ist höher als der der Fahrbahnen.

Hinsichtlich der Verkehrssicherheit hat die Karl-Marx-Straße problematische Bereiche: 17 Straßenabschnitte weisen zu hohe Unfallhäufungen auf. Besondere Schwerpunkte liegen im Bereich des Hermannplatzes, zwischen Werbellinstraße und Karl-Marx-Platz sowie am Knotenpunkt Flughafenstraße/Fuldastraße. Verkehrserschwernisse gibt es insbesondere an den Knotenpunkten Flughafenstraße/Fuldastraße und Erkstraße. Dies gilt insbesondere auch für den Fußgängerverkehr.

Im zentralen Bereich der Karl-Marx-Straße stehen in der Straße selbst nur wenige Stellplätze für Einkaufskunden zur Verfügung, teilweise bedingt durch Halteverbote für Ladezonen, Bushaltestellen oder Abbiegespuren. Wo Parken erlaubt ist, werden die Stellplätze werktags durch eine Parkscheibenregelung (1 Stunde) freigehalten. Im Umfeld der Karl-Marx-Straße stehen ca. 2300 Parkplätze in Parkhäusern zur Verfügung. Die großen Einzelhandelsstandorte verfügen über eigene Parkhäuser.

Die Karl-Marx-Straße wird stark von Radfahrern und Radfahrerinnen frequentiert. Abstellplätze für Fahrräder fehlen in erheblichem Umfang. Radwege oder Radfahrstreifen zur Sicherheit der Radfahrer und Radfahrerinnen sind nicht vorhanden. Die bezirklichen Radrouten kreuzen die Karl-Marx-Straße an der Kreuzung Werbellinstraße/Ganghoferstraße sowie an der Emser-/Saalestraße. Abseits verlaufen sie parallel, meist über Straßen mit Großsteinpflaster.

Öffentlicher Straßenraum

In der Karl-Marx-Straße ist die Aufenthaltsqualität insgesamt gering. Sie wird sehr stark durch den motorisierten Verkehr beeinflusst. Es fehlt an Platz für Nutzungsvielfalt und -mischung. Zu schmale Gehwege und die Aufstellung von Werbeträgern schränken bei hoher

Passantenfrequenz den Freiraum für Fußgängern und Fußgängerinnen, aber auch Nutzungsmöglichkeiten für Gastronomie und Handel ein.

Für die Umgestaltung des öffentlichen Raumes besteht ein dringender Handlungsbedarf: Der Straßenraum muss stärker gegliedert werden, es gilt einen Rhythmus der Straße entsprechend der historischen Genese zu entwickeln.

Von zentraler Bedeutung ist die Umgestaltung des Platzes der Stadt Hof, der die Verknüpfung mit dem Kulturdreieck verdeutlichen muss.

Grundsätzlich soll die Karl-Marx-Straße einspurig für den Kfz-Verkehr werden. Durch die Verringerung der Fahrbahnbreiten wird das Queren für die Fußgänger und Fußgängerinnen vielen Stellen erleichtert. Im gesamten Straßenzug Karl-Marx-Straße zwischen Hermannplatz und Silbersteinstraße sollen für den Radverkehr Angebotsstreifen eingerichtet werden. Auch in den Seitenstraßen der Karl-Marx-Straße müssen Wege für Radfahrer und Radfahrerinnen geschaffen werden, um Anwohnerschaft der näheren Umgebung und Angebote kundenfreundlicher zu verknüpfen. Insbesondere an den U-Bahnhöfen, den Neukölln Arcaden und am Rathaus sind zusätzliche Fahrradstellplätze erforderlich. Für die Bereiche der City Neukölln wird empfohlen, die vorhandenen Gehbahnbreiten und Ober- und Unterstreifen beizubehalten und wo möglich zu verbreitern. Die heute bereits eingerichteten Ladezonen sollen im Wesentlichen beibehalten werden, da sie für den Einzelhandel wichtig sind und das Halten in zweiter Spur verhindern.

Nach einem einheitlichen Gestaltkanon für die gesamte Karl-Marx-Straße sind Beleuchtung und Umfang der Baumpflanzungen zu verbessern.

1.8. Umwelt und Natur

Der Bereich der Karl-Marx-Straße/Rixdorf ist im gesamtstädtischen Vergleich überdurchschnittlich hoch von Lärm belastet. Die höchsten Lärmbelastungen treten an der Karl-Marx-Straße auf (am Tag bis zu 76 dB(A), nachts bis zu 67 dB(A)). Verursacht werden die Lärmbelastungen im Straßennetz ausschließlich durch Kfz-Verkehr. Weitere Lärmbelastungen treten an der in Hochlage liegenden S-Bahnstrecke auf.

Zusätzlich treten in der Karl-Marx-Straße erhöhte Luftschadstoffbelastungen auf. Ausschlaggebend ist insbesondere die Luftbelastung mit Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxiden (NO2), die mit dem höchsten Indexwert größer 2 als „sehr hoch“ bewertet wird. Der einzuhaltende Grenzwert wird mehrfach überschritten.

Handlungsbedarf im Bereich des Klimaschutzes besteht bei der energetischen Erneuerung der öffentlichen sowie privaten Gebäude. Es sollte ein Maßnahmenkatalog entwickelt werden, der neben der energetischen Erneuerung der Gebäude speziell auf die Geschäftsstraße zugeschnitten ist.

2. Stärken/Schwächen-Analyse

<u>Zentrumsfunktion der Karl-Marx-Straße</u>

Die Neuköllner Karl-Marx-Straße weist gemeinsam mit ihrem Hinterland eine Vielfalt von Zentrumsfunktionen auf.

Die Schwäche der Karl-Marx-Straße besteht insbesondere im Bereich Einzelhandel und Dienstleistungen. Zurzeit findet ein trading-down-Effekt statt. Geringe Kaufkraft in der Nachbarschaft und zunehmende Konkurrenzen an Einkaufsstandorten erhöhen den Handlungsdruck. Die Schwächen in Qualität und Branchenmix, die Instabilität des kleinteiligen Einzelhandels in den Seitenstraßen, verbunden mit hohem Leerstand prägen Immobilien und Image des Untersuchungsbereichs.

Die lineare Ausdehnung des Zentrums Karl-Marx-Straße von 2,3 km ist problematisch für eine Entwicklung als Einkaufsstraße. Der zentrale Bereich liegt zwischen Weichselstraße und Karl-Marx-Platz. Zwischen Weichselstraße und Werbellinstraße konzentriert sich der filialisierte, großflächige Einzelhandel.

Es fehlen den Einzelhandel ergänzende höherwertige Gastronomieangebote.
Durch die verstärkte Abwanderung von Ärzten ist der Gesundheitsstandort Karl-Marx-Straße gefährdet.

Die Kulturszene an der Karl-Marx-Straße, besonders die etablierten Einrichtungen im Kulturdreieck, besitzen eine überbezirkliche Ausstrahlungskraft. Handlungsbedarf besteht in der Sicherung des Fortbestandes der etablierten Einrichtungen und der kleinteiligen Einrichtungen, die häufig am Existenzminimum arbeiten.

An der Karl-Marx-Straße konzentrieren sich zahlreiche Akteurinnen und Akteuren und Einrichtungen, die sich für die Entwicklung der Straße engagieren. Netzwerke bestehen im Bereich des Einzelhandels, der sozio-kulturellen Einrichtungen und der Kunstszene.

Schwierigkeiten bestehen in der Vernetzung und Einbindung des kleinteiligen sowie insbesondere des migrantischen Einzelhandels, der in der Karl-Marx-Straße den überwiegenden Teil der Händler und Händlerinnen ausmacht.

Verkehrsfunktion und öffentlicher Raum der Karl-Marx-Straße

Nach StEP Verkehr ist die Karl-Marx-Straße ehemals übergeordnete und künftig örtliche Straßenverbindung. Die Rückstufung von der Bundesstrasse auf eine örtliche Verkehrsverbindung ist bereits erfolgt.

Der Straßenraum wird derzeit durch den motorisierten Verkehr dominiert; Radverkehr, Fußgänger und Fußgängerinnen sind benachteilig.

Die Lärm- und Luftschadstoffbelastung ist hoch.

Die Karl-Marx-Straße verfügt durch die Abfolge von Plätzen und Kreuzungsbereichen, durch herausragende denkmalgeschützte Gebäude und versteckte Höfe über einen hohen Identitätswert. Die städtebaulichen Qualitäten der Karl-Marx-Straße werden von ihrer Funktion als Durchgangsstraße überschattet. Mangelnde Gestaltung, Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität führen dazu, dass zentrale Lagen ihre Potenziale nicht voll entfalten können.

Wohnfunktion der Karl-Marx-Straße

Charakteristisch für Karl-Marx-Straße ist, dass die Straße trotz Zentralität und Verkehrsbelastung ein Wohnstandort ist, geprägt von niedrigem Sozialstatus, hohem Anteil jüngerer Bevölkerung und einem überdurchschnittlich hohen Ausländeranteil. Die Wohnfunktion wird auch durch Mängel in der Gebäudesubstanz beeinträchtigt und führt nicht selten zu einem höheren Wohnungsleerstand.
Vor dem Hintergrund der problematischen Sozialstruktur besitzt die soziale Infrastruktur besondere Bedeutung. Zahlreiche Einrichtungen, die den Funktionen eines Hauptzentrums entsprechen, befinden sich in den Seitenstraßen der Karl-Marx-Straße, zum Teil außerhalb des Untersuchungsgebiets und weisen Modernisierungs- und Erweiterungsbedarf auf. Starke Unterversorgung besteht bei den Spielplatzflächen. Angesichts der hohen Jugendarbeitslosigkeit und Bildungsdefiziten ist der besonderer Bedarf an Jugendeinrichtungen und Jugendsozialarbeit zu berücksichtigen.

3. Leitbilder und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Ausgewählte Einwohnerdaten zum 31.12.2008 und zum 30.06.2010

	Einwohner	unter 6 J.	6 J. – unter 18 J.	18 J. – unter 27 J.	27 J. – unter 45 J.	45 J. – unter 55 J.	55 J. – unter 65 J.	65 J. und mehr	darunter Ausländer	%
Untersuchungsgebiet (2008)	13.506	895	1.502	2.076	4.335	1.843	1.420	1.435	5.392	*39,9*
geplantes Sanierungsgebiet (2010)	8.905	573	935	1.601	2.976	1.242	799	779	3.413	*38,3*

3.1. Leitbild

Das Leitbild steht unter dem Motto: „Aktion! Karl-Marx-Straße – jung, bunt, erfolgreich“. Daraus ergeben sich die Tätigkeitsmotive „handeln, begegnen, erleben“ und sollen den Entwicklungsprozess charakterisieren:

Die Karl-Marx-Straße soll ein junges und buntes Berliner Zentrum sein, als nutzerfreundliche Einkaufsstraße, in der kleinteiliger Einzelhandel neben dem großflächigen Handel Nachfrage und „Immobilie Sicherheit“ findet. Die Anziehungskraft wird durch die Intensität und Vielfalt von Handel, Dienstleistungen und Kultur gestärkt. Gemeinsames Wahrnehmen, planen und konsensuales Handeln führen zu nachhaltigen Verbesserungen. Voraussetzung ist ein funktionierendes Kommunikationsnetzwerk zwischen den Handelnden.

Mit Verbesserung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität wird der Stadtraum zum Erlebnisraum und verknüpft die unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten an der Karl-Marx-Straße und ihren angrenzenden Quartieren. Die sinnvolle Einbeziehung privater Höfe erhöht Vielfältigkeit und Nutzbarkeit des gesamten Straßenzuges.
Maßnahmen in den angrenzenden Quartieren stärken das Image, die Entwicklung und Inanspruchnahme des Neuköllner Zentrums. Besondere Potenziale liegen auf dem Gelände der ehemaligen Kindl-Brauerei und um das Stadtbad Ganghofer Straße.

Eine umfassende Entwicklung der Kultur an möglichst vielen Abschnitten der Karl-Marx-Straße mit ihren Seitenbereichen, fördert die Chancen von gegenseitigem Interesse unterschiedlicher Kulturen und ist kreativer Impulsgeber für die Nutzung des Neuköllner Zentrums, auch zu unterschiedlichen Tageszeiten.

Die Karl-Marx-Straße ist gemeinsam mit den angrenzenden Quartieren ein Wohnort. Dieser soll unter Beachtung des sozialen Gleichgewichts erhalten und stabilisiert werden.
Mit den vielfältigen Nutzungsansprüche wird die Karl-Marx-Straße auch ein Ort der Generationen. Eine „junge und bunte Karl-Marx-Straße“ muss kinder-, jugend- und familienfreundlicher werden. Die Einbeziehung der potenziellen Nutzergruppen in den Planungs- und Umsetzungsprozess gehört dazu.

Ressourcen schonende Projekte, Maßnahmen der Energieeffizienz und Energieeinsparung leisten ihren Beitrag für die nachhaltige Verbesserung der Berliner Umwelt. Die Entwicklung einer lokal geprägten Partizipation soll zu Kooperations- und Kommunikationsformen führen, die sich aus den positiven Erfahrungen und dem Gesamtinteresse an der Karl-Marx-Straße und ihrer Nachbarschaft langfristig selber tragen.

Die Seitenstraßen sollen in ihrem Gestaltungspotenzial genutzt werden, um Quartiere und Erholungsräume intensiver zu verknüpfen und für nichtmotorisierte Nutzergruppen freundlicher zu gestalten.

3.2. Handlungsfelder

Die Maßnahmen lassen sich in drei Handlungsfeldern beschreiben:
A) „Interessen bündeln“ gilt es in der [Aktion! Karl-Marx-Straße];
B) „Platz schaffen“ für Erlebnisräume und Aufenthaltsqualitäten (besonders für Fußgänger und Fußgängerinnen) ist die Aufgabe in der Karl-Marx-Straße
C) „Vielfalt stärken!“ heißt, alle Projekte darauf hin zu prüfen, ob die Maßnahmen dem interkulturellen Aspekt und den Bedürfnissen der Nutzer der Karl-Marx-Straße Rechnung tragen und Interessen bündeln können!

<u>Interessen bündeln</u>

An und in der Karl-Marx-Straße gibt es viele Akteure und Akteurinnen, die sich in unterschiedlichen Initiativen für die Entwicklung der Straße engagieren. Als bisherige Schwäche wurden die fehlende Vernetzung und die Etablierung einer gemeinsamen Organisation benannt, die sich auf die Karl-Marx-Straße konzentriert. Die neu aufgebaute Standortgemeinschaft der Karl-Marx-Straße wird dieses ändern. Die Akteure und Akteurinnen des Einzel-

handels, der Eigentümer, Kulturschaffenden und Dienstleistungsunternehmen sind in der [Aktion! Karl-Marx-Straße] organisiert und werden durch ein Citymanagement unterstützt. Hierdurch besteht die Chance einer nachhaltigen gemeinschaftlichen Entwicklung.

Platz schaffen!

Die mangelnde Gestaltung des öffentlichen Raumes und seine eingeschränkte Nutzbarkeit für Fuß- und Radverkehr hemmen die Entwicklung der Karl-Marx-Straße. Die Umgestaltung der Karl-Marx-Straße vom Verkehrs- zum attraktiven öffentlichen Stadtraum besitzt hohe Priorität.

Vielfalt stärken!

Die Vielfalt der Herkünfte, Kulturen und Generationen, der Einrichtungen und Nutzungen bieten die Chance einer urbanen Nähe, die in Berlin nur sehr selten zu finden ist. Stadterneuerung kann mit investiven Maßnahmen dazu beitragen, eine friedliche Lebendigkeit zu stärken und zu fördern. Mit Einwohnern aus über 160 Nationen verfügt Neukölln über ein großes Potenzial, dass der Karl-Marx-Straße und ihrer Nachbarschaft die Möglichkeit eröffnet globalen Fragen und Unsicherheiten lokale Antworten und Ideen entgegenzusetzen – Integration zu leben. An dieser Stelle könnte eine spezielle Berliner Antwort auf kulturelle Verschiedenheit in einem urbanen Raum gefunden werden.
Die Nutzungsvielfalt von Handel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur und Wohnen soll erhalten und gestärkt werden.

3.3. Beteiligung und Abstimmung

Einbeziehung von Öffentlichkeit und Bürgerschaft

Am 13.November 2007 fand die öffentliche Auftaktveranstaltung zu den Vorbereitenden Untersuchungen in der Albert-Schweitzer-Oberschule statt. Die Einladung zu der Veranstaltung erfolgte über Plakataushänge und Ankündigung in der lokalen Presse. Gezielt eingeladen wurden außerdem die Teilnehmer des von der IHK initiierten Gesprächskreises “Strategien für die Karl-Marx-Straße“, alle Händler und Händlerinnen des Gebietes sowie weitere Akteure, Akteurinnen und Multiplikatoren. Ca. 130 Personen folgten der Einladung. Nach einer allgemeinen Information zu den Inhalten des Erneuerungsprozesses wurde die Arbeit in vier Arbeitsgruppen themenbezogen fortgesetzt. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der vier Arbeitsgruppen Handel, Immobilieneigentum, urbane Vielfalt und Aufenthaltsqualität/Verkehr diskutieren in weiteren Arbeitsrunden am 06.02., 07.02., 12.02. und am 08.09.2008 mit großem Interesse die Entwicklungsziele für die Karl-Marx-Straße. Ca. 90 Personen beteiligten sich an diesen Diskussionsrunden.
Im Rahmen der Bewerbung des Bezirkes für das Programm „Aktive Stadtzentren“ gründete sich im Mai 2008 die Aktion Karl-Marx-Straße, eine Standortgemeinschaft im Aufbau bestehend aus Händlerinnen und Händlern, Gewerbetreibenden, Eigentümerinnen und Eigentümer, Kulturschaffenden, verschiedenen Initiativen und Anwohnerinnen und Anwohnern. In regelmäßigen Treffen der Aktion Karl-Marx-Straße wurden die Akteurinnen und Akteure über die Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen informiert. Die Präsentation der vorläufigen Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen fand am 15. September 2009 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung in der Alten Post statt. Ca. 250 Personen nahmen an der Veranstaltung teil. Begleitend zur Veranstaltung erschien ein Flyer, der über die Ziele der beabsichtigten Stadterneuerung informiert. Vom 12.09.2009 bis 20.09.2009 bestand außerdem für alle Interessierten die Möglichkeit, sich in der Alten Post anhand der Ausstellung über die Ziele der Stadterneuerung zu informieren.
Die Vorschläge der Akteurinnen und Akteure sind in die Planungen eingeflossen bzw. werden im weiteren Prozess berücksichtigt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 11.09.2009 bis 16.10.2009. Grundlage der Abstimmung war der Berichtsentwurf der Vorbereitenden Untersuchungen. An der fachlichen Abwägung beteiligten sich 24 Stellen mit schriftlichen Hinwei-

sen und Ergänzungen. Diese wurden z. T. in den Endbericht eingearbeitet bzw. sind im Rahmen weiterer Planungen zu berücksichtigen. Insgesamt wird eine breite Zustimmung zum Berichtsentwurf festgestellt, da viele Behörden bereits frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen waren. Das Ergebnis der Abwägung wurde allen Beteiligten mitgeteilt.

4. Maßnahmekonzept

4.1. Schlüsselprojekte und sonstige Maßnahmen und Prioritäten

Zur Umsetzung des Leitbildes und der Leitsätze wurden in Abstimmung mit dem Bezirksamt Neukölln und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Maßnahmen benannt und den Prioritäten 1 bis 3 zugeordnet. Priorität 1 haben Projekte, deren zügige Umsetzung größtmögliche Effekte und nachhaltige Verbesserungen für die Gebietsentwicklung bewirken. Diese „Schlüsselprojekte“ sind mit Start des Erneuerungsprozesses zu beginnen und vorrangig zu bearbeiten. Maßnahmen der 2. und 3. Priorität ergänzen den Erneuerungsprozess langfristig.

Maßnahmeschwerpunkte sind:

- Prozesssteuerung (Priorität 1)
- Öffentlichkeitsarbeit (Priorität 1)
- Vorbereitung der Sanierung: Gutachten und Workshops, Wettbewerbe, Beteiligungsverfahren (Priorität 1 und 2)
- Aufwertung öffentlicher Raum: Karl-Marx-Straße (innerhalb des Sanierungsgebiets Priorität 1 und 2), Seitenstraßen (Priorität 2 und 3), Plätze (Priorität 1 und 2), Grünflächen/ Spielplätze (Priorität 2 und 3)
- Unterstützung der Cityfunktion: Handel & Dienstleistung, Kultur (Priorität 1 und 2)
- Aufwertung von Gebäuden und Grundstücken: öffentliche Gebäude/Grundstücke, private Gebäude/Grundstücke (Priorität 1, 2 und 3)

Schlüsselmaßnahmen mit Priorität 1 sind :

- der abschnittsweise Umbau der Karl-Marx-Straße mit Baustellenmarketing
- das Citymanagement [Aktion! Karl-Marx-Straße]
- die Gestaltung des öffentlichen Raumes der Karl-Marx-Straße und ihrer Seitenstraßen durch die Entwicklung und Abstimmung eines Lichtkonzepts, eines Möblierungskonzepts, einem Konzept für Spielorte und einem Leitsystem
- der Umbau und die Erweiterung des Platzes der Stadt Hof
- die Aufwertung des Kulturstandortes „Passage“
- die Wiedernutzung der Alten Post
- und die Familien Arcaden Karl-Marx-Straße 52.
- Anbau von Klassenräumen für den gebundenen Ganztagsbetrieb der Hermann-Boddin-Grundschule (Konjunkturprogramm II)
- die Kinder- und Jugendbeteiligung an dem Entwicklungsprozess.

Maßnahmen mit Priorität 2 sind u. a.
Erneuerung der Seitenstraßen, z. B. in der Donau-, Richard-, Erk- und Ganghoferstraße und die Sanierung privater Häuser

Priorität 3–Maßnahmen sind z. B. Umbaubaumaßnahmen in Abschnitten der Karl-Marx-Straße, die außerhalb des Sanierungsgebiets (aber innerhalb des „Aktive Zentren“-Gebiets) liegen.

4.2. Einsatz planungsrechtlicher Instrumente und Verfahren (Anwendung der Vorschriften des Besonderen Städtebaurechts nach BauGB)

Für das Gebiet Neukölln Karl-Marx-Straße können erhebliche Funktionsmängel in Verbindung mit Substanzmängeln nachgewiesen werden, die nur durch ein umfassendes Ein-

griffsinstrumentarium behoben werden können. Das rechtfertigt den Einsatz des besonderen Städtebaurechts nach § 136 BauGB.

Funktionsmängel:

Die Karl-Marx-Straße wird ihrer Funktion als Berliner Hauptzentrum nur ungenügend gerecht. Funktionsmängel bestehen hinsichtlich ihrer beschriebenen Mängel bezüglich Einhandel, Dienstleistungsentwicklung, Verkehrsbelastung sowie der sozio-ökonomischen Entwicklung in den angrenzenden Quartieren.

Substanzmängel:

Bestehen im Zustand der Gebäudesubstanz sowohl bei der sozialen Infrastruktur als auch bei den Wohngebäuden. Der Straßenraum wird seiner (vielfach veränderten) Nachfrage von Verkehrsnutzungen nicht gerecht und birgt durch bauliche Schäden Unfallgefahren.

Ein Bestandteil der sanierungsrechtlichen Instrumente sind genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge gem. § 144 BauGB. Mit ihnen kann sich der Bezirk durch die Genehmigungsvorgänge einen Überblick über das Geschehen im Sanierungsgebiet verschaffen und Einfluss auf Vorgänge, die den Sanierungszielen widersprechen, nehmen. Insbesondere folgendes Instrument soll zur Anwendung kommen:

Für das Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße haben die sanierungsrechtlichen Genehmigungen für die Veränderung baulicher Anlagen (§ 144 Absatz1 Nummer1 BauGB), die Genehmigung von Miet- und Pachtverträgen (§ 144 Absatz1 Nummer 2 BauGB) sowie die rechtsgeschäftliche Veräußerung von Grundstücken (§ 144 Absatz 2 Nummer1 BauGB) eine besondere Bedeutung.

Zur Vereinfachung des Verwaltungsaufwandes, den die Anwendung des § 144 BauGB mit sich bringt, können gem. § 144 Absatz 3 BauGB für bestimmte Fälle für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet insgesamt oder für Teile desselben durch Vorweggenehmigungen erteilt werden. Vorweggenehmigungen sind im Zuge der Umsetzung der Sanierung zu einem späteren Zeitpunkt für bestimmte Fallgruppen und Teilbereiche des Sanierungsgebiets Karl-Marx-Straße denkbar. Es wird empfohlen im Zuge des Verfahrens die Relevanz der Genehmigungstatbestände hinsichtlich der Umsetzung der Sanierungsziele zu evaluieren und Vereinfachungen und Beschleunigungen zu ermöglichen.

4.3. Begründung zur räumlichen Abgrenzung eines zukünftigen Stadterneuerungsgebietes und Anwendung des Sanierungsverfahrens

Räumliche Abgrenzung Stadterneuerungsgebiet und Sanierungsverfahren

Die Bedeutung des Zentrums Karl-Marx-Straße bedarf auch der Konzentration von Sanierungsmaßnahmen auf den zentralen Bereich der Karl-Marx-Straße. Die Gebietsabgrenzung umfasst deshalb die Karl-Marx-Straße zwischen Weichselstraße und Karl-Marx-Platz mit den unmittelbar angrenzenden Blöcken, da sich in diesem Bereich die zentralen zentrumsrelevanten Funktionen konzentrieren.

Darüber hinaus ist der Block der Neukölln Arcaden bis zu der Wegeverbindung Sasarsteig – Weichselstraße (Karl-Marx-Straße 52) Teil des Sanierungsgebiets, da diese Wegeverbindung überörtliche Bedeutung für die Vernetzung der Karl-Marx-Straße mit den angrenzenden Quartieren und Grünräumen hat.

Der Karl-Marx-Platz ist ein angrenzender Platzbereich und Teil einer die Karl-Marx-Straße kreuzenden, zu qualifizierenden Wegebeziehung. Er wird ebenso in das Sanierungsgebiet einbezogen, wie die Grundstück Karl-Marx-Straße 186/188, Thomasstr. 1/21 und Rübelandstraße 1/7 als Teil des Ensembles Karl-Marx-Platz und Raumkante der zu entwickelnden Wegeverbindung über die Thomashöhe Richtung Tempelhofer Feld.

Die Einbeziehung des Areals der ehemaligen Kindl-Brauerei ist mit seinen Entwicklungszielen Handel, Bildung, Kultur und Wohnen inhaltlich und räumlich erforderlich. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 8 - 22a kann die städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf die Sanierungsziele ohne Einbeziehung in das Sanierungsgebiet als gesichert betrachtet werden. Hingegen soll die Restfläche des ehemaligen Kindl-Geländes, Bebauungsplan „8 -

22b“ und in das künftige Sanierungsgebiet aufgenommen werden. Der Standort der Boddin-Grundschule wird ebenfalls einbezogen.

Aus den Entwicklungszielen, Handlungsgrundsätzen und Wechselwirkungen sind folgende Abgrenzungen erforderlich:

Die vorhandene Gebietskulisse von „Aktive Stadtzentren“ wird an die Sanierungsgebietsgrenze angepasst und um die nördliche Karl-Marx-Straße und den Hermannplatz sowie um die südliche Karl-Marx-Straße bis zur Jonasstraße erweitert.

Die Untersuchungsgebiete Karl-Marx-Straße und Maybachufer/Elbestraße werden aufgrund ihrer vielfältigen räumlichen und funktionalen Vernetzungen und Abhängigkeiten zu einem Gebiet zusammengefasst. Besonders in den Bereichen Verkehr und soziale Infrastruktur sowie bei den Maßnahmen zur Entwicklung der Karl-Marx-Straße und Sonnenallee und ihrer Seitenstraßen ist eine übergreifende Betrachtung notwendig,

Eine gemeinsame Gebietssteuerung führt zu einer höheren Effektivität in der Entwicklung von Kommunikationsstrukturen, Entscheidung zu Maßnahmeprioritäten und baulichen „Leuchtturmfunktionen“.

Die Überschneidungen mit Quartiersmanagementgebieten sind vertretbar und bieten die Chance die Vernetzung von Quartieren mit „ihren“ Zentren zu fördern. Die Steuerung von Maßnahmen kann durch eine sinnvolle Kommunikation zu Synergieeffekten führen.

<u>Sanierungsverfahren</u>

Für die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in der Karl-Marx-Straße wird die Anwendung des umfassenden Verfahrens gemäß der sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB als erforderlich angesehen. Im Bereich der Karl-Marx-Straße wird auf Grund der zentralen Lage von erheblichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ausgegangen. Die zu erwartenden Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen können zur Finanzierung herangezogen werden.

4.4. Einschätzung der privaten Mitwirkungsbereitschaft (u. a. bei Grundstückseigentümern), Vorschläge zur Kommunikations- und Organisationsstruktur

Das Engagement der lokalen Akteure und Akteurinnen wird durch die zügige Etablierung der [Aktion! Karl-Marx-Straße] deutlich. Entscheidend für den Erfolg der Sanierungsziele wird auch das (finanzielle) Engagement durch die Eigentümerschaft und Gewerbetreibenden sein. Im Rahmen der Öffentlichkeitsveranstaltungen bestand großes Interesse an der Mitwirkung.

Ein Lenkungsausschuss fasst die maßgeblichen Beschlüsse.
Der Lenkungsausschuss setzt sich zusammen, aus Vertretern und Vertreterinnen der Verwaltung, der BVV, der Lenkungsgruppe der [Aktion! Karl-Marx-Straße] sowie der IHK Berlin.

Die Lenkungsgruppe der [Aktion! Karl-Marx-Straße] besteht aus ehrenamtlichen Akteuren und Akteurinnen. Sie bildet den Kern einer selbstständigen Interessen- und Standortgemeinschaft.
Um die Handlungsfähigkeit der [Aktion! Karl-Marx-Straße] zu unterstützen wird ein Citymanagement beauftragt. Hauptaufgabe des Citymanagements ist die Bündelung der wirtschaftlichen und standortbezogenen Interessen des Einzelhandels und Gewerbes sowie anderer wichtiger Akteure und Akteurinnen.

4.5. Einschätzung des Durchführungszeitraums

Die Komplexität des Entwicklungsprozesses und der Umfang der notwendigen Sanierungsmaßnahmen erfordern einen Durchführungszeitraum von 15 Jahren.

4.6. Kosten der Gesamtmaßnahme

Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahme für das Land Berlin sind in der folgenden Kostenermittlung nach § 149 BauGB dargestellt.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Bezirk: ***Neukölln***

Gesamtmaßnahme: ***Karl-Marx-Straße/Sonnenallee - Teilgebiet Karl-Marx-Straße***

Berichtsjahr: ***2010***

Angaben in T€

KGR		Kosten-schätzung der RVO	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 30.09.2010	Kosten 2011 ff.
1	2	3	4	5
Vorbereitung, Fortschreibung und Abschluss		***1.625***	***146***	***1.479***
11	Vorbereitende Untersuchung und Integrierte Entwicklungskonzepte			
12	Weitere Vorbereitung	1.475	146	1.329
125	Abschluss der Gesamtmaßnahme	150		150
Ordnungsmaßnahmen		***400***	***0***	***400***
21	Bodenordnung, Grundstückserwerb	400		400
22	Umzug von Bewohnern und Betrieben			
23	Freilegung von Grundstücken			
246	Anlagen zur öffentlichen Versorgung			
25	Sonstige Ordnungsmaßnahmen			
Ausgaben für Baumaßnahmen		***21.345***	***5.345***	***16.000***
31	ModInst von Wohngebäuden			
32	Neubauten und Ersatzbauten			
33	Errichtung, Änderung Gemeinbedarf, davon:	19.845	5.345	14.500
331	soziale und kulturelle Infrastruktur	5.240		5.240
332	Grünanlagen und Spielplätze	90		90
333	Verkehrsanlagen, öffentl. Straßenraum	14.515	5.345	9.170
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben			
35	Sonstige Maßnahmen	1.500		1.500
Aufgabenerfüllung für Berlin		***2.200***	***556***	***1.644***
51	Vergütung von Sanierungsträgern			
52	Vergütung v. Beauftragten	2.200	556	1.644
Aktivierung, Beteiligung Dritter		***3.550***	***755***	***2.795***
61	Geschäftsstraßenmanagement	1.150	250	900
62	Gebiets- u. Verfügungsfonds	1.200	30	1.170
63	Sonstige Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungen	1.200	475	725
SUMME		***29.120***	***6.802***	***22.318***

Kosten- und Finanzierungsübersicht - Infrastrukturmaßnahmen Berlins

Bezirk: ***Neukölln***

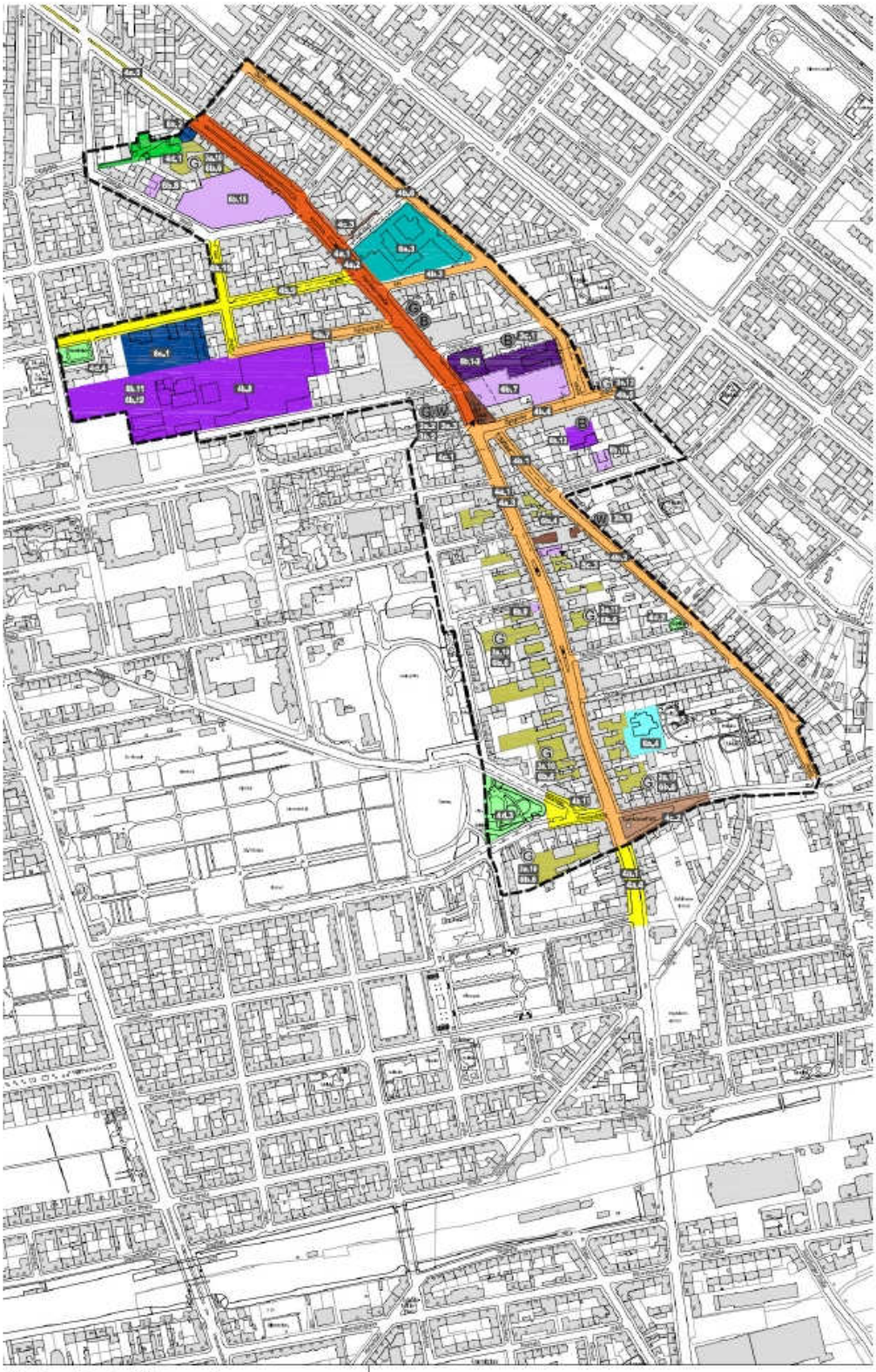
Gesamtmaßnahme: ***Karl-Marx-Straße/Sonnenallee, Teilgebiet Karl-Marx-Straße - S0851***

Berichtsjahr: ***2010***

Angaben in TEUR

Einzelplan/Kapitel/Titel			Neubau	Erneuerung	KGR	Investition/Baumaßnahme	a b c	Gesamt-kosten	finanziert bis 2010	noch zu finanzieren	Rangfolge in KGR	Priorität
EP	Kap.	Titel										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
					3312	Familienarcaden Karl-Marx-Straße 52	c	2.600		2.600		1
Summe Kostengruppe 3312 / Jugend und Familie								***2.600***	***0***	***2.600***		
					3314	Erweiterung Hermann-Boddin-GS - Off Ganz-tagsbetrieb (Boddin 55)	c	2.640		2.640		1
Summe Kostengruppe 3314 / Schule, Berufswesen								***2.640***	***0***	***2.640***		
Summe Kostengruppe 331/ soziale Infrastruktur								***5.240***	***0***	***5.240***		
					332	Käptn-Blaubär-Spielplatz (Reuterstraße 9)	c	90		90		2
Summe Kostengruppe 332 / Grünanlagen und Spielplätze								***90***	***0***	***90***		
42 12	4212 1240	73802 89831			333	Umbau Karl-Marx-Straße (von Weichselstraße bis Jonasstraße einschl. Gestaltg.)	c	8.890	3.150	5.740		1
42	4212	73822			333	Richardstraße (von Ganghofer Str. - Richardplatz einschl. Querung Höhe Passage)	c	1.570	1.500	70		2
					333	Karl-Marx-Platz: Erneuerung	c	70		70		2
					333	Erkstraße	c	260		260		2
					333	Ganghoferstraße	c	380		380		2
					333	Donaustraße (von Weichselstraße bis Ganghofer Straße einschl. Einmündungsbereich Stadtbad)	c	1.900		1.900		2
					333	Neckarstraße (von Karl-Marx-Straße bis Isar-straße)	c	550		550		2
					333	Kindl-Wege	c	200		200		2
12	1240	89831			333	Umbau Platz der Stadt Hof	a	670	670	0		1
12	1240	89831			333	Fahrradständer vor Amtsgericht	a	25	25	0		1
Summe Kostengruppe 333 /öffentliche Erschließungsanlagen								***14.515***	***5.345***	***9.170***		
						ausfinanziert	***a***	695	695	0		
						in I-Planung eingestellt	***b***	0	0			
						geplante Investition	***c***	19.150	4.650	***12.460***		
Gesamtsumme Infrastrukturmaßnahmen 331-333								***19.845***	***5.345***	***14.500***		

dringliche Maßnahmen (1.Priorität)	1	14.825
notwendige Maßnahmen (2.Priorität)	2	5.020



Vorbereitende Untersuchungen
Neukölln - Karl-Marx-Straße

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Bezirksamt Neukölln

JAHN, MACK & PARTNER

Quelle der Kartengrundlage:
ALK-Karte 2007
Amt für Planen, Bauordnung, Vermessung
Bezirksamt Neukölln von Berlin

Maßstab: 1 : 2.500 im Original
(1 : 7.500 in A3)

Stand: 29.03.10

0 50 100 150 200 250 300 350 400 450 500 m

Karte 18: Maßnahmenplan

Aufwertung öffentlicher Raum
1./ 2./ 3. Priorität
- Straßen
- Plätze
- Grünflächen / Spielplätze

Aufwertung von Gebäuden und Grundstücken
1./ 2./ 3. Priorität
- öffentliche Gebäude / Grundstücke
- private Gebäude / Grundstücke

- Hofbereiche

6. Neukölln – Karl-Marx-Straße/Sonnenallee, Teilgebiet Sonnenallee

1. Situationsanalyse

1.1. Städtebauliche Struktur

Einbindung in die Gesamtstadt und Vernetzung mit anderen Quartieren
Das Untersuchungsgebiet hat eine Größe von 122,3 ha mit einer Gesamteinwohnerzahl von 29.200 Personen (Ende Dezember 2008). Es liegt im nördlichen Bereich des Bezirkes und grenzt an die Bezirke Treptow-Köpenick und Friedrichshain-Kreuzberg. Die Grenze zu Friedrichshain-Kreuzberg bildet der Landwehrkanal, die Grenze zu Treptow-Köpenick wird durch die Harzer, Bouché- und Heidelberger Straße markiert.
Die Sonnenallee mit den ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen ist das Nahversorgungszentrum. Der Hermannplatz und die Karl-Marx-Straße als Hauptzentrum sind fußläufig erreichbar. Die wichtigsten Grün- und Freiflächen des Gebietes befinden sich entlang des Neuköllner Schifffahrts- und des Landwehrkanals. Sie sind Bestandteil der überregionalen Grünverbindung zur Spree, zum Görlitzer Park und Treptower Park. Größere Flächen des produzierenden oder verarbeitenden Gewerbes befinden sich südlich und östlich außerhalb des Untersuchungsgebietes.
Die drei Quartiersmanagementgebiete „Reuterplatz", „Donaustraße-Nord" und „Ganghoferstraße" überlappen das Untersuchungsgebiet. Unmittelbar südwestlich grenzt das Untersuchungsgebiet und „Aktive Zentrum Karl-Marx-Straße" an. Von der Entwicklung dieses Bezirkszentrums sind aufwertende Effekte auch für die Sonnenallee zu erwarten. Beide Untersuchungsgebiete sind räumlich und funktional eng miteinander verflochten.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur
Das Gebiet prägt eine überwiegend kaiserzeitliche Bebauung. Der größte Teil der Gebäude wurde vor 1918 errichtet. Die Blöcke im südlichen Bereich beidseits der Sonnenallee weisen die höchste Bebauungsdichte und kaum öffentliche und private Freiflächen auf (GRZ > 0,5, GFZ > 3,0) auf. Nördlich der Weserstraße befinden sich Gebäude aus allen Bauperioden. In den Blöcken nördlich des Neuköllner Schifffahrtskanals sowie im Bereich des Wildenbruchplatzes gibt es städtebaulich bemerkenswerte (denkmalgeschützte) Wohnanlagen des Reformwohnungsbaus. Auf ehemals unbebauten Flächen und in Baulücken wurde eine Vielzahl von Nachkriegsbauten errichtet. Große, nach 1970 errichtete Wohnanlagen befinden sich in den Blöcken nördlich des Kanals, Elbestraße/Weigandufer und in der Manitiusstraße. Die Wohnanlagen der 1920er Jahre und der Nachkriegszeit verfügen über einen vergleichsweise hohen Grün- und Freiflächenanteil.

Im Untersuchungsgebiet überwiegt die Wohnnutzung. Es ist insgesamt als allgemeines Wohngebiet W1 mit einer GFZ >1,5 einzuordnen. Die Einwohnerdichte im Gebiet beträgt 239 Einwohner/ha. Sie variiert zwischen 100 - 200 Einwohner/ha im nördlichen Teilgebiet und zwischen 500 - 800 Einwohner/ha in Blöcken an der Sonnenallee. Entlang der Sonnenallee gibt es teilweise Mischnutzungen aus Ladengeschäften, Dienstleistungen und Wohnen. Die wenigen Gebäude mit überwiegender Gewerbenutzung konzentrieren sich auf Blockinnenbereiche und Gewerbehöfe. Es handelt sich bei den gewerblichen Nutzungen ausschließlich um nicht störendes Gewerbe. Produzierendes Gewerbe ist nicht vorhanden. Im Untersuchungsgebiet befinden sich 20 denkmalgeschützte Gebäude und sieben Gesamtanlagen.
Im Gebiet befinden sich rund 1.050 private Wohn- und Gewerbegebäude. Hiervon sind 730 (69 %) im privaten Einzeleigentum, 200 (19 %) im Eigentum von Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften. 120 (12 %) Wohngebäude sind Anlagen mit Eigentumswohnungen.

1.2. Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Am 31.12.2008 lebten im Untersuchungsgebiet 34.367 Einwohnerinnen und Einwohner mit folgender Altersstruktur:
2.165 Kinder unter 6 Jahren (6,3 %)
5.554 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahre (16,2 %)

3.958 Einwohner über 65 Jahre (11,5 %)
Das Untersuchungsgebiet hat im Vergleich zu Berlin und dem Bezirk Neukölln eine jüngere Bevölkerung.
Der Anteil der Kinder bis zu 6 Jahre an der Gesamtbevölkerung ist etwas höher als im Durchschnitt Berlins (6,3 % zu 5,1 %), der Anteil der über 65-jährigen geringer (11,5 % zu 18,9 %). Diese konzentrieren sich überwiegend im nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebiets. Die Gruppe der 18- bis 27jährigen mit gut 4.500 Personen liegt ca. 10 % über dem Berliner und Neuköllner Durchschnitt auf.
Der Bevölkerungszuwachs gegenüber dem Vorjahr liegt bei 1,13 % (326 Personen), wobei bei schulpflichtigen Kindern im Alter zwischen 6 und 18 Jahren ein Verlust von 6,5 % und bei der Altersgruppe zwischen 27 und 45 Jahren der größte Zuwachs von 4 % zu verzeichnen ist.
Das Gebiet weist im Vergleich zu Berlin einen hohen Ausländeranteil, eine hohe Arbeitslosenquote sowie eine sehr hohe Bevölkerungsdichte auf. 31,5 % (10.840 Personen) haben eine ausländische Staatsangehörigkeit (Berlin 14,1 %). Die Einwohnerinnen und Einwohner mit türkischer Herkunft bilden den mit Abstand größten Anteil, gefolgt von Personen aus Ex-Jugoslawien, den arabischen Ländern und den EU-15 Ländern.
Die Arbeitslosenquote lag im Jahr 2006 bei 17,3 % und damit über dem Berliner (13,1 %) und Neuköllner Durchschnitt (16,3 %). Allerdings ist die Arbeitslosigkeit insgesamt stärker zurückgegangen als im Durchschnitt des Bezirks Neukölln. Das ist vor allem auf den Rückgang der Arbeitslosigkeit bei Bewohnerinnen und Bewohnern deutscher Staatsbürgerschaft zurückzuführen, denn die Ausländerarbeitslosigkeit blieb auf einem hohen Niveau mit Werten um 20 %.
Die Bevölkerung steigt voraussichtlich bis zum Jahr 2030 insgesamt um 2,5 % (Bezirk Neukölln -1,3 %). Die höchsten Zuwächse werden für die Altersgruppen ab 55 Jahren prognostiziert, verursacht vor allem durch den überdurchschnittlichen Anstieg der über 65jährigen. In den Altersgruppen unter 27 Jahren werden dagegen deutliche Verluste hinzunehmen sein. Die Gruppe der schulpflichtigen Kinder zwischen 6 und 18 Jahren wird um etwa 14 % abnehmen. Die Wanderungsverluste spielen bei dieser Entwicklung die wesentliche Rolle. Verstärkte Wanderungsverluste sind bei Kindern unter 6 Jahren zu verzeichnen, überdurchschnittlich viele junge Familien verlassen das Gebiet.

Der Anteil von nicht arbeitslosen Empfängerinnen und Empfängern von Existenzsicherungsleistungen liegt bei 23,8 % (2006) und ist damit seit 2005 weiter angestiegen. 65,3 % der Kinder unter 15 Jahren lebten in Familien mit Bezug von Existenzsicherungsleistungen.
Die Kaufkraft ist im Vergleich zum Bezirk Neukölln und anderen innerstädtischen Quartieren außerordentlich niedrig und liegt unter 95 (Durchschnitt Neukölln = 100).
Das Untersuchungsgebiet gehört zu den Gebieten mit einer hohen Dichte an sozialen Problemen und einer zunehmenden Tendenz zur weiteren Verdichtung.

1.3. Wohnungsmarkt und -struktur

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist im Berliner Mietspiegel 2009 in die Kategorie „Einfache Wohnlage“ eingeordnet. Der IBB Wohnungsmarktbericht 2008 gibt für Nordneukölln Mieten von durchschnittlich 5,00 € pro qm an.
Insgesamt standen im Untersuchungsgebiet am Stichtag (1. Juli 2008) 8,3 % der Wohnungen länger als sechs Monate leer. Der höchste Leerstand von 10,2 % ist in den Blöcken um die Sonnenallee zu finden. Der hohe Leerstand kann auf die extrem hohe Baudichte und die hohe Lärmbelastung zurückgeführt werden.
Der überwiegende Teil der Gebäude, insbesondere der Gebäudebestand der Wohnungsgenossenschaften und der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ist in einem guten bis befriedigenden Zustand. Das ist z. T. auf die in den 80er Jahren durchgeführten umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen. Ca.14 % der Wohngebäude sind in einem mangelhaften bzw. sehr schlechten Zustand. Große Substanzmängel finden sich vorwiegend in Gebäuden, die vor 1918 errichtet wurden. Der Instandsetzungsbedarf in den Gebäuden aus den 1950er und 1960er Jahren nimmt ebenfalls zu. In den Blöcken nördlich des Neuköllner Schifffahrtskanals ist der Anteil an Gebäuden mit

schlechter Bausubstanz am geringsten. Bei den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden sind nur selten größere Instandsetzungsbedarfe festzustellen.

1.4. Wirtschaftsstruktur

Die Sonnenallee hat mit ihren zahlreichen Ladengeschäften und bewohnernahen Dienstleistungen die Funktion eines Nahversorgungszentrums. In der Erdgeschosszone der Gebäude sind Dienstleistungen und Einzelhandel (hier vor allem ethnische Kleinbetriebe), Einrichtungen der Gastronomie, Kreativwirtschaft und des Vergnügungsgewerbes zu finden. Auch die Obergeschosse der Gebäude in der Sonnenallee werden gewerblich genutzt.
Die Varianz der Geschäftsbranchen in der Sonnenallee ist sehr gering. Infolge des eingeschränkten Warenangebotes und dessen Ausrichtung auf das Niedrigpreissegment zeichnen sich Trading-Down-Tendenzen ab.
Die Geschäftsstraßen- und Nahversorgungsfunktion der Sonnenallee wird vom Hauptzentrum Karl-Marx-Straße überlagert, zwischen der Entwicklung beider Zentren bestehen wechselseitige Abhängigkeiten.
In den Erdgeschossen von Wohngebäuden ist ein ausreichendes Angebot von Gewerbeflächen vorhanden. 80 leer stehende Gewerbeeinheiten wurden in Erdgeschossen gezählt, dass sind 11,5 % aller straßenanliegenden Gewerbeeinheiten. Der Leerstand konzentriert sich in den Seitenstraßen der Sonnenallee, besonders in den nördlich an die Sonnenallee grenzenden Blöcke. Im Nord-Westen des Gebietes siedeln sich zunehmend Kleinunternehmen an, die dem kreativen und künstlerischen Bereich zuzuordnen sind und das Gebiet beleben.
40 Handwerks- und Gewerbebetriebe wurden im Gebiet erfasst, überwiegend in Gewerbehöfen. Die Branchen reichen von kleineren Metallbaufirmen, Glasereien, Tischlereien bis zum Sportgerätebau. Von den Betrieben gehen keine nennenswerten Störungen aus, Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe sind deshalb nur selten anzutreffen.

1.5. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Die Grundschulen im Gebiet bieten rund 1.500 Plätze, an den Oberschulen stehen rund 1.200 Plätze zur Verfügung.
Die Anzahl der Grundschulplätze ist für die im Gebiet lebenden rund 1.440 Kinder im Alter zwischen 6 und 12 Jahren ausreichend. Seit dem Jahr 2000 ist die Zahl der Grundschüler im Gebiet rückläufig, der Anteil der nichtdeutschen Schüler jedoch zunehmend (Anstieg von ca. 75 auf 85 bis 90 %). Die geringen Überkapazitäten an Grundschulplätzen werden durch Kinder angrenzender Stadtquartiere ausgeglichen, in denen der Bedarf ansteigt. Alle Grundschulen bleiben deshalb erhalten, auch das Gebäude der Franz-Schubert-Grundschule soll nach deren Umzug auf den Campus Rütli als Schulstandort erhalten bleiben.
Das Gebäude der Elbe-Grundschule (Elbestr. 11) und die Rixdorfer Grundschule (Donaustraße 120) haben mittleren Sanierungsbedarf. Der Schulhof der Elbe-Grundschule bietet keine Aufenthaltsqualität, die Freiflächen für Hofpausen und für den Schulsport der Rixdorfer Grundschule sind unzureichend. Zusätzliche Flächenpotenziale im Gebäude und im öffentlichen Raum sind zu prüfen.
Auch die Schülerzahlen der Oberschulen sinken bei deutlicher Zunahme des Anteils nichtdeutscher Schüler seit dem Jahr 2000 (von ca. 65 % auf 85 bis 95 %). Die Profilierung der Schulen soll ausgebaut und die Einzugsbereiche den veränderten Bedingungen angepasst werden (bezirksübergreifende Herkunft der Schüler).
Die Rütli-Hauptschule und die Heinrich-Heine-Realschule gehören beide zur Gemeinschaftsschule Rütli-Campus und sind in die Planungen zur Neugestaltung des Rütli-Campus einbezogen.
Das Ernst-Abbe-Gymnasium hat hohen Erneuerungsbedarf, der Schulhof bedarf dringend einer Neugestaltung.
Im Untersuchungsgebiet befinden sich 23 Kindertagesstätten/Elterninitiativ-Kitas mit insgesamt 1.349 genehmigten Plätzen, von denen 1.242 Plätze belegt sind. Das Gebäude der Kita Weserstraße 198 hat hohen Erneuerungsbedarf. Im Zuge der Umgestaltung des Rütli-Campus ist die Vergrößerung und qualitative Aufwertung der zu klein bemessenen Freifläche der Kita zu prüfen.

Für Kinder und Jugendliche gibt es acht Freizeiteinrichtungen, davon zwei speziell für Mädchen und junge Frauen, die mit ihrem Platz-, Spiel- und Betreuungsangebot angesichts der sozialräumlichen Zuordnung den Bedarf nicht decken können. Es fehlen vor allem niedrigschwellige und zielgruppenspezifische Angebote mit Betreuung. Erheblichen Erneuerungsbedarf hat die Jugendfreizeiteinrichtung „Manege“ (Rütlistraße 1 - 3). Neben der energetischen Sanierung und Modernisierung des Gebäudes ist eine Neugestaltung der Freifläche erforderlich.
Für die über 3.300 älteren Menschen sind nur wenige Senioreneinrichtungen vorhanden. Da der Anteil der über 65jährigen Bevölkerung in den nächsten Jahren zunimmt, sind zusätzliche Angebote zu schaffen.
Öffentliche Kultureinrichtungen existieren nicht im Gebiet. Es gibt aber eine wachsende informelle Kulturszene, die das kreative Potenzial bestimmt. Dieses Potenzial ist für das soziale Umfeld sehr wichtig und wird als zukunftsträchtig eingeschätzt.

1.6. Grün- und Freiflächen

Das Gebiet ist mit öffentlichen Grün- und Freiflächen unterversorgt. Der Reuter-, Weichsel- und Wildenbruchplatz sind mit zusammen 3,6 ha Fläche die einzigen öffentlichen Grün- und Freiflächen, die für Freizeitaktivitäten und Erholung zur Verfügung stehen und stadtklimatische Bedeutung haben. Die wichtigsten Grün- und Freiflächen des Gebietes befinden sich entlang des Neuköllner Schifffahrts- und des Landwehrkanals. Im Bereich der hoch verdichteten und versiegelten Blöcke beidseits der Sonnenallee sind keine öffentlichen Freiflächen vorhanden. Auch die Straßenräume bieten hier keine Aufenthaltsqualität.
Alle öffentlich zugänglichen Grün- und Freiflächen werden intensiv genutzt, die Pflege der Anlagen und deren Ausstattung mit Stadtmöbeln und Spielgeräten entsprechen dabei nicht den hohen Nutzungsanforderungen (außer Reuterplatz).
Die Grünzüge entlang der Kanalufer sind ein bedeutsames Vegetationspotenzial und Bestandteil der überregionalen Grünverbindung zur Spree, zum Görlitzer Park und Treptower Park.
Für die Naherholung sind sie ungenügend erschlossen, die Vernetzung zu anderen Stadtquartieren und deren Naherholungsflächen durch Fuß- und Radwege ist lückenhaft.
Erste Maßnahmen am Maybachufer (Errichtung von Aussichtsplattformen, Gehwegsanierung und Verkehrsberuhigung) haben zu Verbesserung des Zugangs und Erlebbarkeit des Kanalufers geführt. Beide Uferstreifen des Neuköllner Schifffahrtskanals sind in einem schlechten Zustand (Blickbehinderung auf das Wasser, desolate Gehwege, obwohl Teil der überbezirklichen Wanderroute „Innerer Parkring“).
Der Lohmühlenplatz als Stadtplatz und Verknüpfungspunkt der Grünzüge des Landwehrkanals und des Neuköllner Schifffahrtskanals wird intensiv von Radfahrern und Radfahrerinnen sowie von Fußgängern und Fußgängerinnen genutzt. Gestalterisch wird er seiner Bedeutung und Funktion im Stadtraum nicht gerecht.
Im Gebiet besteht ein großes Defizit an öffentlichen Spielplätzen. Der Spielplatz Weserstraße 176 sowie die Bolzplätze Anzengruberstr. 16 und auf dem Wildenbruchplatz sind in einem schlechten Zustand.
Die beiden großen Sportanlagen Maybachufer und Innstraße mit ihren ungedeckten Flächen und den Sporthallen decken den Bedarf, der im Gebiet besteht, nicht ab. Das Sportfunktionsgebäude auf dem Sportplatz Innstraße ist erneuerungsbedürftig.
Alle Straßen im Gebiet sind mit Straßenbäumen ausgestattet, bieten aber keine weitere Aufenthaltsqualität. Der Mittelstreifen der Elbestraße, der früher mit Bänken ausgestattet war, ist heute mit Fahrzeugen zugeparkt.

1.7. Verkehr und Straßenraum

Die Haupterschließung erfolgt über die in Ost-West-Richtung verlaufende vierspurige Sonnenallee (täglich 25.000 KFZ), die das Gebiet mit dem Stadtzentrum und den südöstlichen Stadtgebieten verbindet. Die Pannierstraße (täglich 3.900 KFZ) und die Erkstraße/ Wildenbruchstraße (täglich 14.000 KFZ) sind die wichtigsten tangentialen Verbindungen über den Landwehrkanal und Schifffahrtskanal nach Kreuzberg und Treptow. Diese drei Straßen sind

die einzigen im Gebiet auf denen Tempo 50 km/h erlaubt ist - auf allen anderen Straßen gilt Tempo 30 km/h. Die verkehrsbedingten Lärm- und Luftbelastungen, sind in diesen Straßen am höchsten. Über diese Straßen werden auch zahlreiche Buslinien geführt, die die ÖPNV-Erschließung für das Gebiet sichern und dessen Anbindung an das U-Bahnnetz (U7 und U8) und über die Sonnenallee auch an den S- Bahnring (Bhf. Neukölln) herstellen.
Die Verbindungsstraßen zwischen der Karl-Marx-Straße und der Sonnenallee sind aufgrund ihrer Lage zwischen den Geschäftsstraßen ebenfalls durch ein vergleichsweise hohes Verkehrsaufkommen gekennzeichnet (Kunden- und Parksuchverkehr).
Alle übrigen Straßen sind als Erschließungsstraßen mit Sammelfunktion bzw. als reine Erschließungsstraßen einzustufen.
Im Ergebnis des Weiterbaus der A100 bis zur Anschlussstelle Treptower Park sowie der Umgestaltung und des Rückbaus der Karl-Marx-Straße auf eine Spur pro Richtung wird eine Erhöhung des Verkehrs auf der Sonnenallee erwartet (ca. 12 %), auf den tangentialen Straßen eine Reduzierung von bis zu 20 % im Mittel.
Innerhalb des Gebietes gibt es keine öffentlichen Parkplätze und auch keine Parkraumbewirtschaftung.
Separate Radwege führen lediglich die Pannier- und die Weserstraße. Die Rad- und Gehwege in der Weserstraße sind zu schmal und in ihrer Funktionalität eingeschränkt. Hier ist eine Umgestaltung der Straße mit Führung der Radwege auf der Fahrbahn erforderlich. Der Radverkehr abseits der Hauptverkehrsstraßen wird im gesamten Gebiet erheblich durch den schlechten Zustand und der Art der Straßenoberflächen (Pflaster) behindert.
Die Hauptverkehrsstraßen Sonnenallee sowie Erk-, Wildenbruch- und Pannierstraße stellen die größten Barrieren für die Fußgänger und Fußgängerinnen dar. Die Querungsmöglichkeiten an diesen Straßen sind zu optimieren.
Ein großer Teil der Wohngebietsstraßen im Gebiet ist mit Kopfsteinpflasterbelag ausgestattet, der z. T. in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand ist. Ein Teil der Gehwege ist erneuerungsbedürftig.

1.8. Umwelt und Natur

Mehr als 75 % des Untersuchungsgebietes stellen Siedlungsräume mit mäßiger, in Einzelfällen hoher bioklimatischer Belastung dar. Hierzu zählen vor allem die stark verdichteten Blöcke nördlich und südlich der Sonnenallee. Die Blöcke südlich der Weserstraße haben einen Versiegelungsgrad von 70 - 90 %, in den restlichen Blöcken liegt er nicht unter 50 %.
Im Landschafts- und Artenschutzprogramm für Berlin wird das Gebiet als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung gekennzeichnet.
Hohe Belastungen mit Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO_2) liegen entlang der Hauptverkehrstrassen Sonnenallee und der Wildenbruchstraße vor. Die Luft entlang der Pannierstraße ist verkehrsbedingt mäßig bis erhöht belastet.
Die schalltechnischen Orientierungs- und Grenzwerte werden in den Hauptverkehrsstraßen Sonnenallee, Erk-, Wildenbruch- und Pannierstraße überschritten. Die Lärmpegel liegen tagsüber bei bis zu 75 dB(A), nachts bei zu 63 dB(A). Entsprechend der voraussichtlichen Veränderung der Verkehrsströme werden die Pegel nachts auf der Sonnenallee etwa um 1 dB(A) ansteigen, während sie in auf der Pannierstraße bis zu 1 dB(A) und auf der Wildenbruchstraße über 2 dB(A) sinken.
Im Altlastenkataster sind für das Gebiet ca. 163.000 m² Fläche als Altlastflächen, Altlastenverdachtsflächen oder Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen eingetragen.

1.9. Technische Infrastruktur

Das gesamte Untersuchungsgebiet wird durch eine Mischwasserkanalisation (Schmutz- und Regenwasser in einem Kanal) entsorgt. Zur Reduzierung der Schadstoffeinträge in den Neuköllner Schifffahrtskanal durch Regenüberläufe der Mischwasserkanalisation sind künftig möglichst viele Flächen zu entsiegeln.
Die Vattenfall Europe Wärme AG versorgt den Großteil der Blöcke nördlich des Neuköllner Schifffahrtskanals mit Fernwärme und das Fernheizwerk Neukölln die südlichen Bereiche. Die Netz- und die Versorgungsdichte sind sehr hoch.

Die weiteren Medienträger Gas, Elektrizität und Kommunikationsmedien sind flächendeckend im Untersuchungsgebiet vorhanden. Die verschiedenen Leitungsträger sind rechtzeitig vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen zu informieren.

2. Ergebnisse der Stärken/Schwächen-Analyse

Stärken	***Schwächen***
Bevölkerungs- und Sozialstruktur	

- Zuwanderung aus Kreuzberger und Friedrichshainer Trendbezirken
- Insgesamt Zuwanderungsgewinn
- Anstieg der Bewohner mit deutscher Staatsangehörigkeit
- vergleichsweise junge Bevölkerung
- wachsendes kreatives Potenzial
	- stabil hohe Arbeitslosenquote
	- Wanderungsverlust an Kindern im Alter bis 18 Jahre
	- Anstieg des Anteils von Bewohnern mit Bezug von Existenzsicherungsleistungen
	- Monitoring Soziale Stadtentwicklung:
	  - niedriger Status bei stabiler Entwicklung
	  - Niedriger Entwicklungsindex (Rang 289 von 319)
	- Unterdurchschnittliche Kaufkraft

Wohnen und Wohnumfeld	
- attraktive Wohnanlagen aus den 1920/30er Jahren und der Nachkriegsbebauung – viel Grün und guter Bauzustand - Wohngebiete an den Kanälen werden zunehmend für Zuwanderer interessant - Urbanität und Vielfalt in den kaiserzeitlichen Wohnquartieren	- hohe Bebauungsdichte in den Blöcken zwischen Donaustraße und Weserstraße (GFZ > 3,0) - großes Freiflächendefizit - stadtgestalterische Defizite (Brandwände, kleine Höfe, hoher Versiegelungsgrad, Bauschäden) - zahlreiche Gebäude mit hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf (rd. 14 %)
Gewerbe, Handel, Dienstleistungen / lokale Ökonomie	
- wachsende Kreativ- und Kneipenszene im Bereich Reuterplatz/Maybachufer mit regionaler Ausstrahlung - kaum Nutzungs- und Immissionsprobleme durch das Gewerbe - positive Wirkungen der gut erreichbaren Zentren Karl-Marx-Straße/Hermannplatz - Standortpotenzial für wohnungsnahe Dienstleistungen und Handelsbetriebe	- Trading-Down-Tendenzen in der Nahversorgungsmeile Sonnenallee – Wettbewerbsschwäche gegenüber Hauptzentrum Karl-Marx-Straße/Hermannplatz - Fehlen höherwertiger Einzelhandelsangebote - (noch) fehlende übergebietliche Ausstrahlung des ethnischen Gewerbes (einfachste Qualität und geringe Angebotsvielfalt)
Soziale Infrastruktur	
- gute quantitative Ausstattung mit Kitas und Schulen - Umgestaltung des Campus Rütli bringt Verbesserung der Angebotsvielfalt und -qualität - Einrichtungen der Religionsgemeinschaften bereichern das soziale und kulturelle Leben - Die beiden großen Sportanlagen bieten Potenziale für zusätzliche Angebote - vielseitige kulturelle Szene	- auffälliger Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf vieler Einrichtungen - erhebliche Aufwertungs- und Neugestaltungsdefizite bei Freiflächenangeboten - erhebliche Defizite bei Angeboten für Jugendliche, ältere Menschen, Migranten und gesellschaftliche Randgruppen - nur wenige auf Integration der gesellschaftlichen Gruppen ausgerichtete Einrichtungen - starke Angebotsdefizite bei Spiel- und Sportstätten - unzureichende Flächenpotenziale für neue Einrichtungen
Öffentliche Grün- und Freiflächen	
- Landwehrkanal und Neuköllner Schifffahrtskanal mit ihren Grünzügen bilden hochwertiges Standortpotenzial von übergebietlicher Attraktivität - Zusammen mit dem Reuterplatz, Weichselplatz und Wildenbruchplatz besitzen sie ein großes Standort- und Entwicklungspotenzial für Wohnen, Naherholung, Ökologie und Stadtklima - Elbestraße und Bouchéstraße mit ihren Promenaden bieten Voraussetzungen für neu zu gestaltende Grünzüge und die Komplettierung eines Grün- Verbundnetzes - Im Umfeld des Gebietes liegen gut erreichbare große Naherholungsgebiete (Görlitzer Park, Treptower Park, Hasenheide, Tempelhofer Feld)	- insgesamt quantitativ großes Freiflächendefizit - vor allem in Blöcken der kaiserzeitlichen Bebauung fehlen grundstücksbezogene Freiflächen - hoher Neugestaltungs- und Pflegebedarf bei der Grün- und Freiflächenanlagen - Ufer an den Kanälen haben geringe Wahrnehmungs-, Erlebnis- und Aufenthaltsqualität - Straßenräume und Plätze bieten nur geringe Aufenthaltsqualität - Großes Flächendefizit an Spielplätzen für Kinder

- Die Grünzüge auf dem unverbauten Mauerstreifen auf Treptower Seite bieten eine wertvolle Ergänzung - Der Lohmühlenplatz bildet einen zentralen Ort im Verbundnetz der Grünzüge und Freiräume	

Verkehr	
- gute Vernetzung des Gebietes mit dem Straßen- und ÖPNV-Netz - Alle Wohngebietsstraßen eignen sich für eine nutzerfreundliche Gestaltung (verkehrsberuhigt, barrierefrei, hohe Aufenthaltsqualität)	- Die Hauptverkehrsstraßen Sonnenallee, Erkstraße-Wildenbruchstraße und Pannierstraße stellen Zäsuren im Gebiet mit hohen Belastungen dar (Querungsprobleme, Lärm- und Schadstoffimmissionen) - Hoher Parkdruck mit Kunden- und Parksuchverkehr in den Seitenstraßen der Sonnenallee - Schlechter Erhaltungszustand der Gehwege und Fahrbahnen - Fehlende Radwege - unzureichende Barrierefreiheit der Verkehrsflächen - verschiedene Gefahrenpunkte an Straßenkreuzungen
Umweltsituation	
- Kanalzonen und angrenzende Freiflächen befördern gutes Stadtklima - durch Aktivierung der Umgestaltungspotenziale (Entsiegelungen, Aufwertung von Freiflächen) deutliche Verbesserung der Umweltsituation möglich	- hohe Lärm und Schadstoffbelastungen an den Hauptverkehrsstraßen - vergleichsweise umfangreiche Belastungen durch Bodenschadstoffe und Flächenversiegelung - in Teilen des hoch verdichteten Gebietes negativ beeinträchtigtes Mikroklima

3. Leitbilder und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Ausgewählte Einwohnerdaten zum 31.12.2008 und zum 30.06.2010

	Einwohner	unter 6 J.	6 J. – unter 18 J.	18 J. – unter 27 J.	27 J. – unter 45 J.	45 J. – unter 55 J.	55 J. – unter 65 J.	65 . und mehr	darunter Ausländer	%
Untersuchungsgebiet (2008)	34.367	2.165	3.389	4.566	12.315	4.883	3.091	3.958	10.840	*31,5*
geplantes Sanierungsgebiet (2010)	16.857	991	1.533	2.582	6.583	2.318	1.314	1.536	5.252	*31,2*

3.1. Leitbild und Entwicklungsziele

Das übergeordnete Leitbild „Neue Perspektiven zwischen Sonnenallee und Landwehrkanal lebendig, attraktiv und vielfältig“ bildet die Grundlage für sieben räumliche Leitlinien:

1. „Quirlige Lebensader Sonnenallee“ - starke Einzelhandels- und Dienstleistungsmeile erreichbar und bezahlbar für alle
2. „Vielfältige Nachbarschaften mit Toleranz“ - familienfreundlich, sozial, integrativ
   Städtebauliche Neuordnung unter Respektierung der besonderen Anforderungen einer multinationalen Gesellschaft an ihre Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet zwischen Donaustraße und Weserstraße
3. „Grünes Band am Kanal“
   Aktivierung und Vernetzung von Orten am Kanal für Naherholung, Freizeit und Sport
4. „Wohnen am Grünen Band“
   Entwicklung hochwertiger Quartiere mit vielfältigen Wohnangeboten
5. „Urbanität mit kreativer Vielfalt“ - Wohnen und Arbeiten an einem Ort
   Nutzungsflexibilität eines vielschichtigen Altbauquartiers als Grundlage kreativer Wohn- und Arbeitsformen
6. „Wohnen im grünen Quartier“
   Sicherung der Standortqualitäten der aufgelockerten und durchgrünten Wohnanlagen

der Zwischen- und Nachkriegszeit nördlich und südlich des Neuköllner Schifffahrtskanals.

7. „Campus Rütli: Zentrum integrativer Bildungs-, Jugend- und Familienarbeit“
   Unter dem Motto „Leben lernen“ wird die Vision integrativer Bildungsangebote für Kinder, Jugendliche und Familien im Stadtteil Wirklichkeit.

3.2. Handlungsfelder

Die konkreten Entwicklungsziele werden in sechs zentralen Handlungsfeldern benannt:

1. *Wohnen / Wohnumfeld*
   - Erhalt und Entwicklung der Qualität des Stadtgrundrisses aus kaiserzeitlichen sowie Zwischenkriegs- und Nachkriegsbebauungen.
   - Aufgrund der hohen baulichen Dichte ist eine weitere Verdichtung durch Lückenbebauungen/Dachgeschossausbauten in den kaiserzeitlich geprägten Blöcken zu vermeiden.
   - Das Wohnumfeld ist durch Begrünung, Entsiegelung und Neugestaltung aufzuwerten.
   - Stadtbildstörende Einzelbauten sollen sich in die nähere Umgebung einfügen.
2. *Soziale Infrastruktur*
   - Vorhandene Einrichtungen mit hohem Erneuerungsbedarf sind zu sanieren, die dazugehörigen Freiflächen aufzuwerten und ungenutzte Flächenpotenziale für ergänzende Nutzungen zu erschließen. Für Jugendliche, junge Erwachsene und Senioren sollen neue Angebote geschaffen werden.
   - Zur langfristigen Gewährleistung der intensiven Nutzung der vorhandenen Sportanlagen inklusive der Funktionsgebäude sollen diese saniert werden.
3. *Öffentlicher Raum*
   - Die Grünzüge und –anlagen sind innerhalb des Gebietes sowie mit den großräumigen Grünverbindungen besser zu vernetzen. Die südlichen Uferpromenaden entlang der Kanäle sind neu zu gestalten, neue Rad- und Fußwege anzulegen.
   - Straßen mit besonderer städtebaulicher Bedeutung sollen durch attraktive Gestaltung mehr Aufenthaltsqualität bieten. Die bisher zu Gunsten des ruhenden Verkehrs aufgegebene Mittelpromenade in der Elbestraße soll wiederhergestellt werden.
   - Stadtplätze und Parkanlagen sowie Spiel- und Bolzplätze sind als wohnungsnahe Erholungsflächen gestalterisch und funktional aufzuwerten.
4. *Gewerbe/Einzelhandel/Wirtschaft*
   - Die Profilierung der Sonnenallee in ihrer Funktion als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Versorgungsstandort sowie multinationaler Treffpunkt mit hoher gesellschaftlicher Integrationskraft für das Gebiet soll unterstützt werden.
   - Erhalt und Ausbau der Attraktivität des Untersuchungsgebietes für Existenzgründungen, darunter für Betriebe mit kreativem Potenzial und ethnischem Gewerbe. Der Grundstock an Angeboten kleinerer und mittlerer Gewerberäume ist möglichst zu erweitern.
   - Die ethnische Ökonomie als gebietstypische Handelsform und Chance der Standortentwicklung schützen und weiter entwickeln.
   - Um eine Konkurrenzsituation zum Hauptzentrum Karl-Marx-Straße zu vermeiden sind alle Maßnahmen zur Entwicklung der Zentren Sonnenallee und Karl-Marx-Straße aufeinander abzustimmen und Verflechtungszusammenhänge zu beachten.
5. *Verkehr*
   - Für Fußgänger und Fußgängerinnen sowie Radfahrer und Radfahrerinnen sind die Bedingungen im Straßenverkehr zu verbessern. Das beinhaltet Maßnahmen zur besseren Vernetzung der Wegebeziehungen und zur Erhöhung der Verkehrssicherheit.
   - Zur Reduzierung des Verkehrslärms wird die Ausweisung von Geschwindigkeitsbegrenzungen - Tempo 30 nachts - entlang der Pannier- und Wildenbruchstraße vorgeschlagen.
6. *Umwelt*
   - Durch energetische Sanierung der Gebäude der 1950er und 1960er Jahre ist eine Verbesserung der Energiebilanz zu erzielen.
   - Ein Ausbau des vorhandenen Fernwärmenetzes trägt wesentlich zur Energieeinsparung und Verringerung der Schadstoffbelastung bei.

- Durch Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen auf Grundstücken und an Gebäuden
  (z. B. Fassaden-, Hof- und Dachbegrünung) wird das Mikroklima verbessert.
- Neben Maßnahmen zur Reduzierung des Verkehrslärms sind passive Lärmschutzmaßnamen besonders für Schulen durchzuführen.

3.3. Beteiligung und Abstimmung

Einbeziehung der Öffentlichkeit
Das vorläufige Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen wurde den Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 26.11.2009 in der Jugendeinrichtung „Manege“ vorgestellt. Die Einladung zu der Veranstaltung erfolgte über Plakataushänge, Einladungskarten, Ankündigung in der lokalen Presse und Internet. Ca. 50 Personen folgten der Einladung und diskutieren mit großem Interesse das vorgeschlagene Entwicklungskonzept. Schwerpunkte der Diskussion waren die Themen Verkehr, Freiflächen und sozialverträgliche Sanierung.
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 23.11.2009 bis 14.01.2010. Grundlage der Abstimmung war der Berichtsentwurf der Vorbereitenden Untersuchungen. An der fachlichen Abwägung beteiligten sich 38 Stellen mit Hinweisen und Ergänzungen. Diese wurden z. T. in den Endbericht eingearbeitet bzw. sind im Rahmen weiterer Planungen zu berücksichtigen. Das Ergebnis der Abwägung wurde allen Beteiligten mitgeteilt.
Zusammenfassend stellen sich die wesentlichen Ergebnisse der Bürgerbeteiligung und der Träger öffentlicher Belange wie folgt dar:

- Aufgrund der vielfältigen räumlich – funktionalen Vernetzungen der beiden benachbarten Untersuchungsgebiete Maybachufer/Elbestraße und Karl-Marx-Straße sind die Stadterneuerungsmaßnahmen beider Gebiete konzeptionell im Zusammenhang zu planen. Besonders in den Bereichen Verkehr, soziale Infrastruktur und Bildung ist eine übergreifende Betrachtung erforderlich.
- Maßnahmen zur Entwicklung der Sonnenallee sind mit den Maßnahmen für das übergeordnete Hauptzentrum Karl-Marx-Straße abzustimmen.
- Die Stadterneuerungsmaßnahmen sollen durch soziale und wirtschaftliche Maßnahmen zur Stabilisierung der Bevölkerungsentwicklung begleitet werden.

4. Maßnahmekonzept zur Durchführung

4.1. Schlüsselprojekte und sonstige Maßnahmen und Prioritäten

Zur Umsetzung des Leitbildes sind die Maßnahmen mit 1. Priorität, mit Blick auf Dringlichkeit, Effekte und Nachhaltigkeit, die wichtigsten Schlüsselprojekte für die Handlungsfelder. Daneben werden weitere Maßnahmen der 2. Priorität (mittelfristig umzusetzen) und Maßnahmen der 3. Priorität (langfristig umzusetzen) für erforderlich gehalten.
Nachfolgend werden die Maßnahmen mit 1. Priorität benannt:
- Sanierung des Ernst-Abbe-Gymnasiums und Neugestaltung des Schulhofs,
- bauliche und energetische Sanierung Jugendfreizeiteinrichtung „Manege“ und Neugestaltung der Freifläche,
- Sanierung der Elbe-Grundschule und Neugestaltung des Schulhofs,
- Sanierung des Funktionsgebäudes Sportplatz Innstraße,
- Neugestaltung des Schulhofs der Rixdorfer Grundschule unter Einbeziehung der Lichthöfe,
- Schaffung von zusätzlichen Angeboten der Jugendfreizeit im Souterrain der Rixdorfer Schule,
- Erneuerung und Erweiterung des Spielplatzes auf dem Sportplatz Innstraße mit Zugang von der Finowstraße; alternativ: Bau eines neuen Gebäudes der sozialen Infrastruktur zur Schaffung zusätzlicher Angebote (Jugendfreizeit, Angebote für Senioren),
- Untersuchung und Konzeptentwicklung für Gesamtareal Sportplatz Maybachufer (Neubau bzw. Ersatzbau eines neuen Gebäudes der sozialen Infrastruktur zur Schaffung zusätzli-

cher Angebote für Jugendfreizeit und Senioren, bzw. zusätzliche Anlage einer öffentlichen Grün- oder Freifläche mit speziellen Angeboten),
- bauliche und energetische Sanierung der Kita "Villa Kunterbunt" (Weserstraße 198) und Vergrößerung/Neugestaltung der Freifläche (Teil-Projekt "Campus Rütli")
- Aufwertung des Weichselplatzes unter Einbeziehung der Uferwege und der südöstlichen Teilfläche,
- Aufwertung des Wildenbruchplatzes mit seinen Eingangsbereichen,
- Aufwertung und Neugestaltung des südlichen Ufers des Neuköllner Schifffahrtskanals mit der Unterbringung von Fuß- und Radwegen,
- Anlage einer Mittelpromenade in der Elbestraße,
- Aufwertung des Lohmühlenplatzes mit Schaffung einer attraktiven und sicheren Fuß- und Radwegeverbindung zum Ostufer des Landwehrkanals,
- Anlage eines neuen Spielplatzes Finowstraße 30,
- Grunderwerb von Flächen für Maßnahmen im öffentlichen Raum (Campus Rütli, Jugendfreizeiteinrichtungen, Spielplätze u. ä.),
- Sanierung/Neugestaltung der Elbestraße mit Anlage eines verkehrsberuhigten Bereichs (VZ 325) oder Einführung einer Begegnungszone in der Elbestraße,
- Sanierung/Neugestaltung Straße Weigandufer,
- Änderung der Parkordnung von Längs- in Schrägparken in verschiedenen Abschnitten der Reuterstraße, Weichselstraße, Fuldastraße, Weichselplatz und Finowstraße (Erhöhung Stellplatzangebot, Beitrag Verkehrsberuhigung) und Neuanlage von Fußgängerüberwegen in der Weserstraße,
- Entsiegelung und Hofbegrünung mit Beratungsangeboten für Eigentümer und Eigentümerinnen sowie Bewohnerinnen und Bewohner.

4.2. Einsatz planungsrechtlicher Instrumente und Verfahren - Anwendung der Vorschriften des Besonderen Städtebaurechts nach BauGB

Art und Umfang der städtebaulichen Substanz- und Funktionsschwächen begründen die Anwendung des besonderen Städtebaurechts gemäß § 136 BauGB:
Substanzmängel treten an Gebäuden der sozialen Infrastruktur und an Wohngebäuden auf. Etwa 14 % der Wohngebäude im Gebiet sind sanierungsbedürftig. Die Belichtung, Besonnung und Belüftung zahlreicher Hinterhäuser der hoch verdichteten kaiserzeitlichen Bebauungen, vor allem in den Blöcken beidseitig der Sonnenallee, entspricht nicht den heutigen gesetzlichen Regelungen der Bauordnung bzw. den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Der hohe Versiegelungsgrad der Höfe in diesen Blöcken stellt einen Missstand dar, der die Nutzbarkeit stark einschränkt und negative klimatische Effekte erzeugt.
Die Abschreibungsmöglichkeiten des § 7h Einkommenssteuergesetz in Sanierungsgebieten bieten privaten Eigentümern und Eigentümerinnen finanzielle Anreize zur Beseitigung dieser Mängel.

Gravierend sind die Funktionsmängel im Bereich der öffentlichen Grün- und Freiflächen. Wohnungsnahe Grünflächen und Spielplätze sind nicht in ausreichendem Maße vorhanden. Im Teilgebiet südlich der Weserstraße existieren keine öffentlichen Grünflächen.
Die ungenügende Ausstattung des Gebietes mit Freizeiteinrichtungen für Jugendliche und junge Erwachsene sowie gedeckten und ungedeckten Sportanlagen stellt einen funktionalen Missstand dar. Vorhandene Einrichtungen haben z. T. einen erheblichen Erneuerungsbedarf.
Die Hauptverkehrsstraßen und die mit Durchgangsverkehren belasteten Wohnstraßen stellen eine Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse durch Lärm- und Luftschadstoffimmissionen dar. Besonderen Handlungsbedarf gibt es in Zukunft in der Sonnenallee (auch in Folge der Umgestaltung der Karl-Marx-Straße und der Weiterführung der A100 nach Treptow muss mit einem Fahrzeugzuwachs von voraussichtlich rd. 12 % gerechnet werden).
Das Untersuchungsgebiet gehört zum Versorgungsbereich des nahen Hauptzentrums „Karl-Marx-Straße“. Innerhalb des Gebietes selbst erfüllt die Sonnenallee die Funktion eines Nahversorgungszentrums. In Hinblick auf Qualität und Branchenmix besitzt sie jedoch deutliche

Schwächen und droht in der Konkurrenz zum Hauptzentrum weiter abzusacken. Das gilt insbesondere für die Entwicklung des Einzelhandels mit Sortimenten für die Nahversorgung und für wohnungsnahe Dienstleistungen (soziokulturelle Angebote, Gesundheitsvorsorge, Gastronomie u. ä.). Die Entwicklung beider Geschäftsstraßen ist gebietsübergreifend zu steuern.
Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände ist die die Anwendung der Vorschriften des besonderen Städtebaurechts nach BauGB und der Einsatz öffentlicher und privater Mittel erforderlich.

4.3. Begründung zur räumlichen Abgrenzung eines zukünftigen Stadterneuerungsgebietes und Anwendung des Sanierungsverfahrens

Räumliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes:
Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet hat eine Größe von 68,4 ha und ist somit gut halb so groß wie das Untersuchungsgebiet. In diesem Gebiet leben rund 17.500 Einwohner.
Das Sanierungsgebiet umfasst die Blöcke beiderseits der Sonnenallee d. h. von der Donaustraße bis zum Neuköllner Schifffahrtskanal und zwischen Panier- und Innstraße.
Die Blöcke beiderseits der Sonnenallee zwischen Donaustraße und Weserstraße haben die größten städtebaulichen Missstände. In diesen Blöcken ist die Bausubstanz im Durchschnitt schlechter als im restlichen Untersuchungsgebiet, die Baudichten und der Mangel an Grün- und Freiflächen sind am höchsten. Entlang der Sonnenallee konzentrieren sich die für die Nahversorgung wichtigen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, die ebenfalls funktionelle Mängel aufweisen. In diesen Blöcken liegen auch wichtige soziale Infrastruktureinrichtungen, die bauliche und funktionale Missstände vorweisen. In diesen Blöcken leben Bevölkerungsgruppen mit den schwierigsten sozialen Verhältnissen und der Wohnungs- und Gewerbeleerstand ist hier am höchsten. Diese Blöcke weisen im Wesentlichen die gleichen Probleme auf wie die des unmittelbar angrenzenden Untersuchungsgebiet Karl-Marx-Straße. Eine Zusammenfassung beider Gebiete als ein Sanierungsgebiet wird deshalb verfolgt.
Die Einbeziehung der Blöcke nördlich der Weserstraße bis zum Neuköllner Schifffahrtskanal zwischen Panier- und Innstraße ist aus folgenden Gründen erforderlich:
Die Defizite an öffentlichen Grün- und Freiflächen der beiderseits der Sonnenallee gelegenen Blöcke müssen durch Aufwertung der vorhandenen, im Bereich des südlichen Kanalufers gelegenen Grünzüge und Parkanlagen, ausgeglichen werden. Dies ist zugleich der Bereich für funktionsstärkende Maßnahmen zum Freiraumverbund (Mittelpromenade Elbestraße, Realisierung übergebietlich bedeutsamer Wegekonzepte - Hauptweg 18 „Innerer Parkring“ im Verlauf des Weigandufers).
Zwischen der Sonnenallee und dem Kanal liegen wichtige soziale Infrastruktureinrichtungen, deren erforderliche Aufwertung für die funktionale Stärkung des Gebietes bedeutsam ist (Campus Rütli, Elbe-Schule, Sportplatz Maybachufer, Flächenpotenziale für den Gemeinbedarf). Eine zentrale Funktion hat der Lohmühlenplatz als Knoten der gebietsübergreifenden Grün- und Wegeverbindungen entlang der Kanäle zwischen Neukölln und Treptow. In seinem derzeitigen Zustand wird er dieser Funktion nicht gerecht. Deshalb soll er in das Sanierungsgebiet einbezogen werden.
In Teilen überlagert sich das Sanierungsgebiet mit den Quartiermanagementgebieten „Reuterplatz“, „Donaustraße-Nord“ und „Ganghoferstraße“. Die Anwendung des Sanierungsrechts und die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen unterstützt bzw. verstärkt die Ziele der „Sozialen Stadt“.

Flächen außerhalb des Sanierungsgebietes:
Im Teilgebiet von der Reuter- bis zur Pannierstraße sind die bauliche Substanz sowie das unmittelbare Wohnumfeld in einem vergleichsweise guten Zustand. Es sind deutliche Aufwertungstendenzen zu beobachten. Darüber hinaus sind innerhalb dieses Areals keine Neuordnung oder der Grunderwerb von Flächen erforderlich. Die Anwendung des Sanierungsrechtes ist nicht begründbar. Für die Stabilisierung des Gebietes reicht die Weiterführung des Quartiersmanagements aus.
Das Teilgebiet nördlich des Neuköllner Schifffahrtskanals hat keine wesentlichen städtebaulichen Missstände, die die Festlegung einer Sanierungsmaßnahme erfordern.

An der Sonnenallee werden die Blöcke 075/042 und 075/048 teilweise aus dem Sanierungsgebiet ausgeschlossen, da sie nur geringe Missstände aufweisen.
Im Block Donau-, Ecke Innstraße wurden die Kindertagesstätte und das Wohngebäude nicht in das Sanierungsbiet einbezogen, da weder die Gebäude noch die Außenflächen Sanierungsbedarfe haben bzw. Missstände aufzeigen. Der Abschnitt der Innstraße südlich der Sonnenallee bedarf ebenfalls keiner Erneuerung.

Sanierungsverfahren
Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Im Gebiet sind überwiegend Maßnahmen im öffentlichen Raum und auf öffentlichen Grundstücken geplant. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156) ist hier entbehrlich, da keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen oder die Sanierungsdurchführung erschwerenden Tatbestände zu erwarten sind.

Finanzierbarkeit der Sanierung
Die Kosten aller Sanierungsmaßnahmen (öffentlich und privat) werden derzeit mit 107 Mio. Euro kalkuliert. Angesichts der beschränkten öffentlichen Mittel und der Prioritätensetzung wird das dringend erforderliche Fördervolumen mit etwa 25,8 Mio. Euro veranschlagt. Nicht enthalten sind in diesen Ansätzen die Kosten und erforderlichen öffentlichen Mittel für die Realisierung des Projekts „Campus Rütli“.

4.4. Einschätzung der privaten Mitwirkungsbereitschaft (u. a. bei Grundstückseigentümern), Vorschläge zur Kommunikations- und Organisationsstruktur

Die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümerinnen und Eigentümer wird grundsätzlich positiv eingeschätzt:
- Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens haben die im Gebiet aktiven Wohnungsunternehmen ihre Mitwirkungsbereitschaft bekundet. Anfragen von Unternehmen der Immobilienbranche während der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass in den attraktiv gelegenen Gebietsteilen ein Interesse an Erwerb und Sanierung von Wohngebäuden besteht.
- Die Mitwirkung der Einzeleigentümerschaft wird maßgeblich vom weiteren Informations- und Beratungsverfahren abhängen.

Die im Rahmen des Quartiersmanagements aufgebauten Beteiligungsinstrumente, die je nach Themenfelder bereits jetzt im gesamten Untersuchungsgebiet tätig sind (z. B. im Ausbildungssektor), bieten organisatorische und personelle Elemente, die für die Kommunikation zwischen den Akteuren und Akteurinnen aus der Verwaltung und der Bewohnerschaft genutzt werden können. Gleichzeitig können neue formelle Strukturen zur Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen
(z. B. Sanierungsbeirat) auf deren organisatorischen und personellen Strukturen aufbauen.

4.5. Einschätzung des Durchführungszeitraums

Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wird ein Zeitraum von 12 bis zu 15 Jahren angesetzt. Dem Zeitraum liegt eine zeitliche Prioritätensetzung zu Grunde, die die städtebauliche Ausgangssituation, die Dringlichkeit entsprechender Maßnahmen und ihre Effekte bzw. Auswirkungen in Hinblick auf die Beseitigung der Substanz- und Funktionsschwächen berücksichtigt sowie die verfügbaren Verwaltungs- und Steuerungskapazitäten zur Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen.

4.6. Kosten der Gesamtmaßnahme

Die voraussichtlichen Kosten der Maßnahme für das Land Berlin sind in der folgenden Kostenermittlung nach § 149 BauGB dargestellt.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Bezirk: ***Neukölln***

Gesamtmaßnahme: ***Karl-Marx-Straße/Sonnenallee - Teilgebiet Sonnenallee -***

Berichtsjahr: ***2010***

Angaben in T€

KGR		Kostenschätzung der RVO	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 30.09.2010	Kosten 2011 ff.
1	2	3	4	5
	Vorbereitung, Fortschreibung und Abschluss	***450***	***0***	***450***
11	Vorbereitende Untersuchung und Integrierte Entwicklungskonzepte			
12	Weitere Vorbereitung	300		300
125	Abschluss der Gesamtmaßnahme	150		150
	Ordnungsmaßnahmen	***2.000***	***0***	***2.000***
21	Bodenordnung, Grundstückserwerb	2.000		2.000
22	Umzug von Bewohnern und Betrieben			
23	Freilegung von Grundstücken			
246	Anlagen zur öffentlichen Versorgung			
25	Sonstige Ordnungsmaßnahmen			
	Ausgaben für Baumaßnahmen	***20.530***	***0***	***20.530***
31	ModInst von Wohngebäuden			
32	Neubauten und Ersatzbauten			
33	Errichtung, Änderung Gemeinbedarf, davon:	19.530		19.530
331	soziale und kulturelle Infrastruktur	15.750		15.750
332	Grünanlagen und Spielplätze	870		870
333	Verkehrsanlagen, öffentl. Straßenraum	2.910		2.910
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben			
35	Sonstige Maßnahmen	1.000		1.000
	Aufgabenerfüllung für Berlin	***2.200***	***0***	***2.200***
51	Vergütung von Sanierungsträgern			
52	Vergütung v. Beauftragten	2.200		2.200
	Aktivierung, Beteiligung Dritter	***600***	***0***	***600***
61	Geschäftsstraßenmanagement			
62	Gebiets- u. Verfügungsfonds			
63	Sonstige Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungen	600		600
	SUMME	***25.780***	***0***	***25.780***

Kosten- und Finanzierungsübersicht - Infrastrukturmaßnahmen Berlins

Bezirk: ***Neukölln***

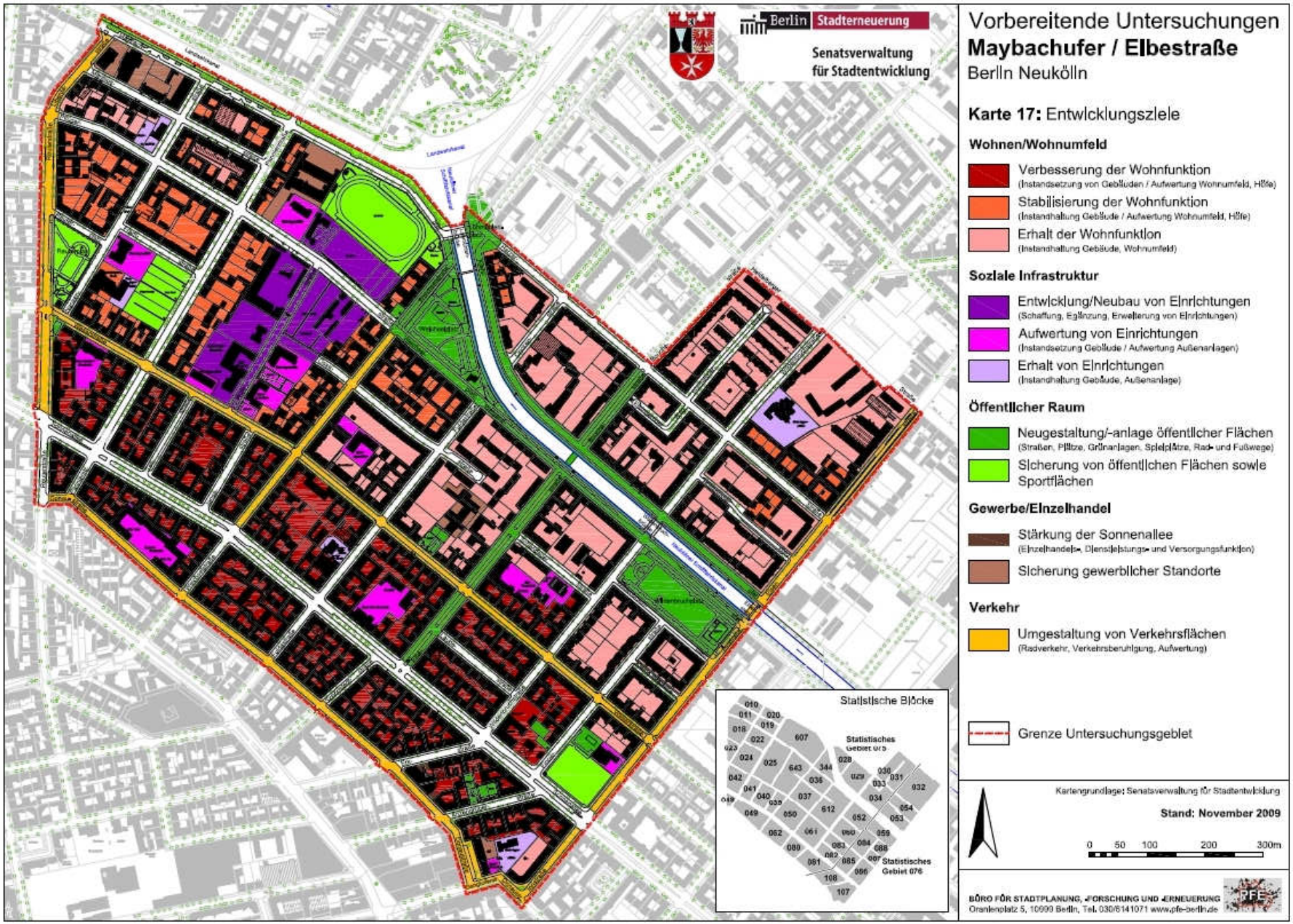
Gesamtmaßnahme: ***Karl-Marx-Straße / Sonnenallee, Teilgebiet Sonnenallee - S0851***

Berichtsjahr: ***2010***

Angaben in TEUR

Einzelplan/Kapitel/Titel			Neubau	Erneuerung	KGR	Investition/Baumaßnahme	a b c	Gesamt-kosten	finanziert bis 2010	noch zu finanzieren	Rangfolge in KGR	Priorität
EP	Kap.	Titel										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
				x	3312	San Kita Weserstraße 198 inkl. Freifläche	c	2.240		2.240		1
				x	3312	San JFE "Manege" inkl. Freifläche	c	950		950		1
						Summe Kostengruppe 3312 / Jugend und Familie		***3.190***	***0***	***3.190***		
					3314	Sanierung Ernst-Abbe-Gymnasium	c	5.200		5.200		1
					3314	Schulhof Ernst-Abbe-Gymnasium	c	200		200		1
					3314	Sanierung Elbe-Grundschule	c	5.200		5.200		1
					3314	Schulhof Elbe-Grundschule	c	160		160		1
					3314	Schulhof Rixdorfer-Grundschule	c	120		120		1
						Summe Kostengruppe 3314 / Schule, Berufswesen		***10.880***	***0***	***10.880***		
					3315	Sportplatz Innstraße (San Spielplatz)	c	80		80		1
					3315	Sportplatz Maybachufer, Neubau soziokulturelle Einrichtung (alternativ: öffentliche Grün- oder Freifläche)	c	1.000		1.000		1
					3315	Sportplatz Innstraße Sanierung Funktionsgebäu-de	c	600		600		1
						Summe Kostengruppe 3315 / Sport		***1.680***	***0***	***1.680***		
						Summe Kostengruppe 331/ soziale Infrastruktur		***15.750***	***0***	***15.750***		
					332	Aufwertung Weichselplatz	c	100		100		1
					332	Aufwertung Wildenbruchplatz einschl. Bolzplatz	c	170		170		1
					332	Aufwertung südliches Ufer Neuköllner Schiff-fahrtskanal	c	200		200		1
					332	Anlage Spielplatz Finowstraße 30	c	80		80		1
					332	Sanierung Spiel-/Bolzplatz Weserstraße 176/177	c	250		250		2
					332	Aufwertung Bolzplatz Anzengruberstraße 16/17	c	30		30		2
					332	Anlage Spielplatz Weichselstraße 39	c	40		40		2
						Summe Kostengruppe 332 / Grünanlagen und Spielplätze		***870***	***0***	***870***		
					333	Sanierung/Neugestaltung Elbestraße ca. 11.000m²	c	1.250		1.250		1
					333	Sanierung Straße Weigandufer ca. 6.600m²	c	760		760		2
					333	Radverkehrsgerechter Umbau Weserstraße mit Führung auf Fahrbahn	c	300		300		2
					333	Aufwertung Lohmühlenplatz	c	500		500		1
					333	Querungshilfen, Gehwegabsenkungen	c	100		100		2
						Summe Kostengruppe 333 /öffentliche Erschließungsanlagen		***2.910***	***0***	***2.910***		
						ausfinanziert	***a***	0	0			
						in I-Planung eingestellt	***b***	0	0			
						geplante Investition	***c***	19.530	0			
						Gesamtsumme Infrastrukturmaßnahmen 331-333		***19.530***	***0***	***19.530***		

dringliche Maßnahmen (1.Priorität)	1	18.050
notwendige Maßnahmen (2.Priorität)	2	1.480


Berlin Stadterneuerung
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Vorbereitende Untersuchungen
Maybachufer / Elbestraße
Berlin Neukölln
Karte 17: Entwicklungsziele
Wohnen/Wohnumfeld
Verbesserung der Wohnfunktion
(Instandsetzung von Gebäuden / Aufwertung Wohnumfeld, Höfe)
Stabilisierung der Wohnfunktion
(Instandhaltung Gebäude / Aufwertung Wohnumfeld, Höfe)
Erhalt der Wohnfunktion
(Instandhaltung Gebäude, Wohnumfeld)
Soziale Infrastruktur
Entwicklung/Neubau von Einrichtungen
(Schaffung, Ergänzung, Erweiterung von Einrichtungen)
Aufwertung von Einrichtungen
(Instandsetzung Gebäude / Aufwertung Außenanlagen)
Erhalt von Einrichtungen
(Instandhaltung Gebäude, Außenanlage)
Öffentlicher Raum
Neugestaltung/-anlage öffentlicher Flächen
(Straßen, Plätze, Grünanlagen, Spielplätze, Rad- und Fußwege)
Sicherung von öffentlichen Flächen sowie Sportflächen
Gewerbe/Einzelhandel
Stärkung der Sonnenallee
(Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion)
Sicherung gewerblicher Standorte
Verkehr
Umgestaltung von Verkehrsflächen
(Radverkehr, Verkehrsberuhigung, Aufwertung)
Grenze Untersuchungsgebiet
Statistische Blöcke
Statistisches Gebiet 076
Kartengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Stand: November 2009
0 50 100 200 300m
BÜRO FÜR STADTPLANUNG, FORSCHUNG UND ERNEUERUNG
Oranienplatz 5, 10999 Berlin, Tel. 030/6141071 www.pfe-berlin.de

7. Lichtenberg – Frankfurter Allee Nord

1. Situationsanalyse

1.1. Städtebauliche Struktur

Einbindung in die Gesamtstadt und Vernetzung mit anderen Quartieren
Das Untersuchungsgebiet Frankfurter Allee Nord befindet sich am östlichen Rand der Berliner Innenstadt, ca. 4 km vom Alexanderplatz entfernt. Es liegt am westlichen Rand des Ortsteils Lichtenberg und damit im Zentrum des Bezirks Lichtenberg. Es wird im Süden begrenzt von der Frankfurter Allee; im Westen von der Möllendorffstraße; im Norden von Rutnikstraße und dem Blockmittel zwischen Bornitz- und Gotlindestraße und im Osten von den ehemaligen Gleisen der Industriebahn, dem Zentralfriedhof und der Bahntrasse nördlich des Fernbahnhofs Berlin-Lichtenberg. Das Gebiet ist sehr gut mit U- und S-Bahn durch den ÖPNV erschlossen.

Historische Entwicklung
Die Entwicklung des Gebietes ist eng mit der Geschichte Lichtenbergs verknüpft, dessen historischer Kern um den heutigen Loeperplatz liegt. Im ausgehenden 19. Jahrhundert entwickelte sich entlang der Frankfurter Allee bis nach Friedrichsfelde eine verdichtete Wohnbebauung. Erste Darstellungen der heutigen Struktur des Untersuchungsgebiets sind in einem Übersichtsplan aus dem Jahr 1893 dargestellt, auf dem das Straßenraster und Stadtplätze bereits vorgesehen sind.
1907 erhielt Lichtenberg Stadtrecht, und es setzte ein starker Entwicklungsschub ein. Mietshäuser ersetzten die Villen entlang der Frankfurter Allee und der Möllendorffstraße. 1920 wurde Lichtenberg in Groß-Berlin eingemeindet. Es war das mit Abstand am weitesten urbanisierte ehemalige Dorf des östlichen Berliner Umlandes. Ab den 1920er Jahren bis in die 1940er Jahre entstanden im Gebiet Gebäude der städtischen Infrastruktur sowie mehrere Wohnanlagen in Blockrandbebauung. Während des Zweiten Weltkriegs wurden viele Gebäude zerstört.

Bebauungs- und Nutzungsstruktur
Das Untersuchungsgebiet hat eine Größe von ca. 154 ha. Die etappenweise Entwicklung des Untersuchungsgebietes spiegelt sich in seiner heterogenen Bebauungsstruktur wider, die von den unterschiedlichen Architekturepochen des 20. Jahrhunderts geprägt wurde.

Ab den 1950er bis in die 1960er Jahre hinein veränderte sich das Gesicht des Untersuchungsgebiets noch einmal deutlich durch den großflächigen Abriss der noch bestehenden Bebauung entlang der Möllendorffstraße und der Frankfurter Allee, dem beginnenden Aufbau des Komplexes der Zentrale des Ministeriums für Staatssicherheit (MfS) an der Normannenstraße und der Zeilenbebauung im Bereich der Kriemhildstraße. Das Gebiet wurde auch in den Folgejahren bis in die Gegenwart hinein weiter als Wohnstandort ausgebaut.

Mit den politischen und wirtschaftlichen Veränderungen setzten ab 1990 große Veränderungen ein. In die Gebäude des MfS ziehen u. a. die Birthler-Behörde, das Stasimuseum, das Arbeitsamt und das Bundesverwaltungsamt ein. Der Schulkomplex Rüdigerstraße und das Hubertusbad wurden geschlossen und Gewerbestandorte aufgegeben. Im Gebietsinneren entstanden Wohnungsneubauten und große Teile der bestehenden Wohnanlagen, die sich im Besitz von Wohnungsgesellschaften oder Wohnungsgenossenschaften befinden, wurden saniert.

Bis heute erweisen sich das ehemalige MfS-Areal, die Frankfurter Allee und die Bahntrasse an der Gudrunstraße als stadträumliche Barrieren und Brüche im Untersuchungsgebiet.
Die Bebauungsstruktur ist geprägt von einem im Wesentlichen orthogonalen Straßenraster. Grün- und Feiflächen, wie der ehemalige Urnenfriedhof Rathausstraße, der Roedelius- und der Freiaplatz ordnen sich mit ihrer Geometrie in die städtebaulich-räumliche Struktur ein. Einige Straßenräume wie die Rutnikstraße, die Ruschestraße und der Bereich um den Roedeliusplatz erscheinen überdimensioniert.

Das Untersuchungsgebiet besteht aus mehreren Teilräumen mit in sich jeweils relativ homogenen Strukturen:
- Das w*estliche Gebiet* (begrenzt von der Möllendorff-, Rutnik-, Ruschestraße und Frankfurter Allee) ist geprägt von Verwaltungs- und Wohnbauten v. a. vom Anfang des 20. Jahrhunderts, den 1930er und 1970er Jahren, und hat überwiegend geschlossene Raumkanten.

- Das *Nibelungenviertel* (begrenzt von Magdalenen-, Rüdiger-, bzw. Gotlinde-, Gudrunstraße und Frankfurter Allee) ist ein relativ geschlossenes Quartier mit einheitlichen Raumkanten und Gebäudehöhen. Die Gebäude sind Anfang des 20. Jahrhunderts und - nördlich der Fanningerstraße - in den 1920er und 1930er Jahren in der Regel mit Vorderhäusern, Seitenflügeln und vereinzelt Quergebäuden entstanden.

- Der *Korridor Gotlindestraße* (begrenzt von der Ruschestraße, den Flurstücken nördlich Gotlindestraße bis aufgelassene Industriebahn, inklusive Hans-Zoschke-Stadion) ist geprägt von mehreren großen Verwaltungsbauten, von Wohnbauten in Zeilenbauweise aus den 1970er Jahren sowie von großformatigen Discountern und Freiflächen.

- In der *„Lockeren Stadt"* (begrenzt von Hagen-, Gotlindestraße, Zentralfriedhof Friedrichsfelde und Rüdigerstraße) weicht die Raumkante einer offenen und durchgrünten Bebauung. Geprägt wird das Gebiet von viergeschossigen Wohnblöcken in Zeilenbauweise (Bautyp Q3A), die parallel und orthogonal zueinander um große Grünflächen angeordnet sind, sowie vom 2- bis 3-geschossigen ehemaligen Doppelschulkomplex an der Rüdigerstraße.

- Entlang der *Frankfurter Allee* ist die Bebauungsstruktur überaus heterogen. Hier stehen im Wechsel Bauten der Nachgründerzeit (besonders östlich der Magdalenenstraße) und Gebäude der industriellen Bauweise.

Trotz seiner relativ kurzen Entwicklungsgeschichte verfügt das Untersuchungsgebiet über zahlreiche unter Denkmalschutz stehende Bauten, Ensembles und Freiflächen. Daneben ist ein Teilbereich, der zum Areal des ehemaligen Dorfes Lichtenberg gehört, archäologisches Verdachtsgebiet.

Eigentumsverhältnisse
Das öffentliche Eigentum umfasst mit gut einem Drittel den größten Flächenanteil im Gebiet. Zweitgrößte Eigentümergruppe sind Wohnungsbaugesellschaften, mit etwa 15,5 % Flächenanteil auf knapp 15 % der Flurstücke. Banken, Versicherungen und Immobiliengesellschaften verfügen über etwa 28 % der Flurstücke, die jedoch nur etwa 10 % der Gebietsfläche einnehmen. Genossenschaften und Einzeleigentümer verfügen über etwa gleiche Flächenanteile im Umfang von jeweils knapp 10 %.

1.2. Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Zum 31.12.2008 waren im Untersuchungsgebiet rd. 17.000 Einwohner melderechtlich registriert[1]. Die Anzahl der Einwohner blieb in den letzten drei Jahren stabil mit leicht ansteigender Tendenz. Die Einwohnerdichte ist mit rd. 93 EW/ha im Vergleich zum Gesamtbezirk und Berlin sehr hoch (Bezirk Lichtenberg: rd. 49 EW/ha, Berlin: rd. 38 EW/ha).
Im Vergleich zum Bezirk Lichtenberg und zum Land Berlin ist das Untersuchungsgebiet von einer relativ jungen Bevölkerung bewohnt, da der Anteil der 18- bis 45-Jährigen (51,4 %) deutlich stärker ausgeprägt ist, während der Anteil der Senioren (14,7 % über 65 Jahre) niedriger ist. Viele der über 65-Jährigen wohnen in der „Lockeren Stadt" im Osten des Gebiets sowie entlang der Möllendorffstraße im Westen.
Im Jahr 2008 gab es im LOR Planungsraum Rüdigerstraße, in dem das Untersuchungsgebiet liegt, bei Kindern unter 6 Jahren einen negativen Wanderungssaldo von -6,2 % (im Vergleich Berlin: -0,4 %). Insgesamt war der Wanderungssaldo in 2008 jedoch positiv (0,7 %) und damit etwas höher im Vergleich zu Gesamtberlin (0,4 %).
Der Anteil der Bewohnerinnen und Bewohner ohne deutschen Pass ist mit 7 % etwa halb so groß wie im Landesdurchschnitt.

[1] Vgl. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Der Anteil der Arbeitslosen im LOR Planungsraum Rüdigerstraße lag am 31.12.2008 mit 11,3 % der 15- bis 65-jährigen Einwohner über dem Berliner Durchschnitt (9,4 %).
Der Anteil nicht-arbeitsloser Empfänger von Existenzsicherungsleistungen lag mit 11,3 % der Einwohner unter dem Berliner Durchschnitt von 13,8 %.
Der Anteil nicht-erwerbsfähiger Empfänger von Existenzsicherungsleistungen unter 15 Jahren entspricht mit 37,5 % der unter 15 jährigen Einwohner dem Berliner Durchschnitt von 37,4 %.
Im Zeitraum zwischen 2006 und 2008 ist die Anzahl der Arbeitslosen sowie der Leistungsempfänger von SGB-II und von SGB-III gesunken, während die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gestiegen ist.
Bezüglich des sozialen und wirtschaftlichen Status und der Entwicklungsdynamik liegt das Gebiet im Berliner Mittelfeld. Die Dynamik des Gebietes wird mit 2 +/- als stabil bewertet[2.]

1.3. Wohnungsmarkt und -struktur

Im Gebiet Frankfurter Allee Nord gibt es derzeit etwa 9.150 Wohneinheiten. Mehr als die Hälfte davon (56 %) sind 1- und 2-Zimmer-Wohnungen. 37 % des Bestandes sind 3-Zimmer-Wohnungen, 6 % sind 4-Zimmer-Wohnungen, und nur 0,3 % der Wohnungen haben 5 Zimmer. In Befragungen und Gesprächen äußerten Bewohnerinnen und Bewohner den Wunsch nach mehr größeren und bezahlbaren Wohnungen für Familien im Gebiet Frankfurter Allee Nord.
Etwa die Hälfte des Wohnungsbestandes liegt im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften. Eigentümer und Eigentümerinnen mit dem größten Wohnungsbestand sind die HOWOGE mit über 2.400 Wohneinheiten, die über das ganze Gebiet verteilt sind, sowie die Pirelli RE Facility Management Deutschland GmbH mit über 1.500 Wohneinheiten.
Der Anteil von Eigentumswohnungen am Gesamtwohnungsbestand beträgt ca. 10 %.
Fast alle Wohnungen im Untersuchungsgebiet sind mit Innen-WC und Bad oder Dusche nach zeitgemäßen Standards ausgestattet. Die Wärmeversorgung erfolgt überwiegend mit Fernwärme und Erdgas, nur vereinzelt mit Heizöl und Kohleöfen.
Bei der Wohnungsbausubstanz ragen als umfassend sanierungsbedürftig die 10- bis 11-geschossige Wohnanlage im Bereich Ruschestraße/Frankfurter Allee sowie Gebäude im östlichen Gebietsteil heraus. Nur in diesen Wohnanlagen besteht aufgrund des Sanierungsbedarfs ein erhöhter Leerstand. Obwohl ein Großteil der übrigen Wohngebäude im Gebiet bereits saniert worden ist, gibt es kaum barrierefreie Wohnungen. Zudem sind 40 % der Wohngebäude energetisch nachzurüsten. Es besteht Mangel an familiengerechten Wohnungen im Gebiet.
Das Untersuchungsgebiet ist im Berliner Mietspiegel 2009 überwiegend als einfache Wohnlage klassifiziert. Lediglich die Blöcke im Westen (Möllendorff-/Rutnik-/Rusche-/Normannenstraße) und im Osten (Dietlinde-/Gotlinde-/Kriemhild-/Rüdigerstraße) sowie einige Wohngebäude nördlich des Roedeliusplatzes sind als mittlere Wohnlage ausgewiesen[3]

1.4. Wirtschaftsstruktur

Die Wirtschaftsstruktur des Untersuchungsgebiets wird geprägt von kleinteiligen Gewerbetrieben und von größeren Standorten der Verwaltung und des Gesundheitswesens.
Im Untersuchungsgebiet selbst gibt es derzeit keine Discounter/Supermärkte; lediglich fünf kleinere Einzelhandelsstandorte. Einziger größerer Nahversorgungsbereich innerhalb des Gebietes ist der Standort an der Alten Frankfurter Allee/Siegfriedstraße, mit kleinen Läden und einem stark eingeschränkten Angebot für den Grundbedarf.
Im Rahmen von Befragungen beklagten insbesondere die Bewohnerinnen und Bewohner im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes ein Defizit bei der Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs. Außerdem wurde die fehlende Barrierefreiheit einzelner Standorte bemängelt.
Für einige der früher gewerblich genutzten Gebäude und baulichen Anlagen, wie das ehemalige Fernmeldeamt an der Dottistraße inkl. der angrenzenden Gewerbebauten, der wei-

[2] Vgl. SenStadt (2008)
[3] Vgl. SenStadt (2009)

testgehend leerstehende Verwaltungsbau an der Möllendorffstraße 7 - 9 inkl. der rückwärtig liegenden Produktionsgebäude, sind Baumaßnahmen mit dem Ziel der Umnutzung für Wohnungen geplant.
Wirtschaftliche Relevanz und Bedeutung als Arbeitgeber haben auch die Krankenhausstandorte OZK und Lindenhof, das Jobcenter an der Gotlindestraße und die Verwaltungseinrichtung der Deutschen Bahn AG an der Ruschestraße. Der Wegzug von bezirklichen Verwaltungseinheiten von der Frankfurter Allee führte bereits zu negativen Auswirkungen bei den Gewerbetreibenden in der Umgebung, die sich mit der geplanten Aufgabe des Bürostandortes der DB AG verstärken werden.

1.5. Soziale und kulturelle Infrastruktur

Im Gebiet Frankfurter Allee Nord gibt es drei Schulstandorte, zwei davon werden derzeit genutzt. Nach Angaben der Schulverwaltung ist die vorhandene Kapazität ausreichend und ist auch in der Lage zusätzliche Schüler aufzunehmen.
Die „Grundschule auf dem lichten Berg“ ist 1976 errichtet worden und liegt im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes an der Atzpodienstraße. In der Schule werden gegenwärtig 316 Schüler in Regelklassen und in einem Montessori-Zweig unterrichtet. Pausenhof- und Schulsportflächen sind der Schulgröße angemessen dimensioniert. Der bauliche Zustand des Schulgebäudes ist insgesamt gut. Umfassender Erneuerungsbedarf besteht hingegen bei den Schul- und Pausenhofflächen und der ungedeckten Schulsportfläche. Ebenso ist die Schulsporthalle einschließlich Dach und Fassade dringend sanierungsbedürftig.

Das denkmalgeschützte Gebäude der Oberschule am Rathaus ist eine Sekundarschule mit einer Kapazität von ca. 280 Plätzen. Die Baumängel an dem Schulgebäude, in dem auch eine Sporthalle integriert ist, sind aufgrund Sanierungsstaus erheblich. Vordringlich sind u. a. die Sanierung der Fassade, die Erneuerung von Fenstern und Eingangstüren, die Sanierung von Klassenräumen und Aula sowie die Grundinstandsetzung und Sanierung der desolaten Sporthalle einschließlich der zugehörigen Nebenräume. Im Rahmen des Konjunkturpakets II werden 2 Mio. € zur Verfügung gestellt, die in die denkmalgerechte Sanierung des Daches einschließlich der Rekonstruktion des Turmaufsatzes fließen.
In dem aus den 1950er Jahren stammenden Schulgebäude an der Rüdigerstraße 76 plant der Verein Kappe e.V. die Einrichtung eines BIP- Kreativgymnasiums. Im Konjunkturpaket II sind für diesen Standort Fördermittel zur energetischen Sanierung und zur Gewinnung von Unterrichtsraum eingestellt. Der Maßnahmenbedarf des Gebäudes, insbesondere auch die umfassende Sanierung der integrierten Sporthalle, wird davon jedoch bei weitem nicht gedeckt werden können.

Quantitativ ist das Gebiet Frankfurter Allee Nord mit 4 Sporthallen, der Sportfreifläche an der Grundschule Am lichten Berg und dem Hans-Zoschke-Stadion ausreichend versorgt. Sämtliche Sportanlagen werden intensiv von Schulen und Vereinen genutzt. Jedoch sind alle gedeckten Sportflächen zum Teil erheblich erneuerungsbedürftig, ebenso die Sportfläche an der Grundschule. Der Eingangsbereich zum Hans-Zoschke-Stadion bedarf einer Aufwertung.
Das seit Jahren geschlossene denkmalgeschützte Hubertusbad ist für die Mehrheit der Bewohnerinnen und Bewohner des Gebiets und von Alt-Lichtenberg ein wichtiger Ort, dessen gegenwärtige Funktions- und Bedeutungslosigkeit auf Bedauern und Ablehnung stößt.

Gegenwärtig haben fünf Kindertagesstätten, von denen vier in freier Trägerschaft sind, ihren Standort im Gebiet. Die Kitas bieten ein breites Profil an, das von künstlerischer bis zu einer sportlichen Ausrichtung reicht. Die Einrichtungen haben eine Gesamtkapazität von 505 Plätzen.
Mit Ausnahme einer Kita befinden sich alle übrigen in Gebäuden mit teilweise erheblichem Erneuerungsbedarf. Das bezieht sich sowohl auf erforderliche Maßnahmen zur Anpassung an einen zeitgemäßen Standard in Raumstruktur und Ausstattung, als auch auf die Erneuerung von Fenstern und weitere Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz. Insbesondere die Bauten aus den 1960er Jahren sowie die in Fertigteilbauweise errichtete Kita Hubertusstraße bedürfen dringend umfassender Erneuerungsmaßnahmen. Ein Beleg dafür ist die Aufnahme von zwei Kitas in die Förderung des Konjunkturpakets II.

Die Versorgung der Kindertagesstätten mit Freiflächen ist quantitativ ausreichend. Jedoch sind der Zustand der Freiflächen und die Ausstattung mit Spielgeräten nicht zufriedenstellend. Die Spielfläche der Kita Hubertusstraße liegt auf einem zum Oskar-Ziethen-Krankenhaus gehörenden Grundstück. Hier ist eine Zuordnung der Fläche zur Kita anzustreben. Gemäß den Angaben aus dem Kita-Entwicklungsplan Lichtenberg fehlen bereits jetzt knapp 200 Plätze im Stadtteil Alt-Lichtenberg, darunter auch Integrationsplätze.

Für die Versorgung des Gebiets sind zwei Jugendfreizeiteinrichtungen, die beide außerhalb liegen, versorgungsrelevant sowie ein Schülerklub. Diese Einrichtungen bieten insgesamt 126 Plätze für Kinder und Jugendliche. In Alt-Lichtenberg, zu dem das Untersuchungsgebiet zählt, werden für die Kinder- und Jugendfreizeit 309 Plätze benötigt.

Das „Plexus“ an der Siegfriedstraße 29 verfügt über 60 Plätze. Es bietet eine offene Jugendarbeit, zahlreiche kreative Angebote, interkulturelle Projekte u. a. an. Die Einrichtung ist sowohl im Inneren als auch außen dringend und umfassend sanierungsbedürftig. Dem Jugendklub zugeordnet ist eine großzügige Freifläche, die jedoch zum Teil erneuert werden und eine Ausstattung mit Geräten und Sitzmöglichkeiten erhalten sollte.
Die „Linse“ liegt jenseits der Möllendorffstraße auf dem Gelände des Theaters an der Parkaue. Das Gebäude des Jugendklubs ist in den vergangenen Jahren erneuert worden. Die Kapazität liegt bei insgesamt 133 Plätzen, von denen ca. 40 Plätze für Jugendliche aus Alt-Lichtenberg zur Verfügung stehen. Hauptkonfliktpunkt für den Standort ist seine Erschließung. Insbesondere der erhöhte Publikumsverkehr bei Konzerten und die davon ausgehenden Störwirkungen stellen ein Problem für den Standort dar.
Die „Kidsoase“ befindet sich in den Räumen eines Eckladens Fanninger-/Gudrunstraße in einem sanierten Mietwohnhaus. Sie bietet mit 26 Plätzen Raum für Kinder- und Jugendarbeit, politische Bildung, Mädchenprojekte u.v.a. mehr. Für die Freizeitbetreuung von Kindern im Alter von 6 bis 14 Jahren ist der Klub unverzichtbar, deckt jedoch den Bedarf an Projekt- und Freizeitangeboten für diese Altersgruppe nicht ab.

Das bestehende Netz sozialer und sozio-kultureller Einrichtungen muss stabilisiert und erweitert werden, so dass ein Angebot für alle Bewohnerinnen und Bewohner unterschiedlichster sozialer und Altersgruppen sowie Interessen angeboten werden kann. Die Menschen im Untersuchungsgebiet wünschen sich einen möglichst zentral gelegenen Kieztreff oder ein Kiezhaus, das generationenübergreifend für Veranstaltungen und darüber hinaus gehende Angebote zur Verfügung steht. Spezielle Angebote für Senioren konnten im Untersuchungsgebiet nicht identifiziert werden. Das sozio-kulturelle Zentrum Alt-Lichtenberg bietet Unterstützung bei der Bewältigung von Alltagsproblemen an. Senioren müssen lange Wege zurücklegen, um zu der außerhalb des Gebietes an der Ruschestraße gelegenen Seniorenbegegnungsstätte zu gelangen.

Mit der Forschungs- und Gedenkstätte in der Normannenstraße und dem Theater an der Parkaue liegen im Untersuchungsgebiet bzw. im Verflechtungsbereich zwei Einrichtungen von überregionaler Bedeutung.
Darüber hinaus gibt es im Kulturbereich nur vereinzelt Angebote mit überwiegend lokaler Funktion. Auffallend ist, dass sich die Institutionen überwiegend in Randlage oder im Verflechtungsbereich befinden.
Wichtigste Einrichtungen sind die Bibliothek Egon-Erwin-Kisch, das Theater „Die Boten“, ein Keramikatelier sowie zwei Galerien.

Herausragende Bedeutung als Gesundheitseinrichtungen im Untersuchungsgebiet haben die Standorte der Sana Kliniken GmbH - das Oskar-Ziethen-Krankenhaus an der Fanningerstraße und das Kinderkrankenhaus Lindenhof an der Gotlindestraße. Bis zum Jahr 2011 werden alle baulichen Maßnahmen auf dem denkmalgeschützten Areal des Oskar-Ziethen-Krankenhauses abgeschlossen sein. Trotz baulicher Erweiterungen hat das Krankenhaus Bedarf an zusätzlichen Flächen für Verwaltung bzw. Laboreinrichtungen. Ein weiterer Konfliktpunkt ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs.
Die Gebäude der Kinderklinik Lindenhof sind technisch komplett instandgesetzt worden und in gutem baulichen Zustand. Die Kinderklinik wird voraussichtlich im 1. Quartal 2012 ausziehen und am Standort des Oskar-Ziethen-Krankenhauses untergebracht werden.

Ergänzend zu den beiden großen Krankenhausstandorten haben sich im Untersuchungsgebiet drei Ärztezentren, zahlreiche Gemeinschaftspraxen und Apotheken sowie Gewerbe mit gesundheitlichen Ausrichtungen wie z. B. Physiotherapien und verschieden ambulante Pflegedienste angesiedelt.

1.6. Grün- und Freiflächen

Der recht hohe Anteil begrünter Flächen und zahlreiche Bäume lassen erst auf den zweiten Blick erkennen, dass die Grünbereiche untereinander nicht vernetzt sind, und dass selbst der Landschaftspark keine Anbindung an das Gebiet hat. Die Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen ist schlecht. Spiel-, Grün- und Freiflächen bieten zudem wenige differenzierte Nutzungsmöglichkeiten und haben nur geringe gestalterische Qualität. Einige Flächen, wie z. B. der ehemalige Friedhof an der Rudolf-Reusch-Straße, werden als Angstraum wahrgenommen und daher gemieden.

Die Struktur der öffentlichen Grünflächen im Untersuchungsgebiet (mit platzähnlichen Anlagen, Parks und ehemaligen Friedhofsflächen) ist sehr unterschiedlich. Gemeinsam haben sie, dass das Nutzungsangebot gering ist und die letzten Erneuerungsmaßnahmen vor 10-15 Jahren umgesetzt wurden, so dass die Anlagen durchweg erneuerungsbedürftig und ihre Potenziale bei weitem nicht ausgeschöpft sind.

Der Versorgungsgrad mit öffentlichen Spielplätzen liegt bei unter 30. Daneben bestehen erhebliche qualitative Mängel bei der Ausstattung der Spielplätze. Das Defizit wird nicht durch ein privates Angebot an Spielplätzen gemindert.
Private Freiflächen befinden sich überwiegend in einem guten Pflegezustand, wobei jedoch gestalterische Mängel und Defizite bei der Ausstattung bestehen. Sieben Innenhöfe sind mit Mietergärten ausgestattet. Besondere gestalterische Qualität haben die denkmalgeschützten Innenhöfe der BVG-Wohnanlagen und der Wohnanlagen an der Wotanstraße und am Roedeliusplatz.

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch einen nahezu gebietsübergreifenden und teilweise sehr alten Bestand an Bäumen aus. In einigen Bereichen ist jedoch eine Komplettierung erforderlich.
Bis auf den erneuerungsbedürftigen Freiaplatz gibt es gegenwärtig keinen qualifizierten Stadtplatz, jedoch zahlreiche Bereiche mit ausbaufähigen Potenzialen. Insbesondere gehören dazu der Roedeliusplatz, aber auch der Straßenraum an der Alten Frankfurter Allee, die Gudrunstraße und der „Vorplatz“ vor dem Zentralfriedhof Friedrichsfelde. Ein weiteres noch ungenutztes Potenzial als „Promenade“ besitzt auch die Rutnikstraße.

1.7. Verkehr und Straßenraum / öffentlicher Raum

Das Gebiet Frankfurter Allee Nord ist als innenstadtnahes Gebiet hervorragend durch den ÖPNV erschlossen. Jeweils an der westlichen und an der östlichen Grenze befinden sich S-Bahnstationen. Insgesamt drei Stationen der Linie U5 sorgen für eine gute Erreichbarkeit der U-Bahn. Bus- und Straßenbahn ergänzen das Nahverkehrsangebot.
In besonderem Maße wird das Untersuchungsgebiet von der Frankfurter Allee geprägt, die das Berliner Zentrum und andere Stadtteile mit dem Umland verbindet. Als Bundesstraße und Hauptradiale in Ost-West-Richtung beträgt das tägliche Verkehrsaufkommen ca. 80.000 Fahrzeuge. Entlang der Frankfurter Allee befinden sich mehrere bedeutende Verkehrsknoten. Charakteristisch für das Untersuchungsgebiet ist ein engmaschiges Straßennetz. Einige Straßenzüge sind stark vom Durchgangsverkehr belastet. Dies betrifft die Möllendorffstraße, die Ruschestraße (Richtung Josef-Orlopp-Straße/Storkower Straße), die Straßenzüge Alfred-/Schott-/Atzpodien- und Rüdigerstraße sowie den nördlichen Abschnitt der Siegfriedstraße. Weitere Verkehrsbelastungen, insbesondere nachts, entstehen durch LKW- und Busverkehre.
Art und Zustand des Straßenbelags variieren innerhalb des Untersuchungsgebiets. Während Hauptachsen wie Rusche- und Siegfriedstraße in den letzten Jahren neu asphaltiert wurden, sind die Seitenstraßen, insbesondere im Nibelungenviertel, zumeist mit Großsteinpflaster ausgestattet, das teilweise in sehr schlechtem Zustand ist. Etwa 3,7 ha (das entspricht rd. 10 %) der gewidmeten Verkehrsfläche und 14 % der Gehwegflächen weisen einen Erneuerungsbedarf auf.

Der Parksuchverkehr rund um das Oskar-Ziethen-Krankenhaus, Bereich Alte Frankfurter Allee, stellt eine Belastung für die Anwohner, Passanten und Besucher dar, die sich mit dem Einzug der Kinderklinik 2012 weiter verschärfen wird. Das Oskar-Ziethen-Krankenhaus beabsichtigt, an der Siegfriedstraße ein Parkhaus zu errichten.
Die Straßenräume im Gebiet zeichnen sich durch eine Dominanz der Verkehrsflächen aus, und es mangelt ihnen an Aufenthaltsqualität sowie an einer hinreichenden Ausstattung mit Sitzmöglichkeiten und Fahrradständern. Insbesondere der Bereich Alte Frankfurter Allee ist gestalterisch und funktionell defizitär.
Radfahrwege bestehen entlang der Frankfurter Allee, der Möllendorffstraße und der südlichen Ruschestraße (bis Normannenstraße) jeweils in beiden Richtungen. Aufgrund der starken Verkehrsbelastungen, in Bereichen übergroßen Verkehrsflächen und fehlender Querungsmöglichkeiten sind Fußgänger und Fußgängerinnen im Untersuchungsgebiet deutlich benachteiligte Verkehrsteilnehmer und Verkehrsteilnehmerinnen. Gehwegvorstreckungen gibt es nur entlang der Fanningerstraße; hier äußerten Bürgerinnen und Bürger vielfach den Wunsch nach weiteren verkehrsberuhigenden Maßnahmen.

1.8. Umwelt und Natur

Das Untersuchungsgebiet ist der Klimazone 3 zugeordnet. Dies bedeutet eine mittlere Temperaturabweichung im Vergleich zu Freilandverhältnissen von etwa 9,5 °C. Das Risiko für bioklimatische Reize ist gering, eine Gefährdung durch Schwüle ist mäßig.

Das Untersuchungsgebiet ist im gesamtstädtischen Vergleich in Teilbereichen überdurchschnittlich lärmbelastet. Die Mehrzahl der Bewohnerinnen und Bewohner des Gebietes erfährt Lärm über dem gesundheitlichen Schwellenwert. Hauptverursacher ist der Straßenverkehr in Form von Erschließungsverkehr und kleinräumigem Durchgangsverkehr. Die problematische Lärmsituation wird verstärkt durch enge Straßenräume und durch die Kombination von Kfz- und Straßenbahnverkehr. Am höchsten lärmbelastet sind die Frankfurter Allee (75 dB(A) tags/68 dB(A) nachts), die Siegfriedstraße (73 dB(A) tags/66 dB(A) nachts) und die Alfredstraße (72 dB(A) tags/66 dB(A) nachts). Weitere Straßen mit hoher Lärmbelastung sind Rusche-, Möllendorff-, Atzpodien- und der mittlere Abschnitt der Rüdigerstraße. Besonders lärmbelastet ist zudem die Freifläche an der Frankfurter Allee/Möllendorffstraße. Entlang der Frankfurter Allee sind die Abschnitte direkt östlich des S-Bahnhofs Frankfurter Allee sowie östlich und westlich der Einmündung Alfredstraße besonders beeinträchtigt. Für das Untersuchungsgebiet sind im Altlastenkataster insgesamt 21 Flurstücke eingetragen.

1.9. Technische Infrastruktur

Die Leitungen der technischen Infrastruktur im Untersuchungsgebiet haben in der Regel ausreichende Kapazitäten. Eine Grunderneuerung der Leitungsnetze erfolgte bislang überwiegend nicht, seit 1990 werden die Leitungen nach Bedarf repariert und erneuert.
Durch das Gebiet verlaufen mehrere Fernwärmetrassen, die Bestandteil eines Verbundnetzes mit den Erzeugern des HKW Klingenberg in Rummelsburg und bei Kapazitätsengpässen des HKW Lichtenberg im Bezirk Marzahn-Hellersdorf sind.

Anders als die Berliner Innenstadt, die über ein Mischsystem verfügt, wird das Untersuchungsgebiet über ein Trennsystem von Abwasser und Regenwasser entsorgt. An der Westseite der Lichtenberger Brücke befindet sich ein Regenpumpwerk, nördlich der Kinderklinik Lindenhof liegt ein Regenrückhaltebecken. Die bestehenden Netze sind in einem betriebsfähigen Zustand. Seit 1990 fanden keine umfassende Erneuerung des Systems, sondern nur punktuelle Verbesserungen statt.

2. Ergebnisse der Stärken/Schwächen-Analyse

Stärken	***Schwächen***
Räumliche Struktur / Stadtbild	
- Bereiche mit angenehmem Maßstab in der Bebauungsstruktur; umfangreicher und schöner Baumbestand.	- zahlreiche Gestaltbrüche und stadträumliche Barrieren (große Gebäudekomplexe, Verkehrstrassen, brachliegende Flächen); z. T. überdimensionierte Straßenbreiten.

Wohnen und Wohnumfeld	
- nachgefragter Wohnstandort; - Wohnraum mit überwiegend zeitgemäßer Ausstattung; insgesamt geringer Leerstand; gute Durchlüftung und Belichtung; - weitgehend sanierter Wohnungsbestand; - Vielzahl historisch bedeutsamer Gebäude; relativ hoher Anteil an öffentlichem Eigentum (Bund, Land, Bezirk); hoher Anteil Wohnungsbestand im Eigentum von öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften - Flächenpotenziale für Neubauten; - Standort von wichtigen, z. T. stadtweit bedeutsamen Verwaltungs- und Infrastruktureinrichtungen (darunter zahlreiche Einrichtungen im Gesundheitsbereich).	- 50 % des Wohnungsbestandes sind 1- und 2-Zimmer-Wohnungen; Defizit an Wohnraum für Familien; Defizit an barrierefreiem Wohnraum; - erheblicher Sanierungsbedarf Wohnanlage Ruschestraße/Frankfurter Allee. - - energetischer Sanierungsbedarf bei ca. 40 % der Wohngebäude. - negatives Gebietsimage bei Außenstehenden; fehlende Wohngebietszentren. - umfangreicher aktueller und absehbarer Leerstand von Infrastruktur- und Verwaltungsstandorten; - umfangreiche brachliegende Flächen; nicht erhaltenswerte und leerstehende Bausubstanz; - dringender Sanierungsbedarf Hubertusbad.
Bevölkerungs- und Sozialstruktur	
- stabile Einwohnerzahl; im Berliner Vergleich junge Bevölkerung; gesunkene Anzahl Transferleistungsempfänger; Zunahme sozialversicherungspflichtiger Arbeitsverträge.	
Gewerbe, Handel, Dienstleistungen / lokale Ökonomie	
- Nähe zu Ringcenter I-II	- - fehlende Einkaufsmöglichkeiten von Waren des täglichen Bedarfs in Wohnungsnähe; - - vorhandene Einkaufsstandorte überwiegend in Randlage.
Soziale Infrastruktur	
- ausreichende Kapazitäten an den Schulen ; Potenziale für Zuwachs Schülerzahlen im Bestand vorhanden; - ausreichende Kapazitäten für Sport an Schulen/ in Vereinen; - vielfältiges Kita-Angebot und gute Standortverteilung; - stark nachgefragte Jugendfreizeiteinrichtungen mit ausgeprägter Profilierung; - Vielzahl ansässiger sozialer/ soziokultureller Einrichtungen; - überregional bedeutsame Forschungs- und Gedenkstätte Normannenstraße / “Stasimuseum“; - zahlreiche, z. T. stadtweit bedeutsame Einrichtungen des Gesundheitswesens.	- erheblicher baulicher Sanierungsbedarf der Oberschule; umfassender Maßnahmenbedarf bei Pausenhof- und Freiflächen; - umfassender Sanierungsbedarf bei allen Schulsporthallen; - umfangreiche Bau- und Ausstattungsmängel bei großem Teil der Kita-Einrichtungen; - Kapazität der Jugendfreizeiteinrichtungen nicht bedarfsdeckend, diese nur in Randlage bzw. außerhalb des Untersuchungsgebietes; - fehlendes Angebot für bewegungsorientierte Freizeitgestaltung für Jugendliche; - fehlende zentrale Begegnungsstätte/ Kiezhaus.

Technische Infrastruktur	
- ausreichend Netzkapazitäten bei allen Medien; - überwiegend moderne Wärmeversorgung, vor allem mit Fernwärme; - Abwasser-Trennsystem vorhanden.	- keine Grunderneuerung der Leitungsnetze.

Öffentliche Grün- und Freifläche	
- relativ hoher Grün- und Freiflächenanteil; - umfangreicher, z. T. alter Baumbestand.	- wenig Nutzungsmöglichkeiten und geringe gestalterische Qualität der Grün- und Freiflächen; - fehlende Vernetzung; fehlende Anbindung an Landschaftspark; - hohes Defizit an Spielplätzen (Versorgungsrate 6 -10 %); - geringe Aufenthaltsqualität im Straßenraum (Dominanz von Verkehrsflächen, Defizit an Sitzmöglichkeiten und Fahrradständern).
Verkehr	
- gute ÖPNV –Anbindung; - Zustand der Straßen- und Gehwege überwiegend gut; - rechnerisch ausreichende Stellplatzkapazität.	- sehr hohes Verkehrsaufkommen im Gebiet und auf umgebenden Straßen; - Bedarf an Radwegen im Gebiet und Querungsmöglichkeiten über die Frankfurter Allee; - umfangreicher Bedarf an Gehwegvorstreckungen; - Gehwegschäden im südlichen Nibelungenviertel; - Belastungen durch Parkplatzsuchverkehr im Bereich Arbeitsamt und OZK/ Alte Frankfurter Allee wegen Defizit an Stellplätzen vor Ort.
Umweltsituation	
- Geländehöhenunterschied (13 m)	- hohe Verkehrslärmbelastung; - Vielzahl altlastenverdächtiger Flächen.

3. Leitbild und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Ausgewählte Einwohnerdaten zum 31.12.2008 und zum 30.06.2010

	Einwohner	unter 6 J.	6 J. – unter 18 J.	18 J. – unter 27 J.	27 J. – unter 45 J.	45 J. – unter 55 J.	55 J. – unter 65 J.	65 J. und mehr	darunter Ausländer	*%*
Untersuchungsgebiet (2008)	17.317	855	1.037	3.165	5.743	2.417	1.543	2.557	1.129	*6,5*
Sanierungsgebiet (2010)	2.129	149	220	496	710	278	127	149	318	*14,9*

3.1. Leitbild und Entwicklungsziele

Das Leitbild lautet: FAN – Das gesunde, ökologische Modellgebiet mit besonderen Orten.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen verdeutlichen die Stärken des Gebiets, darunter seine Qualität als innenstadtnaher Wohnstandort und seine Leistungskraft als Gesundheits- und Verwaltungsstandort. Allerdings wird das Image des Gebiets diesen Stärken nicht gerecht.
Mit dem Leitbild Gesundheit, Ökologisches Modellgebiet, besondere Orte bietet sich ressortübergreifend die Chance, das Gebiet zu profilieren. Dabei werden die Potenziale anknüpfend an bestehende Ankerpunkte ausgebaut. Gesundheit gehört zu den primären Wachstumsbranchen der Berliner Wirtschaft. Das Gebiet Frankfurter Allee Nord hat zudem gute Voraussetzungen, an Entwicklungen im Bereich von Ökologie, Energieeffizienz und Klimaschutz teilzuhaben und von ihnen zu profitieren.

Das Leitbild kann den Rahmen für alle städtebaulichen und Erneuerungsmaßnahmen setzen und erster Ansatzpunkt einer Imageprofilierung sein.
Gebietsweit sollen alle erforderlichen Baumaßnahmen - ob im Hochbau, Maßnahmen bei Straßen und Gehwegen, die Erneuerung oder Neuanlage von Freiflächen und Spielplätzen - nach ökologischen Kriterien und unter gesundheitsfördernden Aspekten geplant und ausgeführt werden. Neubaupotenziale im Untersuchungsgebiet sollen entsprechend dem Leitbild gezielt entwickelt und gesteuert werden.
Dieser thematische Entwicklungsansatz bietet insbesondere die Chance einer gezielten Steuerung der Nachnutzungen von großflächigen - aktuellen oder absehbaren - Leerstand (MfS-Areal, Hubertusbad, Kinderklinik Lindenhof) und der Entwicklung weiterer besonderer Orte/Räume (Schulkomplex Rüdigerstraße, Bereich Alte Frankfurter Allee, Train-Spotting Gudrunstraße u. a).
Als bauliches Symbol für das Leitbild könnte ein in innovativer Architektur und nach neuestem Energie-Standard gestalteter Ort („Ökodrom“) sein, an dem Umweltthemen gebündelt ihren Platz haben: Planungs- und Forschungsbüros, Umweltinitiativen, Labore, Tagungsräume mit Informations- und Ausstellungsmöglichkeiten. Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung könnte im ehemaligen MfS-Areal das „Ökodrom“ seinen Standort finden. Der Eingangsbereich Frankfurter Allee/Möllendorffstraße käme auch als Baustandort in Frage.

3.2. Handlungsfelder

Soziale Infrastruktur
In vorhandenen Sportanlagen sollten Fitnessmöglichkeiten etabliert/ausgeweitet werden. Schwerpunktangebote im Bereich Bewegung/Ernährung („die bewegte Schule“ oder „gesunde Schulkost“ o. ä.) könnten in vorhandenen Einrichtungen geschaffen werden. Denkbar wäre die Einrichtung einer zentralen Anlaufstelle zum Thema „Sport und Bewegung“, die gleichzeitig ein Begegnungsort darstellt. Die ökologisch, modellhafte Gestaltung öffentlicher Einrichtungen wie auch architektonisch anspruchsvolle Gestaltung von öffentlichen Einrichtungen wird als „Hingucker“ angeregt.

Grün- und Freiflächen, Verkehr
Es wird eine Vernetzung des öffentlichen Raums und die Anlage von Orten für Fitness und Begegnung (z. B. generationenübergreifender Gesundheitspfad als Anbindung zum Landschaftspark Herzberge) angestrebt.
Die Neuanlage/Umgestaltung von Spielplätzen könnte unter dem Motto der Gesundheitsförderung (z. B.: „Olympia“, „Artistik“, „Wasser in Bewegung") erfolgen. Ein „Barrierefreier Kiez“ fördert Spaziergänge und Bewegung. Plätze und öffentlicher Straßenraum sollen durch temporäre und permanente Aktionen (Workshops, Installationen etc.) aufgewertet und so für verschiedene Nutzer erlebbar gemacht werden. Vorgesehen sind Schleichwege im Grünen durch den Kiez.
Ein Leitsystem soll geschichtlich bedeutsame Orte, wie die Blutmauer für ermordete Spartakuskämpfer an der Möllendorffstraße, das Gefängnis an der Magdalenen-/Alfredstraße, das Ergänzungsareal des ehemaligen MfS an der Gotlindestraße und den Friedhof der Sozialisten am östlichen Rand des Gebiets miteinander verbinden. Ein ausgeschilderter Rundweg würde zu den zahlreichen Denkmalen des Gebiets (z. B. Rathaus, Glaubenskirche, ehemalige Schulen) führen; Informationstafeln erzählen deren Geschichte.

Wohnen
Wünschenswert wäre die Stärkung der Barrierefreiheit durch Nachrüstung der Gebäude mit Aufzügen und eine altersgerechte Ausstattung der Wohnungen sowie energetische Sanierung. Neubauwohnungen sollten familienadäquat sein.
Zudem sind die Themen Gesundheit und Ökologie bestens geeignet für Projekte, in denen sich die Bevölkerung aktiv und generationenübergreifend für ihren Stadtteil, ihren Wohnhof, ihre Schule etc. einsetzen und ihren Kiez erneuern kann.

3.3. Beteiligung und Abstimmung

Einbeziehung von Öffentlichkeit und Bürgerschaft
Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen sind die Bürgerinnen und Bürger auf zwei Veranstaltungen mit dem Arbeitsprozess informiert worden.
Den öffentlichen Auftakt bildete eine Veranstaltung mit den Multiplikatoren des Gebietes am 13. Juli 2010.
Seit Juni 2010 fanden zahlreiche Gebietsbegehungen und Gespräche mit Fachverwaltungen und zentralen Akteuren und Akteurinnen im Gebiet statt. Begleitet wurde der Arbeitsprozess durch zahlreiche Steuerungsrunden, an denen neben der STATTBAU GmbH Vertreter und Vertreterinnen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und des Bezirksamtes Lichtenberg teilnahmen.
Darüber hinaus wurde in einer von Mitte Juli bis Ende August 2009 durchgeführten gebietsweiten Postkartenaktion und durch Befragungen von über 70 Passanten vor Ort die Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner für ihren Kiez erkundet. In konstruktiver Weise konnten so Anwohnerinnen und Anwohner, Gewerbetreibende und im Gebiet Arbeitende die Qualität ihres Wohngebietes beurteilen und ihre Kritiken zum Wohnumfeld einbringen. Insgesamt wurden etwa 250 Anregungen, Vorschläge und Hinweise für die Gebietsentwicklung gegeben. Folgende Problemfelder kristallisierten sich heraus: Wohnen/Wohnumfeld, Handels- und Dienstleistungsangebot, Soziale Infrastruktur und Verkehr/ÖPNV.

Die öffentliche Präsentation der Zwischenergebnisse erfolgte auf einer Erörterungsveranstaltung am 05.November 2009, an der ca. 65 Anwohnerinnen und Anwohner sowie Interessierte aus dem Gebiet mit reger Diskussion teilnahmen.

Die Ausstellung zu den Zwischenergebnissen der Vorbereitenden Untersuchung wurde vom 05. November bis 04. Dezember 2009 im Rathaus Lichtenberg und anschließend als Wanderausstellung an verschiedenen Orten im Gebiet (z. B. UNDINE und Egon-Erwin-Kisch-Bibliothek) bis März 2010 gezeigt.

In einem Studienprojekt der Brandenburgischen Technischen Universität Cottbus, Fachbereich Architektur, wurden für das im Sanierungsgebiet gelegene ehemalige „MfS-Areal“ umfassende Entwicklungsperspektiven entwickelt. Die Ergebnisse wurden in einer Ausstellung zur „Zukunft des ehemaligen MfS-Areals“ in der Zeit vom 8. bis 28. Mai 2010 im Berliner Stasimuseum anschaulich präsentiert. Eine Dokumentation über den Ausstellungsinhalt liegt vor.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 139 BauGB fand im Zeitraum vom 16. November 2009 bis 22. Januar 2010 statt. Es wurden 59 Adressaten angeschrieben, von denen 39 Träger geantwortet haben. Insgesamt lagen 35 schriftliche Stellungnahmen der Träger vor, die in den Arbeitsprozess eingeflossen sind. Das Protokoll der bezirksinternen Abstimmungsrunde vom 14.12.2009 ist bei der weiteren Arbeit beachtet worden.

Alle im Rahmen der TÖB eingegangenen Hinweise wurden von den Beteiligten (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bezirksamt Lichtenberg, STATTBAU GmbH) am 01.02.2010 gemeinsam erörtert. Die Ergebnisse der Abwägung wurden dokumentiert und entsprechende Hinweise im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Die Abstimmungsergebnisse waren im Wesentlichen konsensfähig und wurden in das integrierte Stadterneuerungskonzept eingearbeitet.

Folgende Punkte sollen im Ergebnis der Abwägung bei der vertiefenden Planung von Sanierungs- bzw. Stadtumbau-Maßnahmen im Gebiet besonders berücksichtigt werden:
- kulturelle Nachnutzung des Hubertusbades priorisieren,
- Flächen der Kinderklinik Lindenhof als öffentliche Grünfläche sichern;
- Ökodrom für beide Standorte (ehemaliges MfS-Areal und Frankfurter Allee/Möllendorffstraße) prüfen;
- Wohngebietszentrum Siegfriedstraße in Schlüsselgebiet Alte Frankfurter Allee integrieren;
- Kaufhalle Rüdigerstraße neben der Nahversorgung auch für sozio-kulturelle Zwecke nutzen.

4. Maßnahmenkonzept zur Durchführung

4.1. Schlüsselprojekte / Maßnahmen und Prioritäten

Der thematische Entwicklungsansatz bietet insbesondere die Chance, Nachnutzungen von Brachflächen und leerstehenden Arealen als besondere Orte gezielt zu steuern. Diese Schlüsselprojekte sind:

Schlüsselprojekte	***Priorität***
Schulkomplex Rüdiger Straße	1.
Aufwertung Bereich Alte Frankfurter Allee/Siegfriedstraße	1.
Eingangsbereich Frankfurter Allee/Möllendorffstraße	3.
Hubertusbad	3.
Grüne Insel Frankfurter Allee	3.
„Train-Spotting-Lichtenberg“ - Gudrunstraße	2.
Nachnutzung Kinderklinik Lindenhof	3.
Entwicklung des ehemaligen MfS-Areals	3.

Als erstes zu realisierendes Schwerpunktprojekt sollte die Entwicklung des Areals um den ehemaligen Schulkomplex an der Rüdigerstraße in Angriff genommen werden. An diesem Standort sind mehrere Missstände gleichzeitig vorhanden, die nicht unwesentlich die Umgebung beeinträchtigen:

- Leerstand eines nicht mehr benötigten Schulgebäudes in Plattenbauweise
- Leerstand einer ehemaligen Kaufhalle bei gleichzeitigem Bedarf an wohnortnaher Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs sowie an einem Treffpunkt für alle Generationen
- Sanierungsbedürftigkeit einer intensiv genutzten Sporthalle
- Ungestaltete und verwilderte Freifläche im Innenbereich

Die Bedingungen und Voraussetzung für die Beseitigung dieser Missstände erscheinen günstig, da mit „Die Kappe e.V.“ als Träger des BIP-Kreativgymnasiums und der neu einzuordnenden Kita ein Partner bereit steht, der engagiert für den Stadtteil wirken wird.
Durch die Bündelung der erforderlichen Maßnahmen kann der besondere Ort „Schulkomplex Rüdigerstraße“ in einem überschaubaren Zeitrahmen deutlich aufgewertet werden und ein positives Zeichen dafür setzen, dass die Erneuerung des Gebiets tatsächlich in Angriff genommen wird.

Ein weiteres Projekt mit Starterfunktion, jedoch ohne erhebliche finanzielle Aufwendungen, wäre die Einrichtung eines Wochenmarktes im Untersuchungsbereich zur Verbesserung des wohnungsnahen Einkaufsangebotes. Als Standorte bieten sich dafür u. a. der Roedeliusplatz und der Freiaplatz an.

<u>Soziale und kulturelle Infrastruktur</u>
Die im Gebiet vorhandenen Einrichtungen sind zu erhalten und bedarfsgerecht zu erweitern. Durch bauliche Maßnahmen mit ökologischem Anspruch sind sie funktionell und energetisch aufzuwerten.

<u>Schulen</u>
- „Oberschule am Rathaus“ (Denkmal)

Sanierung der Fassade des Schulgebäudes, Erhalt und Sanierung der vorhandenen originalen Fenster und Eingangstüren, ggf. denkmalgerechte Erneuerung, Sanierung von Klassenräumen und Aula, Sanierung Kellergeschoss und Trockenlegung eines Teilbereiches, Verbesserung der Aufenthaltsqualität der Schulfreifläche durch verbesserte Ausstattung.

- „Grundschule auf dem lichten Berg“

Erneuerung der Hausanschluss-Station, Erneuerung des Fußbodenbelags im Schulgebäude, Sanierung der ungedeckten Schulsportfläche mit Kleinspielfeld und div. Leichtathletikan-

lagen, Errichtung Ballfangzaunanlage, Sanierung Pausenhoffläche (5.200 m²), Erneuerung Einfriedung einschließlich Tore.

- Kreativgymnasium, Rüdigerstraße 76

Umfassende Maßnahmen zur Erneuerung und Anpassung an zeitgemäße Standards.

Kindertagesstätten

- „Singemäuse“, Gotlindestraße 36, 37

Freiflächen erneuern und neu ausstatten.

- Kita „Bunte Plonzstifte“, Plonzstraße 22

Umfassende energetische Sanierung, Erneuerung und malermäßige Instandsetzung der Innenräume, Erneuerung der Freifläche.

- Kita „Kiezspatzen“, Hubertusstraße 5

Umfassende Sanierungsmaßnahmen sowohl bei der Hülle als auch in den Innenräumen, Erneuerung und verbesserte Ausstattung der Freifläche, vermögensrechtliche Zuordnung der Spielfreifläche.

- Kita der ev. Kirchengemeinde, Schottstraße 6

Aufwertung der Freifläche.

- Kita „Sonnengarten“, Rudolf-Reusch-Straße 57

Umfassende energetische Sanierung, Erneuerung und malermäßige Instandsetzung der Innenräume, Erneuerung der Freifläche.

Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden zusätzlich 200 Kita-Plätze benötigt. Infolge von Wohnungsneubau wird sich der Platzbedarf noch weiter erhöhen. Im Rahmen der Voruntersuchung werden alternativ drei Standorte für Kita-Neubau vorgeschlagen: im Blockinnenbereich des ehemaligen MfS-Areals, auf dem Standort des Lindenhofs oder auf dem unbebauten Block 62 (Nähe Vorplatz Zentralfriedhof).

Jugendfreizeiteinrichtungen

- JFE Plexus, Siegfriedstraße 29

Umfassende energetische Sanierung, Umbau zur Erweiterung der Kapazität, Erneuerung und malermäßige Instandsetzung der Innenräume, Erneuerung der Freifläche.

- JFE „Die Linse“, Parkaue 25 (Verflechtungsbereich)

Sicherung des Standorts und Reduzierung von Konfliktpotenzial durch neue Erschließung.

Die Jugendverwaltung hat ermittelt, dass zusätzliche Kapazitäten erforderlich sind, um dem Bedarf entsprechen zu können. Dafür wird eine Erweiterung auf dem Standort des „Plexus“ bevorzugt. Im Rahmen der Voruntersuchung werden alternativ drei Standorte vorgeschlagen: im Block 28, im Blockinnenbereich des ehemaligen MfS-Areals oder auf dem unbebauten Block 62 (Nähe Vorplatz Zentralfriedhof).

Sporteinrichtungen

- Sanierung Sporthalle Hagenstraße

Dachsanierung.

- Sanierung Sporthalle Atzpodienstraße 19, „Grundschule auf dem lichten Berg“

Grundinstandsetzung und energetische Sanierung der Sporthalle einschließlich Dach- und Fassade.

- Sanierung Sporthalle Rüdigerstr. 76, Kreativgymnasium

Umfassende bauliche und energetische Sanierung der baulich integrierten und bereits seit einigen Jahren leer stehenden Sporthalle aus den 1950er Jahren.

- Sanierung Sporthalle „Oberschule am Rathaus“

Grundinstandsetzung und energetische Sanierung der integrierten Sporthalle.

- Hans-Zoschke-Stadion

Erneuerung Einfriedung, Sanierung Kassenhäuschen.

Kieztreffpunkt

Schaffung eines Kieztreffpunkts durch Umbau der alten Kaufhalle Rüdigerstraße 75 (Alternativstandort) oder Neubau auf dem Gelände Hans-Zoschke-Stadion (Alternativstandort) Bibliothek, Frankfurter Allee 149.

Wohnen

Entwicklungen im Bestand

Ein wesentliches Entwicklungsziel für das Gebiet ist es die Wohnfunktion des Untersuchungsgebietes zu erhalten und auszubauen. Die gute Erschließung des Gebietes und der hohe Anteil an Grünflächen lassen auf eine in der Zukunft wachsende Attraktivität als Wohnort schließen. Dafür ist das Gebiet für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen interessant zu gestalten. Für den größer werdenden Anteil von Senioren an der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet sollte geeigneter, barrierefreier Wohnraum geschaffen werden. So sollte u. a. in der „Lockeren Stadt“ eine mögliche Nachrüstung mit Aufzügen geprüft werden.
Bei Leerständen im Erdgeschoss-Bereich ist neben einer gewerblichen Nutzung bei entsprechender Wohnungsausstattung eine Eignung als Wohnung für Senioren oder Körperbehinderte oder für gemeinschaftliche Nutzung zu prüfen.
Des weiteren sollte der Anteil an größeren, bezahlbaren Wohnungen für Familien durch Umbau und Ergänzungen erhöht und damit die Fluktuation reduziert werden.
Bei den erforderlichen Erneuerungsmaßnahmen sollten Potenziale für energetische Sanierungen weitestgehend ausgenutzt (z. B. durch Wärmedämmung an Fassaden und Dächern und moderne Haustechnik) und somit die Nebenkosten für die Bewohnerinnen und Bewohner gesenkt werden. Für die Frankfurter Allee wird ein Umbau der Wohngebäude im Rahmen eines energetischen Modellprojektes vorgeschlagen.
Ein Schwerpunktbereich für die Beseitigung von Wohnungsleerstand und von Sanierungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet ist die Wohnanlage Frankfurter Allee 163 - 167/Ruschestraße 2 - 4. In den vielgeschossigen Plattenbauten aus den 1980er Jahren befinden sich 146 Wohnungen, von denen aufgrund umfassender Baumängel und in Folge von Problemen bei der Versorgung mit Heizenergie und Warmwasser eine große Anzahl an Wohnungen leer steht.

Neubaupotenziale

Durch Neubauten auf unbebauten Flurstücken oder die Umnutzung von Bestandsgebäuden könnten etwa 900 neue Wohnungen entstehen; durch die Umnutzung des Lindenhofs und des ehemaligen MfS-Areals weitere 250 Wohnungen. Mindestens 225 weitere Wohnungen wären durch den Ausbau von Dachgeschossen möglich.
Zum Neubaupotenzial kommen weitere 500 Wohnungen durch die Beseitigung des Wohnungs-Leerstands hinzu. Daraus ergibt sich ein Gesamtpotenzial an zusätzlichen Wohnungen von etwa 1.600 bis 1.900 Wohnungen. Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,5 Einwohnern/Wohnung liegt der mögliche Bevölkerungszuwachs bei etwa 2.600 bis 3.000 Einwohnern bzw. bei 20 % der gegenwärtigen Einwohnerzahl.

Maßnahmen Grün- und Freiflächen, Öffentlicher Raum

Wesentliche Aufgabe ist, vorhandene Flächen und bestehende Räume zu qualifizieren, das Nutzungsangebot deutlich zu erweitern und den Flächenbestand an einzelnen Stellen zu ergänzen. Dies gilt insbesondere für die Neuanlage von öffentlichen Spielplätzen. Das gegenwärtige Defizit liegt hier bei rd. 70 %.
Unter Berücksichtigung des Leitbildes bietet es sich an, bei der Ausstattung und Gestaltung der öffentlichen Grün- und Freiflächen einen Schwerpunkt auf gesundheitsfördernde und umweltrelevante Maßnahmen zu setzen.
Eine gebietsübergreifende Verbesserung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes im Untersuchungsgebiet wird mit dem „Grünen Netz Nord“ angestrebt. Grün- und Freiflächen sollen durch „innere“, fußläufige Wegeverbindungen ergänzt und für Anwohner und Besucher vielfältig nutzbar gemacht werden.
Der Rathauspark ist die derzeit am intensivsten genutzte Grünfläche im Untersuchungsgebiet. Sowohl aktuelle Gestaltung als auch Nutzungsmöglichkeiten schöpfen das vorhandene Potenzial bei weitem nicht aus. Zur Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten sind Pflanzflächen, Einfassungen und Ausstattungen zu überarbeiten, der vorhandene Spielplatz zu erneuern und das Nutzungsangebot zu erweitern.

4.2. Einsatz planungsrechtlicher Instrumente und Verfahren

Für einige der Vorhaben sind zur Vorbereitung der Umsetzung weitergehende Untersuchungen erforderlich. Dazu gehören Machbarkeitsstudien, Planungsverfahren und Beteiligungs- und Wettbewerbsverfahren. Daneben ist in Umstrukturierungsbereichen und für die Sicherung von öffentlichen Freiflächen und Gemeinbedarfsstandorten die Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich.

Im Untersuchungsgebiet gibt es derzeit verschiedene ungenutzte Gebäude und brachliegende Grundstücke. Solange an diesen Orten Nutzungen noch unbestimmt sind oder erst später zur Umsetzung kommen, können temporäre Nutzungen dazu beitragen, Orte zu beleben und „Adressen" zu bilden. Mit Zwischennutzungen können darüber hinaus Nutzungen erprobt und ggf. sogar Unterhaltungskosten eingespart werden.

Ungenutzte Liegenschaft	***mögliche Zwischennutzungen***	***Mögliche Akteure***
Hubertusbad	Kunstevents, temporäre Ausstellungen, öffentlichkeitswirksame Aktionen	Kulturamt, freie bildende Künstler,
Kaufhalle Gotlindestraße 51	Theater, Tanzgruppen	Lokale Theater; Konzerte, Schulen und Jugendclubs
Kriemhildstraße/ Rüdigerstraße (ehemaliger WBK-Standort)	Zeltplatz (Sommer) Eislaufbahn (Winter) kleiner Stadtwald, Hundeauslauffläche	Freie Unternehmen , Anwohnerinitiativen
Gotlindestraße/ Ruschestraße	Zirkus, Freiluftkino	Freie Unternehmen
Kaufhalle Rüdigerstraße 75	Nachbarschafts-Flohmarkt, Café	Lokale Initiativen

4.3. Begründung zur räumlichen Abgrenzung der Gebiete, Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen belegen, dass für das Gebiet Frankfurter Allee Nord ein verlässlicher, stabiler Rahmen erforderlich ist, der die verfahrens- und förderrechtlichen Voraussetzungen für die Beseitigung der funktionellen, strukturellen und baulichen Missstände ermöglicht sowie eine äquivalente Beteiligung der Betroffenen aus dem Gebiet sichert. Im Gebiet Frankfurter Allee Nord ist eine Vielzahl untereinander verknüpfter Maßnahmen umzusetzen, die einer einheitlichen Vorbereitung und Durchführung durch die Gemeinde bedürfen. Erst durch eine verbindliche Gebietsfestlegung für die Durchführung der Gesamtmaßnahme werden erforderliche vertiefende Planungen und Konzepte, Planungsverfahren wie B-Pläne, Wettbewerbe und Standortkonzepte, aber auch die Ausarbeitung und Umsetzung eines gebietsbezogenen Bündels ökologischer Maßnahmen möglich.
Zur Umsetzung des integrierten Entwicklungs- und Maßnahmenkonzeptes wird vorgeschlagen, das Instrument des Sanierungsgebiets gem. § 142 BauGB flankiert durch ein Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB anzuwenden.

<u>Gebietsabgrenzung Sanierungsgebiet</u>
Für drei nicht zusammenhängende Teilbereiche des Untersuchungsgebietes wird die Ausweisung als Sanierungsgebiet vorgeschlagen. Diese umfassen Flächen und Grundstücke, bei denen in erheblichem Umfang bauliche und funktionelle Neuordnungen sowie Neustrukturierungen und die Durchführung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind. Insbesondere durch die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten gem. § 7h ff EStG werden, wie Erfahrungen aus anderen Sanierungsgebieten belegen, der Anreiz für und die Bereitschaft zu Investitionen durch die Eigentümer und Eigentümerinnen erhöht.

In dem vorgeschlagenen Sanierungsgebiet gem. § 142 Absatz 1 bis 3 BauGB liegen nachfolgend aufgelistete Blöcke bzw. Teilflächen:

Block 38, östlicher Teil mit Standort ehemaliges Fernmeldeamt und angrenzende Grundstücke, einschließlich Straßenraum Ruschestraße (umfassende Instandsetzung und Modernisierung, Umnutzungen, Ordnungsmaßnahmen)
Block 39, östlicher Teil mit Wohnbebauung (umfassende Instandsetzung und Modernisierung inkl. energetischer Maßnahmen)
Block 40, ehemaliges MfS-Areal (umfassende funktionelle und gestalterische Neuordnung, Grundstücksneuordnung, energetische Sanierung)
Block 73, Standort Hubertusbad (Baudenkmal mit hohem Identifikationswert) einschließlich Durchwegung zwischen Atzpodienstraße und Hubertusstraße (Umnutzung, umfassende bauliche Erneuerung); südl. Abschnitt Hubertusstraße sowie Straßenraum Alte Frankfurter Allee und Straßenraum Siegfriedstraße (umfassende Instandsetzung und Modernisierung Wohngebäude inkl. energetischer Maßnahmen, Grunderwerb, Steuerung gewerbliche Nutzung, Aufwertung öffentlicher Raum); ohne Standort Oskar-Ziethen-Krankenhaus.
Block 70, westlicher und südlicher Teil, einschl. Straßenraum Siegfriedstraße, Alte Frankfurter Allee und südlicher Abschnitt Hagenstraße (umfassende Instandsetzung und Modernisierung Wohngebäude inkl. energetischer Maßnahmen, Steuerung gewerbliche Nutzung, Aufwertung öffentlicher Raum)
Block 71, (umfassende Instandsetzung und Modernisierung, Steuerung gewerbliche Nutzung)
Block 74 einschließlich Straßenraum Fanningerstraße (umfassende Instandsetzung und Modernisierung, Verlagerung Gewerbe)
Block 56/74, gesamter Block einschl. Straßenraum Siegfriedstraße
Block 67, westlicher Teil (Instandsetzung und Modernisierung, Steuerung Gewerbenutzung)
Blöcke (Teilbereiche) 63, 64, 65, 68, 69, einschließlich Straßenraum Gudrunstraße (Instandsetzung und Modernisierung, Steuerung gewerbliche Nutzung, Aufwertung Straßenraum „Train-Spotting-Lichtenberg“)
Block 58 und nördlicher Teilbereich Block 57, (Grunderwerb, Freimachung, Neuordnung und Aufwertung Schulkomplex Rüdigerstraße).

Begründung Verfahrenswahl
Die Sanierung soll im umfassenden Verfahren erfolgen, da teilweise in erheblichem Umfang bauliche und funktionelle Neuordnungen sowie Neustrukturierungen erforderlich sind. Mit der weiteren Vorbereitung und Umsetzung des integrierten Entwicklungskonzepts werden ebenso bodenordnende Maßnahmen wie Grundstückneuordnungen und Grunderwerb notwendig. Nur die Anwendung des Sanierungsverfahrens bietet die notwendigen Eingriffsmöglichkeiten in die Eigentumsrechte.
Absehbar sind zudem Bodenwertsteigerungen infolge erforderlicher planungsrechtlicher Neubewertungen, Vorhaben und Maßnahmen der öffentlichen Hand (z. B. umfangreiche Maßnahmen bei Straßen und im öffentlichen Raum, Ordnungsmaßnahmen etc.). Zur Rationalisierung der Verwaltungsabläufe sind zudem im weiteren Verfahren die Möglichkeiten der Vorweggenehmigung für Vorhaben, Rechtsgeschäfte gem. § 144 BauGB auszuschöpfen. Deren Anwendung ist regelmäßig auf Plausibilität und Relevanz zu überprüfen und ggf. zu korrigieren.

Stadtumbaugebiet gem. § 171b BauGB
Das Stadtumbaugebiet soll jene Blöcke und Teilblöcke des Untersuchungsgebietes umfassen, bei denen bereits überwiegend eine Neuordnung vollzogen worden ist und wichtige Maßnahmen zur Verbesserung und Anpassung der sozialen Infrastruktur und des öffentlichen Raums in Folge des strukturellen Wandels erforderlich sind.

Das vorgeschlagene Stadtumbaugebiet Frankfurter Allee Nord entspricht der Fläche des Untersuchungsgebietes. In die Kulisse des Stadtumbaugebiets sollen die nördlich gelegenen Standorte der Jugendfreizeiteinrichtung „Plexus“ an der Siegfriedstraße 29 und der Kindertagesstätte „Singemäuse“ an der Gotlindestraße 36, 37 sowie der östlich gelegene Vorplatz des Zentralfriedhofes einbezogen werden. Ebenso Bestandteil des Stadtumbaugebiets

sind die Straßenraumabschnitte der Frankfurter Allee und der Möllendorffstraße, die im südwestlichen Bereich des Untersuchungsgebietes liegen.

4.4. Mitwirkungsbereitschaft, Vorschläge zur Organisations- und Kommunikationsstruktur

Im Laufe der Vorbereitenden Untersuchungen hat sich herausgestellt, dass seitens der Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften sowohl Interesse als auch die Bereitschaft zur aktiven Mitwirkung bei der weiteren Entwicklung des Gebiets Frankfurter Allee besteht. Auch Privateigentümer vor allem aus dem gewerblichen Bereich und Träger von Einrichtungen der Infrastruktur haben im Vorfeld der Gebietsaufweisung ihre Mitwirkungsbereitschaft bekundet. Die Stadtentwicklungs- und Erneuerungsaufgabe im Gebiet Frankfurter Allee Nord stellt besondere Anforderung an das Stadtteilmanagement.
Bei der weiteren Vorbereitung und Durchführung des integrierten Maßnahmen- und Entwicklungskonzeptes sollte eine geeignete Gebietsbeauftragte gem. § 157 BauGB eingesetzt werden.
Die Menschen im Untersuchungsgebiet Frankfurter Allee Nord sind bereit und motiviert, sich aktiv in die Erneuerung und Entwicklung ihres Kiezes einzubringen. Dazu wird ein Gremium benötigt, in dem das Wissen der Vorort-Experten gebündelt, diskutiert und nach außen transportiert wird.
Ansässige Initiativen/Projekte im sozio-kulturellen Bereich, Träger von sozialen Bildungs- und Kultureinrichtungen, ansässige Vereine aus Sport, Kultur und Bildung, Schulen und Kitas aus dem Gebiet, die Stadtteilmanagerin u. a. sind Kommunikatoren, auf denen das Netz der Beteiligung der Betroffenen aus dem Gebiet Frankfurter Allee aufbauen kann. Über die Art des Gremiums und die Formen der Beteiligung ist im weiteren Verfahren zur Gebietserneuerung zu entscheiden.

4.5. Einschätzung des Durchführungszeitraumes

Bei Bereitstellung von Fördermitteln für funktionelle und strukturelle Verbesserung sowie bei einer Mobilisierung und Koordination privater Investitionen durch eine wirksame Eigentümer- und Investorenberatung ist eine zügige Durchführung in einem 10-Jahreszeitraum möglich.

4.6. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die voraussichtlichen Kosten der Erneuerung und Entwicklung des Gebiets für das Land Berlin sind in der folgenden Kostenübersicht nach § 149 BauGB dargestellt.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Bezirk: ***Lichtenberg***
Gesamtmaßnahme: ***Frankfurter Allee Nord***
Berichtsjahr: ***2010***

Angaben in T€

KGR		Kosten-schätzung der RVO	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 30.09.2010	Kosten 2011 ff.
1	2	3	4	5
Vorbereitung, Fortschreibung und Abschluss		***1.000***	***0***	***1.000***
11	Vorbereitende Untersuchung und Integrierte Entwicklungskonzepte	100		100
12	Weitere Vorbereitung	800		800
125	Abschluss der Gesamtmaßnahme	100		100
Ordnungsmaßnahmen		***2.160***	***0***	***2.160***
21	Bodenordnung, Grundstückserwerb	660		660
22	Umzug von Bewohnern und Betrieben			
23	Freilegung von Grundstücken	1.500		1.500
246	Anlagen zur öffentlichen Versorgung			
25	Sonstige Ordnungsmaßnahmen			
Ausgaben für Baumaßnahmen		***20.582***	***0***	***20.582***
31	ModInst von Wohngebäuden			
32	Neubauten und Ersatzbauten			
33	Errichtung, Änderung Gemeinbedarf, davon:	20.382	0	20.382
331	soziale und kulturelle Infrastruktur	13.690		13.690
332	Grünanlagen und Spielplätze	2.710		2.710
333	Verkehrsanlagen, öffentl. Straßenraum	3.982		3.982
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben			
35	Sonstige Maßnahmen	200		200
Aufgabenerfüllung für Berlin		***1.200***	***0***	***1.200***
51	Vergütung von Sanierungsträgern			
52	Vergütung v. Beauftragten	1.200		1.200
Aktivierung, Beteiligung Dritter		***100***	***0***	***100***
61	Geschäftsstraßenmanagement			
62	Gebiets- u. Verfügungsfonds			
63	Sonstige Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungen	100		100
SUMME		***25.042***	***0***	***25.042***

Kosten- und Finanzierungsübersicht - Infrastrukturmaßnahmen Berlins

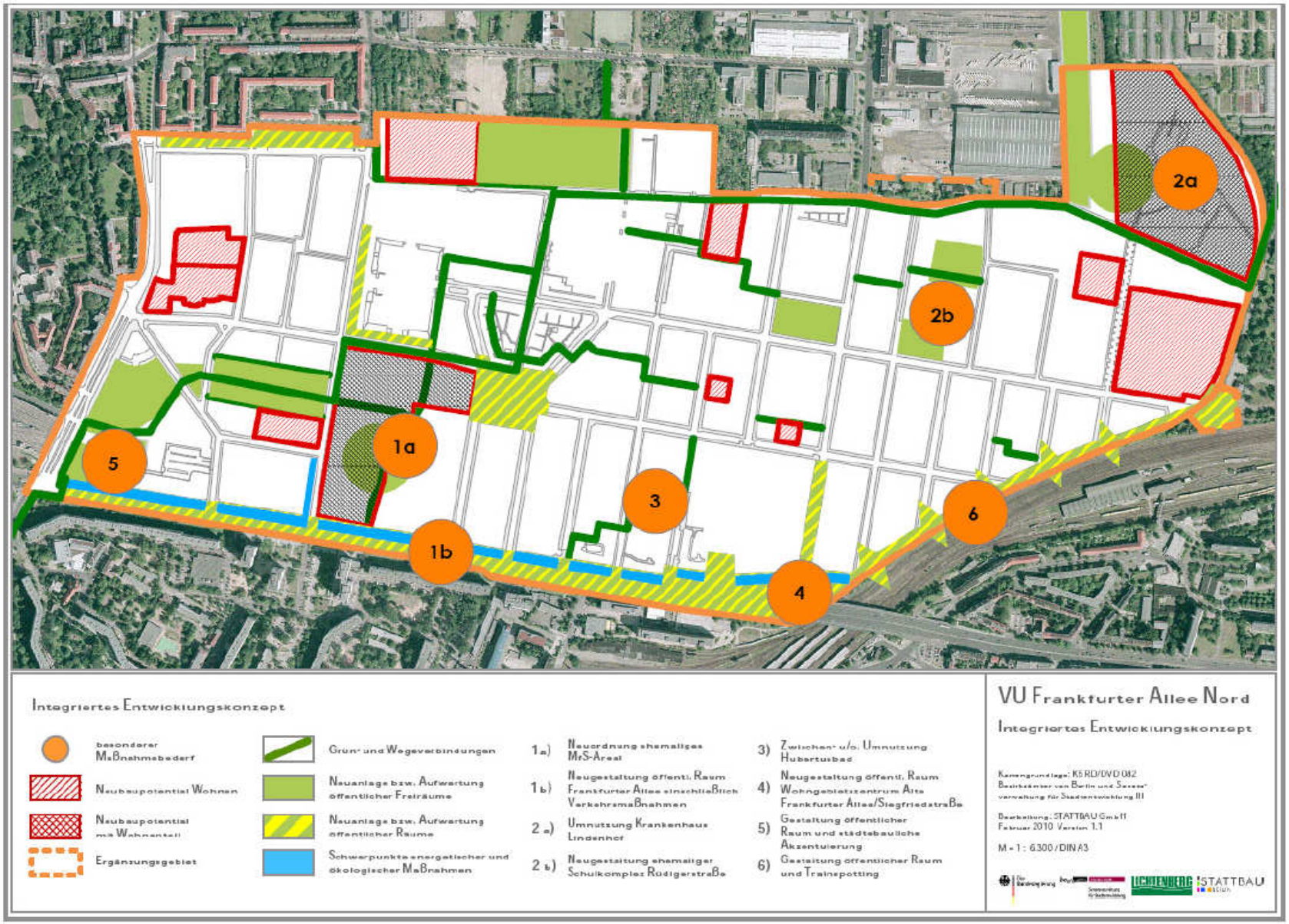
Bezirk: ***Lichtenberg***
Gesamtmaßnahme: ***Frankfurter Allee Nord - S1151***
Berichtsjahr: ***2010***

Angaben in TEUR

Einzelplan/Kapitel/Titel			Neubau	Erneuerung	KGR	Investition/Baumaßnahme	a b c	Gesamt-kosten	finanziert bis 2010	noch zu finanzieren	Rangfolge in KGR	Priorität
EP	Kap.	Titel										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
					3312	Kita "Singemäuse" Gotlindestr. 36,37	c	50		50		1
					3312	Kita "Kiezspatzen" Hubertusstr. 5	c	570		570		1
					3312	Freiflächen Kitas	c	180		180		1
					3312	JFE PLEXUS Siegfriedstr. 29	c	1.060		1.060		1
					3312	Kita "Sonnengarten" Rudolf-Reusch-Straße 57	c	550		550		1
					3312	Kidsoase Fanningerstraße 63	c	10		10		2
						Summe Kostengruppe 3312 / Jugend und Familie		***2.420***	***0***	***2.420***		
					3315	Kreativgymnasium Rüdigerstr. 76	c	2.200		2.200		1
					3315	Oberschule am Rathaus Rathausstraße 8	c	3.370		3.370		1
					3315	Freiflächen Schulen	c	100		100		1
					3315	Grundschule auf dem lichten Berg inkl. Schul- und Pausenhof Azpodienstraße 19	c	830		830		2
						Summe Kostengruppe 3314 / Schule, Berufswesen		***6.500***	***0***	***6.500***		
					3316	Sporthalle Hagenstraße	c	830		830		1
					3316	Sporthalle Atzpodienstraße 19	c	1.030		1.030		1
					3316	Sporthalle Rathausstraße	c	1.090		1.090		1
					3316	Hans-Zoschke-Stadion Ruschestraße 90	c	220		220		2
						Summe Kostengruppe 3315 / Sport		***3.170***	***0***	***3.170***		
					3316	Kieztreff (Alternativstandort) Rüdigerstr. kl. Kaufhalle	c	1.600		1.600		3
						Summe Kostengruppe 3316 / Soziales		***1.600***	***0***	***1.600***		
						Summe Kostengruppe 331/ soziale Infrastruktur		***13.690***	***0***	***13.690***		
					332	Grünfläche Rüdigerstraße / Hagenstraße	c	560		560		1
					332	Spielplatz Gotlindestr. 36 / Siegfriedstr. 29	c	280		280		1
					332	Spielplatz Blockpark Rüdigerstraße	c	500		500		1
					332	Urnenfriedhof Rathausstraße	c	70		70		1
					332	Spielplatz Gotlindestr. 44	c	360		360		1
					332	Spielplatz Gernotstr. 3	c	60		60		1
					332	Spielplatz Freiaplatz	c	130		130		1
					332	öffentliche Freifläche Gotlindestr. 44	c	100		100		2
					332	Spielplatz Rathauspark	c	150		150		2
					332	Rathauspark Möllendorfstraße/Rathausstraße	c	100		100		2
					332	öffentliche Freifläche MfS-Areal	c	400		400		3
						Summe Kostengruppe 332 / Grünanlagen und Spielplätze		***2.710***	***0***	***2.710***		
					333	Erneuerung von Straßen (Abschnitte)	c	730		730		1
					333	Erneuerung von Gehwegen (Abschnitte)	c	600		600		1
					333	Siegfriedstraße/ Gotlindestraße, Lichtsignalanlage neu positionieren - Gefahrenstelle	c	10		10		1
					333	Rüdigerstraße, Neugestaltung öffentlicher. Raum um alte Kaufhalle	c	150		150		1
					333	Alte Frankfurter Allee, Neuordnung Stellplätze, Umgestaltung des Raumes	c	1.360		1.360		1
					333	Sitzmöglichkeiten, Fahrradständer, Tütenspender	c	22		22		3
					333	20 Gehwegvorstreckungen	c	100		100		3
					333	Baumscheibenprojekt	c	10		10		2

Einzelplan/Kapitel/Titel			Neubau	Erneuerung	KGR	Investition/Baumaßnahme	a b c	Gesamt-kosten	finanziert bis 2010	noch zu finanzieren	Rangfolge in KGR	Priorität
EP	Kap.	Titel										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
					333	Gudrunstraße, Änderung Straßenraumprofil, Qualifizierung d. "Dreieckflächen", Anlage von Stegen, Gestaltung Straßenraum	c	700		700		3
					333	Roedeliusplatz, Änderung Raumprofil, Gehwegvorstreckungen, Umbau Kreuzungen	c	300		300		3
Summe Kostengruppe 333 /öffentliche Erschließungsanlagen								***3.982***	***0***	***3.982***		
						ausfinanziert	***a***	0	0			
						in I-Planung eingestellt	***b***	0	0			
						geplante Investition	***c***	20.382	0	20.382		
Gesamtsumme Infrastrukturmaßnahmen 331-333								***20.382***	***0***	***20.382***		

dringliche Maßnahmen (1.Priorität)	1	15.840
notwendige Maßnahmen (2.Priorität)	2	1.420
erforderliche Maßnahmen (3.Priorität)	3	3.122


2a
2b
1a
1b
3
4
5
6
Integriertes Entwicklungskonzept
besonderer Maßnahmebedarf
Neubaupotential Wohnen
Neubaupotential mit Wohnanteil
Ergänzungsgebiet
Grün- und Wegeverbindungen
Neuanlage bzw. Aufwertung öffentlicher Freiräume
Neuanlage bzw. Aufwertung öffentlicher Räume
Schwerpunkte energetischer und ökologischer Maßnahmen
1a) Neuordnung ehemaliges MfS-Areal
1b) Neugestaltung öffentl. Raum Frankfurter Allee einschließlich Verkehrsmaßnahmen
2a) Umnutzung Krankenhaus Lindenhof
2b) Neugestaltung ehemaliger Schulkomplex Rüdigerstraße
3) Zwischen- u/o. Umnutzung Hubertusbad
4) Neugestaltung öffentl. Raum Wohngebietszentrum Alte Frankfurter Allee/SiegfriedstraBe
5) Gestaltung öffentlicher Raum und städtebauliche Akzentuierung
6) Gestaltung öffentlicher Raum und Trainspotting
VU Frankfurter Allee Nord
Integriertes Entwicklungskonzept
Kartengrundlage: K5 RD/DVD 082
Bezirksämter von Berlin und Senatsverwaltung für Stadtentwicklung III
Bearbeitung: STATTBAU GmbH
Februar 2010 Version 1.1
M = 1 : 6300 / DIN A3
LICHTENBERG
STATTBAU

II. Wortlaut der zitierten Rechtsvorschriften

1. ***Artikel 104 b Grundgesetz*** ***S. 1***
2. ***Artikel 64 der Verfassung von Berlin*** ***S. 1***
3. ***Baugesetzbuch (BauGB) §§ 136, 141-145, 149, 151-157, 214, 215*** ***S. 1***
4. ***Gesetz zu Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) § 24*** ***S. 11***
5. ***Einkommenssteuergesetz (EstG) § 7h*** ***S. 11***

1. Artikel 104 b Grundgesetz

(1) Der Bund kann, soweit dieses Grundgesetz ihm Gesetzgebungsbefugnisse verleiht, den Ländern Finanzhilfen für besonders bedeutsame Investitionen der Länder und der Gemeinden (Gemeindeverbände) gewähren, die
1. zur Abwehr einer Störung des gesamtwirtschaftlichen Gleichgewichts oder
2. zum Ausgleich unterschiedlicher Wirtschaftskraft im Bundesgebiet oder
3. zur Förderung des wirtschaftlichen Wachstums erforderlich sind.

(2) Das Nähere, insbesondere die Arten der zu fördernden Investitionen, wird durch Bundesgesetz, das der Zustimmung des Bundesrates bedarf, oder auf Grund des Bundeshaushaltsgesetzes durch Verwaltungsvereinbarung geregelt. Die Mittel sind befristet zu gewähren und hinsichtlich ihrer Verwendung in regelmäßigen Abständen zu überprüfen. Die Finanzhilfen sind im Zeitablauf mit fallenden Jahresbeiträgen zu gestalten.

(3) Bundestag, Bundesregierung und Bundesrat sind auf Verlangen über die Durchführung der Maßnahmen und die erzielten Verbesserungen zu unterrichten.

2. Artikel 64 der Verfassung von Berlin

(1) Durch Gesetz kann der Senat oder ein Mitglied des Senats ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zu erlassen. Inhalt, Zweck und Ausmaß der erteilten Ermächtigung müssen im Gesetz bestimmt werden. Die Rechtsgrundlage ist in der Rechtsverordnung anzugeben.

(2) Zur Festsetzung von Bebauungsplänen und Landschaftsplänen können die Bezirke durch Gesetz ermächtigt werden, Rechtsverordnungen zu erlassen. Die Ermächtigung kann sich auch auf andere baurechtliche Akte, die nach Bundesrecht durch Satzung zu regeln sind, sowie auf naturschutzrechtliche Veränderungsverbote erstrecken. Dies gilt nicht für Gebiete mit außergewöhnlicher stadtpolitischer Bedeutung. Das Nähere regelt ein Gesetz.

(3) Die Rechtsverordnungen nach Absatz 1 sind dem Abgeordnetenhaus unverzüglich zur Kenntnisnahme vorzulegen. Verwaltungsvorschriften sind dem Abgeordnetenhaus auf Verlangen vorzulegen.

3. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl I S. 2585)

§ 136 - Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

(1) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Stadt und Land, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften dieses Teils vorbereitet und durchgeführt.

(2) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

(3) Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
   a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
   b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
   c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
   d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
   e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
   f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
   g) die vorhandene Erschließung;

2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
   a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
   b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
   c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

(4) Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

1. die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

§ 141 - Vorbereitende Untersuchungen

(1) Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

(2) Von vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen.

(3) Die Gemeinde leitet die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 hinzuweisen.

(4) Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen finden die §§ 137, 138 und 139 über die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, die Auskunftspflicht und die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger Anwendung; ab diesem Zeitpunkt ist § 15 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage entsprechend anzuwenden. Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets wird ein Bescheid über die Zurückstellung des Baugesuchs sowie ein Bescheid über die Zurückstellung der Beseitigung einer baulichen Anlage nach Satz 1 zweiter Halbsatz unwirksam.

§ 142 Sanierungssatzung

(1) Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden.

(2) Ergibt sich aus den Zielen und Zwecken der Sanierung, dass Flächen außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets

1. für Ersatzbauten oder Ersatzanlagen zur räumlich zusammenhängenden Unterbringung von Bewohnern oder Betrieben aus dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder
2. für die durch die Sanierung bedingten Gemeinbedarfs- oder Folgeeinrichtungen

in Anspruch genommen werden müssen (Ersatz- und Ergänzungsgebiete), kann die Gemeinde geeignete Gebiete für diesen Zweck förmlich festlegen. Für die förmliche Festlegung und die sich aus ihr ergebenden Wirkungen sind die für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete geltenden Vorschriften anzuwenden.

(3) Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

(4) In der Sanierungssatzung ist die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren); in diesem Fall kann in der Sanierungssatzung auch die Genehmigungspflicht nach § 144 insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder § 144 Abs. 2 ausgeschlossen werden.

§ 143 - Bekanntmachung der Sanierungssatzung, Sanierungsvermerk

(1) Die Gemeinde hat die Sanierungssatzung ortsüblich bekannt zu machen. Sie kann auch ortsüblich bekanntmachen, dass eine Sanierungssatzung beschlossen worden ist; § 10 Abs. 3 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. In der Bekanntmachung nach den Sätzen 1 und 2 ist - außer im vereinfachten Sanierungsverfahren - auf die Vorschriften des Dritten Abschnitts hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

(2) Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit und hat hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen,

dass eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk). § 54 Abs. 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Sätze 1 bis 3 sind nicht anzuwenden, wenn in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 ausgeschlossen ist.

§ 144 - Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde
1. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;
2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.

(2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde
1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 im Zusammenhang steht;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
5. die Teilung eines Grundstücks.

(3) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekannt zu machen.

(4) Keiner Genehmigung bedürfen
1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;
2. Rechtsvorgänge nach Absatz 2 Nr. 1 bis 3 zum Zwecke der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge;
3. Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;
4. Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;
5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Verfahren im Sinne des § 38 einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.

§ 145 - Genehmigung

(1) Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 Abs. 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt. Im Falle des Satzes 2 ist über die Genehmigung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrags bei der Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden; § 22 Abs. 5 Satz 3 bis 6 ist mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, dass die Genehmigungsfrist höchstens um zwei Monate verlängert werden darf.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

(3) Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, dass die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger
1. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 1 auf Entschädigung für die durch das Vorhaben herbeigeführten Werterhöhungen sowie für werterhöhende Änderungen, die auf Grund der mit dem Vorhaben bezweckten Nutzung vorgenommen werden, verzichten;
2. in den Fällen des § 144 Abs. 1 Nr. 2 oder Abs. 2 Nr. 2 oder 3 auf Entschädigung für die Aufhebung des Rechts sowie für werterhöhende Änderungen verzichten, die auf Grund dieser Rechte vorgenommen werden.

(4) Die Genehmigung kann unter Auflagen, in den Fällen des § 144 Abs. 1 auch befristet oder bedingt erteilt werden. § 51 Abs. 4 Satz 2 und 3 ist entsprechend anzuwenden. Die Genehmigung kann auch vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden, wenn dadurch Versagungsgründe im Sinne des Absatzes 2 ausgeräumt werden.

(5) Wird die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn und soweit es ihm mit Rücksicht auf die Durchführung der Sanierung wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen. Liegen die Flächen eines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebs sowohl innerhalb als auch außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, kann der Eigentümer von der Gemeinde die Übernahme sämtlicher Grundstücke des Betriebs verlangen, wenn die Erfüllung des Übernahmeverlangens für die Gemeinde keine unzumutbare Belastung bedeutet; die Gemeinde kann sich auf eine unzumutbare Belastung nicht berufen, soweit die außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets gelegenen Grundstücke nicht mehr in angemessenem Umfang baulich oder wirtschaftlich genutzt werden können. Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums sind die Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels entsprechend anzuwenden. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(6) § 22 Abs. 6 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine Genehmigung allgemein erteilt oder nicht erforderlich, hat die Gemeinde darüber auf Antrag eines Beteiligten ein Zeugnis auszustellen.

§ 149 - Kosten- und Finanzierungsübersicht

(1) Die Gemeinde hat nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Die Übersicht ist mit den Kosten- und Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt wird, abzustimmen und der höheren Verwaltungsbehörde vorzulegen.

(2) In der Kostenübersicht hat die Gemeinde die Kosten der Gesamtmaßnahme darzustellen, die ihr voraussichtlich entstehen. Die Kosten anderer Träger öffentlicher Belange für Maßnahmen im Zusammenhang mit der Sanierung sollen nachrichtlich angegeben werden.

(3) In der Finanzierungsübersicht hat die Gemeinde ihre Vorstellungen über die Deckung der Kosten der Gesamtmaßnahme darzulegen. Finanzierungs- und Förderungsmittel auf anderer gesetzlicher Grundlage sowie die Finanzierungsvorstellungen anderer Träger öffentlicher Belange sollen nachrichtlich angegeben werden.

(4) Die Kosten- und Finanzierungsübersicht kann mit Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung der Gemeinde beschränkt werden. Das Erfordernis, die städtebauliche Sanierungsmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchzuführen, bleibt unberührt.

(5) Die Gemeinde und die höhere Verwaltungsbehörde können von anderen Trägern öffentlicher Belange Auskunft über deren eigene Absichten im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und ihre Kosten- und Finanzierungsvorstellungen verlangen.

(6) Die höhere Verwaltungsbehörde kann von der Gemeinde Ergänzungen oder Änderungen der Kosten- und Finanzierungsübersicht verlangen. Sie hat für ein wirtschaftlich sinnvolles Zusammenwirken der Gemeinde und der anderen Träger öffentlicher Belange bei der Durchführung ihrer Maßnahmen zu sorgen und die Gemeinde bei der Beschaffung von Förderungsmitteln aus öffentlichen Haushalten zu unterstützen.

§ 152 Anwendungsbereich

Die Vorschriften dieses Abschnitts sind im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet anzuwenden, sofern die Sanierung nicht im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt wird.

§ 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung

(1) Sind auf Grund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, nach den Vorschriften dieses Gesetzbuchs Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren, werden bei deren Bemessung Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

(2) Liegt bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem Wert, der sich in Anwendung des Absatzes 1 ergibt, liegt auch hierin eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Abs. 2. Dies gilt nicht, wenn in den Fällen des § 154 Abs. 3 Satz 2 oder 3 die Verpflichtung zur Entrichtung des Ausgleichsbetrags erloschen ist.

(3) Die Gemeinde oder der Sanierungsträger darf beim Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt. In den Fällen des § 144 Abs. 4 Nr. 4 und 5 darf der Bedarfsträger keinen höheren Kaufpreis vereinbaren, als er sich in entsprechender Anwendung des Absatzes 1 ergibt.

(4) Bei der Veräußerung nach den §§ 89 und 159 Abs. 3 ist das Grundstück zu dem Verkehrswert zu veräußern, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt. § 154 Abs. 5 ist dabei auf den Teil des Kaufpreises entsprechend anzuwenden, der der durch die Sanierung bedingten Werterhöhung des Grundstücks entspricht.

(5) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sind

1. Absatz 1 auf die Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 2 und im Falle der Geldabfindung nach § 59 Abs. 2 und 4 bis 6 sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 entsprechend anzuwenden;
2. Wertänderungen, die durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets eintreten, bei der Ermittlung von Werten nach § 57 Satz 3 und 4 und im Falle des Geldausgleichs nach § 59 Abs. 2 sowie den §§ 60 und 61 Abs. 2 zu berücksichtigen;
3. § 58 nicht anzuwenden.

§ 154 - Ausgleichsbetrag des Eigentümers

(1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Miteigentümer haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil heranzuziehen. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden. Satz 3 gilt entsprechend für die Anwendung der Vorschrift über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen im Sinne des § 135a Abs. 3.

(2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).

(2a) Die Gemeinde kann durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von Absatz 1 Satz 1 ausgehend von dem Aufwand (ohne die Kosten seiner Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 bis 3 (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist; Voraussetzung für den Erlass der Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands liegt. In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zu Grunde zu legen ist; sie darf 50 vom Hundert nicht übersteigen. Im Geltungsbereich der Satzung berechnet sich der Ausgleichsbetrag für das jeweilige Grundstück nach dem Verhältnis seiner Fläche zur Gesamtfläche; als Gesamtfläche ist die Fläche des Sanierungsgebiets ohne die Flächen für die Verkehrsanlagen zu Grunde zu legen. § 128 Abs. 1 und 3 ist entsprechend anzuwenden.

(3) Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung (§§ 162 und 163) zu entrichten. Die Gemeinde kann die Ablösung im Ganzen vor Abschluss der Sanierung zulassen; dabei kann zur Deckung von Kosten der Sanierungsmaßnahme auch ein höherer Betrag als der Ausgleichsbetrag vereinbart werden. Die Gemeinde soll auf Antrag des Ausgleichsbetragspflichtigen den Ausgleichsbetrag vorzeitig festsetzen, wenn der Ausgleichsbetragspflichtige an der Festsetzung vor Abschluss der Sanierung ein berechtigtes Interesse hat und der Ausgleichsbetrag mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden kann.

(4) Die Gemeinde fordert den Ausgleichsbetrag durch Bescheid an; der Betrag wird einen Monat nach der Bekanntgabe des Bescheids fällig. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags ist dem Ausgleichsbetragspflichtigen Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der für die Wertermittlung seines Grundstücks maßgeblichen Verhältnisse sowie der nach § 155 Abs. 1 anrechenbaren Beträge innerhalb angemessener Frist zu geben. Der Ausgleichsbetrag ruht nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück.

(5) Die Gemeinde hat den Ausgleichsbetrag auf Antrag des Eigentümers in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln, sofern diesem nicht zugemutet werden kann, die Verpflichtung bei Fälligkeit mit eigenen oder fremden Mitteln zu erfüllen. Die Darlehensschuld ist mit höchstens 6 vom Hundert jährlich zu verzinsen und mit 5 vom Hundert zuzüglich der ersparten Zinsen jährlich zu tilgen. Der Tilgungssatz kann im Einzelfall bis auf 1 vom Hundert herabgesetzt werden und das Darlehen niedrig verzinslich oder zinsfrei gestellt werden, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten oder zur Vermeidung einer von dem Ausgleichsbetragspflichtigen nicht zu vertretenden Unwirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung geboten ist. Die Gemeinde soll den zur Finanzierung der Neubebauung, Modernisierung oder Instandsetzung erforderlichen Grundpfandrechten den Vorrang vor einem zur Sicherung ihres Tilgungsdarlehens bestellten Grundpfandrecht einräumen.

(6) Die Gemeinde kann von den Eigentümern auf den nach den Absätzen 1 bis 4 zu entrichtenden Ausgleichsbetrag Vorauszahlungen verlangen, sobald auf dem Grundstück eine den Zielen und Zwecken der Sanierung entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung zulässig ist; die Absätze 1 bis 5 sind sinngemäß anzuwenden.

§ 155 - Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen

(1) Auf den Ausgleichsbetrag sind anzurechnen,
1. die durch die Sanierung entstandenen Vorteile oder Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die bereits in einem anderen Verfahren, insbesondere in einem Enteignungsverfahren berücksichtigt worden sind; für Umlegungsverfahren bleibt Absatz 2 unberührt,
2. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat; soweit der Eigentümer gemäß § 146 Abs. 3 Ordnungsmaßnahmen durchgeführt oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 errichtet oder geändert hat, sind jedoch die ihm entstandenen Kosten anzurechnen,
3. die Bodenwerterhöhungen des Grundstücks, die der Eigentümer beim Erwerb des Grundstücks als Teil des Kaufpreises in einem den Vorschriften der Nummern 1 und 2 sowie des § 154 entsprechenden Betrag zulässigerweise bereits entrichtet hat.

(2) Ein Ausgleichsbetrag entfällt, wenn eine Umlegung nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 durchgeführt worden ist.

(3) Die Gemeinde kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn
1. eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und
2. der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Die Entscheidung nach Satz 1 kann auch getroffen werden, bevor die Sanierung abgeschlossen ist.

(4) Die Gemeinde kann im Einzelfall von der Erhebung des Ausgleichsbetrags ganz oder teilweise absehen, wenn dies im öffentlichen Interesse oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist. Die Freistellung kann auch vor Abschluss der Sanierung erfolgen.

(5) Im Übrigen sind die landesrechtlichen Vorschriften über kommunale Beiträge einschließlich der Bestimmungen über die Stundung und den Erlass entsprechend anzuwenden.

(6) Sind dem Eigentümer Kosten der Ordnungsmaßnahmen oder Kosten für die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sinne des § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 entstanden, hat die Gemeinde sie ihm zu erstatten, soweit sie über den nach § 154 und Absatz 1 ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen und die Erstattung nicht vertraglich ausgeschlossen wurde.

§ 156 - Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung

(1) Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2, die vor der förmlichen Festlegung entstanden sind, bleiben unberührt. Entsprechendes gilt für Kostenerstattungsbeträge im Sinne des § 135a Abs. 3.

(2) Hat die Umlegungsstelle vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets in einem Umlegungsverfahren, das sich auf Grundstücke im Gebiet bezieht, den Umlegungsplan nach § 66 Abs. 1 aufgestellt oder ist eine Vorwegentscheidung nach § 76 getroffen worden, bleibt es dabei.

(3) Hat die Enteignungsbehörde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets den Enteignungsbeschluss nach § 113 für ein in dem Gebiet gelegenes Grundstück erlassen oder ist eine Einigung nach § 110 beurkundet worden, sind die Vorschriften des Ersten Kapitels weiter anzuwenden.

§ 156a - Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

(1) Ergibt sich nach der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und der Übertragung eines Treuhandvermögens des Sanierungsträgers auf die Gemeinde bei ihr ein Überschuss der bei der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erzielten Einnahmen über die hierfür getätigten Ausgaben, so ist dieser Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen. Maßgebend sind die Eigentumsverhältnisse bei der Bekanntmachung des Beschlusses über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets. Ist nach diesem Zeitpunkt das Eigentum gegen Entgelt übertragen worden, so steht der auf das Grundstück entfallende Anteil dem früheren Eigentümer und dem Eigentümer, der zu einem Ausgleichsbetrag nach § 154 herangezogen worden ist, je zur Hälfte zu.

(2) Die auf die einzelnen Grundstücke entfallenden Anteile des Überschusses sind nach dem Verhältnis der Anfangswerte der Grundstücke im Sinne des § 154 Abs. 2 zu bestimmen.

(3) Die Gemeinde hat bei der Errechnung des Überschusses Zuschüsse abzuziehen, die ihr oder Eigentümern aus Mitteln eines anderen öffentlichen Haushalts zur Deckung von Kosten der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierungsmaßnahme gewährt worden sind. Im Übrigen bestimmt sich das Verfahren zur Verteilung des Überschusses nachlandesrechtlichen Regelungen.

§ 157 - Erfüllung von Aufgaben für die Gemeinde

(1) Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung obliegen, eines geeigneten Beauftragten bedienen. Sie darf jedoch die Aufgabe,

1. städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen, die der Gemeinde nach den §§ 146 bis 148 obliegen,
2. Grundstücke oder Rechte an ihnen zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im Auftrag der Gemeinde zu erwerben,
3. der Sanierung dienende Mittel zu bewirtschaften,

nur einem Unternehmen (Sanierungsträger) übertragen, das die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben als Sanierungsträger nach § 158 erfüllt.

(2) Die Gemeinde soll die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Aufgaben eines für eigene Rechnung tätigen Sanierungsträgers nicht demselben Unternehmen oder einem rechtlich oder wirtschaftlich von ihm abhängigen Unternehmen übertragen.

§ 214 - Beachtlichkeit der Verletzung von Vorschriften über die Aufstellung des Flächennutzungsplans und der Satzungen; ergänzendes Verfahren

(1) Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften dieses Gesetzbuchs ist für die Rechtswirksamkeit des Flächennutzungsplans und der Satzungen nach diesem Gesetzbuch nur beachtlich, wenn

1. entgegen § 2 Abs. 3 die von der Planung berührten Belange, die der Gemeinde bekannt waren oder hätten bekannt sein müssen, in wesentlichen Punkten nicht zutreffend ermittelt oder bewertet worden sind und wenn der Mangel offensichtlich und auf das Ergebnis des Verfahrens von Einfluss gewesen ist;
2. die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2, § 4a Abs. 3 und 5 Satz 2, § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 (auch in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1), § 22 Abs. 9 Satz 2, § 34 Abs. 6 Satz 1 sowie § 35 Abs. 6 Satz 5 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn bei Anwendung der Vorschriften einzelne Personen, Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind, die entsprechenden Belange jedoch unerheblich waren oder in der Entscheidung berücksichtigt worden sind, oder einzelne Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gefehlt haben, oder der Hinweis nach § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 (auch in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Satz 2 und § 13a Abs. 2 Nr. 1) gefehlt hat, oder bei Anwendung des § 13 Abs. 3 Satz 2 die

Angabe darüber, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird, unterlassen wurde, oder bei Anwendung des § 4a Abs. 3 Satz 4 oder des § 13 (auch in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1) die Voraussetzungen für die Durchführung der Beteiligung nach diesen Vorschriften verkannt worden sind;

3. die Vorschriften über die Begründung des Flächennutzungsplans und der Satzungen sowie ihrer Entwürfe nach §§ 2a, 3 Abs. 2, § 5 Abs. 1 Satz 2 Halbsatz 2 und Abs. 5, § 9 Abs. 8 und § 22 Abs. 10 verletzt worden sind; dabei ist unbeachtlich, wenn die Begründung des Flächennutzungsplans oder der Satzung oder ihr Entwurf unvollständig ist; abweichend von Halbsatz 2 ist eine Verletzung von Vorschriften in Bezug auf den Umweltbericht unbeachtlich, wenn die Begründung hierzu nur in unwesentlichen Punkten unvollständig ist;
4. ein Beschluss der Gemeinde über den Flächennutzungsplan oder die Satzung nicht gefasst, eine Genehmigung nicht erteilt oder der mit der Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung verfolgte Hinweiszweck nicht erreicht worden ist. Soweit in den Fällen des Satzes 1 Nr. 3 die Begründung in wesentlichen Punkten unvollständig ist, hat die Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen, wenn ein berechtigtes Interesse dargelegt wird.

(2) Für die Rechtswirksamkeit der Bauleitpläne ist auch unbeachtlich, wenn

1. die Anforderungen an die Aufstellung eines selbständigen Bebauungsplans (§ 8 Abs. 2 Satz 2) oder an die in § 8 Abs. 4 bezeichneten dringenden Gründe für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans nicht richtig beurteilt worden sind;
2. § 8 Abs. 2 Satz 1 hinsichtlich des Entwickelns des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan verletzt worden ist, ohne dass hierbei die sich aus dem Flächennutzungsplan ergebende geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist;
3. der Bebauungsplan aus einem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, dessen Unwirksamkeit sich wegen Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften einschließlich des § 6 nach Bekanntmachung des Bebauungsplans herausstellt;
4. im Parallelverfahren gegen § 8 Abs. 3 verstoßen worden ist, ohne dass die geordnete städtebauliche Entwicklung beeinträchtigt worden ist.

(2a) Für Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a aufgestellt worden sind, gilt ergänzend zu den Absätzen 1 und 2 Folgendes:

1. Eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans zum Flächennutzungsplan ist für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans auch unbeachtlich, wenn sie darauf beruht, dass die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 1 unzutreffend beurteilt worden ist.
2. Das Unterbleiben der Hinweise nach § 13a Abs. 3 ist für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans unbeachtlich.
3. Beruht die Feststellung, dass eine Umweltprüfung unterbleiben soll, auf einer Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2, gilt die Vorprüfung als ordnungsgemäß durchgeführt, wenn sie entsprechend den Vorgaben von § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 durchgeführt worden ist und ihr Ergebnis nachvollziehbar ist; dabei ist unbeachtlich, wenn einzelne Behörden oder sonstige Träger öffentlicher Belange nicht beteiligt worden sind; andernfalls besteht ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel.
4. Die Beurteilung, dass der Ausschlussgrund nach § 13a Abs. 1 Satz 4 nicht vorliegt, gilt als zutreffend, wenn das Ergebnis nachvollziehbar ist und durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben nach Spalte 1 der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung begründet wird; andernfalls besteht ein für die Rechtswirksamkeit des Bebauungsplans beachtlicher Mangel.

(3) Für die Abwägung ist die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan oder die Satzung maßgebend. Mängel, die Gegenstand der Regelung in Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 sind, können nicht als Mängel der Abwägung geltend gemacht werden; im Übrigen sind Mängel im Abwägungsvorgang nur erheblich, wenn sie offensichtlich und auf das Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind.

(4) Der Flächennutzungsplan oder die Satzung können durch ein ergänzendes Verfahren zur Behebung von Fehlern auch rückwirkend in Kraft gesetzt werden.

§ 215 Frist für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften

(1) Unbeachtlich werden
1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

(2) Bei Inkraftsetzung des Flächennutzungsplans oder der Satzung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hinzuweisen.

4. Gesetz zu Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 07. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. November 2005 (GVBl. S. 692)

§ 24 - Festlegung von Sanierungsgebieten

(1) An die Stelle von Satzungen nach § 142 Abs. 3 und § 162 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuchs treten Rechtsverordnungen des Senats. Mit dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung werden die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets oder deren Aufhebung rechtsverbindlich. § 143 Abs. 1 Satz 1, 2, 3 Halbsatz 1 und Satz 4 sowie § 162 Abs. 2 Satz 3 und 4 des Baugesetzbuchs finden keine Anwendung.

(2) In der Rechtsverordnung ist – außer im vereinfachten Verfahren – auf die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 143 Abs. 1 Satz 3 Halbsatz 2 des Baugesetzbuchs) und auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 des Baugesetzbuchs, § 32 Abs. 2 dieses Gesetzes) hinzuweisen. Die Verletzung ist bei dem für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zuständigen Mitglied des Senats geltend zu machen.

5. Einkommenssteuergesetz (EstG) in der Fassung vom 05.09.2006 § 7 h - Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

(1) Bei einem im Inland belegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Abs. 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 vom Hundert und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 vom Hundert der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen. Satz 1 ist entsprechend anzuwenden auf Herstellungskosten für Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes im Sinne des Satzes 1 dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll, und zu deren Durchführung sich der Eigentümer neben bestimmten Modernisierungsmaßnahmen gegenüber der Gemeinde verpflichtet hat. Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und in den folgenden elf Jahren auch für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, die auf Maßnahmen im Sinne der Sätze 1 und 2 entfallen, soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrags oder eines

gleichstehenden Rechtsakts durchgeführt worden sind. Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckt sind. Nach Ablauf des Begünstigungszeitraums ist ein Restwert den Herstellungs- oder Anschaffungskosten des Gebäudes oder dem an deren Stelle tretenden Wert hinzuzurechnen; die weiteren Absetzungen für Abnutzung sind einheitlich für das gesamte Gebäude nach dem sich hiernach ergebenden Betrag und dem für das Gebäude maßgebenden Hundertsatz zu bemessen.

(2) Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde die Voraussetzungen des Absatzes 1 für das Gebäude und die Maßnahmen nachweist. Sind ihm Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln gewährt worden, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern.

(3) Die Absätze 1 und 2 sind auf Gebäudeteile, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie auf Eigentumswohnungen und auf im Teileigentum stehende Räume entsprechend anzuwenden.