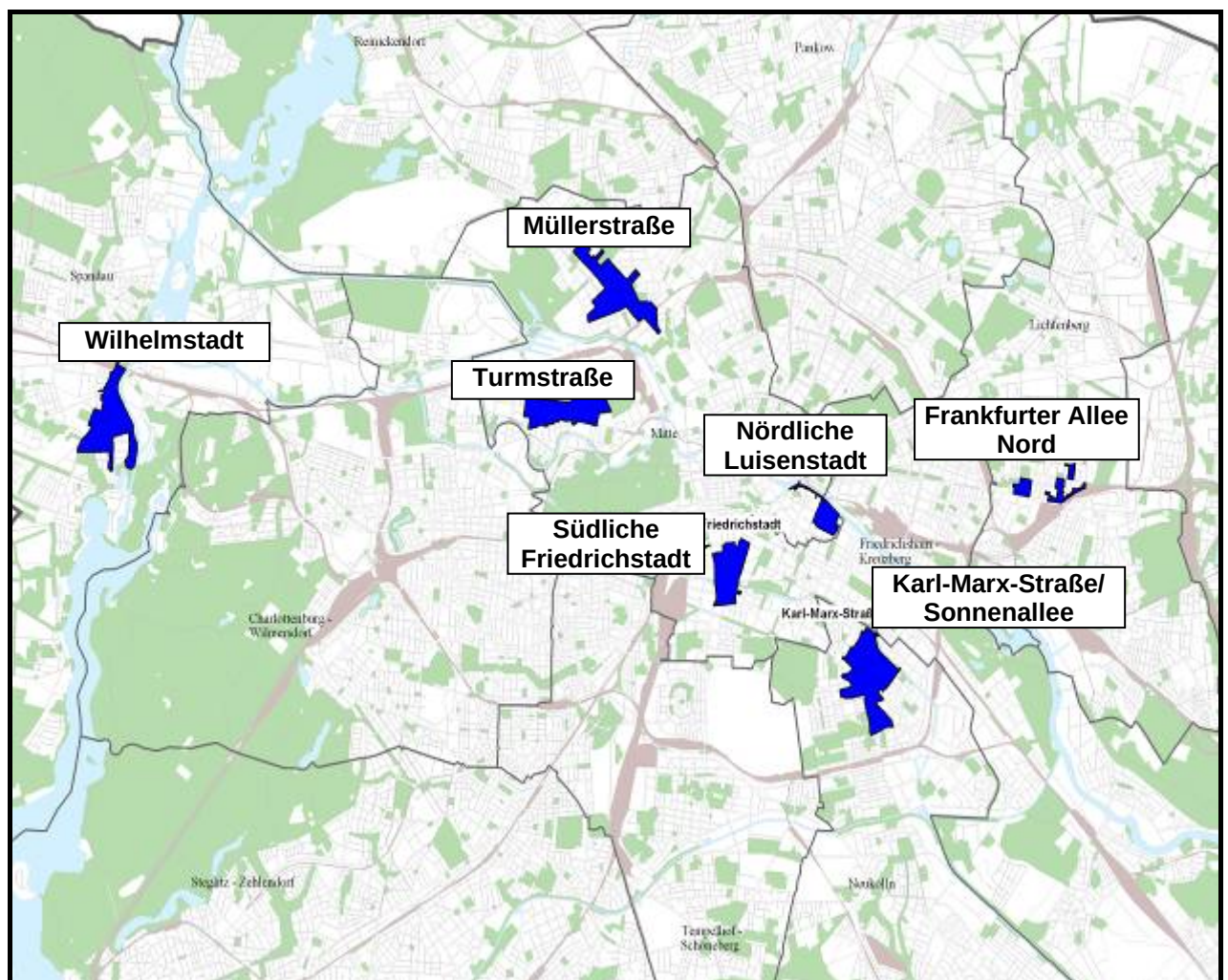


Zwölfte Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten

vom 15. März 2011



Vorlage des Senats an das Abgeordnetenhaus Berlin

Der Senat hat am 15. März 2011 die 12. Verordnung zur förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten beschlossen. Zur Umsetzung der Entwicklungsziele in den sieben Sanierungsgebieten wurden gleichzeitig neue Städtebaufördergebieten beschlossen, vorhandene Fördergebiete ergänzt und die Durchführungsfristen festgelegt.

Die wichtigsten Inhalte dieses Senatsbeschlusses sind:

1. Übergreifende Schwerpunkte der integrierten Gebietesentwicklung sind:

Wohnstandorte an künftige Lebensansprüche anpassen

Städtisches Leben für Jung und Alt erfordert qualitätvolle öffentliche Räume und eine gute wohnungsnah Ausstattung mit sozialer und kultureller Infrastruktur. Mit gezielten Maßnahmen soll die Wohn- und Lebensqualität sozial verträglich aufgewertet werden.

Bezirks- und Stadtteilzentren stabilisieren und entwickeln

Das Zusammenspiel von Dienstleistungen, Handel, Kultur, Wohnen und Arbeiten macht die Vitalität und Funktionsfähigkeit von zentralen Stadträumen aus. Die Bezirks- und Stadtteilzentren haben als zentrale Stadträume eine Leitfunktion für die Zukunft der Stadt, in dem ihre Attraktivität durch funktionale, soziale und bauliche Vielfalt gestärkt wird. Neue Potenziale sollen gemeinsam mit den Partnern vor Ort erschlossen werden.

Sozial schwierige Gebiete nachhaltig stabilisieren und aufwerten

Gebiete mit hoher sozialer Problemdichte sind nachhaltig zu stabilisieren und aufzuwerten. Eine hohe Qualität und breite Verfügbarkeit von guten Bildungs-, Freizeit-, Sport-, und kulturellen Angeboten verbessern das Image und sollen die Kommunikation und das Zusammenleben der Menschen unterschiedlicher Herkunft fördern.

Historisch wertvolle Stadtquartiere und Ensembles revitalisieren

Die Sicherung und Entwicklung des baukulturellen Erbes hat eine große Bedeutung für die Schönheit und das Image Berlins und schafft lokale Identität. Die historischen Quartiere sollen als lebendige Orte für alle Lebensbereiche, wie Wohnen, Arbeiten, Handel, Kultur und Freizeit gestärkt werden. Die Förderung soll dazu beitragen historische Gebäude, Straßen und Plätze, aber auch die bauliche und strukturelle Eigenart der Gebiete zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Die Förderung soll einen städtebaulichen und baulichen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung der Quartiere leisten.

Aktive Beteiligung, Zusammenarbeit und Eigeninitiative fördern

Beteiligung, Mitwirkung und die Förderung von Eigeninitiative und ehrenamtlichem Engagement ist zentrales Anliegen der Stadterneuerung. Denn nur partnerschaftli-

che Stadtentwicklung, Partizipation, Einbindung der Zivilgesellschaft und der Wirtschaftsakteure ermöglichen es, Projekte zielgenau umzusetzen.

2. Fristen für die Dauer von Sanierungsgebieten

Nach § 142 Absatz 3 Satz 3 Baugesetzbuch ist beim Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten.

Die Sanierungsmaßnahmen sollen in den einzelnen Sanierungsgebieten in den nachfolgenden Fristen durchgeführt werden:

- | | |
|--|-----------|
| 1. Mitte - Turmstraße: | 15 Jahre. |
| 2. Mitte - Wedding/Müllerstraße: | 15 Jahre |
| 3. Mitte - Nördliche Luisenstadt: | 15 Jahre |
| 4. Friedrichshain-Kreuzberg - Südliche Friedrichstadt: | 10 Jahre |
| 5. Spandau - Wilhelmstadt: | 15 Jahre |
| 6. Neukölln - Karl-Marx-Straße/Sonnenallee: | 15 Jahre |
| 7. Lichtenberg - Frankfurter Allee Nord: | 10 Jahre |

3. Festlegung und Ergänzung der Fördergebiete

Die Umsetzung der Entwicklungsziele erfolgt unter Einsatz der Mittel folgender Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung:

Das Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ hat die längste Laufzeit im Rahmen der Städtebauförderung. Das Programm trägt dazu bei städtebauliche Strukturen zu stärken und die Gebiete nach ihren sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen zu entwickeln.

Der „Städtebauliche Denkmalschutz“ gehört seit 1991 zu den erfolgreichsten Instrumenten der Städtebauförderung. Das Programm hat eine Vorbildwirkung bei der Erneuerung städtebaulicher Strukturen und historischer Bausubstanz. Die Entwicklung stadtdenkmalschuttlcher Orte erfolgt unter der Maßgabe, die historische Stadt zu rekonstruieren, sie aber gleichzeitig den veränderten Nutzungsanforderungen anzupassen.

Seit 2008 leistet das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadtzentren“ einen Beitrag dazu, die Stadt- und Ortsteile als attraktive Wirtschaftsstandorte zu stärken, Funktionsverlusten und gewerblichem Leerstand entgegenzuwirken und zugleich neue Potenziale durch Mitwirkung und Partnerschaften vor Ort zu erschließen.

Aufgabe des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“ ist es, städtische Strukturen an die Erfordernisse des demografischen, sozialstrukturellen und wirtschaftlichen Wandels anzupassen. Gefördert werden in den Gründerzeitgebieten die Umnutzung städtischer Infrastruktur und die Aufwertung der Stadtquartiere.

Zur Initiierung und Umsetzung der Entwicklungsziele sollen in den sieben Sanierungsgebieten die Programme Aktive Zentren, Städtebaulicher Denkmalschutz, Stadtumbau Ost und Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen eingesetzt werden. Dazu werden folgende Fördergebiete festgelegt und ergänzt:

	Leitprogramm zur Gebietsentwicklung	Festlegung/Ergänzung Fördergebiet
Turmstraße	Aktive Zentren	Ergänzung des bestehenden Fördergebietes
Wedding/Müllerstraße	Aktive Zentren	Ergänzung des bestehenden Fördergebietes
Nördliche Luisenstadt	Städtebaulicher Denkmalschutz	Ergänzung des bestehenden Fördergebiet
Südliche Friedrichstadt	Städtebaulicher Denkmalschutz	Festlegung Fördergebiet
Wilhelmstadt	Aktive Zentren	Festlegung Fördergebiet
Karl-Marx-Straße	Aktive Zentren	Ergänzung des bestehenden Fördergebietes
Frankfurter Allee Nord	Stadtumbau Ost	Festlegung Fördergebiet nach § 171 b BauGB

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

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 15.03.2011

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.

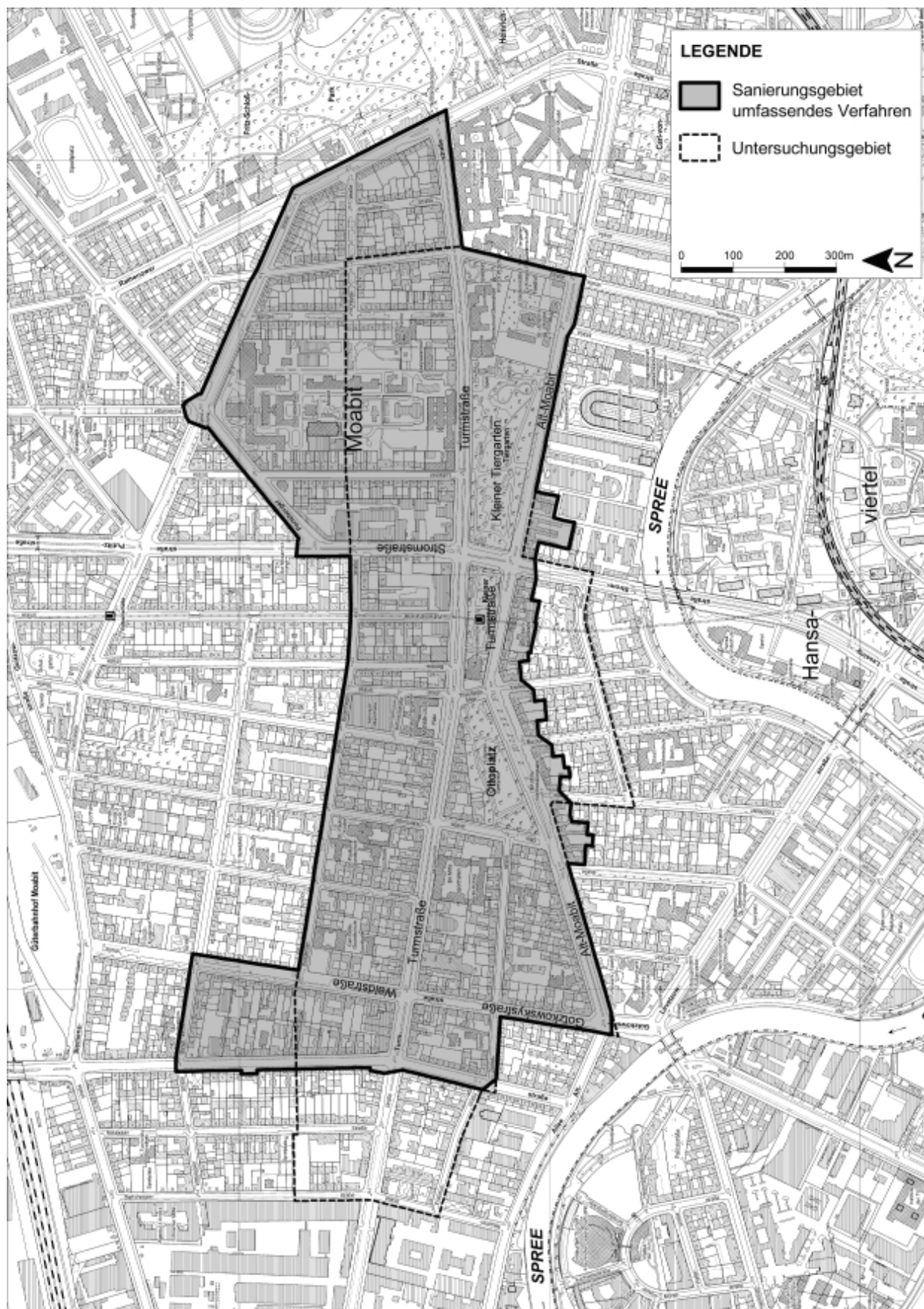
§ 5

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

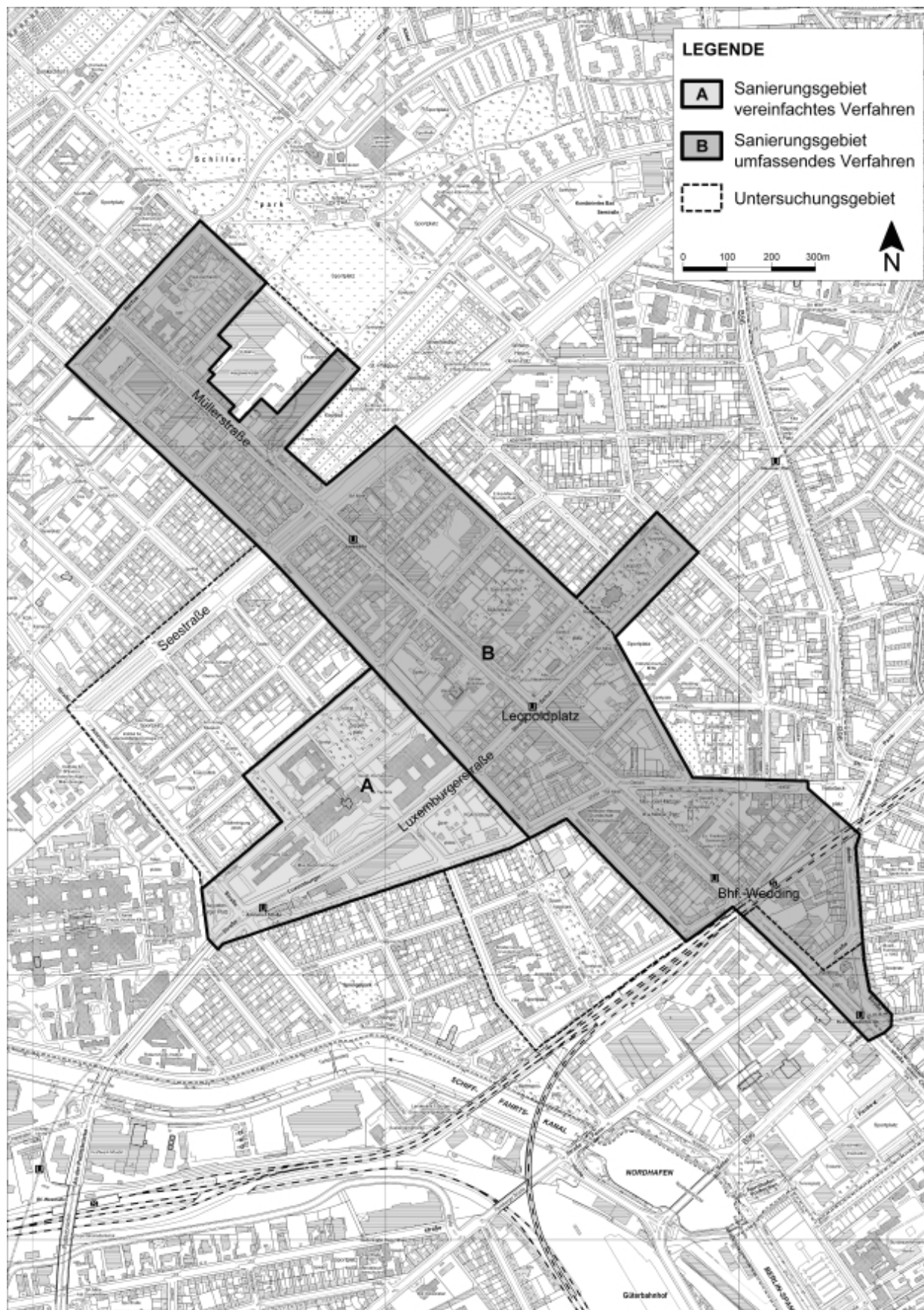
Sanierungsgebiet **Mitte - Turmstraße**



Anlage 2

zu § 1 Absatz 1 Nummer 2 der Zwölften Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten

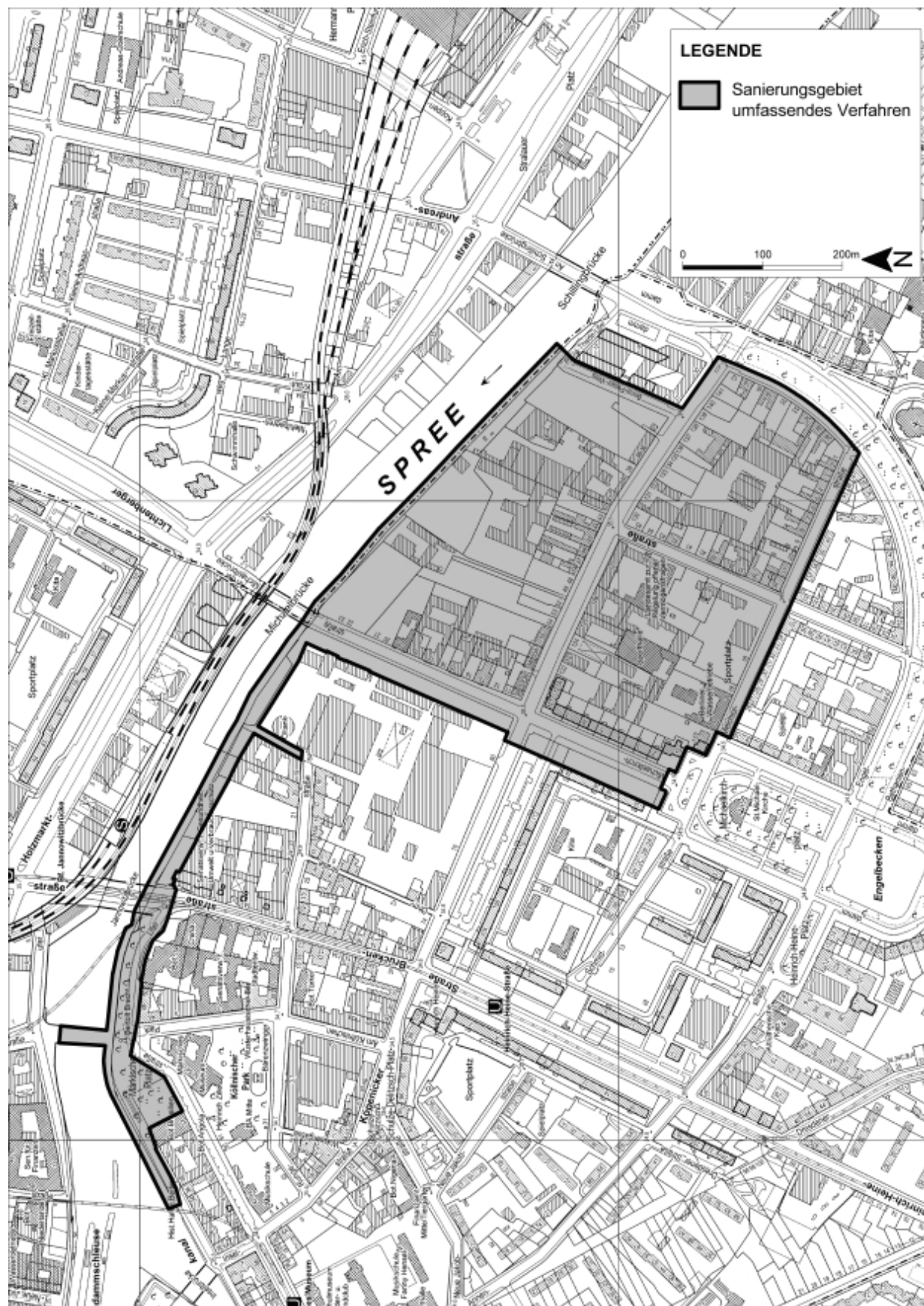
Sanierungsgebiet **Mitte – Wedding/Müllerstraße**



Anlage 3

zu § 1 Absatz 1 Nummer 3 der Zwölften Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten

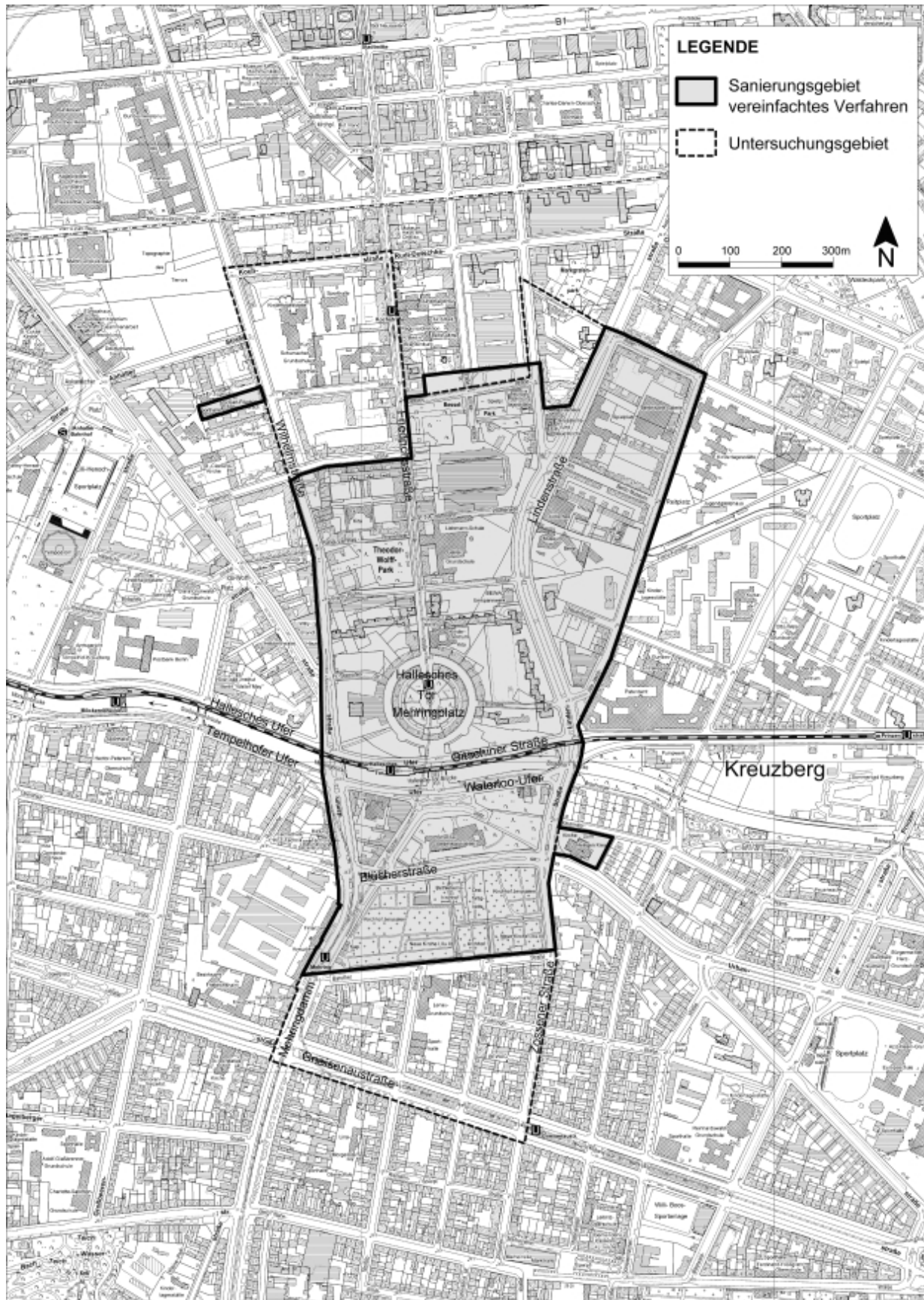
Sanierungsgebiet **Mitte - Nördliche Luisenstadt**



Anlage 4

zu § 1 Absatz 1 Nummer 4 der Zwölften Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten

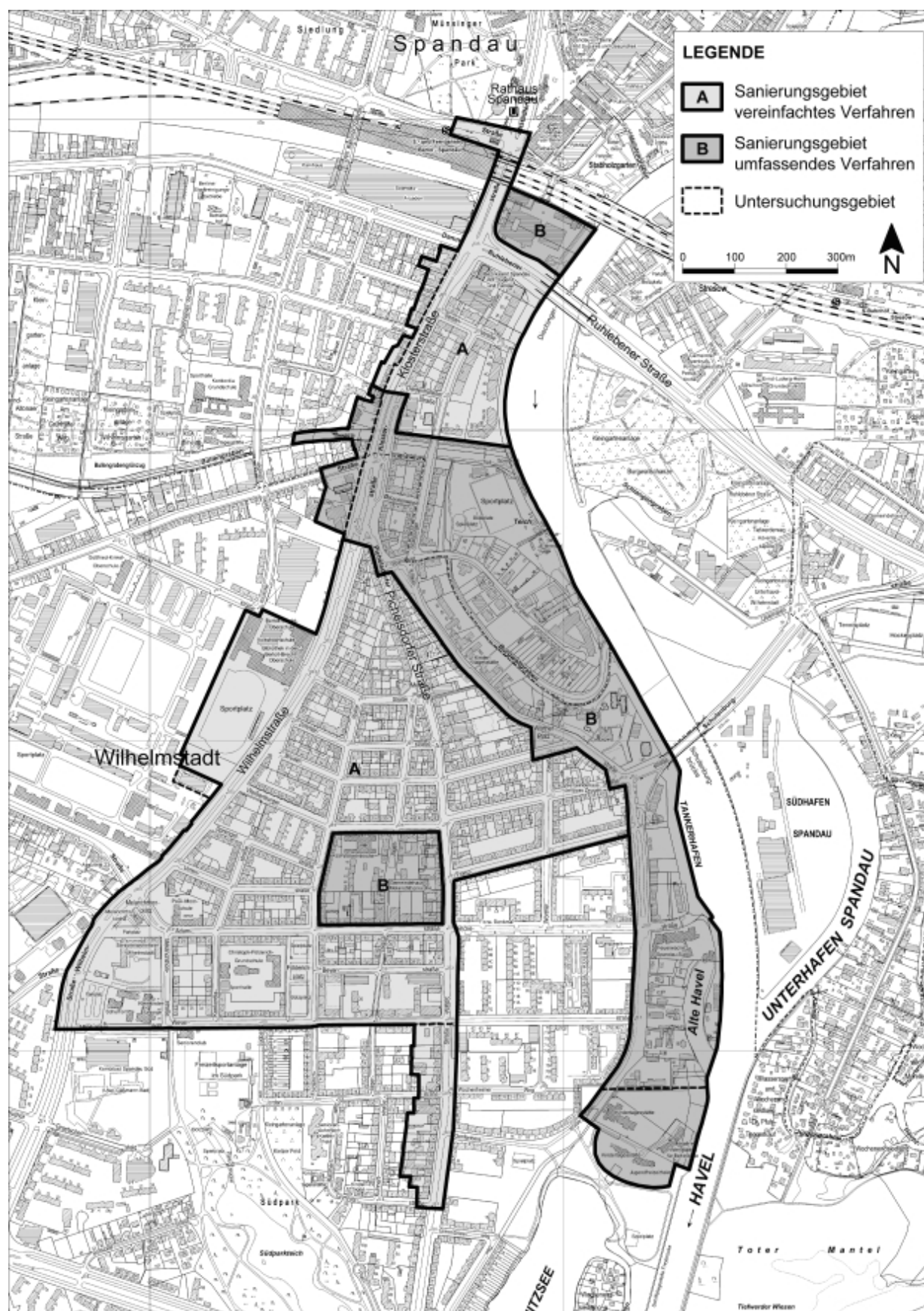
Sanierungsgebiet **Friedrichshain-Kreuzberg - Südliche Friedrichstadt**



Anlage 5

zu § 1 Absatz 1 Nummer 5 der Zwölften Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten

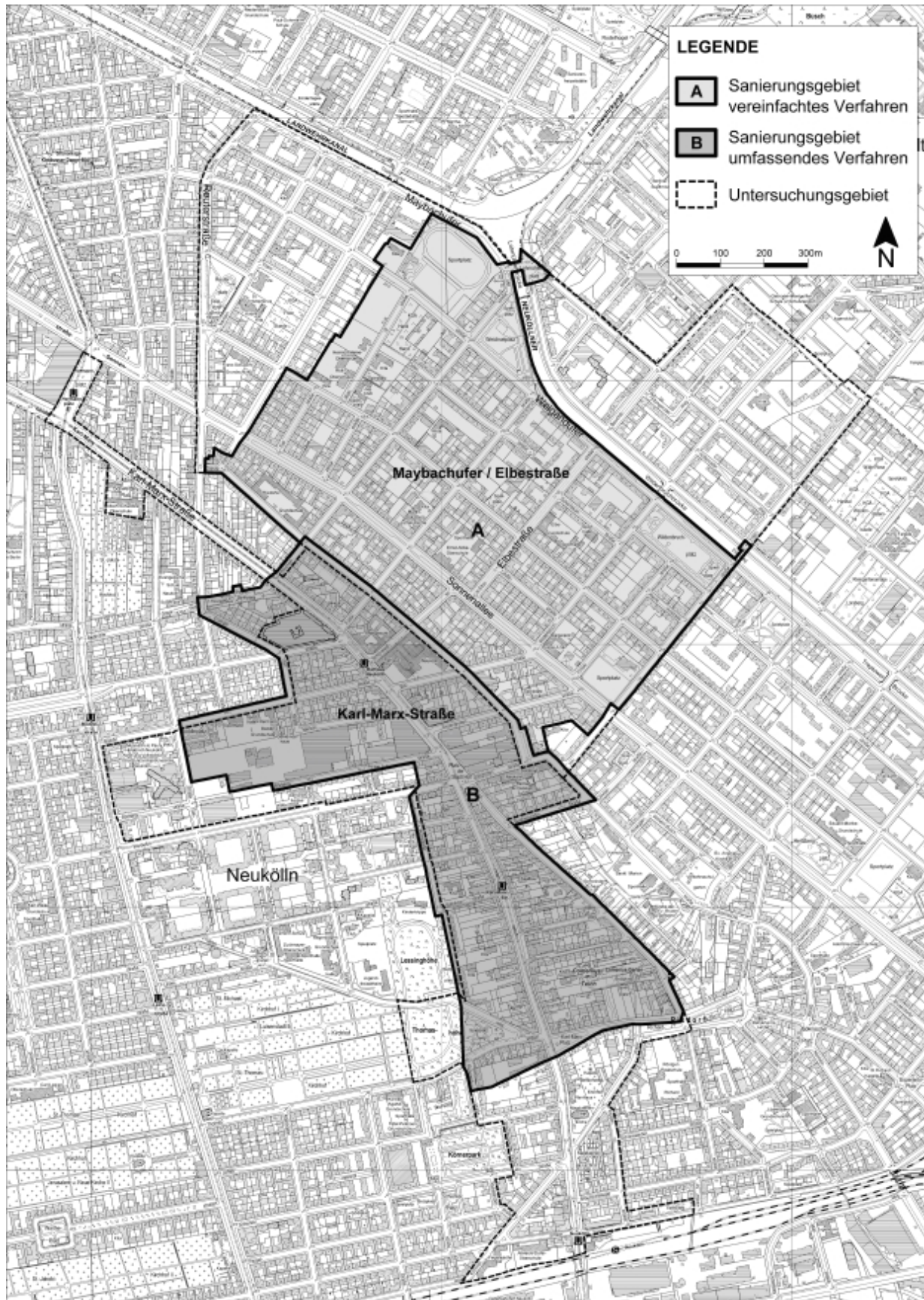
Sanierungsgebiet **Spandau - Wilhelmstadt**



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, Funktionschwächen 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	Turmstraße	Wedding/ Müllerstraße	Nördliche Luisenstadt	Südliche Friedrichstadt	Wilhelmstadt	Karl-Marx-Straße/ Sonnenallee		Frankfurter Allee Nord
						Maybachufer/ Elbestraße	Karl-Marx-Straße	
Vorbereitung und Abschluss	700	933	340	2.000	450	450	1.625	1.000
Ordnungsmaßnahmen/sonstige Maßnahmen	1.750	400	1.600	1.100	1.150	3.000	1.900	2.360
Aufgabenerfüllung für Berlin	2.200	1.800	1.200	1.200	1.200	2.200	2.200	1.200
Aktivierung / Beteiligung 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 Freiflächen	7.918	6.225	0	2.800	4.360	870	90	2.710
öffentlicher Straßenraum	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 Sportanlagen-sanierungsprogramm,
- 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 Sportanlagen-sanierungsprogramm	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 (vereinnehnte 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 Gebiets-erhaltung 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 Arten-erhalt 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 CO₂-Bilanz verbessern.

Anlage 1 der Abgeordnetenhausvorlage

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

<u>Gliederung</u>	<u>Seite</u>
1. Mitte - Turmstraße	25
2. Mitte - Wedding/Müllerstraße	45
3. Mitte - Nördliche Luisenstadt	69
4. Friedrichshain-Kreuzberg - Südliche Friedrichstadt	87
5. Spandau - Wilhelmstadt	103
6. Neukölln - Karl-Marx-Straße / Sonnenallee	125 / 143
7. Lichtenberg - Frankfurter Allee Nord	159

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 erarbeitet²². 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 Kölnischen 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 Spreeanlage 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 Holzuerblock 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 Demenzerkrankte umfassend betreut. Der überwiegende Anteil der über 65-Jährigen im Holzuerblock 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.

Nachfrage und Entwicklungspotenzial

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 Holzuerblock 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 Kölnischen Park und der Littenstraße besitzt eine besondere Bedeutung für den Fußgängerverkehr, da sie der Insellage des Gebietes am Kölnischen 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.

1.9. Technische Infrastruktur

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

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.

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 in-
folge:

- 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 zukunftssträchtiger 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 Holzuerblock,
- 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 stadtzentrumbezogener 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 Wasserraum von gesamtstädtischer Bedeutung – hochwertige Wasserlage, Identitätsträger Spree, attraktiver, besonderer Freiraum	Heterogene Bebauungsstruktur – unterschiedliche Gebäudetypen (Gewerbe- / Wohnfunktion) und Gebäudezustände (abbruchreif vs. neuwertig) Mangelhafte städtebauliche Fassung des Spree-raums – 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 Holzuerblock, Köpi 137, Schulkomplex Adalbertstraße 53) 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 – Übergänge 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 siedlungsnah 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 Holzuerblock 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 Bäumung 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 Kölnischem 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 /Familienförderereinrichtungen
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

Verkehr / Öffentlicher Straßenraum			Priorität		
Nr.	Maßnahme	Erläuterungen	hoch	mittel	nach-rangig
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 Platz Erweiterung 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 Adalbertstraße 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 Holzuberblock 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-/Eigentümergeinschaft 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:

Gesamtmaßnahme:

Berichtsjahr:

Mitte

Nördliche Luisenstadt

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**
 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 Holzufferblock (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

