

Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt

# Blockkonzept Holzferblock zur Konkretisierung der Sanierungsziele

Dezember 2013



## **Impressum**

### **Auftraggeber**

Bezirksamt Mitte von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Müllerstraße 146/147  
13353 Berlin

### **Konzeption und Redaktion, Gestaltung und Grafik**



Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und  
Projektmanagement - KoSP GmbH  
Schwedter Straße 34 A  
10435 Berlin

Bearbeiter: Andreas Bachmann, René Uckert

Stand: Dezember 2013

Im Ergebnis der Abwägung ergänzt und korrigiert im Juli 2014

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>8</b>
	Inhalte des Blockkonzepts	8
<b>2</b>	<b>BEGRÜNDUNG DER FORTSCHREIBUNG UND KONKRETISIERUNG DER SANIERUNGSZIELE</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>HISTORISCHE ENTWICKLUNG UND DENKMALPFLEGERISCHE BEDEUTUNG</b>	<b>12</b>
	Von der Myrica zur Luisenstadt	12
	Die geteilte Luisenstadt	13
	Ortsbildprägende Gebäude im Holzuferblock	14
<b>4</b>	<b>BESTANDSANALYSE</b>	<b>16</b>
	Stadträumliche Lage	16
	Stadtraum und Bebauungsstruktur	16
	Baulicher Erneuerungsbedarf	17
	Nutzungsstruktur	18
	Grün- und Freiflächen	19
	Erschließung und Verkehr	20
	Eigentumsverhältnisse	21
<b>5</b>	<b>PLANUNGEN UND KONZEPTE, FÖRDERKULISSEN</b>	<b>22</b>
	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>23</b>
	Flächennutzungsplan Berlin (2013)	23
	Landschaftsprogramm (1994)	24
	Bezirkentwicklungsplanung Bezirk Mitte (2004)	24
	Bebauungsplanverfahren	25
	Baugenehmigungen, Bauvorbescheide, städtebauliche Verträge	27
	<b>Informelle und sektorale Planungen</b>	<b>28</b>
	Wasserlagenentwicklungsplan (WEP) / Leitbild Spreeraum (2002)	28
	Planwerk Innere Stadt (2010)	28
	Konzept 20 grüne Hauptwege	30
	Gestaltungskonzeption Spreeuferpromenade (1994)	30

	<b>Förderkulissen</b>	<b>32</b>
	Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt (2011)	32
	Erhaltungsgebiet „Luisenstädtischer Kanal mit Umfeld“ (2006)	33
	Fördergebiet im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz	34
<b>6</b>	<b>KONKRETISIERUNG DER SANIERUNGSZIELE ZUR BLOCKENTWICKLUNG</b>	<b>36</b>
	<b>Bebauung, Erhalt und Denkmalpflege</b>	<b>36</b>
	Reparatur des Stadtraums	36
	Substanz- und Strukturschutz	36
	Maßvolle Verdichtung	37
	<b>Freiraum und Erschließung</b>	<b>38</b>
	Differenziertes Raumgefüge	38
	Öffentliches Spreeufer / Öffentlicher Freiraum	38
	Erschließung und Verkehr	39
	Aufwertung privater Freiräume	40
	<b>Nutzungsmischung und soziale Infrastruktur</b>	<b>41</b>
	Nutzungsverdichtung und Nutzungsmischung	41
	Anpassung der sozialen Infrastruktur	43
	<b>Umgang mit Restriktionen</b>	<b>44</b>
	Altlasten	44
	Seveso-II-Richtlinie	44
<b>7</b>	<b>GRUNDSTÜCKSBEOZUGENE SANIERUNGSZIELE</b>	<b>48</b>
<b>8</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG DER SANIERUNGSZIELE – KONZEPTPLÄNE, BEBAUBARKEIT, INSTRUMENTE</b>	<b>114</b>
	Bebauung, Erhalt und Denkmalpflege	114
	Freiraum und Erschließung	114
	Nutzungsmischung und soziale Infrastruktur	115
	Bebaubarkeit und bauliche Dichte	115
	Anwendung planungs- und sanierungsrechtlicher Instrumente	116

## Planverzeichnis

### **STADTRAUM UND BEBAUUNGSSTRUKTUR**

Darstellung der Bebauung, Geschossigkeit und des Baualters Plan 01

### **BAULICHER ERNEUERUNGSBEDARF**

Darstellung der Erforderlichkeit von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen Plan 02

### **NUTZUNGSSTRUKTUR**

Darstellung der Gebäude- und Freiflächennutzung nach Hauptnutzungsarten Plan 03

### **GRÜN- UND FREIFLÄCHEN**

Darstellung der Versorgung mit Grünanlagen und Spielplätzen Plan 04

Darstellung der Oberflächen nach dem Grad der Versiegelung Plan 05

### **ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR**

Darstellung der verkehrlichen Anbindung durch den ÖPNV Plan 06

### **EIGENTUMSVERHÄLTNISSE**

Darstellung der Eigentümerstruktur Plan 07

### **ZUSAMMENFASSENDE DARSTELLUNG**

Konzeptplan Bebauung, Erhalt und Denkmalpflege Plan 08

Konzeptplan Freiraum und Erschließung Plan 09

Konzeptplan Nutzungsmischung und soziale Infrastruktur Plan 10

Bebaubarkeit und bauliche Dichte Plan 11

Städtebaulicher Entwurf - Lageplan Plan 12

Städtebaulicher Entwurf - Ansicht Plan 13

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 01: Stadtgrundriss Berlin (Selter, 1804)	12
Abb. 02: Historische Fotoaufnahme der Eisfabrik (Archiv Marburg, 1920)	14
Abb. 03: Historische Fotoaufnahme der Eisfabrik (Archiv Marburg, 1902)	14
Abb. 04: Stadtgrundriss Berlin (Straube, 1910)	15
Abb. 05: Schwarzplan Nördliche Luisenstadt und erweitertes Plangebiet (2011)	16
Abb. 06: Flächennutzungsplan Berlin, Ausschnitt Luisenstadt (2013)	23
Abb. 07: Bezirksentwicklungsplan Berlin Mitte (2004)	24
Abb. 08: Bebauungsplan I-32a (2009)	26
Abb. 09: Bebauungsplan I-32b (2012)	27
Abb. 10: Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2002)	28
Abb. 11: Planwerk Innere Stadt, Ausschnitt Spreeraum (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2010)	29
Abb. 12: Lageplan zur Gestaltungskonzeption Spreeuferpromenade (Büro Müller, Knippschild, Wehberg, 1994)	31
Abb. 13: Städtebauliches Baukonzept für den Holzuferblock (Architektenworkshop, 1993)	31
Abb. 14: Gebietskulisse Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2011)	32
Abb. 15: Gebietskulisse Erhaltungsgebiet „Luisenstädtischer Kanal mit Umfeld“ (2006)	33
Abb. 16: Übersicht zur Förderkulisse „Luisenstadt Mitte“ im Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz (2011)	35
Abb. 17: Darstellung der Abstandsflächen des Heizkraftwerks Mitte gemäß Seveso-II-Richtlinie (2012)	46
Abb. 18: Darstellung der Abstandsfläche der OTEK gemäß Seveso-II-Richtlinie (2012)	47
Abb. 19: Darstellung der Baulasteintragung Nr. 1232	56
Abb. 20: Historische Fotoaufnahme der Eisfabrik (1917)	58
Abb. 21: Visualisierung zum beantragten Bauvorhaben eines Studentenwohnheims (2012)	60
Abb. 22: Lageplan aus dem Vorbescheid zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses (1996)	76

Abb. 23: Lageplan aus dem Städtebaulichen Vertrag zur Sicherung einer öffentlichen Erschließung des Spreeufers (2012)	78
Abb. 24: Lageplan aus dem Städtebaulichen Vertrag zur Sicherung einer öffentlichen Erschließung des Spreeufers (2012)	80
Abb. 25: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan I-32a, Bezirksamt Mitte (2008)	80
Abb. 26: Lageplan aus dem Bauvorbescheid zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses (2012)	82
Abb. 27: Entwurfsdarstellung aus dem Bauvorbescheid zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses (2012)	84
Abb. 28: Übersichtsplan zur Darstellung der neuen Grundstücksaufteilung Köpenicker Straße 55-55B (Noormann-Wachs, 2013)	88
Abb. 29: Visualisierung zur städtebaulichen Voruntersuchung (Lenzen Architekten, 2013)	90
Abb. 30: Visualisierung zum Bauvorhaben eines Wohn- und Geschäftshauses (Bundschuh Architekten, 2012)	96
Abb. 31: Entwurfsdarstellung zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses (12/2012)	104
Abb. 32: Darstellung der Baulasteintragungen Nr. 82, 188 und 190	106
Abb. 33: Entwurfsdarstellung aus der Baugenehmigung zum Neubau eines Büro- und Wohngebäudes mit einer Tiefgarage (1998)	110

# 1

## Einleitung

Am 1. April 2011 trat die vom Berliner Senat beschlossene 12. Rechtsverordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten in Kraft. Darin wurde die Nördliche Luisenstadt als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

Ein wesentlicher Bestandteil des Sanierungsgebiets ist der sogenannte Holzferblock (Block 104 611). Sein Name geht auf die frühere Nutzung als Holzlager zurück. Noch heute verweisen bedeutsame Zeugnisse der Berliner Industriekultur, wie die ehemalige Eisfabrik, die alte Seifenfabrik oder das DAZ-Gebäude, eindrucksvoll auf die Geschichte der Luisenstadt als einzigartiges Wohn- und Arbeitsquartier am Ufer der Spree. In Folge von Kriegszerstörungen, Mauerbau und Vernachlässigungen zu Zeiten der Berliner Teilung weist der Holzferblock im heutigen Zustand städtebauliche und strukturelle Defizite auf, die auch fast 25 Jahre nach dem Mauerfall noch nicht behoben sind. Bis heute ist der Block vom fragmentierten Baubestand, einer ungeordneten Abfolge bebauter und brachliegender Grundstücke und einem Nebeneinander hochwertiger, temporärer und minderwertiger Nutzungen geprägt. Die zentralen Sanierungsziele für das Gesamtgebiet, wie die Reurbau- sierung des innerstädtischen Quartiers und die öffentliche Erschließung des Spreeufers, betreffen den Holzferblock im Besonderen.

Die künftige Entwicklung des Holzferblocks ist jedoch nicht nur eine städtebauliche Aufgabe. Hier treffen städtebauliche Belange auf unterschiedliche Interessen und Erwartungen, die Grundstückseigentümer, Investoren, Bewohner und Bür-

gergremien mit der Entwicklung dieses Stadtraums verbinden. Denn der Holzferblock verfügt über drei der begehrtesten Lagepotenziale in der Berliner Innenstadt: Zentrumnähe, Lage an der Spree und entwicklungsfähige Grundstücke. Nach vielen Jahren der Stagnation ist seit 2011 eine anziehende Entwicklungsdynamik zu verzeichnen. Sie schlägt sich zwar bisher kaum in realisierten Projekten, aber in zahlreichen Grundstücksverkäufen und Planungen auf der Investorensseite nieder. Für nahezu jedes unbebaute Grundstück wurden in den letzten Jahren Projektideen vorgelegt. Auch mit der Anfang 2013 intensivierten Diskussion um die Gestaltung und Nutzung der oberen Stadtspreen in den Ortsteilen Mitte, Kreuzberg und Friedrichshain (Forum Stadtspreen) rückt die künftige Entwicklung des Spreeufers in den Fokus der öffentlichen Wahrnehmung.

Die Gemengelage aus städtebaulichen Belangen, komplexen Grundstückssituationen und unterschiedlichen Interessen erfordern eine gezielte Steuerung der Entwicklung. Das vorliegende Blockkonzept soll diesem Planungserfordernis im Rahmen des Sanierungsverfahrens Rechnung tragen.

### **Inhalte des Blockkonzepts**

Das Bezirksamt Mitte (Stadtentwicklungsamt) hat das Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement mit der Erstellung des Blockkonzepts beauftragt. Struktur und Inhalt des Konzepts wurden einvernehmlich zwischen dem Bezirksamt Mitte und der KoSP GmbH abgestimmt.

Das vorliegende Blockkonzept gibt in den Kapiteln 3 und 4 einen Überblick zu den lokalen Gegebenheiten im Untersuchungsgebiet. Dazu gehören u. a. eine Analyse der Bebauungs- und Nutzungsstruktur, des baulichen Erneuerungsbedarfs, der Grün- und Freiflächensituation, der Verkehrs- und Erschließungssituation sowie der Eigentumsverhältnisse. Ein geschichtlicher Exkurs verdeutlicht die denkmalpflegerische Bedeutung des Holzuferblocks im Kontext der städtebaulichen Entwicklung der historischen Luisenstadt.

Im Kapitel 5 werden die bisherigen Planungen und Konzepte bezüglich des Holzuferblocks dargestellt. Neben den übergeordneten Planungsvorgaben und der aktuellen planungsrechtlichen Situation werden auch die vielschichtige Plangeneese seit 1990 vorgestellt, die Rückschlüsse auf die tatsächliche Entwicklung und die zum Teil bis heute gültigen Leitbilder zur Entwicklung des Holzuferblocks ableiten lässt. Auch wenn die in den neunziger Jahren geplante komplette Neuordnung des Holzuferblocks nie umgesetzt worden ist, existieren doch vielfache Baugenehmigungen, Vorbescheide, städtebauliche Verträge, Baulasten oder Grunddienstbarkeiten, die aus „alten“ Konzepten resultieren und ihre rechtliche Gültigkeit bis heute nicht verloren haben. Im Rahmen des Blockkonzepts wurde die Bescheids- und Vertragssituation der einzelnen Grundstücke recherchiert und in der Entwicklung der konkretisierten Zielaussagen berücksichtigt.

Aus der Bestandsanalyse, den vorliegenden Konzepten und Leitbildern sowie den übergeordneten Planungen wurden im

Kapitel 6 die grundstücksübergreifenden Sanierungsziele für die Blockentwicklung konkretisiert. Diese sind thematisch an den Entwicklungszielen für das gesamte Sanierungsgebiet orientiert. Die Ausführungen enthalten zugleich Vorschläge zur Umsetzung der Sanierungsziele und zur Steuerung des Prozesses. Die Verschränkung von Zielaussagen und Durchführungsaspekten umreißen die künftigen Handlungsbedarfe.

Im Kapitel 7 werden die grundstücksübergreifenden Sanierungsziele auf die einzelnen Grundstücke übertragen und im Detail differenziert. Für jedes Grundstück erfolgt die Darstellung der spezifischen Bestandssituation (Steckbrief) und die Ableitung grundstücksbezogener Zielsetzungen.

Zum Abschluss werden im Kapitel 8 die konkretisierten Sanierungsziele anhand thematischer Konzeptpläne zusammengefasst. Die Konzeptpläne stellen die Essentials zur künftigen städtebaulichen Entwicklung des Holzuferblocks dar und sind damit tragender Gegenstand des angestrebten Bezirksamtsbeschlusses zur Konkretisierung der Sanierungsziele.

# 2

## Begründung der Fortschreibung und Konkretisierung der Sanierungsziele

Die Grundzüge der Sanierungskonzeption für die Nördliche Luisenstadt wurden im Rahmen der 2009/2010 erstellten „Städtebaulichen Rahmenplanung Luisenstadt“ entwickelt. In der 12. Rechtsverordnung zur förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. März 2011 wurden folgende allgemeinen Entwicklungsziele formuliert:

### **Reurbanisierung des innerstädtischen Gebiets**

1. Stärkung der Nutzungsmischung
2. Inwertsetzung der Grundstücke
3. Aufwertung der Köpenicker Straße als Straßenraum mit differenzierter Aufenthaltsqualität
4. Entwicklung des grünen Wegenetzes
5. Stärkung der Spreemantelzone mit Nutzungen von übergeordneter Bedeutung

### **Erschließung des Spreeufers**

6. Schaffung einer durchgängigen öffentlichen Uferpromenade
7. Verbesserung der Zugänglichkeit der Spree
8. Wiedererrichtung der Waisenbrücke

Um die städtebauliche Entwicklung adäquat und rechtlich fundiert zu steuern, bedarf es einer Überführung der Entwicklungsziele in konkretisierte Sanierungsziele. Die Gesetzgebung geht davon aus, dass die Ziele und Zwecke der Sanierung mit zunehmender Dauer der Geltung des besonderen Städtebaurechts weiterentwickelt und konkretisiert werden. Gemäß § 140 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde (hier: das Bezirksamt Mitte von Berlin), die

Ziele und Zwecke der Sanierung näher zu bestimmen. Am 24. April 2012 beschloss das Bezirksamt Mitte von Berlin deshalb die Konkretisierung städtebaulicher Sanierungsziele auf der Ebene des gesamten Sanierungsgebiets Nördliche Luisenstadt (BA-Beschluss Nr. 169). Im Beschluss wurde zugleich festgelegt, dass die Sanierungsziele auch auf der Blockebene und – falls erforderlich – auf der Grundstücksebene weiter zu konkretisieren sind.

Diesem Auftrag wird mit der Erstellung des Blockkonzepts für den Holzuferblock entsprochen. Denn der bisher erreichte Konkretisierungsgrad der Ziele und Zwecke der Sanierung ist für die Steuerung der gewünschten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des Auftrags der Sanierungsdurchführung nicht ausreichend. Zum einen bedarf es einer Anpassung an prozessual veränderte Handlungsfelder (insbesondere Infrastruktur und Wohnen). Zum anderen bedarf es einer konzeptionellen Vertiefung spezifischer Problemlagen (zum Beispiel Erschließung Blockinnenbereiche und Spreeufer) und einer Präzisierung wesentlicher Zielaussagen insbesondere zur Bebauung und Nutzung brachliegender Grundstücke.

Eine vertiefende Betrachtung ist zugleich für die Grundstücke erforderlich, die eine Schlüsselrolle für die Blockentwicklung besitzen oder eine komplizierte Bestandsituation aufweisen (zum Beispiel die ehemalige Eisfabrik). Der geltende städtebauliche Rahmenplan selbst formuliert das weitergehende Planungserfordernis im Holzuferblock mit der Darstellung eines „zu vertiefenden Untersuchungsbereichs“.

Zu den wesentlichen Punkten der Konkretisierung gehören:

- Erhalt, Erneuerung und Wiedernutzbarmachung historisch wertvoller Bausubstanz
- Bebauung und Nutzung brachliegender oder untergenutzter Grundstücke
- Neuordnung und Erschließung der Blockinnenbereiche
- Öffentliche Erschließung und Nutzung des Spreeufers
- Sicherung und Organisation einer Nutzungsmischung
- Sicherung einer bedarfsgerechten infrastrukturellen Versorgung

Das vorliegende Blockkonzept soll der gewählten Betroffenenvertretung vorgestellt und gemeinsam erörtert werden. Die Stellungnahme und Änderungsvorschläge der Betroffenenvertretung sind zu diskutieren und abzuwägen. Die Ergebnisse der Erörterung und Abwägung bilden dann die konkretisierten Sanierungsziele, die vom Bezirksamt Mitte beschlossen und der BVV zur Kenntnis gegeben werden. Der Beschluss versetzt das Bezirksamt Mitte in die Lage, Genehmigungsverfahren und Planungsprozesse nach abgestimmten Zielvorgaben zu bearbeiten und zu steuern. Die konkretisierten Sanierungsziele dienen als Beurteilungsgrundlage sanierungsrechtlicher Genehmigungsverfahren für Vorhaben und Rechtsvorgänge nach §§ 144, 145 BauGB. Grundeigentümer und Investoren erhalten die notwendige Transparenz für Investitions- und Ansiedlungsentscheidungen.

# 3

## Historische Entwicklung und denkmalpflegerische Bedeutung

### Von der Myrica zur Luisenstadt

Die historische Überlieferung zur Entstehung der Luisenstadt geht bis in das 13. Jahrhundert zurück. 1261 erwarb die Stadt Cölln das damals noch Myrica genannte Areal, ein wüste Gegend vor den Stadttores. Nachdem sich dort die ersten Ackerbürger angesiedelt haben, entstand allmählich eine Vorstadt mit zwei bedeutenden Straßen: der Rixdorfer Damm (später Dresdener Straße) in Richtung Dresden und Cottbus sowie die Köpenicker Straße, der Verbindungsweg nach Köpenick. Die

Gebäude der ersten Jahrhunderte fielen jedoch mehreren Bränden zum Opfer. Als Berlin im 16. Jahrhundert weiter wuchs, entstanden diverse Vorstädte, darunter auch die Cöllnische oder Köpenicker Vorstadt. Im Unterschied zu den von den Kurfürsten forcierten planvollen Erweiterungen westlich der Doppelstadt Berlin-Cölln (u. a. Dorotheenstadt und Friedrichstadt), wo insbesondere wohlhabende Bürger in der aufstrebenden Residenzstadt angesiedelt wurden, entwickelte sich die Köpenicker Vorstadt zunächst weitgehend regellos. Durch den Bau eines Festungs-



Abb. 01: Stadtgrundriss Berlin (Selter, 1804)

walls um Berlin-Cölln stagnierte die weitere Entwicklung der Köpenicker Vorstadt. Im Jahr 1701 wurde den Berliner und Cöllner Vorstädten das Stadtrecht erteilt. Dies führte zur Aufschwung der Köpenicker Vorstadt, die seit 1710 Teil der Stadtgemeinde war. Gebietsprägend waren zwar noch immer die Äcker, Wiesen und Gärten, doch der nahe der Spree gelegene Teil veränderte sich gravierend: eine Meierei, ein Schäferei und Holzplätze wurden u. a. angelegt. Zwischen 1734 und 1737 wurde schließlich die Berliner Zollmauer um das gesamte, nun als Köpenicker Viertel bezeichnete, Gebiet errichtet. Teil der Festungsanlage waren u. a. das Hallesche Tor, das Kottbusser Tor sowie das Schlesische Tor, die die verkehrliche Anbindung zur näheren Umgebung ermöglichten.

1802 wurde das Köpenicker Viertel auf Antrag der Bürger von König Friedrich Wilhelm III. nach seiner Gemahlin Luise in Luisenstadt umbenannt. Die Luisenstadt ist die zweite planmäßige Stadterweiterung Berlins im 19. Jahrhundert, die sich innerhalb des von der Akzisemauer des 18. Jahrhunderts umschlossenen Bereichs nach Plänen von C. L. Schmidt und P. J. Lenné vollzog. Im Jahr 1841 wurde die Luisenstadt um das Gebiet zwischen der Zollmauer und dem Landwehrkanal vergrößert. In den Folgejahren wurde der prägende Luisenstädtische Kanal angelegt.

Während des 19. Jahrhunderts wandelte sich die Köpenicker Vorstadt von einem weitgehend ländlich Gebiet zu dem am dichtesten besiedelten Stadtteil Berlins. Der massenhafte Zuzug von Arbeitssuchenden machte den Bau von Wohnungen erforderlich. Damit avancierte die

Luisenstadt mit ihren zunächst noch freien Flächen zu „dem Neubaugebiet“ des 19. Jahrhunderts. So stieg die Zahl von anfänglich 13.000 Einwohnern um 1800 auf über 300.000 Einwohner im Jahr 1910. Die folgenden Jahrzehnte brachten einen gewaltigen Aufschwung der Industrie. An der Köpenicker und der Schlesischen Straße entstanden mehrere Fabriken, u. a. die damals berühmte Dannenbergersche Färberei, verschiedene metallverarbeitende Unternehmen oder auch die Eisfabrik am Spreeufer mit dem heute noch erhaltenen Maschinen- und Kesselhaus.

### Die geteilte Luisenstadt

Der Aufschwung der Luisenstadt endete mit dem Ausbruch des ersten Weltkrieges. Schon zuvor hatte die Bevölkerungszahl, bedingt durch die Umwandlung von Wohn- in Gewerberäume, abgenommen. Den starken Verlusten infolge des Krieges sowie der Abwanderungsflut folgte mit Kriegsende der Zusammenbruch der Produktion, die Rüstungszwecken diente. Durch ein Gesetz im April 1920 wurde die neue Stadtgemeinde Berlin geschaffen. Das Gesetz sah vor, die Luisenstadt südlich des Luisenstädtischen Kanals an den Bezirk Kreuzberg und den nördlich des Kanals gelegenen Teil der Luisenstadt an den Bezirk Mitte aufzuteilen. Sechs Jahre später wurde der inzwischen wirtschaftlich bedeutungslose Luisenstädtische Kanal beim Bau einer neuen U-Bahn-Linie zugeschüttet. Damit verschwand der Name „Luisenstadt“ aus den offiziellen Karten.

Für die Luisenstadt kam nun nach Ende des zweiten Weltkrieges und der Aufteilung

# 3

Berlins in Besatzungszonen erschwerend hinzu, dass die Sektorengrenze die Luisenstadt teilte. Dies führte zu einer starken Vernachlässigung beidseitig der Grenze. Erste Entwicklungen im Wohnungsneubau in Berlin-Mitte und Kreuzberg wurden mit dem baldigen Bau der Mauer rigoros unterbrochen. Ging in den fünfziger Jahren die städtebauliche Planung noch von einer einheitlichen Stadt aus, so setzte spätestens mit dem Mauerbau im Jahr 1961 die Zerstörung historischer Stadtstrukturen ein. Es folgte eine Phase geprägt vom Abriss vorhandener Bausubstanzen und der Errichtung riesiger „Betonburgen“. Mit dem Fall der Mauer sollte sich die Situation wieder ändern und die Luisenstadt als zentrumsnaher innerstädtischer Bereich wahrgenommen werden. Doch der durch die mehrfachen Interventionen ins Stocken geratene Entwicklungsprozess ist nur schwer wieder in Gang zu bringen.

## Ortsbildprägende Gebäude im Holzuberblock

Die Luisenstadt ist heute geprägt von zahlreichen repräsentativen Bauten und Gebäudeensembles als Zeugen der Industrialisierung. Die meisten von ihnen stehen unter Denkmalschutz. Einziger denkmalgeschützter Bereich im Holzuberblock ist das Grundstück Köpenicker Straße 40, 41 bzw. 40, 41 (hinten) mit dem Gebäudeensemble „Norddeutsche Eiswerke“ bestehend aus dem Vorderhaus, einer ehemaligen mehrgeschossigen Fabrikhalle im vorderen Grundstücksbereich sowie dem ehem. Maschinenhaus und Kesselhaus an der Spree.

Weitere ortsbildprägende Gebäude im Holzuberblock sind die ehemalige Seifenfabrik sowie das Deutsche Architekturzentrum (DAZ).

Abb. 02: Historische Fotoaufnahme der Eisfabrik (Archiv Marburg, 1920)



Abb. 03: Historische Fotoaufnahme der Eisfabrik (Archiv Marburg, 1902)



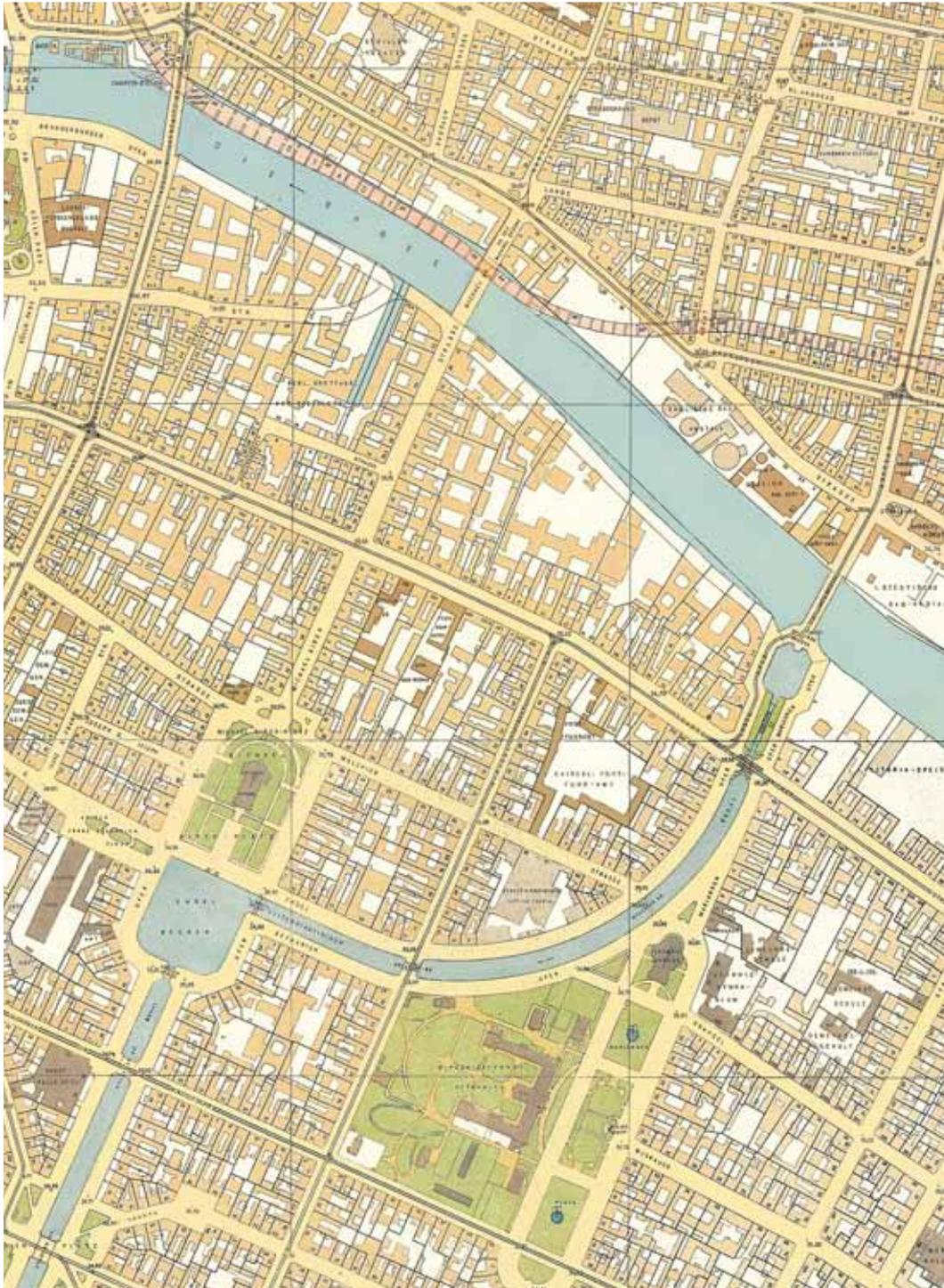


Abb. 04: Stadtgrundriss Berlin (Straube, 1910)

# 4

## Bestandsanalyse

### Stadträumliche Lage

Der Holzuferblock (Block 104 611) ist Bestandteil des Ortsteils Berlin-Mitte. Der Block wird im Westen durch die Michaelkirchstraße, im Süden durch die Köpenicker Straße, im Osten durch den Engeldamm und im Norden durch die Spree begrenzt. Er umfasst eine Fläche von ca. 10 ha (inkl. Ver.di-Grundstück und Erschließungsflächen).

Der Holzuferblock zeichnet sich durch die Nähe zu den Berliner Zentrumsbereichen Alexanderplatz und Friedrichstadt, die Lage an der Spree und die Einbindung in das Gefüge der vorgründerzeitlich geprägten Luisenstadt aus.

Bis 1990 lag der Holzuferblock an der Berliner Mauer. Aus der Zeit der Teilung resultiert der noch heute ablesbare Entwicklungsrückstand des gesamten Gebietes. Inzwischen ist die in der Nähe liegende Trennlinie zwischen Ost und West, der Luisenstädtische Kanal, als Gartenanlage wiederhergestellt und zählt zu den prägenden Elementen im Quartier.

### Stadtraum und Bebauungsstruktur

Der Holzuferblock stellt sich im heutigen Zustand als fragmentierter und heterogener Stadtraum dar. In vielfältiger Weise sind die Spuren von Kriegszerstörungen und Nachkriegsaufbau, von Vernachlässi-



Abb. 05:  
Schwarzplan  
Nördliche  
Luisenstadt und  
erweitertes Plan-  
gebiet (2011)

gung in DDR-Zeiten, von Mauerbau und „Wiedervereinigungsboom“ im Stadtbild abzulesen. Strukturierte und nicht strukturierte Räume wechseln sich ohne Zusammenhang ab. Vorhanden sind Teilbereiche mit intakter Blockrandbebauung, unterbrochen von Grundstücken mit provisorischer Bebauung, weitgehend ausgeräumte Blockinnenbereiche mit einzelnen Solitärbauten sowie zahlreiche brachliegende Grundstücke. Allein die brachliegenden Flächen machen etwa 44 % der gesamten Grundstücksflächen (ohne Erschließungsflächen) aus. Während die Straßenräume zumindest lückenhaft gefasst sind, entbehrt die Spreeuferseite einer baulichen oder freiräumlichen Fassung.

Von der dichten Blockbebauung der Vorkriegszeit sind nur noch Reste erhalten. Es handelt sich um gründerzeitliche Bauungen aus vier- bis sechsgeschossigen Vorderhäusern, Seitenflügeln und Quergebäuden in geschlossener Bauweise. Zu den Besonderheiten zählen die eingestreuten Gewerbehöfe und Stockwerksfabriken wie die ehemalige Eisfabrik (Köpenicker Straße 40-41), die ehemalige Motorenfabrik, heute Deutsches Architekturzentrum (Köpenicker Straße 42-44, 48,49), und die alte Seifenfabrik Köpenicker Straße 50.

Seit 1990 sind auf einigen Brachflächen Neubauten entstanden, die sich teilweise am historischen Stadtgrundriss orientieren. So wurden an der Michaelkirchstraße vier Baulücken geschlossen. Die sechs- bis siebengeschossigen Neubauten fügen sich in die Parzellen- und Baustruktur des Blockes ein. Völlig andersartig präsentieren sich die Neubauten der Hochtief AG (Köpenicker Straße 54) und des Bundes-

Block		GRZ	GFZ
HUB	alle Grundstücke	0,36	1,53
HUB	alle bebauten Grundstücke	0,48	2,04
ÖMB	alle bebauten Grundstücke	0,55	3,09
WMB	alle bebauten Grundstücke	0,41	2,74

*HUB - Holzuferblock (inkl. Ver.di), ÖMB und WMB - östlicher und westlicher Melchiorblock*

und Landesverbands der Dienstleistungsgewerkschaft Ver.di (Köpenicker Straße 30-31). Im Unterschied zur Altbebauung weisen beide Gebäude sieben bzw. acht Vollgeschosse und große Bauvolumina auf. Mit ihrer Großmaßstäblichkeit und solitären Stellung lassen sie Bezüge zur städtebaulichen Umgebung vermissen.

Eine Besonderheit des Blockes stellt der 1989 errichtete Plattenbau Köpenicker Straße 55-55B dar. Mit seinen neun Geschossen bildet er das höchste Gebäude im Block. Auch wenn das Gebäude als Solitär errichtet wurde, fügt es sich hinreichend in den Blockrand der Köpenicker Straße ein.

### Baulicher Erneuerungsbedarf

Die Gebäude des Blockes weisen einen sehr unterschiedlichen Bauzustand auf. Über den besten Bauzustand verfügen - baualtersbedingt - die nach 1990 im Block errichteten Neubauten. Im Altbaubestand wurde ein Großteil der Wohn- und Gewerbegebäude zwischen 1990 und 2013

# 4

umfassend instandgesetzt und modernisiert. Die erneuerten Wohn- und Gewerbeeinheiten weisen einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard mit Sammelheizung, Bad, Innen-WC und moderner Haustechnik auf. Vereinzelt besteht im sanierten oder teilsanierten Bestand geringer Instandsetzungsbedarf, der sich auf einzelne Maßnahmen beschränkt.

Einen hohen Erneuerungsbedarf weisen nur wenige Altbauten auf. Dazu gehören neben den Wohngebäuden Köpenicker Straße 44 vor allem ehemals industriell genutzte Gebäudekomplexe wie die leer stehende ehemalige Eisfabrik (Köpenicker Straße 40-41), die alte Seifenfabrik (Köpenicker Straße 50) und der ehemalige Gewerbehof Köpenicker Straße 56-57.

## Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur des Blockes ist vielfältig. Das Spektrum reicht von Büro- und Verwaltungsnutzungen, Hotels und Gastronomie, Autohandel und Kfz.-Betriebe, Einzelhandel und Dienstleistungen bis hin zu Wohnnutzungen und sozialen Einrichtungen. In den Kategorien der Baunutzverordnung (BauNVO) ist der Block als Mischgebiet (MI) einzustufen.

Vorherrschend sind mit ca. 82 % der Geschossflächen **gewerbliche Nutzungen**. Dabei handelt es sich überwiegend um das Wohnen nicht störende Büro- und Verwaltungsnutzungen. Die größten Nutzer sind überregional bedeutsamen Einrichtungen wie das Deutsche Architekturzentrum, die Berlin-Brandenburg-Verwaltung der Hochtief Solutions AG,

die Bundes- und Berlin-Verwaltung der Dienstleistungsgewerkschaft Ver.di und das Haus des Deutschen Vereins für soziale Fürsorge / "Forum des Sozialen".

Verbreitet existieren im Block **strukturell minderwertige oder provisorische Grundstücksnutzungen** wie Autohandel (Köpenicker Straße 51-53, Köpenicker Straße 48-49), Kfz-Werkstatt (Michaelkirchstraße 14) oder Lagerplatz (Michaelkirchstraße 16). Diese Nutzungen wirken sich negativ auf das Erscheinungsbild und die Nutzungsqualität des Blockes aus.

Einrichtungen zur Versorgung der Bewohner mit **Waren und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarfs** sind kaum vorhanden. Es existieren nur einige wenige Läden an der Köpenicker Straße. Trotz der prädestinierten Lage kann die Köpenicker Straße ihre historische Funktion als Versorgungsschneise des gesamten Gebietes nicht erfüllen. Die schlechte Versorgungssituation wird nur teilweise durch vergleichsweise weit entfernte Handels- und Dienstleistungseinrichtungen an der Heinrich-Heine Straße / Brückenstraße bzw. Annenstraße kompensiert.

Mit ca. 11 % der Geschossflächen sind **Wohnnutzungen** im Block nur gering vertreten. Sie konzentrieren sich auf den mittleren Abschnitt des Holzuferblockes an der Köpenicker Straße. Im gesamten Block befinden sich etwa 130 Wohnungen. Wohnsonderformen existieren auf den Grundstücken Köpenicker Straße 58 („Appartments Luisenstadt“, Obdachlosenwohnen) und Michaelkirchstraße 19 („Pflegerwerk Senioren Centrum“, Seniorenwohnen und -betreuung). Insgesamt

lebten zum Stichtag 04.04.2013 358 Einwohner im Holzuferblock, darunter 29 Kinder und Jugendliche und 54 Senioren. (Zum Stichtag 31.12.2011 waren es noch 328 Einwohner bei 25 Kindern und 53 Senioren.)

Der Wohnanteil und die Einwohnerzahl werden sich in absehbarer Zeit deutlich vergrößern. Auf zahlreichen Brachgrundstücken planen Eigentümer größere Neubauvorhaben, die überwiegend zum Wohnen genutzt werden sollen. Allein auf dem Spreefeld-Areal (Köpenicker Straße 48, 49 hinten) entstehen bis Ende 2013 67 Wohneinheiten für ca. 150 Menschen.

**Soziale Infrastruktureinrichtungen** sind im Block nur marginal vertreten. Dazu zählen neben der o. g. Senioreneinrichtung die Kindertagesstätte „Spreepferdchen“ in der Köpenicker Straße 45. Sie wird vom gemeinnütziger Verein „abc city kids e.V.“ betrieben. Die infrastrukturelle Versorgung der Bewohner erfolgt derzeit durch Einrichtungen außerhalb des Blockes. In vielen Bereichen der sozialen Infrastruktur (Kita, Grundschulen, Jugend- und Seniorenfreizeit) zeichnet sich - bezogen auf das gesamte Sanierungsgebiet - eine Defizitsituation ab, die aus dem zu erwartenden Einwohnerwachstum resultiert.

Zu den Besonderheiten des Blockes gehört die temporär-alternative **Nutzung des Spreeufers**. Hier hatte sich nach der Jahrtausendwende eine vielfältige Strandbarszene etabliert, die seit 2010 erheblich zurückgedrängt wurde. Aktuell gibt es (kommerzielle) Angebote dieser Art nur noch auf den Grundstücken Michaelkirchstraße 22-23 (Strandbars, Freizeitangebote

Nutzung	BGF in m <sup>2</sup>	Anteil
Gewerbe	109.490	82 %
Wohnen	14.384	11 %
Infrastruktur	8.930	7 %
davon Leerstand	19.690	15 %

des Lichtpark e. V.) und Köpenicker Straße 50 (Club-Restaurant „Kater Holzig“). Diese Nutzungen werden von den Grundstückseigentümern zeitlich befristet, um zu gegebener Zeit höherwertige Nutzungen zu realisieren.

Etwa 15 % der im Block befindlichen Gebäudeflächen stand Mitte 2012 leer (ca. 20.000 m<sup>2</sup>). Dies betraf einen Großteil der Eisfabrik-Gebäude und den gesamten Büro-Plattenbau Köpenicker Straße 55-55B. Es handelt sich dabei nicht um strukturellen Leerstand, sondern um Sondersituationen. So sind die Eisfabrik-Gebäude ohne erhebliche Instandsetzungsmaßnahmen nicht nutzbar. Für den bezugsbereiten Plattenbau wird zur Zeit eine Umnutzung konzipiert.

### Grün- und Freiflächen

Im Block existieren keine öffentlichen Grün- und Freiflächen oder Spielplätze.

Das Spreeufer ist – mit Ausnahme des schmalen Uferstreifens am Paula-Thiede-Ufer – nur behelfsmäßig erschlossen, nicht gestaltet und an keiner Stelle öffentlich

# 4

zugänglich. Grundsätzlich besteht ein Defizit an siedlungs- und wohnungsnahen Grünflächen. Dies betrifft nicht nur den Holzuferblock, sondern das gesamte Sanierungsgebiet. Im Umkreis von 400 bis 500 Metern steht kein öffentlicher Spielplatz zur Verfügung.

Fast 70 % der Blockflächen sind im heutigen Zustand unbebaut. Der hohe Freiflächenanteil resultiert jedoch nicht aus einer (planmäßigen) städtebaulichen Ordnung sondern ist das Ergebnis zahlreicher Abräumungen und stagnierender Grundstücksentwicklungen. Den größten Anteil der Freiflächen machen Brachflächen aus. Sie verfügen weder über eine Nutzung noch über eine Gestaltung oder (öffentliche) Zugänglichkeit. Dies betrifft insbesondere die abgeäunten Flächen Köpenicker Straße 36-38, die Freiflächen der Eisfabrik (Köpenicker Straße 40-41), das abgesperrte Grundstück Michaelkirchstraße 20-21 und die Köpenicker Straße 55 (hinten). Trotz der „Unberührtheit“ dieser Flächen ist die ökologische Qualität in der Regel gering, da es sich um altindustrielle, vegetations- und artenarme Abräumungsflächen handelt, die oft Versiegelungen und verdichtete Bodenschichten aufweisen. Lediglich am Spreeufer hat sich eine Spontanvegetation mit Baumbestand entwickelt.

Nur ein geringer Anteil der Freiflächen im Block ist gestalterisch angelegt und „regulär“ genutzt. Dies betrifft die baulich genutzten Grundstücke mit ihren meist gering dimensionierten Hoffreiflächen. In Folge der gewerblichen Hauptnutzung sind die meisten Höfe als voll- oder teilversiegelte Erschließungs- und Park-

platzflächen mit nur minimaler Begrünung angelegt. Auf interimsgenutzten Flächen wie Auto- und Lagerplätzen dominieren geschlossene Beton- und Asphaltdecken. Aber auch die Höfe der wohngeprägten Grundstücke sind nur ausnahmsweise mit Grünanlagen oder Spiel- und Freizeitangeboten ausgestattet. Insgesamt weisen die privaten Grün- und Freiflächen erhebliche quantitative und qualitative Mängel auf.

## **Erschließung und Verkehr**

Die Grundstücke des Holzuferblocks werden durch die begrenzenden Straßen Köpenicker Straße, Michaelkirchstraße, Engeldamm und Paula-Thiede-Ufer erschlossen. Zur öffentlichen Erschließung dient auch der private Bona-Peiser-Weg. Auch ohne Widmung als öffentliches Straßenland muss der Weg für den öffentlichen Kfz-Verkehr freigehalten werden, da am Ende des Paula-Thiede-Ufer eine Wendemöglichkeit fehlt. Die Straßen sind gemäß ihrem Nutzungszweck und ihrer verkehrlichen Funktion hinreichend ausgebaut und leistungsfähig. Für die Köpenicker Straße besteht ein hoher Erneuerungs- und Aufwertungsbedarf.

Kompliziert gestaltet sich die Erschließung der am Spreeufer liegenden Grundstücke. So ist das Grundstück Köpenicker Straße 50 (alte Seifenfabrik) nur über eine provisorische, 3,50 Meter breite Fahrgasse mit der Köpenicker Straße verbunden. Andere Grundstücke verfügen über keine eigene Erschließung und sind auf Zufahrten über fremde Grundstücke angewiesen. Dies betrifft insbesondere die Grundstücke Köpenicker Straße 48-49 hinten („Spree-

feld“), Köpenicker Straße 42-44, 48, 49 Mitte (DAZ) und das hintere Grundstück der Eisfabrik Köpenicker Straße 40-41. Dem Erschließungsbedürfnis der betroffenen Grundstücke wurde durch die Eintragung von Baulasten nachgekommen, in denen sich die Eigentümer gegenseitig Erschließungs- und Fahrrechte zugestanden haben. Teilweise fehlen jedoch tragfähige privat-rechtliche Vereinbarungen zwischen den Eigentümern. Die rechtliche Situation und die derzeitige Beschaffenheit der Zufahrten sind für eine konfliktfreie und geordnete Erschließung nicht ausreichend. Die mangelhafte Erschließungssituation hat sich als wesentliches Hemmnis der Blockentwicklung herausgestellt und ist als städtebaulicher Missstand zu bewerten.

Der Block ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Auf der Köpenicker Straße verkehrt die BVG-Buslinie 165 und auf dem Engeldamm die Linie 147. Der U-Bahnhof Heinrich-Heine-Straße (U8) ist fußläufig in einer Entfernung von ca. 600 Metern zu erreichen. In ca. 700 Metern Entfernung befindet sich der S-Bahn-, Regional- und Fernbahnhof Berlin-Ostbahnhof.

### **Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke des Blocks befinden sich fast ausschließlich im Besitz privater Eigentümer. Lediglich zwei schmale Flurstücke am Ufer der Spree, das Straßenland des Paula-Thiede-Ufers und Teilflächen der geplanten „Stichstraße“ zwischen der Köpenicker Straße und dem Spreeufer gehören dem Land Berlin. Die Eigentü-

merstruktur ist durch eine Vielzahl unterschiedlicher Eigentümer geprägt. Dabei handelt es sich sowohl um Einzelpersonen (natürliche Personen) als auch um Immobilien- und Firmengesellschaften. Im genossenschaftlichen Eigentum befindet sich das Spreefeld-Areal (Köpenicker Straße 48, 49 hinten).

# 5

## Planungen und Konzepte, Förderkulissen

Aufgrund der zentrumnahen Lage am Ufer der Spree und den zahlreichen (Neubau-) Potenzialen ist der Holzuferblock seit Anfang 1990er Jahre Gegenstand und Bestandteil zahlreicher Planungen, Konzepte und Gutachten.

Kennzeichnend für die Plangenesse des Blockes in den letzten 23 Jahren sind vielfältige Planungsaktivitäten sowohl der privaten Grundstückseigentümer als auch der Senats- und Bezirksverwaltungen, die sich gegenseitig beeinflussten und zeitweise auch kooperativ vorangetrieben wurden.

So fand bereits 1993 ein Architektenworkshop zur städtebaulichen Neuordnung des Holzuferblockes in Zusammenarbeit der Immobilieneigentümer A.L.E.X. Bau GmbH / Hochtief AG und Kilian Wohnbauten GmbH mit dem Bezirksamt Mitte statt. Aus den Vorschlägen der Architekten wurde ein städtebaulicher Rahmenplan entwickelt, der die abgestimmte Grundlage des 1994 eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens I-32 darstellte. Auch wenn sich seitdem die konkrete Bebauungs- und Flächennutzungskonzeption verändert hat, begründete die damalige Konzeption das bis heute gültige Ziel, das Spreeufer von Bebauung freizuhalten und als öffentliche Verkehrs- bzw. Grünfläche anzulegen. Zusätzliche Straßen sollten den Block neu ordnen und die Grundstücke besser erschließen (siehe Abbildung Seite 31).

Einen ähnlichen Impuls versprachen sich die Immobilieneigentümer A.L.E.X. Bau GmbH / Hochtief AG und Kilian Projektmanagement Berlin GmbH (ehemals Kilian Wohnbauten GmbH) vom

2003 ausgelobten Gutachterverfahren „Spreeport“. Acht Architekturbüros legten städtebauliche Entwürfe für den gesamten Holzuferblock vor. Beabsichtigt war die Anpassung der Planung der frühen 1990er Jahre an veränderten Rahmenbedingungen des Berliner Immobilienmarktes und veränderte Zielvorstellungen der Berliner Stadtentwicklung (Wasserlagenentwicklung unter dem Label „Mediaspree“). Anders als 1993/1994 fanden die Ergebnisse des Gutachterverfahrens keinen Eingang in die Bauleitplanung.

Zahlreiche Planwerke der Berliner Senats- und Bezirksverwaltungen, die sich in den letzten 23 Jahren mit der Spreeuferentwicklung in Mitte, Kreuzberg und Friedrichshain befassten, haben den Holzuferblock überplant. Dabei wurde oftmals auf bereits vorliegende private oder öffentliche (Block-) Planungen zurückgegriffen. Alle Planungen vereint das Ziel, den Block als urbanen Stadtbaustein zurückzugewinnen und das Spreeufer als öffentlich nutzbare Grünfläche herzustellen bzw. eine quartiersverbindende Promenade am Ufer anzulegen. In der Regel wird der Block durch eingefügte Stichstraßen neu geordnet und erschlossen. Erhebliche Unterschiede offenbaren sich im Umgang mit dem überlieferten Baubestand, in der Form und Dichte der geplanten Neubebauung und nicht zuletzt in der favorisierten Nutzung (Büro und/oder Wohnen).

Im Folgenden werden die für zukünftige Entwicklung des Holzuferblocks relevanten Planungen und Konzepte vorgestellt und die jeweils wichtigsten Aussagen zusammengefasst.

## Übergeordnete Planungen

### Flächennutzungsplan Berlin (2013)

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (ABl. S. 2666), zuletzt geändert am 7. März 2013 (ABl. S. 432) stellt den gesamten Holzuferblock als gemischte Baufläche M2 dar. An der Michaelkirchstraße ist das Standortsym-

bol einer Schule eingetragen. Entlang der Michaelkirchstraße, des Engeldamms und des Spreuefers sind - in symbolischer Bandsignatur - Grünflächen eingezeichnet. Sie spiegeln das Berliner Grünzug- und Wegekonzept in diesem Bereich der Stadt wieder. Im FNP wird auf Nutzungsbeschränkungen zum Schutz der Umwelt durch schadstoffbelastete Böden hingewiesen. Der Block liegt innerhalb eines Vorranggebietes für Luftreinhaltung.

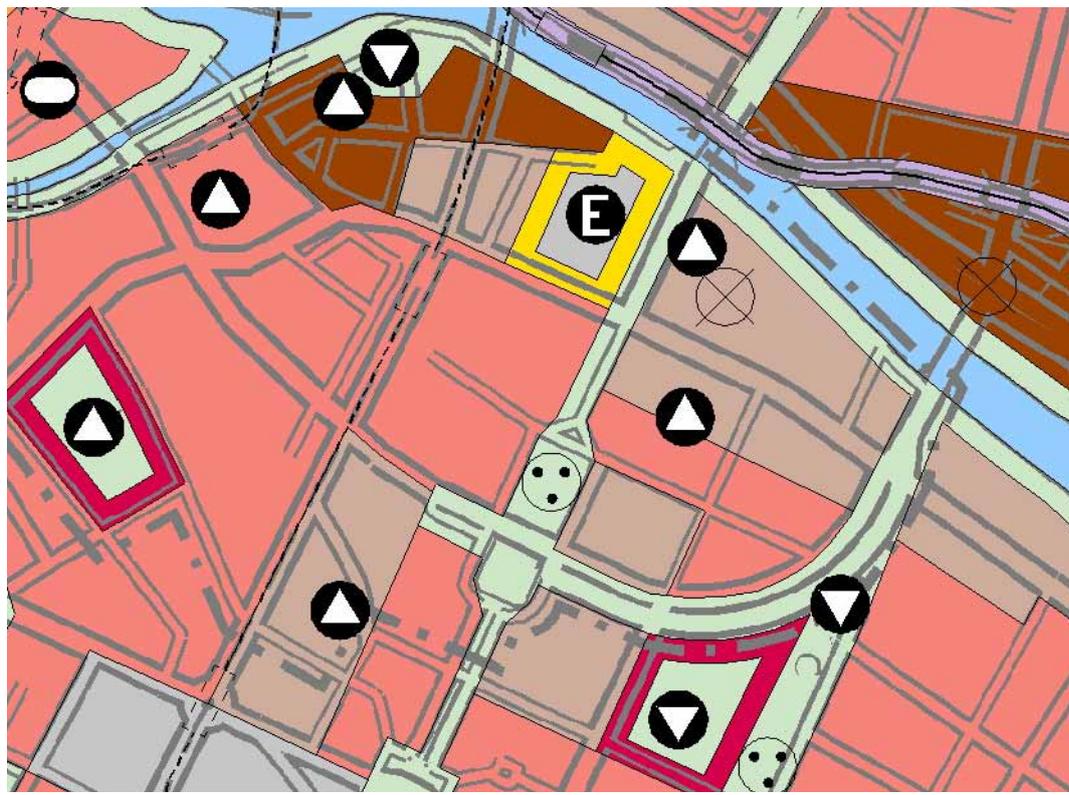


Abb. 06: Flächennutzungsplan Berlin, Ausschnitt Luisenstadt (2013)

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e67e22; border: 1px solid black;"></span> Wohnen - W1  | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black;"></span> Grünfläche                                  | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: white; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span> Sport      |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8e44ad; border: 1px solid black;"></span> Gemischte Baufläche - M1                                       | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: white; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span> Parkanlage                | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: white; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span> Kultur     |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d35400; border: 1px solid black;"></span> Gemischte Baufläche - M2                                       | <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #27ae60; border: 1px solid black;"></span> Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil    | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: white; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span> Verwaltung |
| <span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f1c40f; border: 1px solid black;"></span> Ver- und Entsorgungsanlage mit gewerblich. Charakter (Energie) | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: white; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span> Schadstoffbelastete Böden | <span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: white; border: 1px solid black; border-radius: 50%;"></span> Schule     |

# 5

## Landschaftsprogramm (1994)

Im behördenverbindlichen Landschaftsprogramm Berlin, einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro), von 1994 ist der Holzuferblock als städtisches Siedlungsgebiet mit Mischnutzungen und Vorranggebiet für die Luftreinhaltung dargestellt. Als relevantes Entwicklungsziel sind die Anlage begrünter Straßenräume und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum abzuleiten. Im Programmplan Erholung- und Freiraumnutzung ist der Holzuferblock als Bestandteil eines Quartiers zur Verbesserung der Freiraumversorgung mit der Dringlichkeitsstufe II ausgewiesen.

## Bezirkentwicklungsplanung Bezirk Mitte (2004)

Der am 18. November 2004 von der Bezirksverordnetenversammlung Mitte beschlossene Bezirksentwicklungsplan stellte im Holzuferblock mehrere Teilbereiche mit unterschiedlicher Nutzungen dar, die durch neue Erschließungsstraßen gegliedert sind. Verortet werden Flächen für Kerngebiet, Kerngebiet mit hohem Wohnanteil, Mischgebiet und Wohngebiet. Im Spreeuferbereich sind zwei neue Spielplätze vorgesehen. Entlang des Luisenstädtischen Kanals, der Michaelkirchstraße und des Spreeufers verdeutlichen Punktlinien das Ziel, durchgehende Grünzüge bzw.



Abb. 07:  
Bezirkentwicklungsplan Berlin  
Mitte (2004)

- |   |   |
|---|---|
|  Kerngebiet                      |  Sondergebiet mit Hauptstadtfunktion                                       |
|  Mischgebiet                     |  Gebiet mit gewerblichem Charakter (Fernwärme)                             |
|  Wohnen - W1                     |  Grünfläche (entsprechender Zweckbestimmung)                               |
|  Kerngebiet mit hohem Wohnanteil |  Grünverbindung sowie wichtiger Fuß- und Radweg außerhalb des Straßenraums |

Fuß- und Radwegeverbindung herzustellen. Die BEP bildet das Planungskonzept des damals gültigen Bebauungsplanentwurfs I-32 ab. Mit der inzwischen erfolgten Überarbeitung und Teilung des Bebauungsplanentwurfs I-32 sind die Aussagen der BEP für den Holzuferblock teilweise überholt.

### **Bebauungsplanverfahren**

Große Teile des Holzuferblocks liegen im Geltungsbereich der Bebauungsplanverfahren I-32a bzw. I-32b. Beide Bebauungspläne entspringen dem bereits 1994 eingeleiteten Bebauungsplanverfahren I-32 mit dem eine städtebauliche Neuordnung des Holzuferblocks sichergestellt werden sollte. Mitte der 1990er Jahre wies der „alte“ Bebauungsplanentwurf I-32 einen hohen Detaillierungsgrad auf. Die Konzeption sah eine hochverdichtete und gemischt genutzte Blockstruktur mit dem überwiegenden Charakter eines Kern- und Mischgebietes vor. Neue Straßen, Plätze und Grünflächen waren geplant und exakt verortet.

Der „alte“ Bebauungsplanentwurf I-32 durchlief zwar einzelne Verfahrensschritte, wurde jedoch nie festgesetzt. Er besaß zu keinem Zeitpunkt Planreife und war deshalb nur informell geeignet, die Blockentwicklung zu steuern. Der Weiterführung des B-Planentwurfs standen Ende der 1990er Jahre sowohl Eigentümerinteressen als auch begrenzte finanzielle Möglichkeiten des Landes Berlin entgegen. In Anbetracht der vielfältigen Eigentümerschaft war die geplante Flächenneuordnung weder durch das Land Berlin noch durch

die maßgeblich mitwirkende A.L.E.X. Bau GmbH/Hochtief AG zu leisten.

Nach einer Unterbrechung des Bebauungsplanverfahrens und inhaltlichen Änderungen wurde der Bebauungsplan I-32 schließlich durch den Bezirksamtsbeschluss vom 24.02.2009 geteilt und die Aufstellung der Bebauungspläne I-32a und 32b beschlossen.

### **Bebauungsplan I-32a**

Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Spreeufer und ein Großteil der daran angrenzenden privaten Grundstücke. Im Vergleich zum „alten“ B-Plan-Entwurf I-32 weist der „neue“ B-Plan-Entwurf I-32a einen deutlich geringeren Regelungsumfang auf. Zu den wesentlichen Inhalten gehören die Sicherung der öffentlichen Nutzung, Erschließung und Begrünung des Spreeufers, die Ausweisung von Baugebietsflächen mit Mischgebietscharakter und die Herstellung einer neuen Stichstraße von der Köpenicker Straße zum Spreeufer. Am Spreeufer ist ein 12 bis 20 Meter breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Zur Steuerung der privaten Bautätigkeit werden auf den Mischgebietsflächen Baugrenzen, die Bauweise und städtebauliche Dichtewerte festgelegt (geschlossene Bauweise, maximale Anzahl der Vollgeschosse: VII, maximale Überbauung mit GRZ 0,6 und GFZ 2,5).

Das Bebauungsplanverfahren hat mit dem Aufstellungsbeschluss am 24.02.2009 begonnen. Der B-Plan besitzt keine Planreife. Das bedeutet, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben derzeit nach § 34 BauGB beurteilt wird. Dennoch besitzen die Aussagen des B-Plan-Entwurfs

# 5



Abb. 08:  
Bebauungsplan  
I-32a (2009)

eine hohe Relevanz. Sie stellen die am weitesten konkretisierten Sanierungsziele im Holzuferblock dar und bilden den Beurteilungsmaßstab für sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren nach §§ 144, 145 BauGB.

### **Bebauungsplan I-32b**

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Grundstücke Köpenicker Straße 42-44, 48, 49, 48-49, 50, 51-52 und 54. Einziger Inhalt ist die Flächensicherung für die neue öffentliche Stichstraße zwischen der Köpenicker Straße 48/50 und der alten Seifenfabrik Köpenicker Straße 50 (Weiterführung bis zum Spreeufer durch B-Plan I-32a). Festgesetzt werden im B-Plan I-32b die für die Stichstraße erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen.

Der Bebauungsplan I-32b wurde am 17. Juli 2012 durch Beschluss des Bezirksamts Mitte und Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Mitte festgesetzt (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 68. Jahrgang, Nr. 19 vom 31. Juli 2012, S. 247). Auf Grundlage des Bebauungsplans kann das Land Berlin seine Flächenansprüche gegenüber den privaten Eigentümern durchsetzen bzw. die Eigentümer Übernahmeverlangen an das Land Berlin stellen.

### **Baugenehmigungen, Bauvorbescheide, städtebauliche Verträge**

Seit 1990 sind von Seiten der Investoren und Grundstückseigentümer zahlreiche Planungen für einzelne oder mehrere Grundstücke erarbeitet worden. Diese Projektplanungen haben für die aktuelle

Blockplanung nur insofern eine Relevanz, als daraus Baugenehmigungen, Bauvorbescheide, sanierungsrechtliche Genehmigungen oder städtebauliche Verträge resultieren, die (noch) nicht umgesetzt wurden, aber bis heute rechtlich verbindlich sind. Dies trifft im Holzuferblock auf mehrere Grundstücke zu. Auf die Genehmigungssituation der betreffenden Grundstücke wird im Kapitel 7 dieses Blockgutachtens eingegangen.

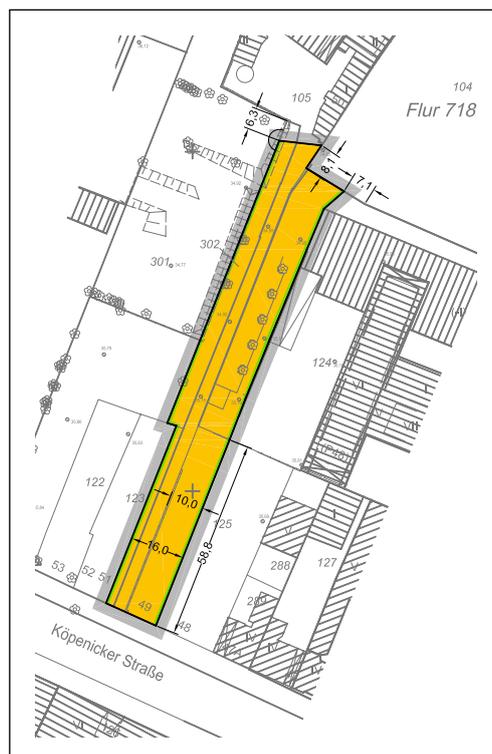


Abb. 09:  
Bebauungsplan  
I-32b (2012)

# 5

## Informelle und sektorale Planungen

### Wasserlagenentwicklungsplan (WEP) / Leitbild Spreeraum (2002)

Als teilräumliche Aktualisierung des Planwerks Innenstadt und Bestandteil des Berliner Wasserlagenentwicklungsplans wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg 2001/2002 ein Leitbild für den Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg entwickelt. An-

hand des Leitbilds soll die Neugestaltung des Spreeraums zwischen Berlin-Mitte und Rummelsburger Bucht verknüpft (Entwicklungsband) und Bezüge zu den unmittelbar angrenzenden Stadtquartieren hergestellt werden. In diese Leitbildplanung ist auch der Holzuferblock einbezogen.

### Planwerk Innere Stadt (2010)

Als informelles Planwerk der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

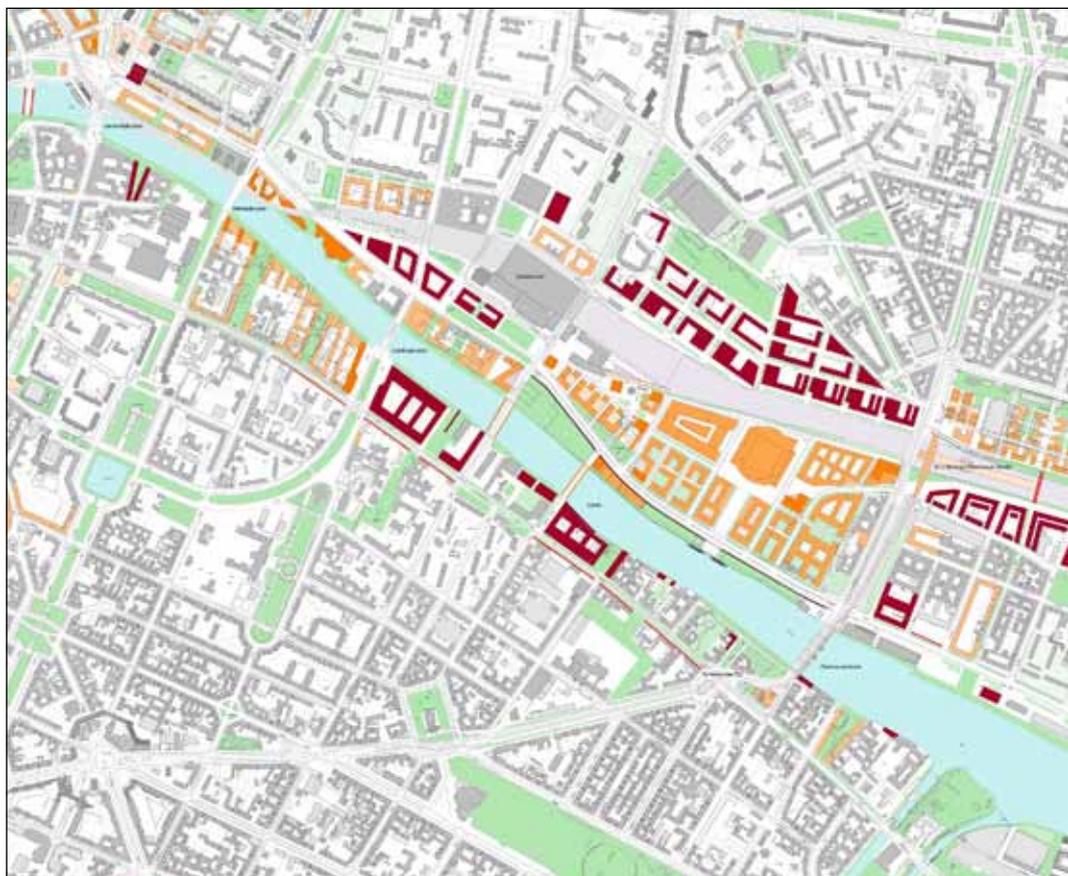


Abb. 10: Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2002)

stellt das Planwerk Innere Stadt abgestimmte und vorgeschlagene Neubauvorhaben bzw. Umstrukturierungsprojekte in der Berliner Innenstadt dar. Im Bereich des Holzuferblockes werden - neben dem weitgehend erhaltenen Baubestand - Neubauvorhaben abgebildet, für die bereits eine Baugenehmigung oder ein Bauvorbescheid existierte oder die in einem Bebauungsplanverfahren vorgesehen waren (zum Beispiel Hochtief-Neubau, Hotelprojekt Köpenicker Straße 42-43). Als Vorschlag zur Neubebauung werden

im Holzuferblock blockrandschließende Gebäudekubaturen dargestellt. Der Plan stellt drei Stichstraßen zur Spree dar, die mit zwei Erschließungsschleifen am Spreeufer verbunden sind. Grünbänder entlang der des Spreeufers, der Michaelkirchstraße und des Luisenstädtischen Kanals verweisen auf das Grünzugkonzept des FNP. Die abgebildete Planung ist für die Bauleitplanung des Blockes nicht verbindlich. Sie ist weitgehend deckungsgleich mit dem aktuellen städtebaulichen Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Nördliche Luisenstadt“.



Abb. 11:  
Planwerk  
Innere Stadt,  
Ausschnitt  
Spreeraum (Se-  
natsverwaltung  
für Stadtent-  
wicklung und  
Umwelt, 2010)

## Konzept 20 grüne Hauptwege

Das Konzept der 20 grünen Hauptwege in Berlin ist ein Wanderweg-Projekt, das seit 2004 in Zusammenarbeit von BUND Berlin e.V., FUSS e.V. Berlin, Berliner Wanderverband e.V. und dem Land Berlin vorangetrieben wird. Die Grundlage bildet das Freiraumsystem des Berliner Landschaftsprogramms inklusive Artenschutzprogramms (LaPro). Mit einem Netz aus 20 grünen Hauptwegen sollen Wohngebiete mit den Erholungsmöglichkeiten in Parkanlagen und Naherholungsgebieten verknüpfen werden. Viele Abschnitte sind bereits realisiert und markiert. Für Lücken sind „Umleitungen“ eingerichtet. Der Holzuferblock wird von zwei grünen Hauptwegen berührt:

### **Spreeweg** (Weg Nr. 1)

Der Weg begleitet die Spree von Köpenick bis Spandau. Teile des Weges sind bereits hergestellt. Im Bereich des Holzuferblocks ist eine Führung am südlichen Spreeufer beabsichtigt. Zur Zeit ist eine Umleitung über die Brückenstraße, Köpenicker Straße, Engeldamm und Wrangelstraße ausgewiesen.

### **Tiergartenring** (Weg Nr. 19)

Der Weg umrundet den Großen Tiergarten und das historische Zentrum von Berlin. Er passiert viele Parkanlagen und grün gestaltete Stadtplätze. Im Bereich des Holzuferblocks verläuft die Strecke vom Strausberger Platz kommend über die Michaelkirchstraße zum Engelbecken/Luisenstädtischer Kanal.

## Gestaltungskonzeption Spreeuferpromenade (1994)

Auf Grundlage der 1994 erstellten städtebaulichen Rahmenplanung für den Holzuferblock wurde 1994/1995 in Zusammenarbeit des Büros Müller, Knippschild, Wehberg mit dem Bezirksamt Mitte eine Gestaltungskonzeption für die Spreeuferpromenade zwischen Jannowitzbrücke und Schillingbrücke entwickelt. Es wurden begrünte Straßen- und Platzflächen, Promenadenwege und Grünanlagen auf zwei unterschiedlichen Höhengniveaus vorgesehen. Im zentralen Bereich der Promenade war ein Stadtplatz am Ufer der Spree geplant. Vom dem knapp über der Wasserlinie liegenden Stadtplatz sollten die Promenadenstraßen zu den Brücken ansteigen. Aufgrund der leicht geschwungenen Wegeführung und der geschwungenen Höhenentwicklung wird die Planung als „Swing-Konzept“ bezeichnet.

Auch wenn die städtebauliche Rahmenplanung von 1994 längst aufgegeben wurde, sind die Grundzüge des „Swing-Konzepts“ bis heute für die Planung und Gestaltung des Spreeufers im Holzuferblock relevant. So wurde der 2003/2004 erbaute Uferabschnitt am Ver.di-Gebäude (Paula-Thiede-Ufer) nach diesem Konzept realisiert. Die geplante Führung der Promenadenstraßen und der Stadtplatz finden sich – leicht verändert – im aktuellen städtebaulichen Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Nördliche Luisenstadt“ von 2011 wieder. In der Genehmigungspraxis seit 2010 wurden jedoch Kernelemente des „Swing-Konzepts“ wie der zentrale Stadtplatz am Spreeufer von neuen Leitlinien abgelöst.

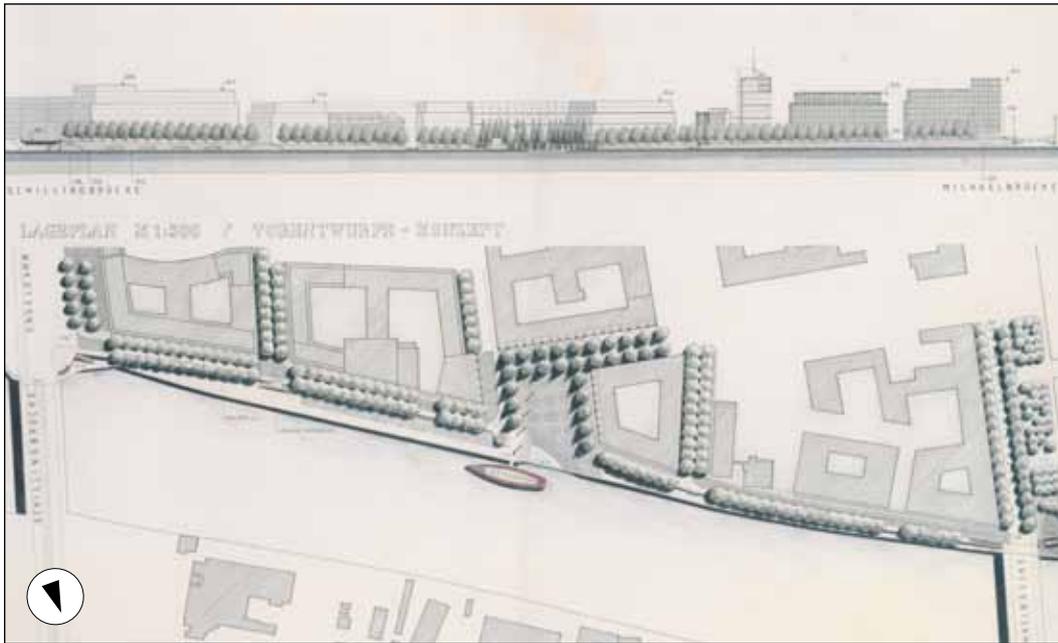


Abb. 12:  
Lageplan zur  
Gestaltungskon-  
zeption Spree-  
uferpromenade  
(Büro Müller,  
Knippschild,  
Wehberg, 1994)



Abb. 13:  
Städtebauliches  
Bebauungskon-  
zept für den  
Holzuferblock  
(Architekten-  
workshop,  
1993)

## Förderkulissen

### Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt (2011)

Mit dem Inkrafttreten der 12. Verordnung zur förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten am 1. April 2011 gehört der gesamte Holzuferblock - mit Ausnahme des Ver.di-Grundstücks Köpenicker Straße 30-31 - zum Sanierungsgebiet „Nördliche Luisenstadt“. Die Festlegung im umfassenden Verfahren bedingt die Anwendung des gesamten sanierungsrechtlichen Instrumentariums. Zahlreiche Bauvorhaben und Rechtsvorgänge bedürfen einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß §§ 144, 145 BauGB.

Die städtebaulichen Sanierungsziele – dargestellt im städtebaulichen Rahmenplan – wurden aus der 2010/2011 vom Büro Herwarth + Holz entwickelte Rahmenplanung Luisenstadt übernommen. Die im Wesentlichen am Bestand orientierte Planung berücksichtigt bereits genehmigte oder geplante Bauvorhaben und greift Aussagen des B-Plan I-32a auf (Stichstraße Köpenicker Straße 49/50, öffentliche Spreeuferpromenade mit Straßen- und Grünflächen), ergänzt und konkretisiert durch die Darstellung von blockrandschließenden Neubaukubaturen. Im Unterschied zum B-Plan I-32a sieht der Rahmenplan eine zusätzliche Stichstraße zwischen Köpenicker Straße 36-38 und dem Spreeufer/Paula-Thiede-Ufer sowie

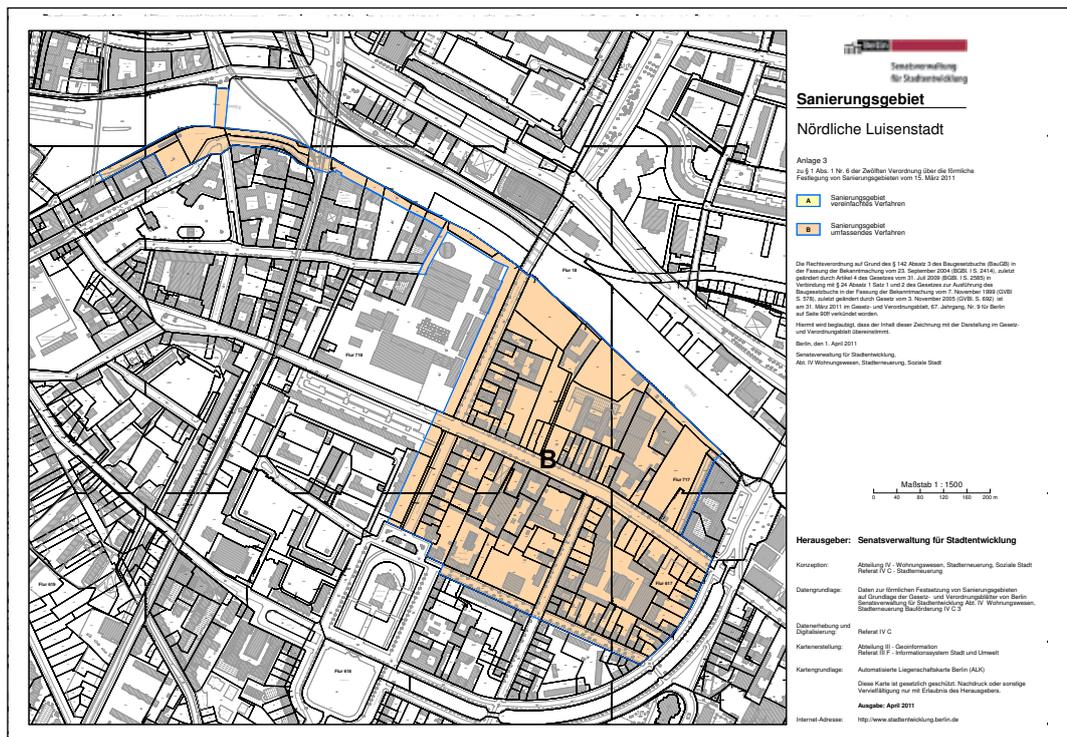


Abb. 14: Gebietskulisse Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt (Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, 2011)

die Anlage einer öffentlich nutzbaren Grünfläche im Bereich des Bootshauses Köpenicker Straße 48-49 hinten vor.

Die städtebaulichen Sanierungsziele für das gesamte Sanierungsgebiet wurden durch einen Beschluss des Bezirksamts Mitte vom 24.04.2012 weiter konkretisiert. Dies betrifft auch den Holzuferblock (siehe Kapitel 6 dieses Blockgutachtens)

**Erhaltungsgebiet „Luisenstädtischer Kanal mit Umfeld“ (2006)**

Die im Holzuferblock befindlichen Grundstücke Köpenicker Straße 39 bis 47A sowie teilweise das Grundstück Köpeni-

cker Straße 42-44, 48, 49 (DAZ) liegen im Geltungsbereich der 2006 erlassenen Erhaltungsverordnung „Luisenstädtischer Kanal mit Umfeld“ gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Erhalt der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt).

Nach § 2 der Verordnung bedürfen der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das

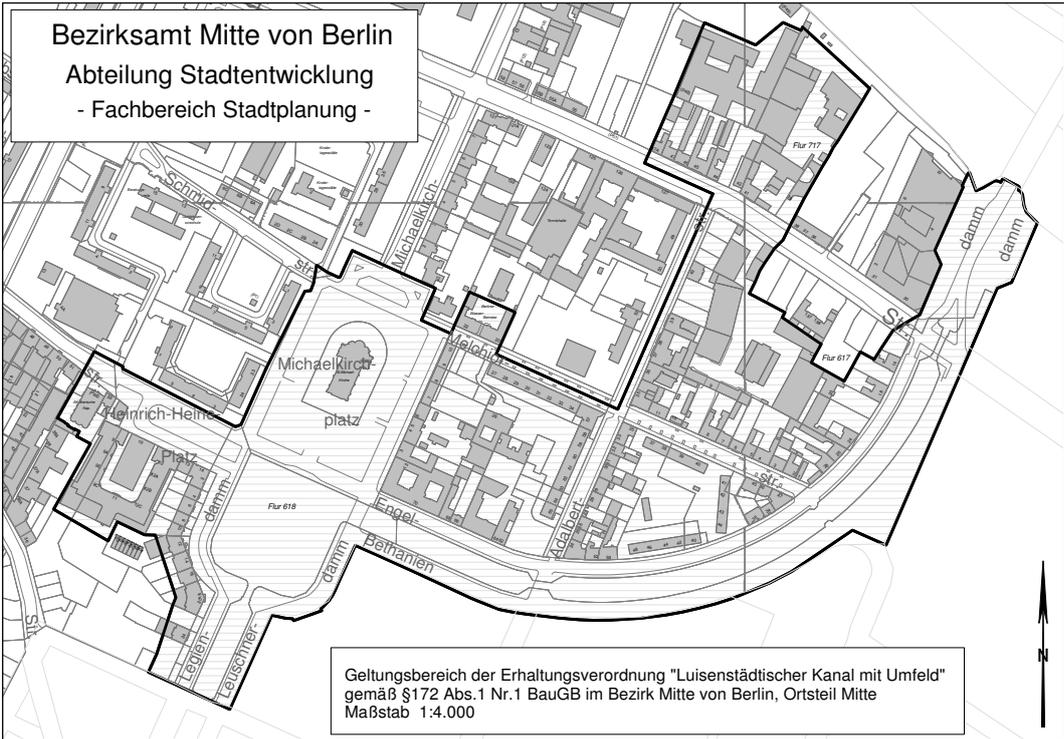
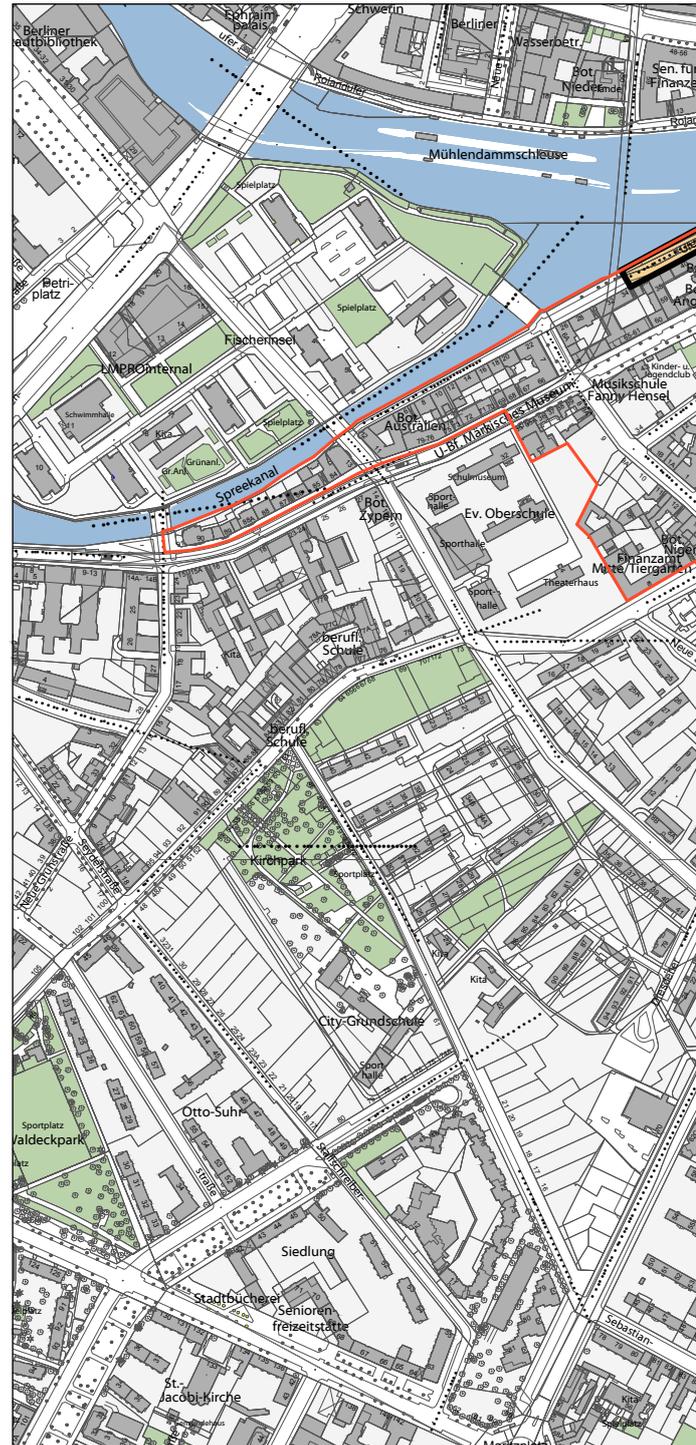


Abb. 15: Gebietskulisse Erhaltungsgebiet „Luisenstädtischer Kanal mit Umfeld“ (2006)

Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

### Fördergebiet im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz

Auf rechtlicher Grundlage der o. g. Erhaltungsverordnung und der 12. Verordnung zur Festlegung von Sanierungsgebieten erfolgte 2011 die Erweiterung des bestehenden Fördergebiets „Luisenstadt Mitte“ im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz. Neben den Erhaltungsgebieten „Köllnischer Park und Umgebung“ sowie „Luisenstädtischer Kanal mit Umfeld“ zählt dazu nun auch das Sanierungsgebiet „Nördliche Luisenstadt“, inklusive des Holzuferblocks. Das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz ist das Leitprogramm und damit die wesentliche Finanzierungsquelle des gesamten Sanierungsverfahrens. Zu den zentralen Programmzielen gehören die Erhaltung, Wiedergewinnung und Belebung von historisch und städtebaulich wertvollen Quartieren. Förderschwerpunkte in der Luisenstadt sind denkmalpflegerisch und städtebaulich bedeutsame Bauten, soziale Einrichtungen, Grün- und Freiflächen sowie Straßen und Plätze in kommunalem Besitz.





# 6

## Konkretisierung der Sanierungsziele zur Blockentwicklung

### **Bebauung, Erhalt und Denkmalpflege**

#### **Reparatur des Stadtraums**

Der Holzuferblock ist Bestandteil des historischen Stadtgefüges der Nördlichen Luisenstadt und sollte als dieser wiedergewonnen werden. Der fragmentierte Stadtraum ist unter Berücksichtigung der erhaltenswerten Bausubstanz zu verdichten und städtebaulich zu ordnen. Entlang der angrenzenden Köpenicker Straße und Michaelkirchstraße sind der Blockrand bzw. die Baulücken zu schließen und damit der Holzuferblock insgesamt als kompakter Block herauszubilden (Definition einer Mantelzone). Gegliedert wird der Block durch die Stichstraße Bona-Peiser-Weg und die neu zu planende Stichstraße in Höhe der Köpenicker Straße 50.

Die Neubebauung im Blockinnenbereich (Kernzone) orientiert sich ebenfalls an der umliegenden Bebauung. Im Gegensatz zur Mantelzone ist jedoch im Innenbereich eine Ergänzung zur bestehenden solitären Gebäudestruktur vorgesehen. Wasserseitig kann dadurch eine bestandsorientierte und doch abwechslungsreiche Stadtsilhouette entstehen. Die Neustrukturierung der Kernzone sowie des Spreeuferbereichs wird geprägt sein durch das Herstellen von Bezügen zur benachbarten Bebauung sowie durch das Entstehen neuer öffentlicher Räume. Auch die Organisation einer geordneten nachvollziehbaren Erschließung (Adressbildung) ist eines der Hauptthemen in der Reparatur der Blockinnenbereiche. Inhaltliche Zielsetzung ist die Belebung und Stärkung des Kernbereichs u. a. auch durch eine vielfältige Nutzungsmischung (u. a. Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen).

Im Maßstab sollen sich die Neubauten am vorhandenen Bestand orientieren. Bezüglich der Gebäudehöhen definiert das Gebäude des Deutschen Architekturzentrums den angemessenen Referenzrahmen. Innerhalb dieses Maximalrahmens ist bei jedem Neubauvorhaben individuell zu prüfen, welche Gebäudehöhe unter Berücksichtigung der Abstandsflächen und der gesamten städtebaulichen Situation genehmigungsfähig ist.

#### **Substanz- und Strukturschutz**

Der Holzuferblock verfügt über eine erhaltenswerte Bausubstanz aus verschiedenen Phasen der Berliner Stadtentwicklung. Grundsätzlich sind alle vor 1945 errichteten Wohn- und Gewerbegebäude zu erhalten. Trotz der erfolgten Dezimierung verweisen sie eindrucksvoll auf die Geschichte der Luisenstadt als einzigartiges Wohn- und Arbeitsquartier am Ufer der Spree. Insgesamt bieten sowohl die Altbauten als auch die Neubauten in ihrer Bausubstanz einen flexiblen Umgang zur Schaffung zeitgemäßer Nutzungen für neuere Anforderungen. Einzelne Altbauten bedürfen zwar einer baulichen Instandsetzung und Modernisierung sowie einer Anpassung an zeitgemäße Nutzungs-, Ausstattungs- und Energiestandards, jedoch liegen im baulichen Bestand keine gravierenden städtebaulichen Missstände hinsichtlich der Belichtung, Besonnung, Belüftung oder baulicher Beschaffenheit der Gebäude vor. Daher ist der Abriss von Altbaubeständen aus städtebaulichen Gründen prinzipiell nicht erforderlich. Dagegen sind die untergeordneten Nebengebäude wie Garagen, Schuppen, Lager-

hallen und provisorische Bauten als nicht erhaltenswürdig einzuordnen.

Im Holzufferblock befinden sich neben den herkömmlichen Wohn- und Gewerbebauten auch wertvolle Zeugnisse der Berliner Industriekultur, die ortsbildprägend und identifikationsstiftend sind. Hier gilt ein besonderes Interesse der Erhaltung und Wiedernutzbarmachung. Dies betrifft vor allem das denkmalgeschützte Ensemble der ehemalige Eisfabrik (Köpenicker Straße 40-41). Hier sollte die denkmalgerechte Erneuerung mit der Etablierung öffentlichkeitswirksamer Nutzungen (vorzugweise im kulturellen und gewerblichen Bereich) verbunden und gezielt unterstützt werden. Auch die nicht denkmalgeschützten Gebäude der „Alten Seifenfabrik“ (Köpenicker Straße 50) und das kleine Bootshaus auf dem Grundstück Köpenicker Straße 48-49 (hinten) gilt es diesbezüglich zu entwickeln.

Der Plattenbau Köpenicker Straße 55-55B fügt sich hinreichend in den Stadtgrundriss des Holzufferblocks ein und stellt keinen städtebaulichen Missstand dar. Grundsätzlich eignet er sich für die Implementierung zeitgemäßer Nutzungen. Der Erhalt des Gebäudes sowie die Einbindung in den städtebaulichen Kontext gelten als städtebauliche Zielsetzung, ein möglicher Umbau ist fallbezogen zu prüfen.

### Maßvolle Verdichtung

Die beabsichtigte Verdichtung des Holzufferblockes bedarf einer Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung. Grundsätzliches Ziel ist die Wahrung gesunder

Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Dabei spielt die bauliche Dichte eine wesentliche Rolle. Der sanierungsrechtliche Beurteilungsmaßstab erschöpft sich jedoch nicht in der Anwendung bauordnungsrechtlicher Abstandsflächenregelungen oder der Berücksichtigung der Nutzungsmaßvorgaben der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Entscheidend ist vielmehr die Herstellung qualitativvoller Gebäude und Freiraumsituationen mit guten Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungsverhältnissen, ausreichenden Sozialabständen und konfliktvermeidender Nutzungsorientierung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans I-32a ist das zulässige Maß der baulichen Nutzung an den beabsichtigten Festsetzungen des B-Plan-Entwurfs zu orientieren: max. Anzahl der Vollgeschosse: VII, Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß: 2,5, Grundflächenzahl (GRZ): 0,6.

Die übrigen Blockteilbereiche stellen im wesentlichen Altbestandsgebiete nach § 17 Abs. 3 BauNVO dar. Hier orientiert sich das zulässige Maß der baulichen Nutzung an der typischen Bebauung bzw. durchschnittlichen Bebauungsdichte des vorhandenen Baubestands in der näheren Umgebung. Überschreitungen der durch § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenzen sind zulässig, wenn städtebauliche Gründe vorliegen und die „Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt wird, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden

# 6

werden.“ Zu den städtebaulichen Gründen gehören im Holzuferblock insbesondere der Vorrang der Blockrandschließung, der Erhalt wertvoller Bausubstanz und die Reparatur fragmentierter Baustrukturen.

## **Freiraum und Erschließung**

### **Differenziertes Raumgefüge**

Der Holzuferblock bedarf einer klaren Zuordnung und Zonierung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen. Dabei bilden vor allem die Spreeuferpromenade, der Bona-Peiser-Weg sowie die neu zu planende Stichstraße das Rückgrat eines vernetzten öffentlichen Außenraums. Eine Differenzierung öffentlicher Wege und Räume ist erforderlich, um eine gemeinsame Teilhabe an den übergeordneten Lagequalitäten (vor allem dem Spreeufer) und den Nutzungsangeboten zwischen den Bewohnern, Beschäftigten und Besuchern zu ermöglichen. Sie sollten in möglichst klarer städtebaulicher Form und Materialität als solche erkennbar gemacht werden.

Publikumsintensive Nutzungen auf Privatgrundstücken wie beispielsweise am Deutschen Architekturzentrum oder möglicherweise bei der als Kulturzentrum genutzten Eisfabrik erfordern die Definition halböffentlicher Räume. Das sind Räume in privater Verfügung, die jedoch einer öffentlichen Zugänglichkeit bedürfen. Im Holzuferblock betrifft dies zumeist die Zwischenräume unterschiedlicher „Nutzungsinseln“ im Kernbereich des Blocks. Bei sinnvoller Verknüpfung dieser halböffentlichen Zwischenräume können

diese das System der öffentlichen Räume systematisch und selbstverständlich ergänzen.

Die Grundstücke im Bereich der Mantelzone sind weitestgehend durch eine kleinräumige Maßstäblichkeit und Wohnnutzung geprägt. Eine öffentliche Zugänglichkeit ist daher zumeist nicht erforderlich. Hier sind die privaten Außenräume mit entsprechender Charakteristik zu stärken (siehe Punkt „Aufwertung privater Freiräume“).

### **Öffentliches Spreeufer / Öffentlicher Freiraum**

Eine der übergeordneten Zielstellungen zur Entwicklung des Sanierungsgebiets ist die Orientierung der „Luisenstadt zum Wasser“. Damit kommt dem Holzuferblock im Allgemeinen sowie dem Spreeufer im Speziellen eine entscheidende Rolle zu. Stadträumlich geht es hier um die Herstellung attraktiver Bezüge zwischen Stadtgebiet und Spree für die Bewohner, Nutzer und Besucher des gesamten Quartiers. Dazu gehören u. a. Sichtbezüge zur Spree, einladende Raumabfolgen zum sowie entlang des Ufers und interessante Nutzungsangebote.

Zwischen Michaelbrücke und Schillingbrücke soll das heute weitgehend unzugängliche und brachliegende Spreeufer für die Öffentlichkeit erschlossen, nutzbar gemacht und neu gestaltet werden. Dies erfordert die Sicherung eines zusammenhängenden Freiraums am Ufer. Entsprechend des Bebauungsplanentwurfs I-32a ist ein bis zu 27 Meter breiter Uferstreifen

von jeglicher Bebauung freizuhalten. Ausgenommen sind erhaltenswerte Bestandsbauten wie die „Alte Seifenfabrik“ oder das Bootshaus Köpenicker Straße 48-48 (hinten), die in diesen Bereich hineinragen und in die zukünftige Ufergestaltung zu integrieren sind. Innerhalb der unbebauten Uferzone ist ein bis zu 20 Meter breiter Streifen zur öffentlichen Nutzung vorzuhalten. Der Bebauungsplanentwurf I-32a sieht für diesen Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche sowie Grünfläche vor. Zur Sicherung der Flächenansprüche durch das Land Berlin sind neben der B-Plan-Ausweisung städtebauliche Verträge mit den Privateigentümern abzuschließen (Eigentumsverschaffungsvormerkung zu Gunsten Berlins), private Uferflächen sukzessive anzukaufen oder Vorkaufsrechte der Gemeinde wahrzunehmen.

Im Holzuferblock soll ein Uferweg mit angegliederten Grün- und Freiflächen in Fortsetzung der zum Teil schon begonnenen Ufererschließung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg hergestellt werden. Der Weg stellt damit einen Teil des bezirksübergreifenden Berliner Spreeuferwegs dar und ist Bestandteil der „20 Grünen Hauptwege“ Berlins. Er dient in erster Linie dem Fußgänger- und Fahrradverkehr. Die Erschließbarkeit für Rettungs- und Pflegefahrzeuge muss jedoch berücksichtigt werden. An der Schillingbrücke und Michaelbrücke ist die Spreeuferpromenade möglichst großzügig und barrierefrei mit den anschließenden Spreeuferabschnitten in Richtung Berlin-Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg zu verknüpfen.

Planerisches Ziel zur Herstellung eines öffentlichen Spreeufers sollte die Berücksichtigung frei zugänglicher auch nicht kommerziell genutzter Orte sowie grüner Freiräume am Wasser sein. Sie sollten vor allem der Kommunikation, Erholung und Freizeitgestaltung dienen und die Erlebbarkeit der Spree als öffentlichen Raum für jeden ermöglichen. Als öffentliche Zugänge zur Spree sind die beiden Brückenbereiche, der Bona-Peiser-Weg und die zu planende Stichstraße vorgesehen. Wichtige halböffentliche Erschließungen über private Grundstücke (u. a. ehemalige Eisfabrik) sind durch Baulasten, Grunddienstbarkeiten oder Gehrechte zu sichern. Die Integration publikumsorientierter Nutzungen auf privaten Grundstücken entlang der Spree ist im Hinblick auf eine höhere urbane Freiraumqualität zu unterstützen. Vor allem die zentrale Bedeutung der ehemaligen Eisfabrik (Köpenicker Straße 40-41) mit seiner Mischung aus denkmalgeschützter Gebäudesubstanz und differenzierten Außenräumen gilt es zu manifestieren.

### **Erschließung und Verkehr**

Grundsätzlich hat die Erschließung der privaten Grundstücke von den umgebenden Straßen und den Stichstraßen zu erfolgen. Die Nutzung des künftigen Spreeuferwegs für verkehrliche Erschließungszwecke sollte nur ausnahmsweise erfolgen. Lediglich im Spreeuferabschnitt zwischen Engeldamm und ehemaliger Eisfabrik sollte ein verkehrsberuhigter Bereich in der Verlängerung des Paula-Thiede-Ufers die konfliktarme Erschließung des Eisfabrik-Geländes ermöglichen.

# 6

Zur internen Erschließung des Holzuferblocks sind zwei Stichstraßen vorgesehen: der bereits bestehende Bona-Peiser-Weg und die geplante Stichstraße in Höhe der Köpenicker Straße 50. Der Bona-Peiser-Weg bedarf zur vollen Funktionsfähigkeit eines Endausbaus (westlicher Bürgersteig und Parkstreifen). Der im privaten Eigentum stehende Weg sollte nach Möglichkeit öffentlich gewidmet werden, um die öffentliche Nutzung und Zugänglichkeit zum Spreeufer dauerhaft zu sichern. Zur Erschließung der Grundstücke Köpenicker Straße 42-44, 48, 49 (DAZ), Köpenicker Straße 48-49 hinten („Spreefeld“) und Köpenicker Straße 50 („Alte Seifenfabrik“) ist der Neubau einer Stichstraße zwingend erforderlich. Die Stichstraße sollte als verkehrsberuhigter Bereich entwickelt werden. Neben der Erschließung der anliegenden Grundstücke dient die Stichstraße zugleich als öffentliche Fuß- und Radwegverbindung zum Spreeufer. Die erforderlichen Flächen sind planungsrechtlich zu sichern (Bebauungspläne I-32a, I-32b) und durch das Land Berlin zu erwerben.

Weiterhin sind öffentlich nutzbare Durchwegungen auf dem Gelände der ehemaligen Eisfabrik, Köpenicker Straße 40-41 und dem Nachbargrundstück Köpenicker Straße 36-38 beabsichtigt. Sie sollen die Etablierung und Zugänglichkeit öffentlichkeitswirksamer Nutzungen auf dem Gelände ermöglichen und dienen zugleich der fußläufigen Verbindung zwischen Spreeufer und Köpenicker Straße in direkter Fortführung der im östlichen Melchiorblock geplanten Durchwegung des Postfuhramts.

Zur Erhöhung der Freiflächenqualität und Vermeidung von Nutzungskonflikten im Blockinnenbereich sind Lösungen im Umgang mit dem ruhenden (oberirdische Stellplätze) und fließenden Verkehr (Erreichbarkeit und Konzentration von Stellplätzen) zu erarbeiten. Dies gilt vor allem für die Stellplatzsituation im Bestand. Für Neubauvorhaben sind oberirdische Stellplätze und Hofüberfahrten auf ein notwendiges Maß zu beschränken und der ruhende Verkehr i.d.R. in Tiefgaragen unterbringen.

## **Aufwertung privater Freiräume**

Die der Wohnnutzung zugeordneten Außenbereiche – im Bereich der Mantelzone des Holzuferblocks – sind größtenteils von unzureichender Qualität. Das quantitative Defizit kann nur zum Teil mit öffentlichen Freiräumen behoben werden. Um die Qualität der privaten Außenräume zu verbessern, sind auf vielen Grundstücken umfangreiche Gestaltungs- und Umnutzungsmaßnahmen erforderlich. Dabei sind die gegebenen Möglichkeiten zur Freiflächenoptimierung und Verbesserung der ökologischen Situation auszuschöpfen (Entsieglung, Hofbegrünung, Hofzusammenlegung). Auf wohngeprägten Grundstücken sind auch Angebote für Freizeit-, Spiel- und Erholungszwecke zu berücksichtigen.

Bei der Neubebauung von Grundstücken sind qualitätsvolle Außenräume unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften zur Errichtung von Kinderspielplätzen (§ 8 BauO Bln) und Fahrradabstellmöglichkeiten (§ 50 BauO Bln)

anzulegen. Es ist sicherzustellen, dass nicht das gesamte Grundstück über- oder unterbaut wird und Tiefgaragen eine ausreichende Bodenüberdeckung erhalten.

### **Nutzungsmischung und soziale Infrastruktur**

#### **Nutzungsverdichtung und Nutzungsmischung**

Der Holzuferblock bedarf einer Nutzungsverdichtung und Belebung. In Folge der Sanierungstätigkeit soll sich eine gemischte Nutzungsstruktur herausbilden, die der innerstädtischen Lagegunst und den Bedürfnissen der dort lebenden und arbeitenden Menschen entspricht. Die angestrebte Verdichtung und Mischung sind Voraussetzung zur Wiedergewinnung urbaner Qualitäten. Zur Entwicklung der Nutzungsstruktur verfügt der Holzuferblock über zahlreiche Potenziale auf brachgefallenen Grundstücken und in leer stehenden Gebäuden. Diese sind wieder nutzbar zu machen und „in Wert“ zu setzen. Dies gilt auch für minderwertig oder provisorisch genutzte Grundstücke. Autohandel, Kfz.-Werkstätten und Lagerplätze sind im Interesse höherwertiger und wohnverträglicher Nutzungen zu beseitigen.

Insgesamt orientiert sich die künftige Nutzungsstruktur des gesamten Blocks am Charakter eines **Mischgebiets** nach § 6 BauNVO. Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige (nicht störende) Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwal-

tungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Aus dem regulär zulässigen Nutzungskatalog des § 6 BauNVO sind standortungeeignete Nutzungen wie Tankstellen und Gartenbaubetriebe auszuschließen. Um einer unbeabsichtigten kerngebietstypischen Entwicklung vorzubeugen, sollte die Ansiedlung von Vergnügungsstätten (Spielhallen, Wettbüros, Diskotheken/ Nachtclubs) und großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit über 800 qm Verkaufsfläche verhindert werden.

Bei der Erhaltung des Mischgebietscharakters wird es darauf ankommen, dass die Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe in einem ausgewogenen und gleichberechtigten Verhältnis stehen, d. h. eine Nutzungsart die andere nicht dominiert. Dabei kommt es nicht auf die quantitative, sondern auf eine qualitative Betrachtung der gesamten örtlichen Situation an. Aufgrund des erheblichen Neubau- und Umnutzungspotenzials können und sollen im Holzuferblock sowohl weitere Wohn- als auch Gewerbenutzungen angesiedelt werden. Dabei ist das dem Mischgebiet zu Grunde liegende Prinzip der Nutzungsmischung nicht nur blockbezogen, sondern möglichst auf jedem einzelnen Grundstück umzusetzen.

Aufgrund der privilegierten Lage und (großer) unbebauter Flächen eignet sich der Holzuferblock für innerstädtischen **Wohnungsbau**. Für einige Potenzialgrundstücke liegen „alte“ städtebauliche Verträge zwischen dem Land Berlin und Investoren vor, die bereits Wohnanteile festschreiben. In Anbetracht des steigenden Wohnungsbedarfs in Berlin und

# 6

entsprechend den wohnungspolitischen Zielen des Berliner Stadtentwicklungsplans Wohnen (STEP Wohnen 2013) sollen die Neubaupotenziale im Block auch zum Wohnen genutzt werden. Im Block könnten bis zu 1.000 neue Wohnungen entstehen. In Anbetracht vorhandener gewerblicher Schwerpunkte (DAZ, Ver.di, Hochtief, „Forum des Sozialen“) kann der Mischgebietscharakter des Holzuferblocks auch mit deutlich höheren Wohnanteilen gewahrt bleiben.

Der Wohnungsneubau soll zur Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots für verschiedene Nutzergruppen sowie Wohn- und Eigentumsformen beitragen. Entsprechend den Zielen der 12. RVO ist dabei insbesondere das familiengerechte Wohnen zu stärken. In der Bauberatung und in Genehmigungsverfahren ist darauf hinzuwirken, dass Bauvorhaben eine Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen mit einem signifikanten Anteil großer Wohnungen aufweisen sowie Außenanlagen mit familiengerechten Angeboten hergestellt werden. Es sollte zugleich darauf hingewiesen werden, dass Investoren vorhandene Fördermöglichkeiten des Landes Berlin (z. B. Wohnungsneubaufonds) und der KfW in Anspruch nehmen können, um kostengünstige und barrierearme (Neubau-) Wohnungen herzustellen.

Der Holzuferblock eignet sich zugleich für eine Ansiedlung von Einrichtungen der **Kultur- und Kreativwirtschaft**. Damit könnten die bereits vorhandenen Kultureinrichtungen (u. a. Radialsystem, Kraftwerk Berlin) entlang der oberen Stadtsprea bereichert und gestärkt werden. Aufgrund der Lagegunst und Anbindung

ist die Etablierung von Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung wünschenswert. Räumlich eignen sich dafür vor allem der Uferstreifen an der Spree und der Bereich der ehemaligen Eisfabrik.

Den Schwerpunkt **gebietsversorgender Nutzungen** bildet die Köpenicker Straße. Sie soll zur zentralen Einkaufs- und Geschäftsstraße des Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden. Beabsichtigt ist eine kleinteilige Mischung aus Gastronomie-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten (inkl. Supermarkt). Bei Neu- und Bestandsbauten sind zumindest die Erdgeschoss-Räumlichkeiten an der Köpenicker Straße für nahversorgende, gewerbliche und infrastrukturelle Nutzungen vorzuhalten. In den Obergeschossen ist die Ansiedlung von weiteren Dienstleistern wünschenswert (z. B. Arztpraxen, Kanzleien).

Das Ziel der Nutzungsmischung und Belebung von öffentlichen Räumen gilt nicht nur für die Köpenicker Straße. Entlang aller öffentlichen Verkehrsflächen im Holzuferblock sollen die Erdgeschoss-Räumlichkeiten für gewerbliche und infrastrukturelle Zwecke vorgehalten werden. Das betrifft – neben der Köpenicker Straße – die Michaelkirchstraße, den Bona-Peiser-Weg und die künftige Stichstraße. Auch der Spreeuferbereich ist in diese Betrachtungsweise einzubeziehen.

Besonderes Augenmerk erfordert die Beurteilung von möglichen Vorhaben des **Beherbergungsgewerbes**. Insbesondere bei größeren neuen Vorhaben mit erhöhtem Liefer- und Publikumsverkehr (Einrichtungen von über 100 Betten) ist

die Verträglichkeit mit der umgebenden Nutzungsstruktur zu prüfen.

Die angestrebte Nutzungsmischung und -verdichtung soll zur positiven Entwicklung des Holzuferblocks beitragen. Wesentlich dabei sind die Bereiche mit einem konkreten Umnutzungspotential. Sie weisen einen besonderen Steuerungsbedarf auf. Das betrifft hauptsächlich die Bereiche um die Alte Seifenfabrik und die Eisfabrik, aber auch Gebäude wie das Bootshaus Spreefeld, der Plattenbau Köpenicker Straße 55-55B und die Bebauung Köpenicker Straße 56, 57. Hier sind die einzelnen Nutzungen sorgfältig zu platzieren, um Nutzungskonflikte oder Beeinträchtigungen zu vermeiden.

Im Fokus steht dabei die Gestaltung eines verträglichen Nebeneinanders von publikumsintensiven Nutzungen (insb. Beherbergung, Gastronomie, ggf. Kultur) und Wohnen. Auch wenn den Bewohnern im Mischgebiet ein höherer Lärm- bzw. Störungspegel zuzumuten ist, bedarf es der wechselseitigen Rücksichtnahme. Hier werden im Einzelfall situationsbezogene Lösungen zu entwickeln sein, die nicht nur mit planungs- und sanierungsrechtlichen Instrumenten, sondern auch mit privatrechtlichen Vereinbarungen abzuschließen sind.

### **Anpassung der sozialen Infrastruktur**

Die Neuschaffung von Wohnraum im Holzuferblock und in der gesamten Luisenstadt (Mitte) wird zu einem deutlichen Einwohnerwachstum führen. Erwartet wird ein Anstieg der Einwohnerzahl um über 50

Prozent in den nächsten 15 Jahren (bezogen auf die gesamte Luisenstadt in Mitte). Entsprechend des Einwohnerzuwachses sind eine ausreichende Versorgung mit infrastrukturellen Einrichtungen sowie eine verbesserte Versorgung öffentlicher Grün- und Freiflächen sicherzustellen. Für eine genauere Prognose des Einwohnerwachstums und der daraus folgenden Handlungsbedarfe wird zurzeit eine Infrastruktur- und Bevölkerungsentwicklungsanalyse für die gesamte Nördliche Luisenstadt erarbeitet.

Im Holzuferblock besteht ein öffentliches Interesse, die für die Gebietsversorgung wichtigen sozialen Einrichtungen – wie das Seniorenwohnheim in der Michaelkirchstraße 19 oder die Kindertagesstätte Köpenicker Straße 45 – zu erhalten. Die Ansiedlung zusätzlicher sozialer Einrichtungen wird begrüßt. Dies betrifft insbesondere die Schaffung zusätzlicher Kita-Standorte im Holzuferblock oder der direkten Umgebung. Da das Land Berlin im Holzuferblock über keine eigenen Standorte verfügt, könnte die Ansiedlung auf privater Basis in Kooperation mit Eigentümern und Investoren erfolgen. Im Einzelfall kann die öffentliche Hand Ansiedlungsprojekte finanziell unterstützen, zum Beispiel die erstmalige Herrichtung von Räumlichkeiten zur Kita-Nutzung.

Im Bereich öffentlicher Grün- und Freiflächen ist das bestehende Defizit durch die Schaffung neuer Anlagen zu mindern. Neben der Herstellung der Spreeuferzone (siehe Punkt „Öffentliches Spreeufer“) als öffentliche Begegnungszone ist die Errichtung eines neuen öffentlichen Kinderspielplatzes zwingend erforderlich.

# 6

Dafür gibt es im Holzuferblock kaum geeignete Standorte. Das derzeit unbebaute Grundstück Köpenicker Straße 36-38 ist aufgrund seiner Lage und Größe am besten für ein solches Vorhaben geeignet – insbesondere auch in Kombination mit einer Kindertagesstätte, die gemäß einer Bauträgerverpflichtung auf dem Grundstück entstehen soll. Hier könnte in der Mitte des Grundstücks ein gut zugänglicher, öffentlicher Raum mit Spielplatz geschaffen werden. Die Anlage des Spielplatzes sollte im Einvernehmen mit dem privaten Grundstückseigentümer erfolgen. Die Realisierung auf privatem Grund ist der Erwerbsoption durch das Land Berlin vorzuziehen. Die Unterhaltung, Zugänglichkeit und öffentliche Benutzbarkeit kann mit städtebaulichen Verträgen und Dienstbarkeiten zu Gunsten der Öffentlichkeit gesichert werden.

## Umgang mit Restriktionen

### Altlasten

Aufgrund der früheren industriellen Nutzung stehen zahlreiche Flächen im Holzuferblock unter Altlastenverdacht. Insbesondere bei Neubauvorhaben sind diese Flächen eingehend zu prüfen und Altlasten ggf. zu sanieren. Nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) obliegt die Altlastensanierung grundsätzlich dem „Handlungs- oder Zustandsstörer“, also dem Verursacher oder dem Grundstückseigentümer.

### Seveso-II-Richtlinie

Am 9. Dezember 1996 beschloss der Rat der Europäischen Union die Richtlinie 96/82/EG zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen (umgangssprachlich: Seveso-II-Richtlinie). Die Richtlinie verpflichtet die EU-Mitgliedsländer, gefährliche Industriebetriebe zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um schwere Unfälle mit gefährlichen Stoffen zu verhüten und die Folgen für Mensch und Umwelt zu begrenzen. In planerischer Hinsicht ist vor allem das in der Richtlinie formulierte Abstandsflächengebot relevant. Artikel 12 Abs. 1 legt fest, dass

*„... zwischen den unter diese Richtlinie fallenden [Störfall-] Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen (so weit wie möglich), Freizeitgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten andererseits ein angemessener Abstand gewahrt bleibt ...“.*

Teile des Holzuferblocks sind von der Seveso-II-Richtlinie betroffen. In der Nachbarschaft befinden sich zwei Störfallbetriebe (sogenannte Seveso-II-Betriebe). Es handelt sich um das Heizkraftwerk Mitte, Köpenicker Straße 60-70 und die Galvanik-Firma OTEK - Oberflächentechnik Kläke GmbH, Köpenicker Straße 147. Für beide Betriebe wurden Einzelgutachten zum Gefährdungspotenzial vorgelegt. Diese definieren auch die Abstandsflächen. Die Abstandsflächen des Heizkraftwerks Mitte reichen über den Straßenraum der

Michaelkirchstraße bis auf die Grundstücke Michaelkirchstraße 16 bis 21. Die Abstandsflächen der Firma OTEK berühren die Grundstücke Köpenicker Straße 30-31 und Köpenicker Straße 36-38. Auch wenn die Grundstücke durch die Abstandsflächen nur angeschnitten sind, gelten sie als betroffen.

Die Betroffenheit der Grundstücke stellt einen Nutzungskonflikt dar. Dieser Nutzungskonflikt ist auf allen Ebenen der Planung und nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofs (EuGH) von September 2011 auch im Baugenehmigungsverfahren zu bewältigen, so fern eine Berücksichtigung nicht schon auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt ist. Für bestehende Einrichtungen und Anlagen ist dies „unproblematisch“, denn sie genießen im Sinne des Bauplanungs- und Bauordnungsrechtes Bestandsschutz. Problematisch ist jedoch die Zulässigkeit eines neuen (schutzbedürftigen) Vorhabens innerhalb der Abstandsfläche. Zu den schutzbedürftigen Vorhaben zählen u. a. der Neubau bzw. Erweiterung von Wohn- und Verwaltungsgebäuden (auch Dachgeschossausbauten), die Errichtung bzw. Erweiterung von öffentlichen Einrichtungen und die Anlage von öffentlichen Grün- und Freizeitbereichen.

Da die aktuelle Rechtsprechung kein „Verschlechterungsverbot“ enthält, ist nicht zwangsläufig die Unzulässigkeit eines neuen Vorhabens innerhalb der Abstandsfläche gegeben. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Abstandsflächen wird im Rahmen einer Einzelfallprüfung beurteilt. Dazu ist ggf. die Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme

erforderlich. Die zuständigen Umwelt- und Baugenehmigungsbehörden haben zu bewerten, ob das Vorhaben das Unfallrisiko erhöht oder zu einer Verschlimmerung der Unfallfolgen führen könnte und – im Ergebnis – Auflagen oder Nutzungseinschränkungen festzulegen sind.

# 6



Abb. 17:  
Darstellung der  
Abstandsflächen  
des Heizkraft-  
werks Mitte  
gemäß Seveso-  
II-Richtlinie  
(2012)



# 7

## Grundstücksbezogene Sanierungsziele

Das Kapitel 7 zur Konkretisierung der Sanierungsziele auf der Grundstücksebene bildet den Kernteil des Blockkonzepts. Dabei wurde für jedes Grundstück des Holzuferblocks ein Datenblatt mit einem Steckbrief, einer Übersicht und einem Fazit erstellt.

Der **Steckbrief** liefert Aussagen zur bestehenden Bebauung, zum Grundstück sowie zur gegenwärtigen baurechtlichen Situation. Konkret sind dies folgende Punkte:

- Bebauung - u. a. Bauteile, Baualter, Denkmalschutz, Erneuerungsbedarf, Ausstattung
- Gebäudenutzung - u. a. Einheiten, Flächen, Leerstand
- Außenanlagen - u. a. Nutzung, Zustand, Versiegelungsgrad
- Baulasten
- Gültige Bescheide.

Folgende weitere Eigenschaften und Kennzahlen zum Grundstück wurden darüber hinaus in einer **Übersicht** (graues Fenster) zusammengefasst, um eine einfachere Vergleichbarkeit mit den anderen Grundstücken herzustellen:

- Grundstücksgröße
- Eigentümer
- Grundfläche
- Grundflächenzahl
- Bruttogeschossfläche
- Geschossflächenzahl.

Im **Fazit** wurden die in den Kapiteln zuvor benannten Sanierungsziele auf das jeweilige Grundstück konkretisiert und die Relevanz der übergeordneten Sanierungs-

ziele für das jeweilige Grundstück herausgearbeitet. U. a. wurden dabei folgende Punkte für die einzelnen Grundstücke in unterschiedlicher Art und Weise vertieft:

- Blockrandschließung
- Bauliche Zonierungen im Holzuferblock (Blockrand, Solitäre)
- Umgang mit denkmalgeschützten und weiteren schützenswerten Gebäuden
- Umgang mit Nebengebäuden
- Öffentliche Funktion und Zugänglichkeit des Spreuefers
- Möglichkeiten der öffentlichen Durchwegung des Holzuferblocks
- Funktion der Stichstraße
- Blockzugänge
- Organisation des ruhenden Verkehrs
- Hofbegrünungsprogramm, Ordnungsmaßnahmen
- Schaffung eines neuen Kita-Standorts
- Schaffung eines neuen Spielplatzes.

Abschließend wurden für jedes Grundstück kurz-, mittel- und langfristige Optionen zur schrittweisen Umsetzung der formulierten Ziele benannt. Dies sind beispielsweise Möglichkeiten der Modernisierung und Instandsetzung von Bestandsgebäuden aber auch der Neubebauung sowie die Steuerung zur Aufwertung von Freiflächen und öffentlichen Räumen.

## Köpenicker Straße 30, 31



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 30, 31 befindet sich ein achtgeschossiges Solitärgebäude der Vereinten Dienstleistungsgewerkschaft ver.di (Bundes- und Landesvorstand). Das Gebäude ist 2004/2005 errichtet worden. Ein Erneuerungsbedarf ist nicht vorhanden. Das Gebäude entspricht den modernsten Ausstattungsstandards.

Die Bundeszentrale der Vereinten Dienstleistungsgewerkschaft wird ausschließlich als Bürogebäude genutzt. Es konnte keine Leerstand festgestellt werden. Der Innenhof wird hauptsächlich als Gewerbehof genutzt, ist in einem guten Zustand und teilweise versiegelt.

### Fazit

Da sich das Grundstück außerhalb der Sanierungsgebietskulisse befindet, wurden keine grundstücksbezogenen Sanierungsziele entwickelt. Jedoch spielt der Gebäudebestand eine tragende Rolle in der Definition einer Mantelzone zur Unterstützung der Blockrandbildung.

Flurstück	<b>617-00065</b> <b>717-09019</b>
Grundbuchblatt	<b>keine Angabe</b>
Grundstücksgröße	<b>7.871 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, JP</b>
Nutzung	<b>Gewerbe</b>
Leerstand	<b>kein</b>
Grundfläche	<b>5.815 qm</b>
GRZ	<b>0,74</b>
BGF	<b>36.193 qm</b>
GFZ	<b>4,60</b>
Baulast	-
Gültige Bescheide	-



Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur



## Köpenicker Straße 36-38



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 36-38 befinden sich ein fünfgeschossiges Vorderhaus (Plattenbau) und ein eingeschossiges Nebengebäude (Transformatorhäuschen). Beide Gebäude sind nach 1945 errichtet worden. Es besteht kein Denkmalschutz. Das Vorderhaus weist einen hohen Erneuerungsbedarf auf. Von einer zeitgemäßen Ausstattung der Gewerbeeinheiten mit entsprechender technischer Infrastruktur ist nicht auszugehen.

Das Vorderhaus wird komplett zu gewerblichen Zwecken genutzt (ca. 60 Einheiten). Es ist zurzeit an die Künstlervereinigung „Kunstrepublik“ e.V. vermietet. Leerstand konnte nicht festgestellt werden. Das großflächige Grundstück liegt hauptsächlich brach und ist in einem schlechten Zustand. Die Außenanlagen sind privat und teilweise versiegelt.

Zum Grundstück gehört der auch der Bona-Peiser-Weg, der als Privatstraße im Zuge des Bauvorhabens „Spreeport 1. BA“ (Köpenicker Straße 30, 31) errichtet wurde und auch zur Erschließung des benachbarten ver.di-Gebäudes dient. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind mit Dienstbarkeiten gesichert. Für das Grundstück sind keine Baulasten eingetragen. Aus dem Jahr 2009 ist ein Bauvorbescheid zum Bauvorhaben „Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern“ vorhanden. Aufgrund eines Widerspruchs ruht das Verfahren gegenwärtig. Für die künftige Grundstücksentwicklung sind auch Bescheide und städtebauliche Verträge relevant, die im Zusammenhang mit dem Mitte der neunziger Jahre geplanten Bauvorhaben „Spreeport“ stehen. Es handelt sich um einen Investitionsvorrangbescheid von 1996, einen städtebaulichen Vertrag aus dem Jahr

Flurstück	<b>617-00062</b> <b>717-09018</b>
Grundbuchblatt	<b>00625N</b>
Grundstücksgröße	<b>10.149 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, JP</b>
Nutzung	<b>Gewerbe</b>
Leerstand	<b>kein</b>
Grundfläche	<b>582 qm</b>
GRZ	<b>0,06</b>
BGF	<b>2.712 qm</b>
GFZ	<b>0,27</b>
Baulast	<b>keine</b>
Gültige Bescheide*	<b>BVB, SV</b>



Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur



2002 und einen Tausch- und Erschließungsvertrag von 2004, die zwischen dem Land Berlin und dem damaligen Vorhabenträger geschlossen wurden. Aus diesen Bescheiden bzw. Verträgen resultieren „Restverpflichtungen“, die das Grundstück Köpenicker Straße 36-38 betreffen. Dazu gehören u. a. eine Wohnbauverpflichtung (20 %-Anteil, zzgl. 8.000 qm aus dem 1. BA), der teilweise Ausbau der Spreeuferpromenade, die Investitionszusage für eine Kita und die Fertigstellung des Bona-Peiser-Wegs.

### Fazit

Für das Grundstück Köpenicker Straße 36-38 sind hauptsächlich die Sanierungsziele zur maßvollen Verdichtung brachliegender Flächen (Blockrandschließung), die Anpassung der sozialen Infrastruktur (Schaffung eines Spielplatzes und einer Kita) und damit einhergehend eine Nutzungsmischung und -verdichtung von zentraler Bedeutung. Auch die Schaffung und Anbindung öffentlicher Freiräume – vor allem entlang des Spreeufers – sowie die Erschließbarkeit des Holzuferblocks insgesamt (Möglichkeiten der Durchwegung, Blockzüge) gelten als zentrale Themen in der weiteren Grundstücksentwicklung.

Zur Umsetzung der genannten Ziele soll mittelfristig die Neubebauung des Grundstücks mit gemischter Nutzungsstruktur erfolgen. Gebietsversorgende Nutzungen (Handel, Dienstleistungen) sind insbesondere im Erdgeschossbereich entlang der Köpenicker Straße und Bona-Peiser-Weg zu berücksichtigen. Auch die Weiterführung des Paula-Thiede-Ufers als Mischverkehrsfläche bis zur ehemaligen Eisfabrik sollte angestrebt werden. Dafür ist der Ankauf einer Uferteilfläche durch das Land Berlin erforderlich. Langfristig gilt es, die Durchwegung des Grundstücks zur besseren Anbindung an das Areal um die ehemalige Eisfabrik, die Zugänglichkeit zur Spree sowie die Berücksichtigung eines öffentlichen Spielplatzes und einer Kita auf dem Grundstück sicherzustellen.

## Köpenicker Straße 39



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 39 befinden sich zwei jeweils sechsgeschossige Quergebäude mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Beide Gebäudeteile sind um 1910 als Fabrikgebäude errichtet worden. Es besteht kein Denkmalschutz. 2011 wurden die Gebäude umfassend modernisiert und zum Wohnen umgebaut. Es besteht kein Erneuerungsbedarf. Eine zeitgemäße Ausstattung der Wohneinheiten mit Sammelheizung, Bad und WC sowie ein Personenaufzug sind vorhanden.

Die zwei Quergebäude werden überwiegend zum Wohnen genutzt (Lofts). Im Erdgeschoss sind 2 Gewerbeeinheiten vorhanden. Die zwei Höfe dienen hauptsächlich der Erschließung (1. Hof) und dem Wohnen (2. Hof) und sind in einem mittleren Zustand. Die Außenanlagen sind privat und zum Teil versiegelt.

Für das Grundstück sind keine Baulasten eingetragen. Zurzeit sind keine relevanten Bescheide vorhanden.

Flurstück	<b>717-09004</b>
Grundbuchblatt	<b>00281N</b>
Grundstücksgröße	<b>993 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, JP</b>
Nutzung	<b>Wohnen Gewerbe</b>
Leerstand	<b>kein</b>
Grundfläche	<b>396 qm</b>
GRZ	<b>0,40</b>
BGF	<b>2.374 qm</b>
GFZ	<b>2,39</b>
Baulast	<b>keine</b>
Gültige Bescheide	<b>keine</b>



Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur



## Fazit

Für das Grundstück Köpenicker Straße 39 sind hauptsächlich die Sanierungsziele zur Reparatur des Stadtraums und maßvollen Verdichtung (Blockrandschließung) sowie die Aufwertung privater Freiräume von zentraler Bedeutung. Auch die Stärkung einer Nutzungsmischung ist für das an der Köpenicker Straße gelegene Grundstück (Schwerpunkt wohnversorgender Nutzungen) ein zentrales Thema in der weiteren Grundstücksentwicklung.

Zur Umsetzung der genannten Ziele sollte langfristig eine Vorderhausbebauung auf dem Grundstück und die Berücksichtigung wohnversorgender Nutzungen im Erdgeschossbereich angestrebt werden.

## Köpenicker Straße 40, 41



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 40, 41 befindet sich ein Gebäudeensemble aus einem fünfgeschossigen Vorderhaus, einem linken und rechten fünfgeschossigen Seitenflügel und einem mehrgeschossigen Fabrikgebäude. Desweiteren sind auf dem Grundstück Nebengebäude (Garagen) vorhanden. Alle Gebäudeteile sind bis 1918 errichtet worden. Die Hauptgebäude sind Bestandteil des denkmalgeschützten Gebäudeensembles der Köpenicker Straße 40-41 (Nr. 09011020, „Norddeutsche Eiswerke“). Die Gebäude weisen einen hohen Erneuerungsbedarf auf. Von einer zeitgemäßen Ausstattung der Wohn- und Gewerbeeinheiten ist nur teilweise auszugehen.

Das Vorderhaus und die beiden Seitenflügel werden überwiegend zum Wohnen genutzt (ca. 16 WE). Davon stehen zurzeit einige leer. Das Fabrikgebäude war für gewerbliche Zwecke vorgesehen und steht derzeit komplett leer. Die zwei Höfe dienen hauptsächlich dem Wohnen (1. Hof) und der Erschließung (2. Hof) und sind in einem schlechten Zustand. Sie sind privat und größtenteils versiegelt. Die rückwärtige Grundstücksfläche liegt brach.

Für das Grundstück ist eine Baulast (Nr. 1232) eingetragen. Sie sichert die Freihaltung einer Zugangsfläche der Eisfabrik sowie Geh- und Leitungsrechte im Bereich der Durchfahrt zugunsten des Grundstücks Köpenicker Straße 40, 41 (hinten). Zurzeit liegt ein sanierungsrechtlich genehmigter Bauvorbescheid zur „Modernisierung und Umnutzung der ehemaligen Eisfabrik“ aus dem Jahr 2011 vor. Dieser erlaubt eine gemischte Nutzung von Wohnen

Flurstück	<b>717-09020</b>
Grundbuchblatt	<b>01119N</b>
Grundstücksgröße	<b>8.836 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, JP</b>
Nutzung	<b>Wohnen Gewerbe</b>
Leerstand	<b>teilweise</b>
Grundfläche	<b>1.409 qm</b>
GRZ	<b>0,16</b>
BGF	<b>7.044 qm</b>
GFZ	<b>0,80</b>
Baulast	<b>vorhanden</b>
Gültige Bescheide*	<b>BVB, SRG</b>

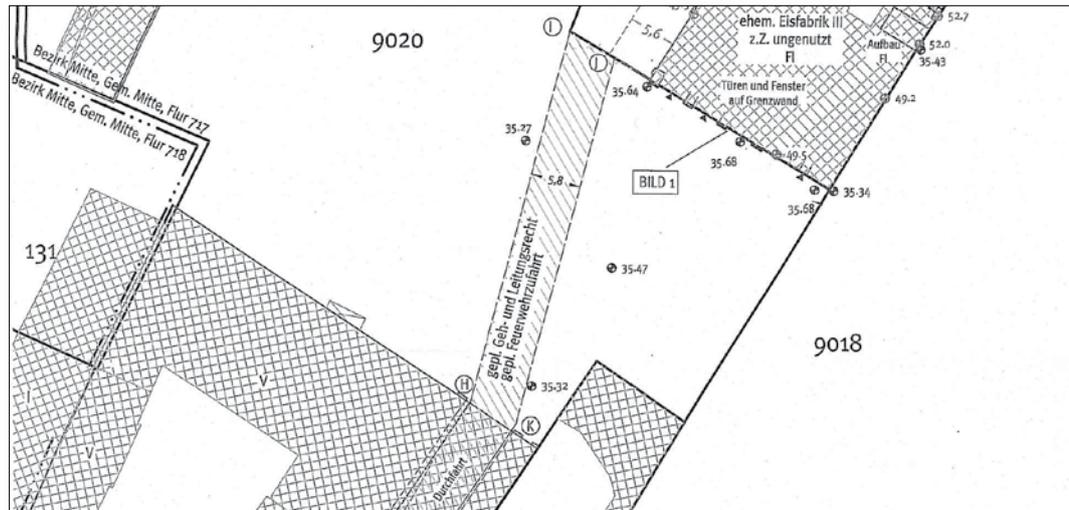


Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur

Abb. 19:  
Darstellung der  
Baulasteintragung  
Nr. 1232



und Gewerbe, die bauliche Ergänzung des zum Teil zerstörten Vorderhauses und eine Neubauung des hinteren Grundstücksteils an der Brandwand des DAZ. Der Bauvorbescheid befindet sich gegenwärtig im Widerspruchs- bzw. Klageverfahren (Nachbarwiderspruch).

## Fazit

Das Grundstück Köpenicker Straße 40, 41 ist eines der Schlüsselgrundstücke des Holzuferblocks. Nahezu alle Sanierungsziele vereinen sich um das Grundstück der ehemaligen Eisfabrik. Hauptsächlich sind hier die Sanierungsziele zur maßvollen Nachverdichtung (u. a. Blockrandschließung an der Köpenicker Straße), zum Substanzschutz (denkmalgerechte Modernisierung und Instandsetzung), zur Anbindung öffentlicher Freiräume (u. a. Durchwegung von der Köpenicker Straße zum Spreeufer, Öffnung zum Spreeufer) und zur Schaffung qualifizierter halböffentlicher Räume von zentraler Bedeutung.

In Zusammenhang mit dem benachbarten Kessel- und Maschinenhaus ist das hohe Entwicklungspotenzial, insbesondere für kulturelle und kreativgewerbliche Nutzungen, auszuschöpfen. Die unterschiedlichen Bestandsbauten und das Neubaupotenzial an der Stelle der ehemaligen Kühlhäuser erlauben die Etablierung einer differenzierten und gemischten Nutzungsstruktur. Es soll ein Nutzungskonzept inklusive Wohnen, Gewerbe und Kultur realisiert werden. Dabei sind die Nutzungen und die Erschließungsanlagen so zu platzieren, dass Nutzungskonflikte und Beeinträchtigungen vermieden werden (vor allem bezüglich der Lärmthematik). Insbesondere die gewerblichen, kulturellen und ggf. infrastrukturellen Nutzungen sollten Angebote für die Öffentlichkeit bereithalten, um das gesamte Areal der Eisfabrik zu einem belebten und interessanten Ort zu machen.

## Köpenicker Straße 40, 41 (hinten)



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 40, 41 (hinten) befindet sich ein Gebäudeensemble aus zwei zweigeschossigen Fabrikgebäuden (ehemalige Eisfabrik und ehem. Maschinenhaus) und einem siebengeschossigen Turmgebäude. Alle Gebäudeteile sind bis 1918 errichtet worden. Die ehemalige Eisfabrik ist Bestandteil des denkmalgeschützten Gebäudeensembles der Köpenicker Straße 40-41 (Nr. 09011020, „Norddeutsche Eiswerke“) und stellt damit das einzige Denkmalensemble im Holzuferblock dar. Alle Gebäudeteile befinden sich in einem prekären baulichen Zustand und weisen einen sehr hohen Erneuerungsbedarf auf.

Das Gebäudeensemble der ehemaligen Eisfabrik wurde ursprünglich fast ausschließlich gewerblich genutzt und steht nun komplett leer. Der von den Gebäudeteilen umschlossene Innenhof ist komplett versiegelt und in einem schlechten Zustand. Die restliche Grundstücksfläche liegt hauptsächlich brach, ist teilweise versiegelt und ebenfalls in einem schlechten Zustand.

Das Grundstück ist zurzeit nur über das Grundstück Köpenicker Straße 40, 41 erschlossen (Geh- und Leitungsrechte gemäß Baulast Nr. 1232). Für das Grundstück selbst sind keine Baulasten eingetragen. Zurzeit sind keine relevanten Bescheide vorhanden.

Flurstück	<b>717-09021</b>
Grundbuchblatt	<b>24510N</b>
Grundstücksgröße	<b>2.531 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, JP</b>
Nutzung	<b>Gewerbe</b>
Leerstand	<b>komplett</b>
Grundfläche	<b>1.504 qm</b>
GRZ	<b>0,59</b>
BGF	<b>3.714 qm</b>
GFZ	<b>1,47</b>
Baulast	<b>keine</b>
Gültige Bescheide	<b>keine</b>

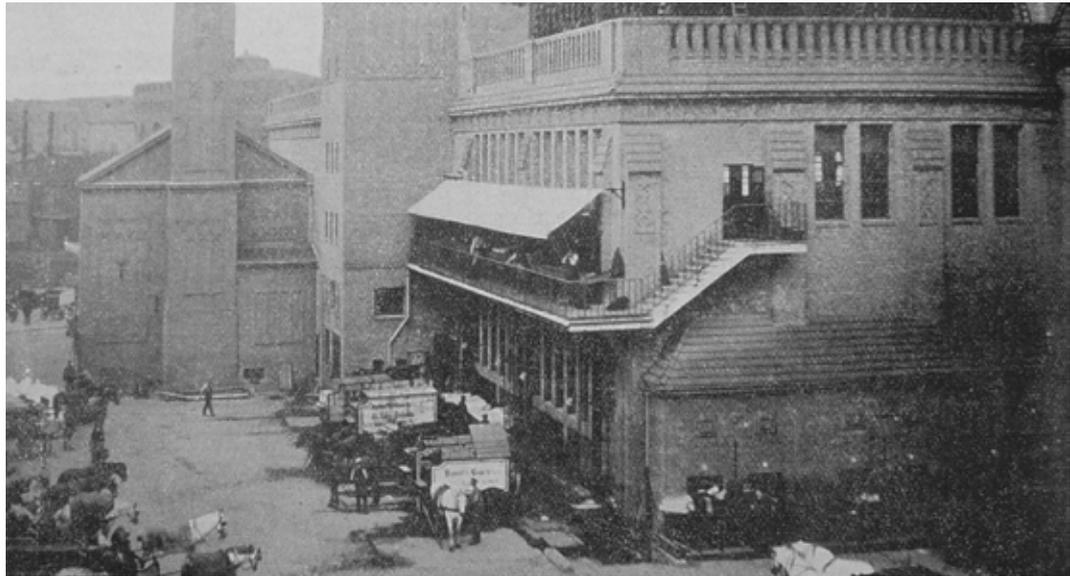


Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur

Abb. 20:  
Historische  
Fotoaufnahme  
der Eisfabrik  
(1917)



### Fazit

Als Teil der ehemaligen Eisfabrik ist das Grundstück Köpenicker Straße 40, 41 (hinten) aufgrund des hohen Entwicklungspotentials und seiner Identifikationsfunktion eines der Schlüsselgrundstücke im Holzuferblock. Von zentraler Bedeutung sind hier die Sanierungsziele zum Substanz- und Strukturschutz (Erhalt und Erneuerung der denkmalgeschützten Bausubstanz), zur Erschließung des Holzuferblocks und des Spreeufers sowie zur Anbindung an den öffentlichen Freiraum.

In Zusammenhang mit dem benachbarten Grundstück Köpenicker Straße 40, 41 (vorn) ist das Entwicklungspotenzial vorrangig für kulturelle und kreativgewerbliche Nutzungen auszuschöpfen. Die historischen Fabrikgebäude eignen sich z. B. sehr gut als Veranstaltungs- oder Ausstellungsort. Es soll ein Nutzungskonzept mit dem Schwerpunkt Kultur, Kreativgewerbe oder Soziales realisiert werden. In jedem Fall sollen die künftigen Nutzungen Angebote für die Öffentlichkeit bereithalten. Die Gebäude sind möglichst in die direkte Umgebung einzubetten. Dies gilt vor allem für das benachbarte Eisfabrik-Grundstück Köpenicker Straße 40, 41. Beide Grundstücke sind – trotz der unterschiedlichen Eigentümer – stets als baulich-räumliche Einheit zu betrachten. Das Areal sollte von den Nachbargrundstücken und vom Spreeufer zugänglich sein.

Um Lärm- und Freiflächenkonflikte in Folge einer möglichen Kulturnutzung zu vermeiden, sollte die Eisfabrik über eine eigene Erschließung verfügen. Hierzu ist die Weiterführung des Paula-Thiede-Ufers als Mischverkehrsfläche bis zur Eisfabrik beabsichtigt.

## Köpenicker Straße 42, 43



### Steckbrief

Nach der 2012 erfolgten Aufgabe der gewerblichen Nutzung (Autohandel) und dem anschließenden Abriss des eingeschossigen Werkstattgebäudes aus DDR-Zeiten ist das Grundstück zurzeit unbebaut und ungenutzt. Das Grundstück ist in einem schlechten Zustand und komplett versiegelt.

Für das Grundstück ist eine Vereinigungsbaulast (Nr. 249) zwischen den Grundstücken Köpenicker Straße 42 und 43 eingetragen. Deshalb werden die Grundstücke an dieser Stelle gemeinsam betrachtet. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt zurzeit die Neubebauung des Grundstücks mit einem achtgeschossigen Vorderhaus (inkl. Dachgeschoss), einem Seitenflügel und einem zweigeschossigen Hofgebäude. Die geplante Bebauung ist auf die Nutzung als (privat betriebenes) Studentenwohnheim ausgerichtet. Geplant sind ca. 220 Apartments. Im Erdgeschoss sind neben Apartments auch Arbeitsräume und eine Cafeteria vorgesehen. Das Untergeschoss ist einer Fahrradtiegarage vorbehalten (ca. 120 Fahrrad-Abstellplätze).

Das Vorhaben wurde 2012 sanierungsrechtlich genehmigt. Der Eigentümer plant eine Realisierung bis Ende 2014.

Flurstück	<b>718-00131</b> <b>718-00132</b>
Grundbuchblatt	<b>00571N</b> <b>01125N</b>
Grundstücksgröße	<b>1.618 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, JP</b>
Nutzung	<b>Brachfläche</b>
Leerstand	-
Grundfläche	-
GRZ	-
BGF	-
GFZ	-
Baulast	<b>vorhanden</b>
Gültige Bescheide*	<b>BG, SRG</b>



Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur

Abb. 21:  
Visualisierung  
zum beantrag-  
ten Bauvor-  
haben eines  
Studentenwohn-  
heims (2012)



## Fazit

Für das Grundstück Köpenicker Straße 42, 43 sind hauptsächlich die Sanierungsziele zur Reparatur des Stadtraums und maßvollen Verdichtung (Blockrandschließung) sowie die Aufwertung privater Freiräume von zentraler Bedeutung. Auch die Stärkung einer Nutzungsmischung ist für das an der Köpenicker Straße gelegene Grundstück ein zentrales Thema in der weiteren Grundstücksentwicklung.

Zur Umsetzung der genannten Ziele sollte eine Neubebauung des Grundstücks unter Berücksichtigung von gebietsversorgenden Nutzungen im Erdgeschoss realisiert werden.

## Köpenicker Straße 42-44, 48, 49



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 42-44, 48, 49 befindet sich ein fünf- bis sechsgeschossiges Solitärgebäude, das Deutsche Architekturzentrum (DAZ), sowie ein eingeschossiges Hofgebäude. Das Solitärgebäude ist vor 1918 als Fabrikgebäude errichtet und 1994/1995 saniert und erweitert worden. Das Hofgebäude ist zwischen 1945 und 1990 errichtet worden. Es besteht kein Denkmalschutz. Die Gebäude weisen einen geringen Erneuerungsbedarf auf. Die vorhandene Tiefgarage sowie der Personenaufzug entsprechen einer zeitgemäßen Ausstattung.

Das Deutsche Architekturzentrum wird gewerblich genutzt (Büros, Veranstaltungsräume, Cafeteria). Es konnte kein Leerstand festgestellt werden. Die drei Höfe werden hauptsächlich gewerblich (als Parkplatz) genutzt und sind in einem mittleren bis guten Zustand. Die überwiegend halböffentlichen Außenanlagen sind komplett versiegelt.

Für das Grundstück ist eine Baulast (Nr. 218) eingetragen. Sie sichert grundstücksübergreifend Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich der geplanten Stichstraße zwischen Köpenicker Straße und Spreeufer. Zurzeit sind keine relevanten Bescheide vorhanden.

Flurstück	<b>717-09001</b> <b>718-00124</b>
Grundbuchblatt	<b>04101N</b> <b>bis 04170N</b> <b>22098N</b>
Grundstücksgröße	<b>10.314 qm</b>
Eigentümer	<b>Teileigentum</b>
Nutzung	<b>Gewerbe</b>
Leerstand	<b>kein</b>
Grundfläche	<b>6.542 qm</b>
GRZ	<b>0,63</b>
BGF	<b>16.956 qm</b>
GFZ	<b>1,64</b>
Baulast	<b>vorhanden</b>
Gültige Bescheide	<b>keine</b>



Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur



## Fazit

Für das Grundstück Köpenicker Straße 42-44, 48, 49 sind hauptsächlich die Sanierungsziele zur Erschließung des Holzuferblocks und des Spreeufers sowie die Aufwertung öffentlicher bzw. halböffentlicher Freiräume von zentraler Bedeutung. Auch die Differenzierung des Raumgefüges im Blockinnern (Zwischenräume) ist für das zentral gelegene Grundstück mit seiner Solitärbebauung ein Thema in der weiteren Grundstücksentwicklung.

Zur Umsetzung der genannten Ziele sollte prioritär die Zugänglichkeit zur Spree gesichert und die geplante Stichstraße realisiert werden. Mit dem Bau der Stichstraße kann auch für das bisher nur provisorisch erschlossene Grundstück des DAZ eine eigenständige Erschließung und repräsentative Adressbildung dauerhaft gesichert werden. Auch die Aufwertung und Zonierung der halböffentlichen Freiräume ist im Zuge der Neuplanung in Zusammenarbeit mit dem DAZ zu unterstützen.

## Köpenicker Straße 44



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 44 befinden sich ein fünfgeschossiges Vorderhaus mit einem fünfgeschossigen linken Seitenflügel, ein fünfgeschossiges Quergebäude und ein viergeschossiger linker Seitenflügel. Alle Gebäudeteile sind bis 1918 errichtet worden. Es besteht kein Denkmalschutz. Die Gebäude weisen einen hohen Erneuerungsbedarf auf. Von einer zeitgemäßen Ausstattung der Wohneinheiten mit Etagenheizung, Bad und WC sowie der Gewerbeeinheiten mit entsprechender technischer Infrastruktur ist nicht auszugehen.

Die Gebäude werden überwiegend zum Wohnen, die Erdgeschosse teilweise für gewerbliche Zwecke genutzt (insgesamt ca. 460 qm). Derzeit steht eine Gewerbeeinheit im hinteren Seitenflügel leer. Die beiden privaten Höfe werden hauptsächlich zur Erschließung genutzt, sind in einem mittleren bis schlechten Zustand und überwiegend versiegelt.

Für das Grundstück sind keine Baulasten eingetragen. Zurzeit sind keine relevanten Bescheide vorhanden.

Flurstück	<b>718-00130</b>
Grundbuchblatt	<b>03509N</b>
Grundstücksgröße	<b>783 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, NP</b>
Nutzung	<b>Wohnen Gewerbe</b>
Leerstand	<b>teilweise</b>
Grundfläche	<b>509 qm</b>
GRZ	<b>0,65</b>
BGF	<b>2.374 qm</b>
GFZ	<b>3,03</b>
Baulast	<b>keine</b>
Gültige Bescheide	<b>keine</b>



Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur



## Fazit

Für das Grundstück Köpenicker Straße 44 sind hauptsächlich die Sanierungsziele zur Reparatur des Stadtraums und Aufwertung privater Freiräume von zentraler Bedeutung. Auch die Stärkung einer Nutzungsmischung ist für das an der Köpenicker Straße gelegene Grundstück (Schwerpunkt wohnversorgender Nutzungen) ein zentrales Thema in der weiteren Grundstücksentwicklung.

Zur Umsetzung der genannten Ziele sollte mittelfristig die Modernisierung / Instandsetzung der Gebäude und die Berücksichtigung wohnversorgender Nutzungen im Erdgeschossbereich angestrebt werden. Auch die Entsiegelung, Begrünung und Neugestaltung der Höfe ist zu unterstützen.

## Köpenicker Straße 45



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 45 befinden sich ein fünfgeschossiges Vorderhaus, ein jeweils linker und rechter viergeschossiger Seitenflügel und zwei eingeschossige Nebengebäude (Garagen). Alle Hauptgebäudeteile sind bis 1918 errichtet worden. Es besteht kein Denkmalschutz. Die Gebäude weisen einen geringen Erneuerungsbedarf auf. Von einer zeitgemäßen Ausstattung der Wohneinheiten mit Etagenheizung, Bad und WC ist auszugehen.

Die Gebäude werden überwiegend zum Wohnen (insgesamt ca. 1.700 qm), die jeweiligen Erdgeschosse für gewerbliche Zwecke genutzt. Im Erdgeschoss des Vorderhauses ist die bisher einzige private Kindertagesstätte im Sanierungsgebiet (Kinderladen „Seepferdchen“, ca. 23 Betreuungsplätze) untergebracht. Es konnte kein Leerstand festgestellt werden. Der Außenraum ist in zwei Bereiche geteilt. Der vordere Hof wird als begrünter Wohnhof genutzt, ist teilweise versiegelt und in einem guten Zustand. Der hintere Hof dient der Erschließung der insgesamt 16 Garagenplätze und ist komplett versiegelt.

Für das Grundstück sind keine Baulasten eingetragen. Zurzeit sind keine relevanten Bescheide vorhanden.

Flurstück	<b>718-00129</b>
Grundbuchblatt	<b>00829N</b>
Grundstücksgröße	<b>1.303 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, NP</b>
Nutzung	<b>Wohnen Gewerbe Infrastruktur</b>
Leerstand	<b>kein</b>
Grundfläche	<b>467 qm</b>
GRZ	<b>0,36</b>
BGF	<b>2.178 qm</b>
GFZ	<b>1,67</b>
Baulast	<b>keine</b>
Gültige Bescheide	<b>keine</b>



Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur



## Fazit

Für das Grundstück Köpenicker Straße 45 sind hauptsächlich die Sanierungsziele zur Reparatur des Stadtraums (Umgang mit Nebengebäuden) und maßvollen Verdichtung sowie die Aufwertung privater Freiräume von zentraler Bedeutung. Auch die Stärkung einer Nutzungsmischung ist für das an der Köpenicker Straße gelegene Grundstück (Anpassung der sozialen Infrastruktur) ein zentrales Thema in der weiteren Grundstücksentwicklung.

Das Grundstück weist ein Nachverdichtungspotential auf. Zur Umsetzung der genannten Ziele sollte langfristig die Errichtung eines mehrgeschossigen Hofgebäudes anstelle der nicht erhaltenswert eingeschätzten Garagen geprüft werden. Die einzige private Kindertagesstätte im Sanierungsgebiet gilt es zu erhalten und der Verbleib angesichts der steigenden Einwohnerzahl im Holzuferblock zu unterstützen.

## Köpenicker Straße 46



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 46 befinden sich ein viergeschossiges Vorderhaus und ein fünfgeschossiger linker Seitenflügel. Alle Gebäudeteile sind bis 1918 errichtet worden. Es besteht kein Denkmalschutz. Die Gebäude weisen einen mittleren Erneuerungsbedarf auf. Von einer zeitgemäßen Ausstattung der Wohneinheiten mit Etagenheizung, Bad und WC ist auszugehen.

Die Gebäude werden überwiegend zum Wohnen (insgesamt ca. 1.800 qm), einige Einheiten – vorrangig im Erdgeschoss – für gewerbliche Zwecke genutzt. Es konnte kein Leerstand festgestellt werden. Der Außenraum dient als Wohnhof, ist teilweise versiegelt und in einem guten Zustand.

Für das Grundstück sind keine Baulasten eingetragen. Zurzeit sind keine relevanten Bescheide vorhanden.

Flurstück	<b>718-00128</b>
Grundbuchblatt	<b>00278N</b>
Grundstücksgröße	<b>10.149 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, NP</b>
Nutzung	<b>Wohnen Gewerbe</b>
Leerstand	<b>kein</b>
Grundfläche	<b>479 qm</b>
GRZ	<b>0,56</b>
BGF	<b>2.221 qm</b>
GFZ	<b>2,61</b>
Baulast	<b>keine</b>
Gültige Bescheide	<b>keine</b>



Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur



## Fazit

Für das Grundstück Köpenicker Straße 46 sind hauptsächlich die Sanierungsziele zur Reparatur des Stadtraums und zur Aufwertung privater Freiräume von zentraler Bedeutung. Auch der Substanzschutz (Modernisierung und Instandsetzung des Bestands) sowie die Stärkung einer Nutzungsmischung sind für das an der Köpenicker Straße gelegene Grundstück (Schwerpunkt wohnversorgender Nutzungen) ein zentrales Thema in der weiteren Grundstücksentwicklung.

Zur Umsetzung der genannten Ziele können langfristig weitere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den bestehenden Gebäuden beitragen. Insbesondere das Erdgeschoss des Vorderhauses sollte für gebietsversorgende Handels- und Dienstleistungsangebote genutzt werden.

## Köpenicker Straße 47



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 47 befinden sich ein viergeschossiges Vorderhaus und ein eingeschossiges Werkstattgebäude mit Garage. Das Vorderhaus ist bis 1918, das rückwärtige Nebengebäude nach 1946 errichtet worden. Es besteht kein Denkmalschutz. Die Gebäude weisen einen geringen Erneuerungsbedarf auf. Von einer zeitgemäßen Ausstattung der Wohneinheiten mit Etagenheizung, Bad und WC sowie der Gewerbeeinheiten mit entsprechender technischer Infrastruktur ist auszugehen.

Das Vorderhaus wird überwiegend zum Wohnen genutzt (insgesamt ca. 550 qm). Das Nebengebäude sowie das Erdgeschoss des Vorderhauses dienen gewerblichen Zwecken. Es konnte kein Leerstand festgestellt werden. Der Außenraum ist privat und in zwei Bereiche unterteilt. Der vordere Hof wird als begrünter Wohnhof genutzt, ist unversiegelt und in einem guten Zustand. Der hintere Hof dient der Erschließung des Nebengebäudes, ist komplett versiegelt und in einem schlechten Zustand.

Für das Grundstück sind keine Baulasten eingetragen. Zurzeit sind keine relevanten Bescheide vorhanden.

Flurstück	<b>718-00127</b>
Grundbuchblatt	<b>03613N</b>
Grundstücksgröße	<b>789 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, NP</b>
Nutzung	<b>Wohnen Gewerbe</b>
Leerstand	<b>kein</b>
Grundfläche	<b>365 qm</b>
GRZ	<b>0,46</b>
BGF	<b>912 qm</b>
GFZ	<b>1,16</b>
Baulast	<b>keine</b>
Gültige Bescheide	<b>keine</b>



Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur



## Fazit

Für das Grundstück Köpenicker Straße 47 sind hauptsächlich die Sanierungsziele zur Reparatur des Stadtraums (Umgang mit Nebengebäuden) und maßvollen Verdichtung sowie die Aufwertung privater Freiräume von zentraler Bedeutung. Auch die Stärkung einer Nutzungsmischung ist für das an der Köpenicker Straße gelegene Grundstück (Schwerpunkt wohnversorgender Nutzungen) ein zentrales Thema in der weiteren Grundstücksentwicklung.

Das Grundstück weist ein Nachverdichtungspotential auf. Zur Umsetzung der genannten Ziele sollte langfristig die Errichtung eines mehrgeschossigen Hofgebäudes anstelle des nicht erhaltenswert eingeschätzten Werkstattgebäudes geprüft werden. Insbesondere das Erdgeschoss des Vorderhauses sollte für gebietsversorgende Handels- und Dienstleistungsangebote genutzt werden.

## Köpenicker Straße 47A



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 47A befindet sich ein viergeschossiges Vorderhaus mit einem viergeschossigen rechten Seitenflügel. Beide Gebäudeteile sind bis 1918 errichtet worden. Es besteht kein Denkmalschutz. Die Gebäude weisen einen geringen Erneuerungsbedarf auf. Von einer zeitgemäßen Ausstattung der Wohneinheiten mit Etagenheizung, Bad und WC ist auszugehen.

Die beiden Gebäudeteile werden ausschließlich zum Wohnen genutzt. Es konnte kein Leerstand festgestellt werden. Der private Hof wird hauptsächlich zur Erschließung genutzt, ist komplett versiegelt und in einem schlechten Zustand.

Für das Grundstück sind keine Baulasten eingetragen. Zurzeit sind keine relevanten Bescheide vorhanden.

Flurstück	<b>718-00289</b>
Grundbuchblatt	<b>19702N</b>
Grundstücksgröße	<b>292 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, JP</b>
Nutzung	<b>Wohnen</b>
Leerstand	<b>kein</b>
Grundfläche	<b>195 qm</b>
GRZ	<b>0,67</b>
BGF	<b>781 qm</b>
GFZ	<b>2,68</b>
Baulast	<b>keine</b>
Gültige Bescheide	<b>keine</b>



Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur



### Fazit

Für das Grundstück Köpenicker Straße 47A sind hauptsächlich die Sanierungsziele zur Aufwertung privater Freiräume von zentraler Bedeutung. Auch die Stärkung einer Nutzungsmischung ist für das an der Köpenicker Straße gelegene Grundstück (Schwerpunkt wohnversorgender Nutzungen) ein zentrales Thema in der weiteren Grundstücksentwicklung.

Zur Umsetzung der genannten Ziele sollte mittelfristig die Aufwertung des Außenraums sowie eine Entsiegelung, Begrünung und Neugestaltung des Hofes erfolgen. Das Erdgeschoss des Vorderhauses sollte für gebietsversorgende Nutzungen vorgehalten werden.

## Köpenicker Straße 47A (hinten)



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 47A (hinten) befindet sich ein fünfgeschossiges Quergebäude. Das Gebäude ist bis 1918 errichtet worden. Es besteht kein Denkmalschutz. Das Quergebäude weist einen geringen Erneuerungsbedarf auf. Von einer zeitgemäßen Ausstattung der Wohneinheiten mit Etagenheizung, Bad und WC ist auszugehen.

Das Quergebäude wird ausschließlich zum Wohnen genutzt. Es konnte kein Leerstand festgestellt werden. Der Außenraum ist privat und in zwei Bereiche geteilt. Der vordere Hof dient der Erschließung, ist teilweise versiegelt und in einem mittleren Zustand. Der hintere Hof wird als Garten genutzt, ist unversiegelt und in einem guten Zustand.

Für das Grundstück sind keine Baulasten eingetragen. Zurzeit sind keine relevanten Bescheide vorhanden.

Flurstück	<b>718-00288</b>
Grundbuchblatt	<b>00279N</b>
Grundstücksgröße	<b>405 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, JP</b>
Nutzung	<b>Wohnen</b>
Leerstand	<b>kein</b>
Grundfläche	<b>175 qm</b>
GRZ	<b>0,43</b>
BGF	<b>875 qm</b>
GFZ	<b>2,16</b>
Baulast	<b>keine</b>
Gültige Bescheide	<b>keine</b>



Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
**Aufwertung privater Freiräume**

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur



### **Fazit**

Für das Grundstück Köpenicker Straße 47A (hinten) sind hauptsächlich die Sanierungsziele zur Aufwertung privater Freiräume von zentraler Bedeutung.

Zur Umsetzung der genannten Ziele sollte langfristig eine Aufwertung des Außenraums sowie die Entsiegelung, Begrünung und Neugestaltung des vorderen Hofes erfolgen.

## Köpenicker Straße 48, 49



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 48, 49 befinden sich mehrere eingeschossige Behelfsbauten.

Das Grundstück wird ausschließlich für gewerbliche Zwecke genutzt (Autohandel). Die Freiflächen sind vollversiegelt und befinden sich in einem schlechten Zustand. In der Mitte des Grundstücks befindet sich eine asphaltierte Fahrgasse, die als Zufahrt zum dahinterliegenden DAZ-Grundstück genutzt wird. Die Überfahrt ist durch private Dienstbarkeiten geregelt.

Für das Grundstück sind keine Baulasten eingetragen. Der Eigentümer beabsichtigt eine Neubebauung des Grundstücks. Für die bereits 1996 geplante „Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses“ liegt ein positiver Bauvorbescheid, letztmalig aus dem Jahr 2009, vor. Geplant ist ein siebengeschossiger Gebäuderiegel in geschlossener Bauweise, der sich an der Bauflucht der Köpenicker Straße und der künftigen Stichstraße orientiert.

Flurstück	<b>718-00125</b>
Grundbuchblatt	<b>01725N</b>
Grundstücksgröße	<b>1.739 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, NP</b>
Nutzung	<b>Gewerbe (Autohandel)</b>
Leerstand	-
Grundfläche	-
GRZ	-
BGF	-
GFZ	-
Baulast	<b>keine</b>
Gültige Bescheide*	<b>BVB</b>

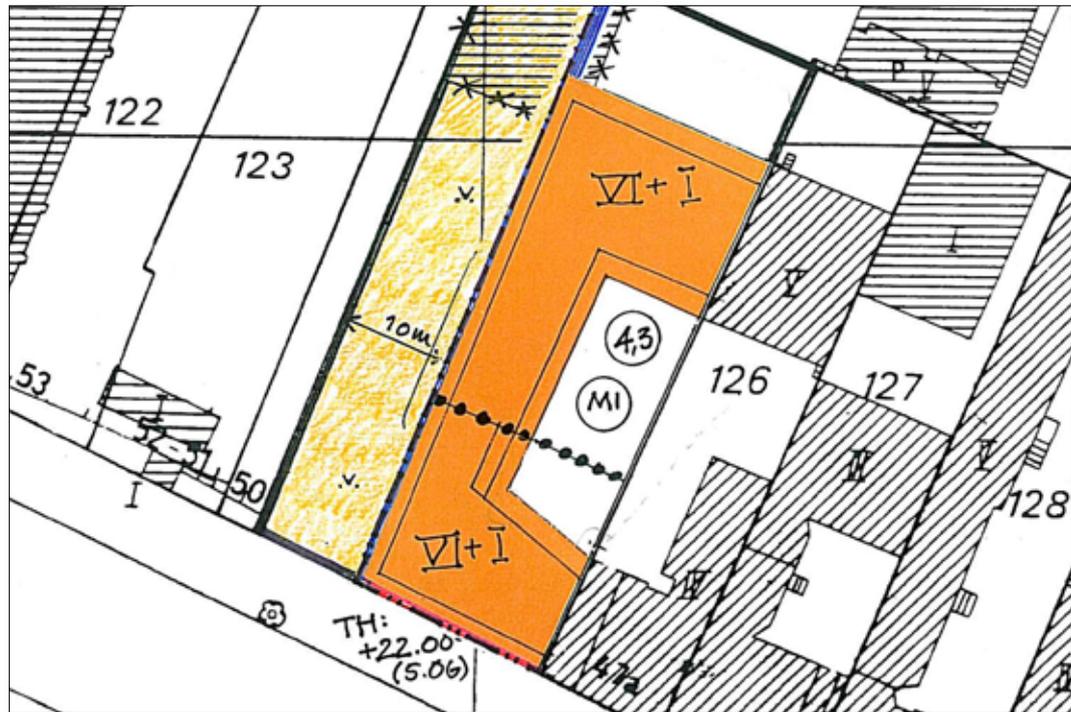


Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur

Abb. 22:  
Lageplan aus  
dem Vorbe-  
scheid zur  
Errichtung eines  
Wohn- und  
Geschäftshauses  
(1996)



## Fazit

Für das Grundstück Köpenicker Straße 48, 49 sind hauptsächlich die Sanierungsziele zur Reparatur des Stadtraums und maßvoller Verdichtung (Blockrandschließung) sowie die Erschließung des Holzuferblocks bis zum Spreeufer von zentraler Bedeutung. Auch die Stärkung einer Nutzungsmischung ist für das an der Köpenicker Straße gelegene Grundstück (Schwerpunkt wohnversorgender Nutzungen) ein zentrales Thema in der weiteren Grundstücksentwicklung.

Zur Umsetzung der genannten Ziele sollte prioritär die Zugänglichkeit zur Spree gesichert und die geplante Stichstraße realisiert werden. Dafür ist – auf Grundlage des festgesetzten B-Plans I-32b – der Ankauf einer Teilfläche des Grundstücks durch das Land Berlin erforderlich. Zu unterstützen ist die beabsichtigte Aufhebung des bestehenden Autohandels zugunsten einer höherwertigen Neubebauung auf der restlichen Grundstücksfläche. Neben der Wohnfunktion ist der Neubau durch seine Ecklage an (künftig) zwei Straßen im Besonderen geeignet, gebietsversorgende Handels- und Dienstleistungseinrichtungen aufzunehmen. Dies gilt insbesondere für die Erdgeschosszone.

## Köpenicker Straße 48, 49 (hinten)



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 48, 49 (hinten) wird zurzeit das Bauvorhaben „Neubau von drei Wohnhäusern“ realisiert. Die Wohnhäuser sollen teilweise auch für gemeinschaftliche Zwecke (u. a. Kita) genutzt werden. Neben den künftigen Wohngebäuden befindet sich ein Bootshaus direkt an der Spree.

Für das Grundstück ist eine Baulast (Nr. 200) eingetragen. Sie sichert Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im westlichen Bereich des Grundstücks. Für das gegenwärtig realisierte Bauvorhaben ist im Jahr 2012 eine Baugenehmigung und eine sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt worden. Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist dabei an einen städtebaulichen Vertrag geknüpft, der über eine Eigentumsverschaffungsvormerkung durch den Bezirk Mitte die öffentliche Erschließung des Spreeufers über das Grundstück Köpenicker Straße 48, 49 (hinten) sowie die Realisierung eines öffentlichen Spreeuferwegs sichert.

Flurstück	<b>717-09000</b> <b>718-00104</b>
Grundbuchblatt	<b>02043N</b>
Grundstücksgröße	<b>7.414 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, JP</b>
Nutzung	<b>Baustelle</b>
Leerstand	-
Grundfläche	-
GRZ	-
BGF	-
GFZ	-
Baulast	<b>vorhanden</b>
Gültige Bescheide*	<b>BG, SRG, SV</b>



Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur

Abb. 23:  
Lageplan aus  
dem Städtebaulichen  
Vertrag zur  
Sicherung einer  
öffentlichen  
Erschließung  
des Spreeufers  
(2012)



## Fazit

Für das Grundstück Köpenicker Straße 48, 49 (hinten) sind hauptsächlich die Sanierungsziele zur Erschließung des Holzuferblocks und des Spreeufers sowie die Aufwertung privater Freiräume von zentraler Bedeutung. Auch die Stärkung einer Nutzungsmischung im Zusammenhang mit den Nutzungsangeboten der Eigentümergesellschaft (u. a. Bootshaus) und den benachbarten Grundstücken (Schwerpunkt Kultur, Tourismus, Soziales) sind zentrale Themen in der weiteren Grundstücksentwicklung.

Zur Umsetzung der genannten Ziele sollte prioritär die Zugänglichkeit zur Spree gesichert und die geplante Stichstraße realisiert werden. Langfristig gilt es, die Durchwegung des Grundstücks zur Anbindung an die Spree sowie die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten entlang des Ufers u. a. durch die Realisierung eines durchgängigen öffentlichen Spreeuferwegs zu unterstützen.

## Köpenicker Straße 50



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 50 befindet sich ein Gebäudeensemble aus mehreren Gebäudeteilen: ein fünfgeschossiger rechter Seitenflügel mit einem eingeschossigen Anbau, ein dreigeschossiges Quergebäude mit einem dreigeschossigen linken Seitenflügel, ein weiterer fünfgeschossiger linker Seitenflügel sowie ein eingeschossiges Hofgebäude. Alle Gebäudeteile sind bis 1918 als Fabrikgebäude („Alte Seifenfabrik“) errichtet worden. Es besteht kein Denkmalschutz. Die Gebäude weisen allesamt einen hohen Erneuerungsbedarf auf und befinden sich zum Teil in einem prekären baulichen Zustand. Von einer zeitgemäßen Ausstattung der Nuteinheiten mit entsprechender technischer Infrastruktur ist nicht auszugehen.

Alle Gebäudeteile dienen fast ausschließlich gewerblichen Zwecken (Club „Kater Holzig“). Der vordere Gewerbehof ist überwiegend versiegelt und in einem schlechten Zustand. Die restliche wasserzugewandte Grundstücksfläche dient der Erschließung und ist temporär gestaltet. Der Außenraum ist teilweise versiegelt und in einem schlechten Zustand.

Für das Grundstück ist eine Baulast (Nr. 201) eingetragen. Sie sichert Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich des Grundstückszugangs sowie entlang des Spreeuferes. Auf Grundlage eines positiven Bauvorbescheids im Jahr 2011, beabsichtigt der Eigentümer zurzeit eine umfassende Instandsetzung der historischen Bausubstanz, den Neubau eines linken Seitenflügels und eine teilweise Aufstockung von Gebäudeteilen. Die Gewerbeeinheiten sollen vollständig zum Wohnen umgebaut werden (ca. 53 WE). In Abhängigkeit vom geplanten

Flurstück	<b>718-00105</b>
Grundbuchblatt	<b>01148N</b>
Grundstücksgröße	<b>3.852 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, JP</b>
Nutzung	<b>Gewerbe</b>
Leerstand	<b>teilweise</b>
Grundfläche	<b>1.686 qm</b>
GRZ	<b>0,44</b>
BGF	<b>4.821 qm</b>
GFZ	<b>1,25</b>
Baulast	<b>vorhanden</b>
Gültige Bescheide*	<b>BVB, (SRG, SV)</b>



Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur

Abb. 24:  
Lageplan aus dem Städtebaulichen Vertrag zur Sicherung einer öffentlichen Erschließung des Spreeufers (2012)

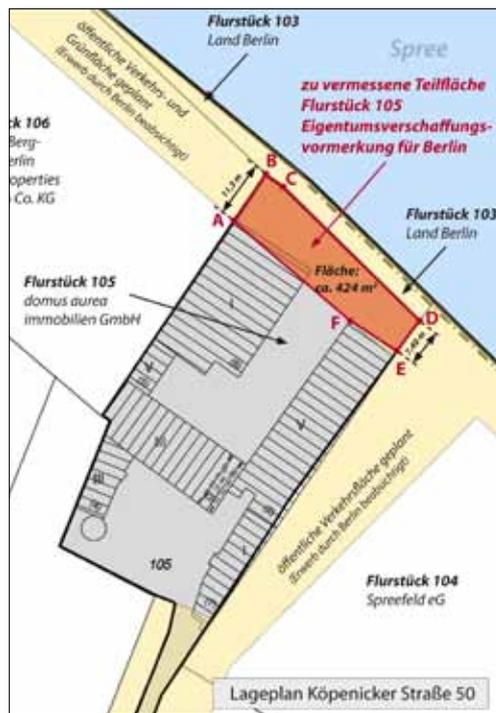


Abb. 25:  
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan I-32a, Bezirksamt Mitte (2008)



Abschluss eines städtebaulichen Vertrags über den Ankauf der öffentlichen Spreeuferzone durch das Land Berlin wird das Bauvorhaben vom Bezirksamt Mitte als sanierungsrechtlich genehmigungsfähig beurteilt.

## Fazit

Für das Grundstück Köpenicker Straße 50 sind hauptsächlich die Sanierungsziele zur Erschließung des Holzuferblocks und des Spreeufers sowie der Substanz- und Strukturschutz (Erhalt der Bebauung) von zentraler Bedeutung. Auch die Anbindung der ehemaligen Seifenfabrik an den öffentlichen Freiraum im Zusammenhang mit den Nutzungsangeboten der benachbarten Grundstücke sind zentrale Themen in der weiteren Grundstücksentwicklung.

Zur Umsetzung der genannten Ziele sollte prioritär die Zugänglichkeit zur Spree gesichert und die geplante Stichstraße realisiert werden. Mittelfristig gilt es, die Modernisierung und Instandsetzung der bestehenden Gebäudesubstanz durchzuführen sowie langfristig die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten entlang des Ufers u. a. durch die Realisierung eines durchgängigen öffentlichen Spreeuferwegs zu unterstützen.

## Köpenicker Straße 51, 52



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 51, 52 befindet sich kein Gebäude.

Das Grundstück wird ausschließlich für gewerbliche Zwecke genutzt (Autohandel). Der private Außenraum ist vollversiegelt und in einem mittleren Zustand.

Für das Grundstück ist eine Baulast (Nr. 204) eingetragen. Sie sichert Geh-, Fahr- und Leitungsrechte am östlichen Rand des Grundstücks. Der Eigentümer beabsichtigt eine Neubebauung des Grundstücks mit einem überwiegend wohngenutzten, siebengeschossigen Eckgebäude, das sich an der künftigen Bauflucht der geplanten Stichstraße orientiert. Zu diesem grundstücksübergreifenden Bauvorhaben „Neubau von Wohn- und Gewerbeeinheiten“ (Köpenicker Straße 51-53) ist im Jahr 2012 ein Bauvorbescheid und eine sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt worden.

Flurstück	<b>718-00123</b>
Grundbuchblatt	<b>01149N</b>
Grundstücksgröße	<b>758 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, JP</b>
Nutzung	<b>Gewerbe (Autohandel)</b>
Leerstand	-
Grundfläche	-
GRZ	-
BGF	-
GFZ	-
Baulast	<b>vorhanden</b>
Gültige Bescheide*	<b>BVB, SRG</b>

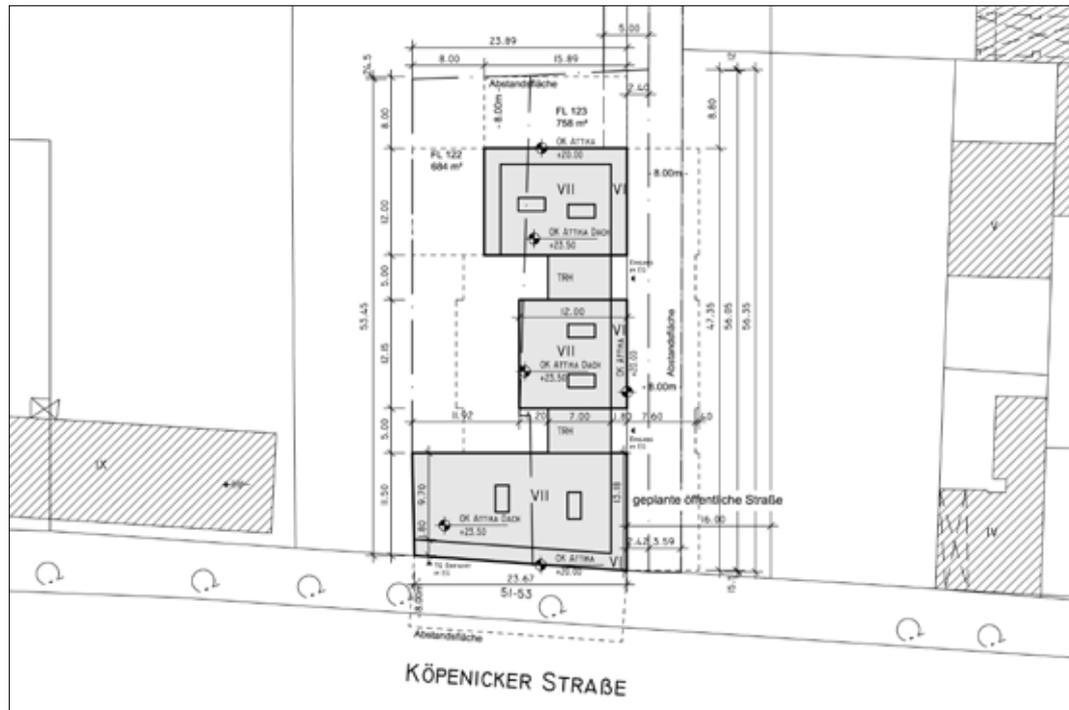


Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur

Abb. 26:  
Lageplan aus  
dem Bauvor-  
bescheid zur  
Errichtung eines  
Wohn- und  
Geschäftshauses  
(2012)



## Fazit

Für das Grundstück Köpenicker Straße 51, 52 sind hauptsächlich die Sanierungsziele zur Reparatur des Stadtraums und maßvollen Verdichtung (Blockrandschließung) sowie die Erschließung des Holzuferblocks bis zum Spreeufer von zentraler Bedeutung. Auch die Stärkung einer Nutzungsmischung ist für das an der Köpenicker Straße gelegene Grundstück (Schwerpunkt wohnversorgender Nutzungen) ein zentrales Thema in der weiteren Grundstücksentwicklung.

Zur Umsetzung der genannten Ziele sollte prioritär die Zugänglichkeit zur Spree gesichert und die geplante Stichstraße realisiert werden. Mittelfristig gilt es, die Neubebauung des Grundstücks und die Berücksichtigung wohnversorgender Nutzungen im Erdgeschossbereich zu unterstützen.

## Köpenicker Straße 53



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 53 befindet sich kein Gebäude.

Das Grundstück wird ausschließlich für gewerbliche Zwecke genutzt (Autohandel). Der private Außenraum ist vollversiegelt und in einem mittleren Zustand.

Für das Grundstück sind keine Baulasten eingetragen. Der Eigentümer beabsichtigt eine Neubebauung des Grundstücks mit einem überwiegend wohngenutzten, siebengeschossigen Eckgebäude, das sich an der künftigen Bauflucht der geplanten Stichstraße orientiert. Zu diesem grundstücksübergreifenden Bauvorhaben „Neubau von Wohn- und Gewerbeeinheiten“ (Köpenicker Straße 51-53) ist im Jahr 2012 ein Bauvorbescheid und eine sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt worden.

Flurstück	<b>718-00122</b>
Grundbuchblatt	<b>00481N</b>
Grundstücksgröße	<b>684 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, JP</b>
Nutzung	<b>Gewerbe (Autohandel)</b>
Leerstand	-
Grundfläche	-
GRZ	-
BGF	-
GFZ	-
Baulast	<b>keine</b>
Gültige Bescheide*	<b>BVB, SRG</b>

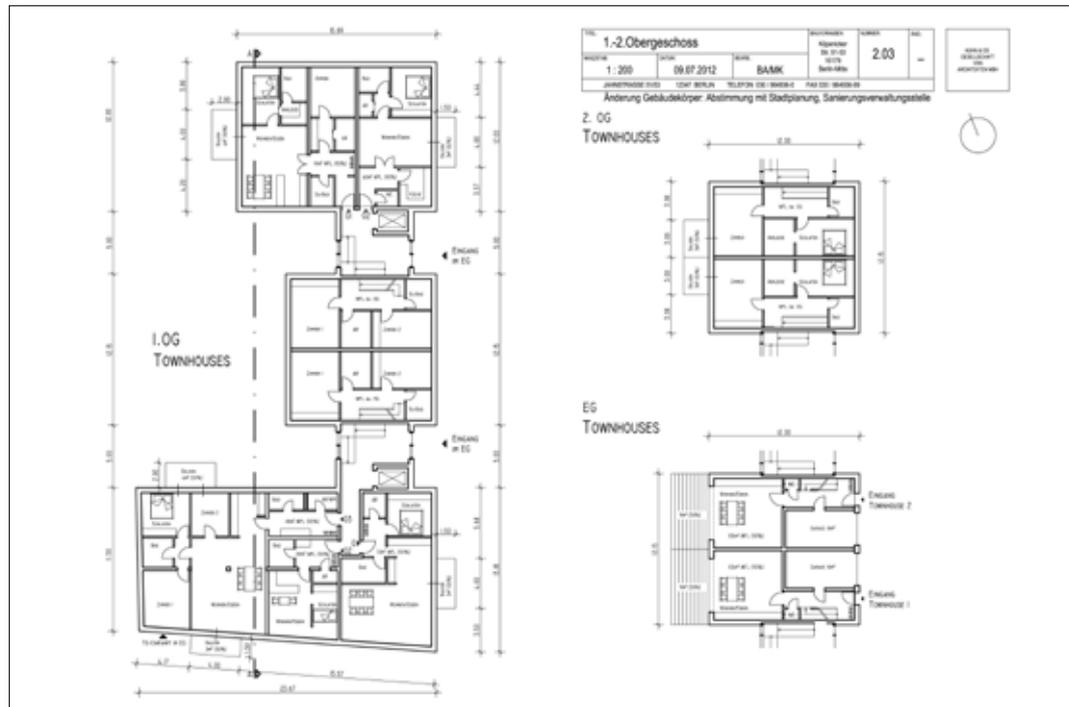


Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur

Abb. 27:  
Entwurfsdarstellung aus dem Bauvorbescheid zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses (2012)



## Fazit

Für das Grundstück Köpenicker Straße 53 sind hauptsächlich die Sanierungsziele zur Reparatur des Stadtraums und maßvollen Verdichtung (Blockrandschließung) sowie die Aufwertung privater Freiräume von zentraler Bedeutung. Auch die Stärkung einer Nutzungsmischung ist für das an der Köpenicker Straße gelegene Grundstück (Schwerpunkt wohnversorgender Nutzungen) ein zentrales Thema in der weiteren Grundstücksentwicklung.

Zur Umsetzung der genannten Ziele sollte mittelfristig die Neubebauung des Grundstücks und die Berücksichtigung wohnversorgender Nutzungen im Erdgeschossbereich angestrebt werden.

## Köpenicker Straße 54



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 54 befindet sich ein siebengeschossiges Solitärgebäude der HOCHTIEF Solutions AG (Building Berlin-Brandenburg). Das Gebäude ist 2010/2011 errichtet worden. Ein Erneuerungsbedarf ist nicht vorhanden. Das Gebäude entspricht den modernsten Ausstattungsstandards.

Die Zentrale der HOCHTIEF Solutions AG wird ausschließlich als Bürogebäude genutzt. Es konnte kein Leerstand festgestellt werden. Der Außenraum wird hauptsächlich zur Erschließung genutzt (Parkplatz), ist in einem guten Zustand und komplett versiegelt. Unter dem Gebäude befindet sich eine Tiefgarage mit 110 Stellplätzen.

Für das Grundstück ist eine Baulast (Nr. 190) eingetragen. Sie sichert Geh- und Fahrrechte im vorderen Bereich des Grundstücks zugunsten der Nachbargrundstücke Köpenicker Straße 55-55B. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Bauvorhaben „Hochtief-Campus“ im Jahr 2009 wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Bezirk Mitte und der HOCHTIEF Solutions AG abgeschlossen. Die damit getroffenen Vereinbarungen u. a. für die Grundstücke Köpenicker Straße 55-55B sowie Michaelkirchstraße 20-21 (z. B. Schaffung zusätzlicher Wohnflächen von ca. 7.500 qm) sind nach wie vor bindend. Das Grundstück selbst wurde Ende 2012 aus der Sanierung entlassen (Abgeschlossenheitserklärung gemäß § 163 BauGB).

Flurstück	<b>718-00301</b> <b>718-00302</b>
Grundbuchblatt	<b>01157N</b>
Grundstücksgröße	<b>4.980 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, JP</b>
Nutzung	<b>Gewerbe</b>
Leerstand	<b>kein</b>
Grundfläche	<b>1.585 qm</b>
GRZ	<b>0,32</b>
BGF	<b>11.092 qm</b>
GFZ	<b>2,23</b>
Baulast	<b>vorhanden</b>
Gültige Bescheide*	<b>SV</b>



Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur



## Fazit

Das Grundstück Köpenicker Straße 54 ist durch seine zentrale Lage innerhalb des Blocks – vielmehr als durch seine „kompromisslose“ Bebauung – eines der Schlüsselgrundstücke des Holzuferblocks. Von zentraler Bedeutung sind hier hauptsächlich die Sanierungsziele zur Erschließung des Holzuferblocks und des Spreeufers sowie zur Aufwertung öffentlicher bzw. halböffentlicher Freiräume. Auch die Differenzierung des Raumgefüges im Blockinnern (Zwischenräume) ist für das zentral gelegene Grundstück mit seiner Solitärbebauung ein Thema in der weiteren Grundstücksentwicklung.

Zur Umsetzung der genannten Ziele sollte prioritär die Zugänglichkeit zur Spree gesichert und die geplante Stichstraße realisiert werden. Dafür ist – auf Grundlage des festgesetzten B-Plans I-32b – der Ankauf einer Teilfläche durch das Land Berlin erforderlich. Der zu entwickelnde verkehrsberuhigte Bereich zur Erschließung und Durchwegung des Holzuferblocks ermöglicht zugleich die vom Hochtief-Konzern geplante Neuorientierung des Gebäudes zur östlichen Platzseite gegenüber dem DAZ. Im Zuge der Neuordnung dieses zentralen Blockeingangs ist auch die Aufwertung und Zonierung der halböffentlichen und privaten Freiräume westlich des Neubaus in Kooperation mit dem Hochtief-Konzern zu unterstützen. An der Köpenicker Straße ist die Blockrandschließung durch die Errichtung eines mehrgeschossigen Vorderhauses zu empfehlen und hinsichtlich der Tiefgaragenzufahrt auf dem Grundstück sowie einer möglichen Grundstücksarrondierung für einen „nahtlosen“ Anbau an die Giebelseite des Plattenbaus (Köpenicker Straße 55-55B) zu prüfen.

## Köpenicker Straße 55-55B



### Steckbrief

Aufgrund der Bebauungs- und neuen Eigentumssituation werden die direkt an der Köpenicker Straße gelegenen Grundstücke Köpenicker Straße 55 (Flurstücke 120B, 120C), Köpenicker Straße 55A (Flurstück 119B) und Köpenicker Straße 55B (Flurstück 118) an dieser Stelle gemeinsam betrachtet (siehe Abbildung).

Auf dem Areal befindet sich ein neugeschossiges Solitärgebäude (Plattenbau der WBS 72-Serie) in Orientierung an die umgebende Blockrandbebauung. Das Gebäude steht in westlicher Richtung teilweise auf dem Nachbargrundstück Köpenicker Straße 56, 57. Mit einer Vereinigungsbaukast und einem Teilflächenverkauf ist der „baurechtswidrige Zustand“ jedoch inzwischen überwunden und ein Anbau an die Giebelwand des Plattenbaus bauordnungsrechtlich zulässig. Der Plattenbau ist 1989 als Bürogebäude errichtet worden. Es weist einen mittleren Erneuerungsbedarf auf. Die Gewerbeeinheiten weisen einen einfachen, teilmodernisierten Standard auf. Die nach 1990 teilmodernisierte, technische Infrastruktur entspricht zeitgemäßen Anforderungen.

Das Plattengebäude wurde nach 1990 zeitweise gewerblich genutzt, steht jedoch seit einigen Jahren komplett leer. Der Außenraum wird hauptsächlich zur Erschließung genutzt (Parkplatz), ist in einem schlechten Zustand und weitestgehend versiegelt.



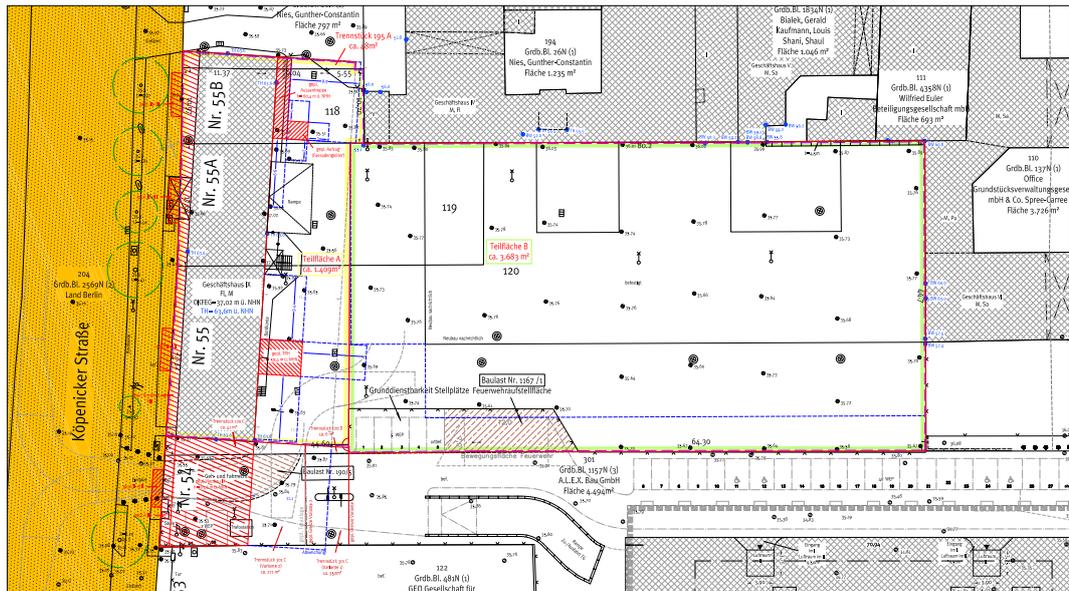
Flurstück	<b>718-00118</b> <b>(B) 718-00119</b> <b>(B, C) 718-00120</b>
Grundbuchblatt	<b>(16617N)</b> <b>(00351N)</b> <b>(16615N)</b>
Grundstücksgröße	<b>1.407 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, JP</b>
Nutzung	<b>Gewerbe</b>
Leerstand	<b>komplett</b>
Grundfläche	<b>623 qm</b>
GRZ	<b>0,44</b>
BGF	<b>5.611 qm</b>
GFZ	<b>3,99</b>
Baulast	<b>vorhanden</b>
Gültige Bescheide	<b>keine</b>

Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur

Abb. 28:  
Übersichtsplan  
zur Darstellung  
der neuen  
Grund-  
stücksaufteilung  
Köpenicker  
Straße 55-55B  
(Noormann-  
Wachs, 2013)



Das Grundstück dient teilweise als Zufahrt (über die Köpenicker Straße 54) zum rückwärtigen Grundstück Köpenicker Straße 55 (hinten). Die Geh- und Fahrrechte sind mit Baulasten und Grunddienstbarkeiten gesichert. Der Grundstückseigentümer beabsichtigt zurzeit die Wiedernutzbarmachung des Plattenbaus. Favorisiert wird ein Umbau der Büroeinheiten zu Wohnappartements. Hierfür wurden 2012/2013 städtebauliche Voruntersuchungen vorgelegt.

## Fazit

Für das Grundstück Köpenicker Straße 55-55B sind hauptsächlich die Sanierungsziele zum Substanz- und Strukturschutz (Modernisierung und Instandsetzung des Bestands), zur Reparatur des Stadtraums sowie zur Aufwertung privater Freiräume von zentraler Bedeutung. Auch die Stärkung der Nutzungsmischung ist für das an der Köpenicker Straße gelegene Grundstück ein zentrales Thema der weiteren Grundstücksentwicklung.

Zur Umsetzung der genannten Ziele sollte prioritär ein Nutzungskonzept für das derzeit leer stehende Plattengebäude im Zusammenhang mit gewerblichen und gebietsversorgenden Nutzungen entwickelt werden. In baulicher Hinsicht ist der Plattenbau in den zu schließenden Blockrand der Köpenicker Straße zu integrieren. Bei einem möglichen Umbau sollte die Charakteristik der Plattenbauarchitektur weiterhin erkennbar bleiben.

## Köpenicker Straße 55 (hinten)



### Steckbrief

Aufgrund der Teilung des ehem. Grundstücks Köpenicker Straße 55-55B im Jahr 2012 und der neuen Eigentumsverhältnisse wird der rückwärtige Bereich hier als eigenständiges Grundstück bestehend aus den Flurstücken 120A und 119A betrachtet. Das Grundstück ist derzeit unbebaut und wird als Parkplatz benutzt.

Die Freifläche ist überwiegend versiegelt. Das Grundstück wird über die Hochtief-Zufahrt Köpenicker Straße 54 mit Überfahrt des Grundstücks Köpenicker Straße 55-55B erschlossen. Die Geh- und Fahrrechte sind mit Baulasten und Grunddienstbarkeiten gesichert.

Für das Grundstück ist eine Baulast (Nr. 1167) eingetragen. Sie sichert die Nutzung eines definierten Bereichs als Feuerwehraufstellfläche an der östlichen Grundstücksgrenze. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Bauvorhaben „Hochtief-Campus“ im Jahr 2009 wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Bezirk Mitte und der Hochtief Solutions AG abgeschlossen. Die damit getroffenen Vereinbarungen u. a. für die Grundstücke Köpenicker Straße 55-55B sowie Michaelkirchstraße 20-21 (z.B. Schaffung zusätzlicher Wohnflächen von ca. 7.500 qm) sind nach wie vor bindend.

Flurstück	(A) 718-00119 (A) 718-00120
Grundbuchblatt	(16617N) (00351N) (16615N)
Grundstücksgröße	3.684 qm
Eigentümer*	Privat, JP
Nutzung	Brachfläche (Parkplatz)
Leerstand	-
Grundfläche	-
GRZ	-
BGF	-
GFZ	-
Baulast	vorhanden
Gültige Bescheide*	SV



Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur

Abb. 29:  
Visualisierung  
zur städtebaulichen  
Voruntersuchung (Lenzen  
Architekten,  
2013)



Der Grundstückseigentümer beabsichtigt die Errichtung eines mehrgeschossigen Neubaus mit überwiegender Wohnnutzung. Hierfür wurden 2012/2013 städtebauliche Voruntersuchungen vorgelegt.

### Fazit

Für das Grundstück Köpenicker Straße 55 (hinten) sind hauptsächlich die Sanierungsziele zur maßvollen Verdichtung brachliegender Flächen sowie zur Aufwertung der privaten Freiräume von zentraler Bedeutung.

Zur Umsetzung der genannten Ziele sollte eine Neubebauung des Grundstücks mit überwiegender Wohnnutzung angestrebt werden. In Anbetracht der Lage im „Schatten“ des Plattenbaus und der besondere Erschließungssituation sind Lösungen zu entwickeln, die (zusätzliche) Störungen vermeiden und eine gute Aufenthalts- und Wohnqualität sicherstellen.

## Köpenicker Straße 56, 57



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 56, 57 befinden sich zwei viergeschossige Quergebäude mit einem verbindenden viergeschossigen rechten Seitenflügel, ein fünfgeschossiger linker Seitenflügel, ein eingeschossiges Nebengebäude und eine eingeschossige grundstücksübergreifende Baracke im vorderen Grundstücksbereich. Die Hauptgebäude sind vor 1918, die Baracke und das Nebengebäude nach 1945 errichtet worden. Es besteht kein Denkmalschutz. Die Gebäude weisen einen hohen Erneuerungsbedarf auf. Von einer zeitgemäßen Ausstattung der Wohneinheiten mit Etagenheizung, Bad und WC ist nicht auszugehen.

Mit Ausnahme des rückwärtigen Nebengebäudes (Kfz-Werkstatt) werden die Gebäudeteile von der Wohnungslosenunterkunft „Luisenstadt Apartment“ (kategorisiert als besondere Wohnform) genutzt. Es konnte kein Leerstand festgestellt werden. Der halböffentliche Außenraum wird hauptsächlich zur Erschließung genutzt (Parkplatz), ist in einem mittleren Zustand und komplett versiegelt. Der kleine private Innenhof ist in einem schlechten Zustand und ebenfalls vollversiegelt.

Für das Grundstück sind keine Baulasten eingetragen. Der Eigentümer beabsichtigt langfristig die Neubebauung des vorderen Grundstücksteils. Für die „Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses“ wurde 2013 ein positiver Bauvorbescheid erteilt. Geplant ist ein siebengeschossiges Eckgebäude zur Blockrandschließung entlang der Köpenicker Straße und Michaelkirchstraße.



Flurstück	<b>718-00194</b> <b>718-00195</b>
Grundbuchblatt	<b>00026N</b>
Grundstücksgröße	<b>2.032 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, NP</b>
Nutzung	<b>bes. Wohnform</b>
Leerstand	<b>kein</b>
Grundfläche	<b>1.229 qm</b>
GRZ	<b>0,60</b>
BGF	<b>3.766 qm</b>
GFZ	<b>1,85</b>
Baulast	<b>keine</b>
Gültige Bescheide*	<b>BVB</b>

Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur



## Fazit

Für das Grundstück Köpenicker Straße 56, 57 sind hauptsächlich die Sanierungsziele zur Reparatur des Stadtraums und maßvollen Verdichtung sowie zur Aufwertung privater Freiräume von zentraler Bedeutung. Auch die Stärkung einer Nutzungsmischung und die Anpassung der sozialen Infrastruktur sind zentrale Themen in der weiteren Grundstücksentwicklung.

Prioritär sind für das Hauptgebäude umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Zur Umsetzung der genannten Ziele sollte darüber hinaus mittelfristig ein Nutzungskonzept zum Umgang mit besonderen Wohnformen auf diesem Grundstück sowohl für die hintere Bebauung als auch für das vordere Barackengebäude entwickelt werden. Langfristig gilt es, alternativ eine angemessene Vorderhausbebauung auf dem Grundstück zu realisieren. Auch die Aufwertung privater Freiräume ist mittels Ordnungsmaßnahmen oder einem möglichen Hofbegrünungsprogramm anzustreben.

## Köpenicker Straße 58 / Michaelkirchstraße 11



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Köpenicker Straße 58 / Michaelkirchstraße 11 befinden sich eine eingeschossige grundstückübergreifende Baracke und mehrere Imbissstände. Die Baracke ist nach 1945 errichtet worden und weist einen hohen Erneuerungsbedarf auf. Von einer zeitgemäßen Ausstattung der Wohneinheiten mit Etagenheizung, Bad und WC ist nicht auszugehen.

Die Baracke wird von der Wohnungslosenunterkunft „Luisenstadt Apartment“ (kategorisiert als besondere Wohnform) genutzt. Es konnte kein Leerstand festgestellt werden. Der halböffentliche Außenraum wird hauptsächlich zur Erschließung der Imbissstände genutzt, ist in einem schlechten Zustand und komplett versiegelt.

Für das Grundstück sind keine Baulasten eingetragen. Der Eigentümer beabsichtigt langfristig die Neubebauung des Grundstücks. Für die „Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses“ wurde 2013 ein positiver Bauvorbescheid erteilt. Geplant ist ein siebengeschossiges Eckgebäude zur Blockrandschließung entlang der Köpenicker Straße und Michaelkirchstraße.

Flurstück	<b>718-00116</b>
Grundbuchblatt	<b>15275N</b>
Grundstücksgröße	<b>584 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, NP</b>
Nutzung	<b>bes. Wohnform</b>
Leerstand	<b>kein</b>
Grundfläche	<b>103 qm</b>
GRZ	<b>0,36</b>
BGF	<b>103 qm</b>
GFZ	<b>0,36</b>
Baulast	<b>keine</b>
Gültige Bescheide*	<b>BVB</b>



Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur



## Fazit

Für das Grundstück Köpenicker Straße 58 / Michaelkirchstraße 11 sind hauptsächlich die Sanierungsziele zur Reparatur des Stadtraums und maßvollen Verdichtung sowie zur Aufwertung privater Freiräume von zentraler Bedeutung. Auch eine Nutzungsverdichtung und die Anpassung der sozialen Infrastruktur sind zentrale Themen in der weiteren Grundstücksentwicklung.

Zur Umsetzung der genannten Ziele sollte mittelfristig ein Nutzungskonzept zum Umgang mit besonderen Wohnformen für das vordere Barackengebäude entwickelt werden. Langfristig gilt es, eine angemessene Vorderhausbebauung auf dem Eckgrundstück im Zusammenhang mit dem Nachbargrundstück in der Köpenicker Straße zu realisieren. Auch die Aufwertung privater Freiräume ist mittels Ordnungsmaßnahmen oder einem möglichen Hofbegrünungsprogramm anzustreben.

## Michaelkirchstraße 12



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Michaelkirchstraße 12 befindet sich kein Gebäude. Das Grundstück liegt brach, ist in einem schlechten Zustand und komplett versiegelt.

Für das Grundstück sind keine Baulasten eingetragen. Zurzeit sind keine relevanten Bescheide vorhanden. Dem Bezirk Mitte wurde im Jahr 2012 ein Neubauvorhaben vorgestellt. Demnach beabsichtigt der Eigentümer die Errichtung von zwei überwiegend wohngenutzten Vorderhäusern.

### Fazit

Für das Grundstück Michaelkirchstraße 12 sind hauptsächlich die Sanierungsziele zur Reparatur des Stadtraums und maßvollen Verdichtung (Blockrandschließung) sowie zur Aufwertung privater Freiräume von zentraler Bedeutung. Auch die Nutzungsmischung und -verdichtung ist für das unbebaute Grundstück ein zentrales Thema in der weiteren Grundstücksentwicklung.

Zur Umsetzung der genannten Ziele sollte mittelfristig die Neubebauung des Grundstücks unter Berücksichtigung gebietsversorgender Nutzungen im Erdgeschossbereich angestrebt werden.

Flurstück	<b>718-00115</b>
Grundbuchblatt	<b>03562N</b>
Grundstücksgröße	<b>594 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, NP</b>
Nutzung	<b>Brachfläche</b>
Leerstand	-
Grundfläche	-
GRZ	-
BGF	-
GFZ	-
Baulast	<b>keine</b>
Gültige Bescheide	<b>keine</b>

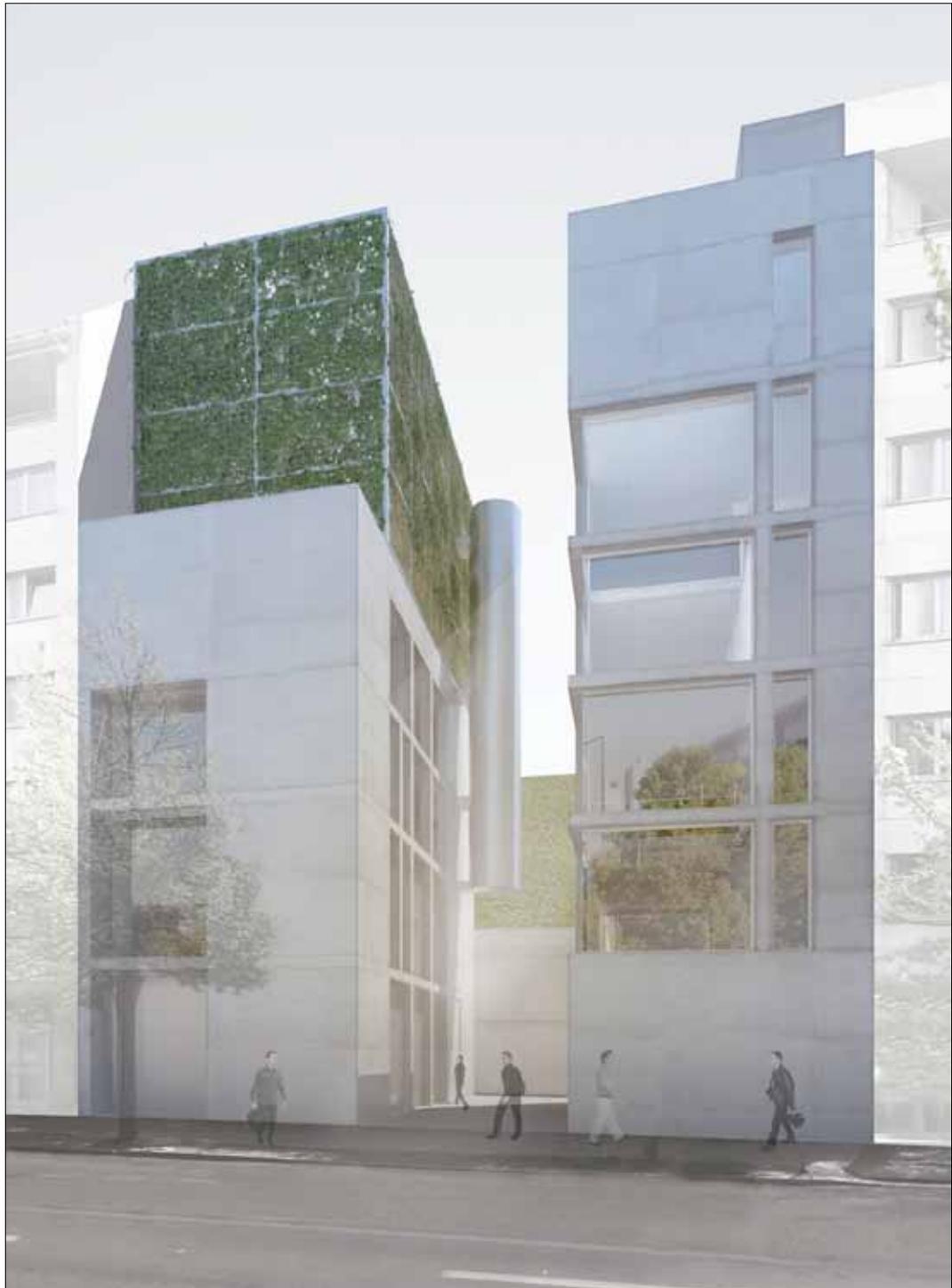


**Reparatur des Stadtraums**  
Substanz- und Strukturschutz  
**Maßvolle Verdichtung**

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
**Aufwertung privater Freiräume**

**Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung**  
Anpassung sozialer Infrastruktur

*Abb. 30:  
Visualisierung  
zum Bauvor-  
haben eines  
Wohn- und  
Geschäftshauses  
(Bundschuh  
Architekten,  
2012)*



## Michaelkirchstraße 13



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Michaelkirchstraße 13 befindet sich ein achtgeschossiges Vorderhaus mit einem eingeschossigen Anbau. Beide Gebäudeteile sind nach 1990 errichtet worden. Es besteht kein Denkmalschutz. Die Gebäude weisen einen geringen Erneuerungsbedarf auf. Die vorhandene Tiefgarage sowie der Personenaufzug entsprechen einer zeitgemäßen Ausstattung.

Das Vorderhaus wird in den oberen Geschossen überwiegend zum Wohnen, in den unteren Geschossen für gewerbliche Zwecke genutzt. Der Anbau wird gänzlich gewerblich genutzt (ca. 130 qm). Es konnte kein Leerstand festgestellt werden. Der kleine Innenhof wird ausschließlich zur Erschließung des Anbaus genutzt, ist in einem mittleren Zustand und komplett versiegelt.

Für das Grundstück sind keine Baulasten eingetragen. Zurzeit sind keine relevanten Bescheide vorhanden.

Flurstück	<b>718-00114</b>
Grundbuchblatt	<b>00009N</b>
Grundstücksgröße	<b>596 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, NP</b>
Nutzung	<b>Wohnen Gewerbe</b>
Leerstand	<b>kein</b>
Grundfläche	<b>460 qm</b>
GRZ	<b>0,77</b>
BGF	<b>2.784 qm</b>
GFZ	<b>4,67</b>
Baulast	<b>keine</b>
Gültige Bescheide	<b>keine</b>



Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur



## Fazit

Für das Grundstück Michaelkirchstraße 13 ist hauptsächlich das Sanierungsziel zur Aufwertung privater Freiräume von zentraler Bedeutung. Der Erhalt der Nutzungsmischung ist ebenso ein Thema in der weiteren Grundstücksentwicklung.

Zur Umsetzung der genannten Ziele können mittelfristig wohnversorgende Nutzungen im Erdgeschossbereich angestrebt werden. Auch die Aufwertung privater Freiräume ist mittels Ordnungsmaßnahmen oder einem möglichen Hofbegrünungsprogramm zu unterstützen.

## Michaelkirchstraße 14



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Michaelkirchstraße 14 befindet sich kein Gebäude.

Das Grundstück wird ausschließlich für gewerbliche Zwecke genutzt (Kfz-Werkstatt). Das hintere Werkstattgebäude – auf dem Grundstück Köpenicker Straße 56, 57 gelegen – ist über das Grundstück Michaelkirchstraße 14 erschlossen und wird vom Kfz-Betrieb mitgenutzt. Der private Außenraum ist vollversiegelt und in einem schlechten Zustand.

Für das Grundstück sind keine Baulasten eingetragen. Zurzeit sind keine relevanten Bescheide vorhanden.

### Fazit

Für das Grundstück Michaelkirchstraße 14 sind hauptsächlich die Sanierungsziele zur Reparatur des Stadtraums und maßvollen Verdichtung (Blockrandschließung) sowie zur Aufwertung privater Freiräume von zentraler Bedeutung. Auch die Nutzungsmischung und -verdichtung ist für das unbebaute Grundstück ein zentrales Thema in der weiteren Grundstücksentwicklung.

Zur Umsetzung der genannten Ziele sollte mittelfristig die Neubebauung des Grundstücks unter Berücksichtigung wohnversorgender Nutzungen im Erdgeschossbereich angestrebt werden.

Flurstück	<b>718-00113</b>
Grundbuchblatt	<b>00100N</b>
Grundstücksgröße	<b>469 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, JP</b>
Nutzung	<b>Gewerbe (Kfz-Werkstatt)</b>
Leerstand	-
Grundfläche	-
GRZ	-
BGF	-
GFZ	-
Baulast	<b>keine</b>
Gültige Bescheide	<b>keine</b>



Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur



## Michaelkirchstraße 15



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Michaelkirchstraße 15 befinden sich ein sechsgeschossiges Vorderhaus, ein erster rechter sechsgeschossiger Seitenflügel und ein sechsgeschossiges Quergebäude. Der Gebäudekomplex wurde um 1890 als Fabrikgebäude errichtet. Es besteht kein Denkmalschutz. Die Gebäude befinden sich in einem teilmodernisierten Zustand.

Die Gebäude werden überwiegend zu gewerblichen Zwecken genutzt. Einige Einheiten stehen aufgrund einer geplanten Umnutzung leer. Die beiden privaten Höfe werden hauptsächlich zur Erschließung genutzt, sind in einem mittleren Zustand und überwiegend versiegelt.

Für das Grundstück sind keine Baulasten eingetragen. Der Eigentümer beabsichtigt zurzeit die Durchführung weiterer Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie eine Umnutzung des Gebäudebestands. In den Gewerbeetagen sollen ca. 18 Wohneinheiten und Atelierflächen entstehen. Für dieses Vorhaben ist 2012 eine sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt worden.

Das Grundstück befand sich im Beachtungsradius von Seveso-II-Betrieben. Nach Beurteilung des Landesamts für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi) ist die geplante Wohnnutzung auf dem Grundstück durch das nahegelegene Heizkraftwerk Mitte nicht beeinträchtigt.

Flurstück	<b>718-00112</b>
Grundbuchblatt	<b>01834N</b>
Grundstücksgröße	<b>1.046 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, NP</b>
Nutzung	<b>Gewerbe Infrastruktur</b>
Leerstand	<b>teilweise</b>
Grundfläche	<b>733 qm</b>
GRZ	<b>0,70</b>
BGF	<b>4.400 qm</b>
GFZ	<b>4,21</b>
Baulast	<b>keine</b>
Gültige Bescheide*	<b>SRG</b>



Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur



## Fazit

Für das Grundstück Michaelkirchstraße 15 sind hauptsächlich die Sanierungsziele zum Substanz- und Strukturschutz (Modernisierung und Instandsetzung des Bestands) sowie zur Aufwertung privater Freiräume von zentraler Bedeutung. Der Erhalt der Nutzungsmischung ist ebenso ein Thema in der weiteren Grundstücksentwicklung.

Zur Umsetzung der genannten Ziele sollte die geplante weitere Modernisierung der Gebäude durchgeführt und die gemischte Nutzung erhalten bzw. weiterentwickelt werden. Das Erdgeschoss des Vorderhauses eignet sich in besonderer Weise dazu, gebietsversorgende Nutzungen aufzunehmen. Auch die Aufwertung privater Freiräume ist mittels Ordnungsmaßnahmen oder einem möglichen Hofbegrünungsprogramm zu unterstützen.

## Michaelkirchstraße 16



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Michaelkirchstraße 16 befindet sich ein eingeschossiges Nebengebäude (Lager). Das temporäre Gebäude ist nach 1945 errichtet worden und weist einen hohen Erneuerungsbedarf auf. Eine zeitgemäße Ausstattung konnte nicht festgestellt werden.

Der Schuppen dient ausschließlich als Lagerfläche (ca. 300 qm). Es konnte kein Leerstand festgestellt werden. Der Außenraum dient als Gewerbehof und ist in einem schlechten Zustand. Das private Grundstück ist komplett versiegelt.

Für das Grundstück ist eine Baulast (Nr. 110) eingetragen. Sie sichert die Freihaltung einer im zentralen Bereich des Grundstücks gelegenen Fläche von baulichen Anlagen. Weiterhin definiert sie die Bebauung für Neubauvorhaben (Blockrandschließung). Der Eigentümer plant zurzeit die Neubebauung des Grundstücks mit einem siebengeschossigen Vorderhaus und Quergebäude mit einem linken Seitenflügel. Dabei sollen ca. 15 Wohneinheiten, Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und eine Tiefgarage entstehen. Zum Neubauvorhaben „Errichtung eines Mehrfamilienhauses“ ist im Jahr 2013 ein Bauvorbescheid beantragt und eine sanierungsrechtliche Genehmigung erteilt worden.

Das Grundstück befindet sich im Beachtungsradius von Seveso-II-Betrieben. Eine mögliche Beeinträchtigung

Flurstück	<b>718-00111</b>
Grundbuchblatt	<b>04358N</b>
Grundstücksgröße	<b>693 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, JP</b>
Nutzung	<b>Gewerbe</b>
Leerstand	<b>kein</b>
Grundfläche	<b>295 qm</b>
GRZ	<b>0,43</b>
BGF	<b>295 qm</b>
GFZ	<b>0,43</b>
Baulast	<b>vorhanden</b>
Gültige Bescheide*	<b>BVB, SRG</b>

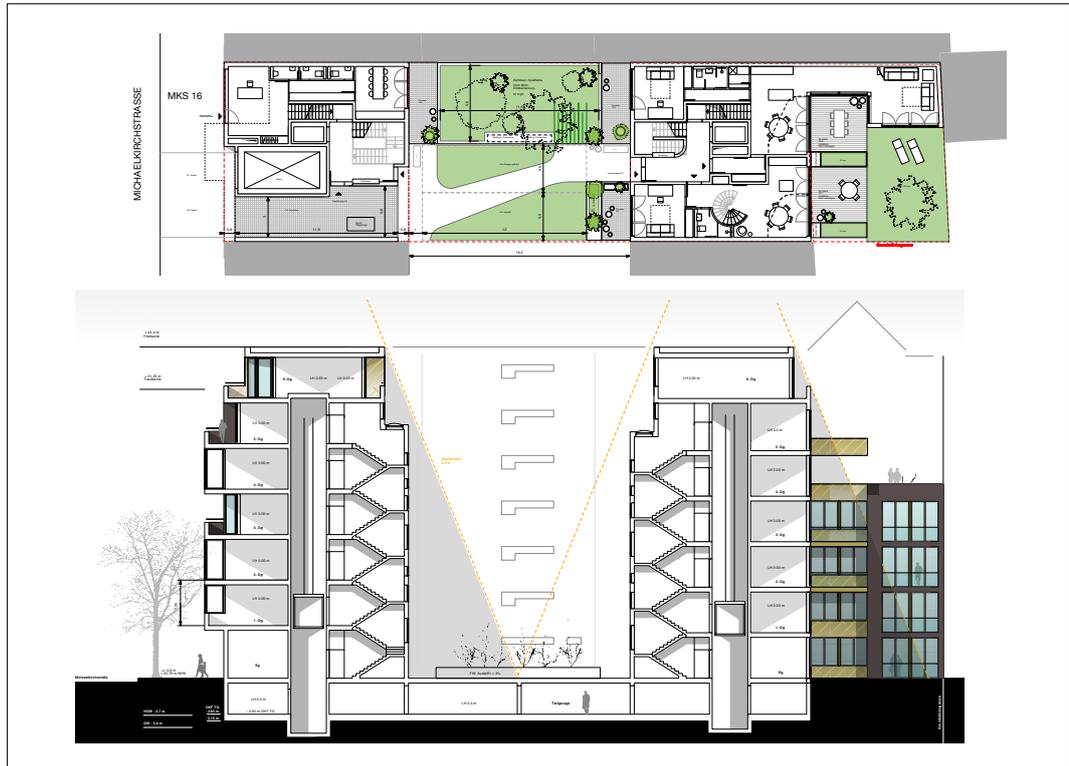


Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur

Abb. 31:  
Entwurf-  
darstellung zum  
Neubau eines  
Wohn- und  
Geschäftshauses  
(12/2012)



einer Wohn- und/oder gewerblichen Nutzung durch das nahegelegene Heizkraftwerk Mitte ist durch das Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGeSi) zu beurteilen.

### Fazit

Für das Grundstück Michaelkirchstraße 16 sind hauptsächlich die Sanierungsziele zur Reparatur des Stadtraums und maßvollen Verdichtung (Blockrandschließung) sowie zur Aufwertung privater Freiräume von zentraler Bedeutung. Auch die Nutzungsmischung und -verdichtung ist für das noch unbebaute Grundstück ein zentrales Thema in der weiteren Grundstücksentwicklung.

Zur Umsetzung der genannten Ziele sollte prioritär die Neubebauung des Grundstücks unter Berücksichtigung gebietsversorgender Nutzungen im Erdgeschossbereich unterstützt werden.

## Michaelkirchstraße 17, 18



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Michaelkirchstraße 17, 18 befinden sich ein siebengeschossiges Vorderhaus mit einem linken und rechten siebengeschossigen Seitenflügel und zwei sechsgeschossige Quergebäude mit jeweils einem weiteren linken und rechten sechsgeschossigen Seitenflügel. Das Vorderhaus mit dem ersten linken und rechten Seitenflügel ist nach 1990, alle weiteren Gebäudeteile sind bis 1918 errichtet worden. Es besteht kein Denkmalschutz. Alle Gebäudeteile weisen einen geringen Erneuerungsbedarf auf. Die vorhandene Tiefgarage sowie der Personenaufzug entsprechen einer zeitgemäßen Ausstattung.

Das Vorderhaus mit dem ersten linken und rechten Seitenflügel wird überwiegend infrastrukturell (Forum des Sozialen), alle weiteren Gebäudeteile überwiegend für gewerbliche Zwecke genutzt (Büroräume). Temporär stehen vereinzelte Gewerbeeinheiten leer. Die ersten beiden Gewerbehöfe werden zur Erschließung und teilweise als Parkplatz genutzt, sind in einem guten Zustand und teilweise bzw. komplett versiegelt. Der dritte Hof wird als Grünfläche genutzt, ist ebenfalls in einem guten Zustand und unversiegelt.

Für das Grundstück ist eine Vereinigungsbaulast (Nr. 82, 83) zwischen den Grundstücken Michaelkirchstraße 17 und 18 eingetragen. Weiterhin wird im Baulastenblatt Nr. 82 die Freihaltung einer Fläche zugunsten des

Flurstück	<b>718-00109</b> <b>718-00110</b>
Grundbuchblatt	<b>00137N</b> <b>04348N</b>
Grundstücksgröße	<b>4.333 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, JP</b>
Nutzung	<b>Gewerbe</b> <b>Infrastruktur</b>
Leerstand	<b>teilweise</b>
Grundfläche	<b>3.462 qm</b>
GRZ	<b>0,57</b>
BGF	<b>15.665 qm</b>
GFZ	<b>3,62</b>
Baulast	<b>vorhanden</b>
Gültige Bescheide	<b>keine</b>

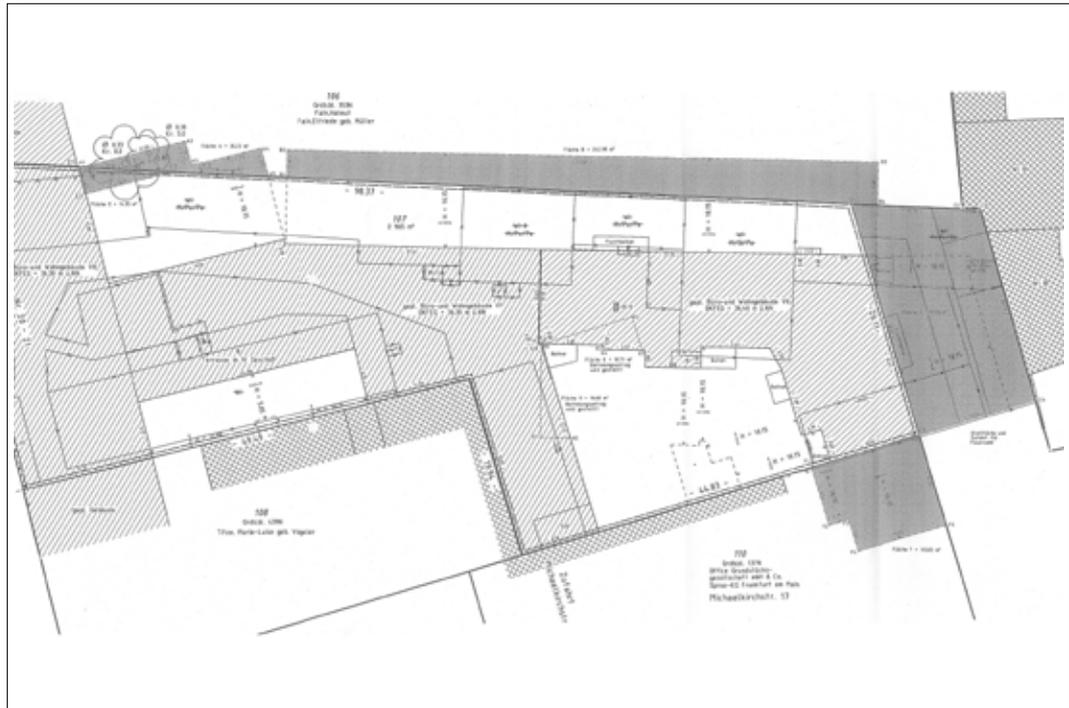


Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur

Abb. 32:  
Darstellung der  
Baulasteinträ-  
gungen Nr. 82,  
188 und 190



anliegenden Grundstücks Michaelkirchstraße 20, 21 gesichert. Zurzeit sind keine relevanten Bescheide vorhanden.

Das Grundstück befindet sich im Beachtungsradius von Seveso-II-Betrieben. Eine mögliche Beeinträchtigung einer Wohn- und/oder gewerblichen Nutzung durch das nahegelegene Heizkraftwerk Mitte ist durch das Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi) zu beurteilen.

### Fazit

Bezogen auf das Grundstück Michaelkirchstraße 17, 18 werden keine vertiefenden Sanierungsziele definiert, da das Grundstück im Vergleich zu anderen Grundstücken gut entwickelt und ausgenutzt ist.

## Michaelkirchstraße 19



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Michaelkirchstraße 19 befinden sich ein achtgeschossiges Vorderhaus mit einem zweigeschossigen Anbau und ein fünfgeschossiges Quergebäude mit einem rechten fünfgeschossigen Seitenflügel. Das Vorderhaus mit dem Anbau ist nach 1990, das Quergebäude mit Seitenflügel bis 1918 errichtet worden. Es besteht kein Denkmalschutz. Die Gebäude weisen einen geringen Erneuerungsbedarf auf. Der vorhandene Personenaufzug entspricht einer zeitgemäßen Ausstattung.

Alle Gebäudeteile werden vom Pflegewerk Senioren Centrum zur besonderen Wohnform genutzt (Wohnpark Abendstern mit vollstationärer Pflege). Es konnte kein Leerstand festgestellt werden. Der private Wohnhof wird teilweise zur Erschließung genutzt, ist in einem guten Zustand und zum Teil versiegelt.

Für das Grundstück ist eine Baulast (Nr. 159) eingetragen. Sie sichert eine anteilige Wohnnutzung auf dem Grundstück (ca. 1.000 qm). Zurzeit sind keine relevanten Bescheide vorhanden.

Das Grundstück befindet sich im Beachtungsradius von Seveso-II-Betrieben. Eine mögliche Beeinträchtigung einer Wohn- und/oder gewerblichen Nutzung durch

Flurstück	<b>718-00108</b>
Grundbuchblatt	<b>00439N</b>
Grundstücksgröße	<b>994 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, JP</b>
Nutzung	<b>bes. Wohnform</b>
Leerstand	<b>kein</b>
Grundfläche	<b>675 qm</b>
GRZ	<b>0,68</b>
BGF	<b>3.838 qm</b>
GFZ	<b>3,86</b>
Baulast	<b>vorhanden</b>
Gültige Bescheide	<b>keine</b>



Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur



das nahegelegene Heizkraftwerk Mitte ist durch das Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi) zu beurteilen.

### **Fazit**

Bezogen auf das Grundstück Michaelkirchstraße 19 werden keine vertiefenden Sanierungsziele definiert, da das Grundstück im Vergleich zu anderen Grundstücken gut entwickelt und ausgenutzt ist. Einzig die besondere Wohnform der vollstationären Pflege kann im Zusammenhang mit wohnversorgenden Einrichtungen und des Angebots an sozialer Infrastruktur im Gebiet weiter beobachtet werden.

## Michaelkirchstraße 20, 21



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Michaelkirchstraße 20, 21 befindet sich kein Gebäude. Das Grundstück liegt brach, ist in einem schlechten Zustand und unversiegelt.

Für das Grundstück ist eine Vereinigungsbaulast (Nr. 189) zwischen den Grundstücken Michaelkirchstraße 20, 21 und Köpenicker Straße 54, Flurstück 301, eingetragen. Zurzeit ist eine gültige Baugenehmigung zum Bauvorhaben „Neubau eines Büro- und Wohngebäudes mit einer Tiefgarage“ aus dem Jahr 1998, zuletzt verlängert im Jahr 2013, vorhanden. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Bauvorhaben „Hochtief-Campus“ im Jahr 2009 wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Bezirk Mitte und der HOCHTIEF Solutions AG abgeschlossen. Die damit getroffenen Vereinbarungen u. a. für die Grundstücke Köpenicker Straße 55-55 B sowie Michaelkirchstraße 20-21 (z. B. Schaffung zusätzlicher Wohnflächen von ca. 7.500 qm) sind nach wie vor bindend.

Das Grundstück befindet sich im Beachtungsradius von Seveso-II-Betrieben. Eine mögliche Beeinträchtigung einer Wohn- und/oder gewerblichen Nutzung durch das nahegelegene Heizkraftwerk Mitte ist durch das Landesamt für Arbeitsschutz, Gesundheitsschutz und technische Sicherheit (LAGetSi) zu beurteilen.

Flurstück	<b>718-00107</b>
Grundbuchblatt	<b>16641N</b>
Grundstücksgröße	<b>2.965 qm</b>
Eigentümer*	<b>Privat, JP</b>
Nutzung	<b>Brachfläche</b>
Leerstand	-
Grundfläche	-
GRZ	-
BGF	-
GFZ	-
Baulast	<b>vorhanden</b>
Gültige Bescheide*	<b>BG, SV</b>

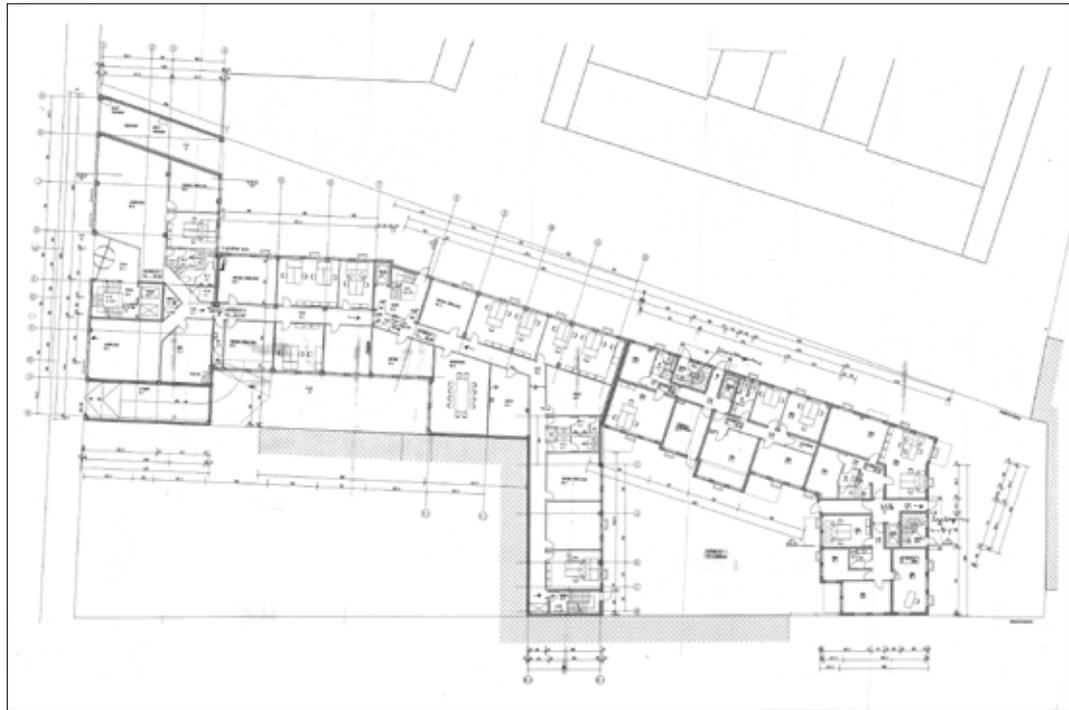


Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur

Abb. 33:  
Entwurfsdarstellung aus der Baugenehmigung zum Neubau eines Büro- und Wohngebäudes mit einer Tiefgarage (1998)



## Fazit

Für das Grundstück Michaelkirchstraße 20, 21 sind hauptsächlich die Sanierungsziele zur maßvollen Verdichtung brachliegender Flächen (Blockrandschließung), die Schaffung privater Freiräume sowie eine Nutzungsmischung und -verdichtung von zentraler Bedeutung. Auch die Anbindung öffentlicher Freiräume im rückwärtigen Grundstücksbereich – vor allem in Orientierung zum Spreeufer – sowie die Erschließbarkeit des Holzuferblocks insgesamt (Möglichkeiten der Durchwegung) sind zentrale Themen in der weiteren Grundstücksentwicklung.

Zur Umsetzung der genannten Ziele sollte mittelfristig die Neubebauung des Grundstücks angestrebt werden. Auch die Aufwertung privater Freiräume ist im Zuge der Neubebauung zu unterstützen. Langfristig gilt es, Möglichkeiten zur Durchwegung des rückwärtigen Grundstücks zur besseren Anbindung des Blockinnenbereichs an die Spree zu berücksichtigen.

## Michaelkirchstraße 22, 23



### Steckbrief

Auf dem Grundstück Michaelkirchstraße 22, 23 befindet sich kein Gebäude. Das Grundstück liegt brach, wird aber teilweise zwischengenutzt (Strandbar Lichtpark e. V.). Es ist in einem schlechten Zustand und unversiegelt. Für das Grundstück ist eine Baulast (Nr. 188) eingetragen. Sie sichert die Freihaltung einer Fläche im südlichen Grundstücksbereich zugunsten des anliegenden Grundstücks Michaelkirchstraße 20, 21 (erteilte Baugenehmigung). Für die Zwischennutzung liegt eine befristete sanierungsrechtliche Genehmigung vor.

### Fazit

Für das Grundstück Michaelkirchstraße 22, 23 sind hauptsächlich die Sanierungsziele zur maßvollen Verdichtung brachliegender Flächen (Blockrandschließung), die Schaffung privater Freiräume sowie eine Nutzungsverdichtung von zentraler Bedeutung. Auch die Schaffung und Anbindung öffentlicher Freiräume – vor allem entlang des Spreeufers – ist ein zentrales Thema in der weiteren Grundstücksentwicklung.

Zur Umsetzung der genannten Ziele sollte mittelfristig die Neubebauung des Grundstücks angestrebt werden. Auch die Aufwertung privater Freiräume ist im Zuge der Neubebauung zu unterstützen. Langfristig gilt es, die Durchwegung des Grundstücks zur Anbindung an die Spree sowie die Schaffung von Aufenthaltsqualitäten entlang des Ufers u. a. durch die Realisierung eines durchgängigen öffentlichen Spreeuferwegs zu unterstützen. Dafür ist der Ankauf einer Uferteilfläche durch das Land Berlin erforderlich.

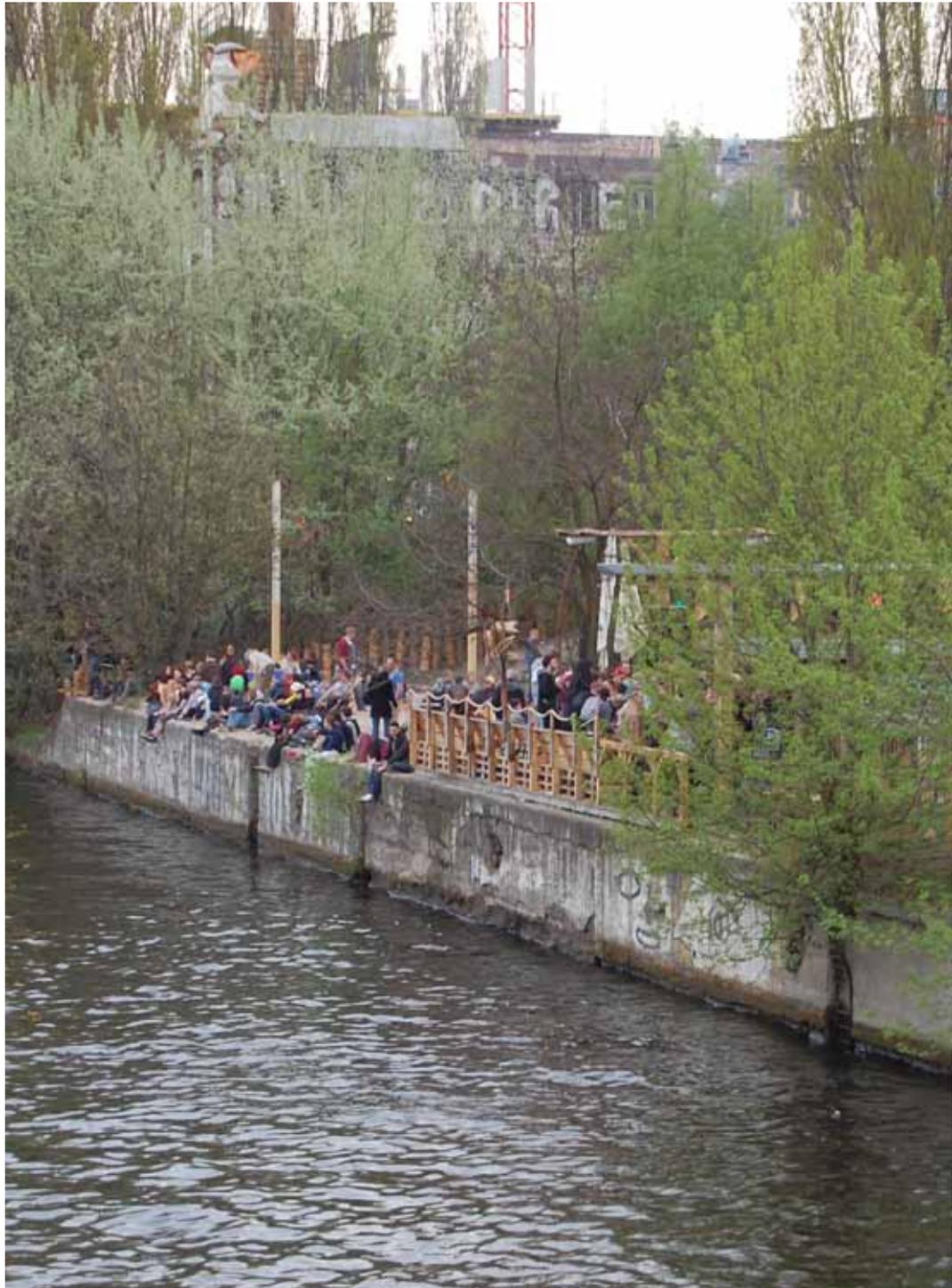
<b>Flurstück</b>	<b>718-00106</b>
<b>Grundbuchblatt</b>	<b>00353N</b>
<b>Grundstücksgröße</b>	<b>7.187 qm</b>
<b>Eigentümer*</b>	<b>Privat, JP</b>
<b>Nutzung</b>	<b>Brachfläche</b>
<b>Leerstand</b>	<b>-</b>
<b>Grundfläche</b>	<b>-</b>
<b>GRZ</b>	<b>-</b>
<b>BGF</b>	<b>-</b>
<b>GFZ</b>	<b>-</b>
<b>Baulast</b>	<b>vorhanden</b>
<b>Gültige Bescheide*</b>	<b>SRG</b>



Reparatur des Stadtraums  
Substanz- und Strukturschutz  
Maßvolle Verdichtung

Differenziertes Raumgefüge  
Erschließung Spreeufer  
Erschließung Holzuferblock  
Aufwertung privater Freiräume

Nutzungsverdichtung / Nutzungsmischung  
Anpassung sozialer Infrastruktur



## Abkürzungen (\*)

In den Steckbriefen zu den einzelnen Grundstücken wurden folgende Abkürzungen zur Bezeichnung der Kenndaten (grauer Kasten) verwendet:

### Eigentümer

JP	Juristische Person
NP	Natürliche Person

### Gültige Bescheide

BG	Baugenehmigung
BVB	Bauvorbescheid
SRG	Sanierungsrechtliche Genehmigung
SV	Städtebaulicher Vertrag

# 8

## Zusammenfassende Darstellung der Sanierungsziele – Konzeptpläne, Bebaubarkeit, Instrumente

Zur Konkretisierung der Sanierungsziele wurden bereits im Kapitel 6 die drei Schwerpunktbereiche Bebauung, Erhalt und Denkmalpflege, Freiraum und Erschließung sowie Nutzungsmischung und soziale Infrastruktur definiert. Dieser thematischen Unterteilung entsprechend werden die Konkretisierungen in diesem Kapitel zusammengefasst und analog in drei Konzeptplänen (Plan 08 bis 10) dargestellt.

### **Bebauung, Erhalt und Denkmalpflege (Plan 08)**

- Reparatur des Stadtraums; Integration in das historische Stadtgefüge der (nördlichen) Luisenstadt
- Erhalt und Erneuerung der schützenswerten Bausubstanz
- Nachverdichtung des Blockrandbereichs an der Köpenicker Straße und Michaelkirchstraße (Blockrandschließung)
- Ergänzung der solitären Bebauungsstruktur im Blockinnenbereich unter Einhaltung definierter Baufluchten und in Orientierung am vorhandenen Bestand
- Öffnung des Blocks zum Spreeufer (perforierter Blockrand)
- Öffnung des Blocks im Bereich der neu zu errichtenden Stichstraße
- Erhalt, Erneuerung und Stärkung der Eisfabrik als denkmalgeschütztes Gebäudeensemble und öffentlichkeitswirksamer Standort für Kultur, Soziales und Kreativwirtschaft

### **Freiraum und Erschließung (Plan 09)**

- Herausbildung eines differenzierten Raumgefüges aus öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen
- Ausbildung von qualifizierten halböffentlichen Stadträumen im Bereich Eisfabrik und Hochtief/DAZ
- Entwicklung und Differenzierung von unterschiedlichen „Grünzonen“ (Grünflächen zur öffentlichen Nutzung, private Grünflächen)
- Entwicklung eines Spreeuferwegs mit angelagerten Grün- und Freiflächenutzungen; Einbindung in den gesamtstädtischen Berliner „Spreeweg“
- Schaffung eines neuen öffentlich nutzbaren Spielplatzes (Köp. Str. 36-38)
- Aufwertung privater Grün- und Freiflächen; Entsiegelung und Begrünung
- Organisation einer blockinneren Erschließung (Adressbildung)
- Verbesserung der Erschließung rückwärtiger Grundstücke (Seifenfabrik, Spreefeld, DAZ, Eisfabrik)
- Schaffung einer öffentlichen Blockdurchwegung von der Köpenicker Straße zum Spreeufer entlang der neu zu errichtenden Stichstraße
- Ermöglichung einer öffentlich nutzbaren Durchwegung von der Köpenicker Straße zum Spreeufer über das Gelände der Eisfabrik im Anschluss an die geplante Durchwegung des östlichen Melchiorblocks (Postfuhramt), öffentlich nutzbare Wegeverbindung zwischen Eisfabrik und Bona-Peiser-Weg
- Sicherung und Ausbau der öffentlichen Zugänglichkeit der Eisfabrik
- Freihaltung der Höfe von Kfz-Stellplätzen, Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen

## Nutzungsmischung und soziale Infrastruktur (Plan 10)

- Nutzungsverdichtung und Stärkung der Nutzungsmischung (Wohnen, wohnverträgliches Gewerbe, Dienstleistungen, Kultur, Gemeinbedarf)
- Entwicklung in der BauNVO-Gebietscharakteristik eines Mischgebietes
- Nutzungsmischung auf möglichst jedem Grundstück anstreben
- Unterstützung der Schaffung von kostengünstigem und barrierearmen Wohnraum
- Aufwertung der Köpenicker Straße als gebietsversorgendes Zentrum mit wohnverträglichem Kleingewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie
- Vorhaltung der Erdgeschosszonen an allen öffentlichen Verkehrsflächen für gebietsversorgende Funktionen (kein Wohnen)
- Öffentlichkeitswirksame Nutzungen in bedeutsamen Gebäuden (z. B. Eisfabrik) und in Neubauten am Spreeufer (Ziel: belebte und vielfältig genutzte Uferzone)
- Wiedernutzbarmachung leer stehender Gebäude
- Aufhebung minderwertiger oder provisorischer Grundstücksnutzungen (z.B. Autohandel, Lagerplätze)
- Differenzierung bisheriger Nutzungen zur Vermeidung von Nutzungskonflikten (Lärm- und Freiflächenkonflikte)
- Erhalt bestehender Infrastruktureinrichtungen (Seniorenwohnheim, Kita Köpenicker Str. 45)
- Ermöglichung zusätzlicher Kita-Standorte und Unterstützung der Ansiedlung (Anschubfinanzierung)

## Bebaubarkeit und bauliche Dichte (Pläne 11 bis 13)

Auf Basis der stadträumlichen und nutzungsorientierten Konzeption entwickelt das Blockkonzept baulich-räumliche Lösungsvorschläge auf zwei Ebenen: zum einen die Festlegung von Baufeldern zur Definition der potentiellen baulichen Dichte (Plan 11) und zum anderen einen städtebaulichen Entwurf, der konkrete Bebauungsmöglichkeiten aufzeigt (Plan 12 und 13).

Der städtebauliche Entwurf stellt genehmigte (aber noch nicht realisierte) Neubauvorhaben dar und ergänzt die noch nicht konkret oder abschließend beplanten Baufelder um beispielhafte Bebauungsvorschläge. Dabei wurden – in schematisierter Form – aktuelle Projektideen von Eigentümern und Investoren aufgegriffen, sofern sie den städtebaulichen Zielvorstellungen des Blockkonzepts entsprechen.

Im Lageplan des städtebaulichen Entwurfs (Plan 12) ist neben der Übersetzung der Baufelder zu Bebauungsvorschlägen die Festlegung einer Höhenstaffelung ablesbar, die entweder aus der Orientierung am Bestand (Abstandsflächen) oder aus den städtebaulichen Zielstellungen für den Holzuferblock resultieren. Folgende drei zentrale Zielstellungen sind dem Lageplan zu entnehmen:

- Ergänzungen im Bestand zur **Definition klarer Blockstrukturen** (geschlossener Blockrand, Öffnung zum Spreeufer, höhengestaffelter Blockabschluss im Gegenüber zum ver.di-Gebäude)

- Definition (halb)öffentlicher Freiräume zur **Durchwegung des Holzuferblocks** mit Orientierung zum Spreeufer
- Behutsame **Eingliederung der Eisfabrik** durch eine angemessene potentielle Neubebauung unter Berücksichtigung der umgebenden Freiräume.

Zur Verdeutlichung der Höhenstaffelung an den jeweiligen Blockrändern dient die spreeseitige Ansicht der vorhandenen und geplanten Blockbebauung (Plan 13). Neben der städtebaulichen Einbindung der Eisfabrik ist vor allem die Arrondierung des Holzuferblocks im Bereich der Michaelkirchstraße 22-23 ablesbar. Der Abschluss des Blocks wird durch eine Höhenstaffelung in Orientierung an die Gebäudehöhe des ver.di-Gebäudes von 30 Metern definiert. Damit wird zum einen der Block spreeseitig Richtung Michaelkirchbrücke stärker gefasst, zum anderen wird dem maßstäblich sehr dominanten ver.di-Komplex ein adäquates Gegenüber gestellt. Damit soll ein baulich-räumlicher Rahmen gebildet werden, der die Entwicklung einer geordneten städtebaulichen Struktur ermöglicht.

### Anwendung planungs- und sanierungsrechtlicher Instrumente

Mit der Anwendung der folgenden planungs- und sanierungsrechtlichen Instrumente kann die beabsichtigte Blockentwicklung zielgerichtet gesteuert und gesichert werden:

- Anwendung des gesamten **sanierungsrechtlichen Instrumentariums** im umfassenden Verfahren; insbesondere
  - Durchführung von objektbezogenen **Sozialplan- und Härteausgleichsverfahren** gemäß §§ 180, 181 BauGB bei umfassenden baulichen (Erneuerungs-) Maßnahmen, um sanierungsbedingte Härten und Nachteile für die Betroffenen zu vermeiden oder deren Folgen zu mildern.
  - Durchführung von **Ordnungsmaßnahmenverfahren** nach § 147 BauGB, um insbesondere die Umsetzung der Sanierungsziele auf privaten Grundstücken zu unterstützen.
  - Fortsetzung des **Bebauungsplanverfahren I-32a**, um insbesondere die Flächenansprüche Berlins bezüglich der geplanten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zu sichern.
  - Wahrnehmung von gemeindlichen **Vorkaufsrechten** nach §§ 24, 25 BauGB und Durchführung von **Grundenerbsverfahren**
  - Abschluss von **städtebaulichen Verträgen**, um grundstücksbezogene Sanierungsziele gemeinsam mit privaten Eigentümern und Investoren umzusetzen.



### Stadtraum und Bebauungsstruktur

Darstellung der Bebauung, Geschossigkeit und des Baulters

#### Legende

##### Baulter

- bis 1918
- 1919 bis 1945
- 1946 bis 1989
- seit 1990

##### Gebietsgrenzen

- Abgrenzung Sanierungsgebiet
- Abgrenzung Fördergebiet Luisenstadt



Bearbeitungsstand: Dezember 2013  
 Kartengrundlage: ALK Berlin  
 Aktualisiert durch KoSP GmbH

Auftraggeber

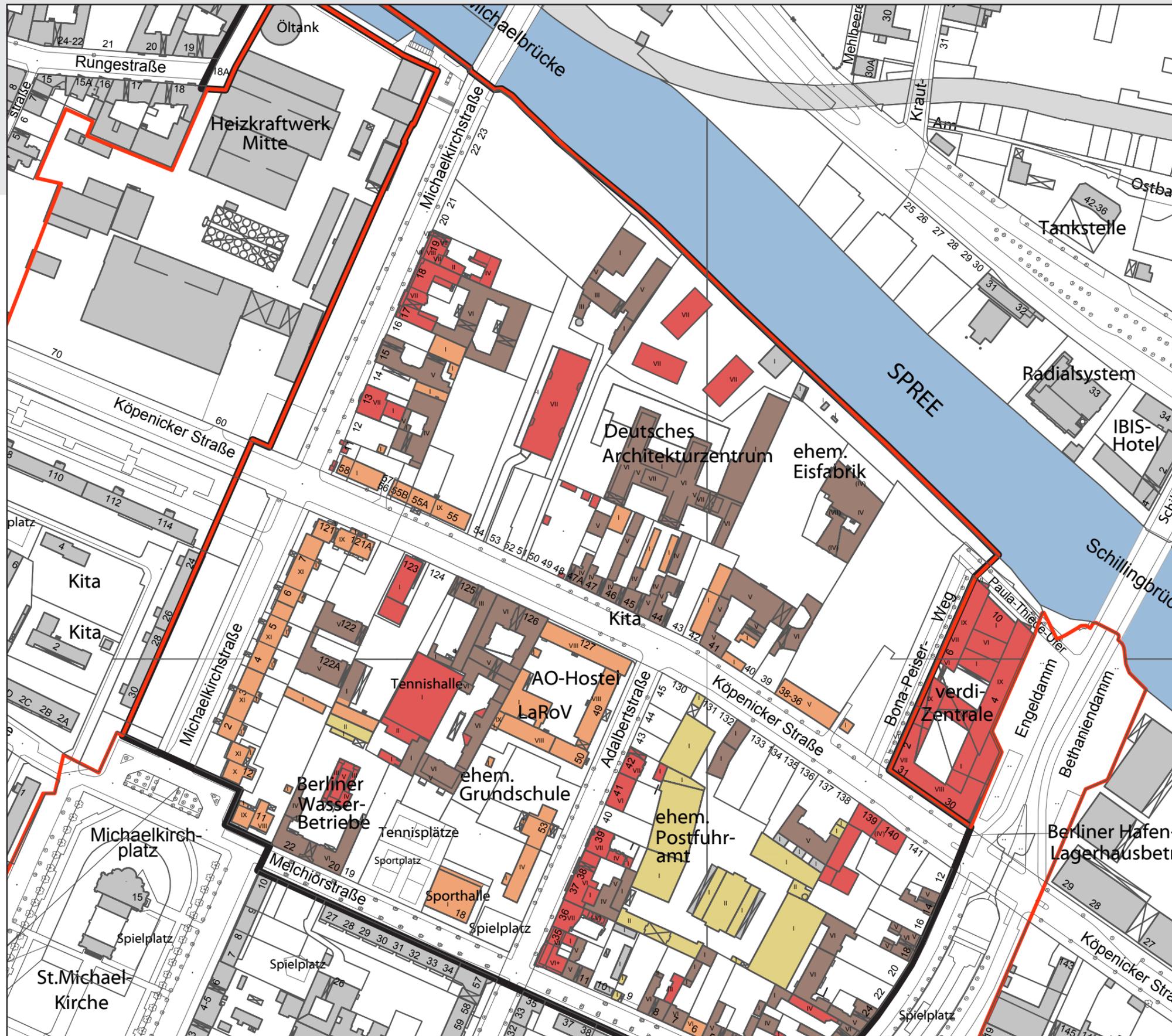


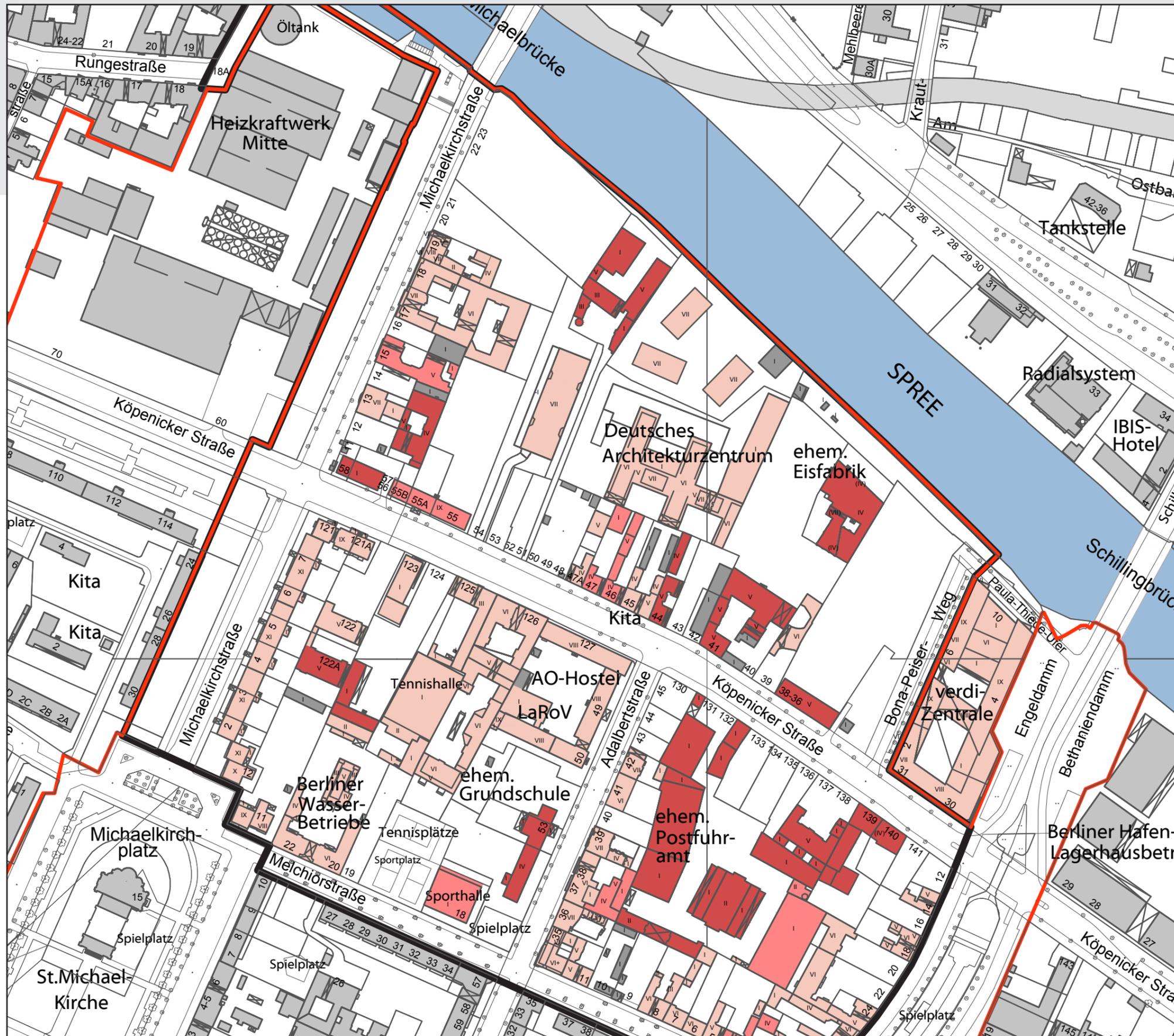
Bezirksamt Mitte von Berlin  
 Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und  
 Ordnung, Fachbereich Stadtplanung  
 Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-9018 45853

Planverfasser



Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und  
 Projektmanagement - KoSP GmbH  
 Schwedter Straße 34 A, 10435 Berlin, Tel. 030-33002830





### Baulicher Erneuerungsbedarf

Darstellung der Erforderlichkeit von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

#### Legende

- kein / geringer Erneuerungsbedarf
- mittlerer Erneuerungsbedarf
- hoher Erneuerungsbedarf

#### Gebietsgrenzen

- Abgrenzung Sanierungsgebiet
- Abgrenzung Fördergebiet Luisenstadt



Bearbeitungsstand: Dezember 2013  
 Kartengrundlage: ALK Berlin  
 Aktualisiert durch KoSP GmbH

Auftraggeber

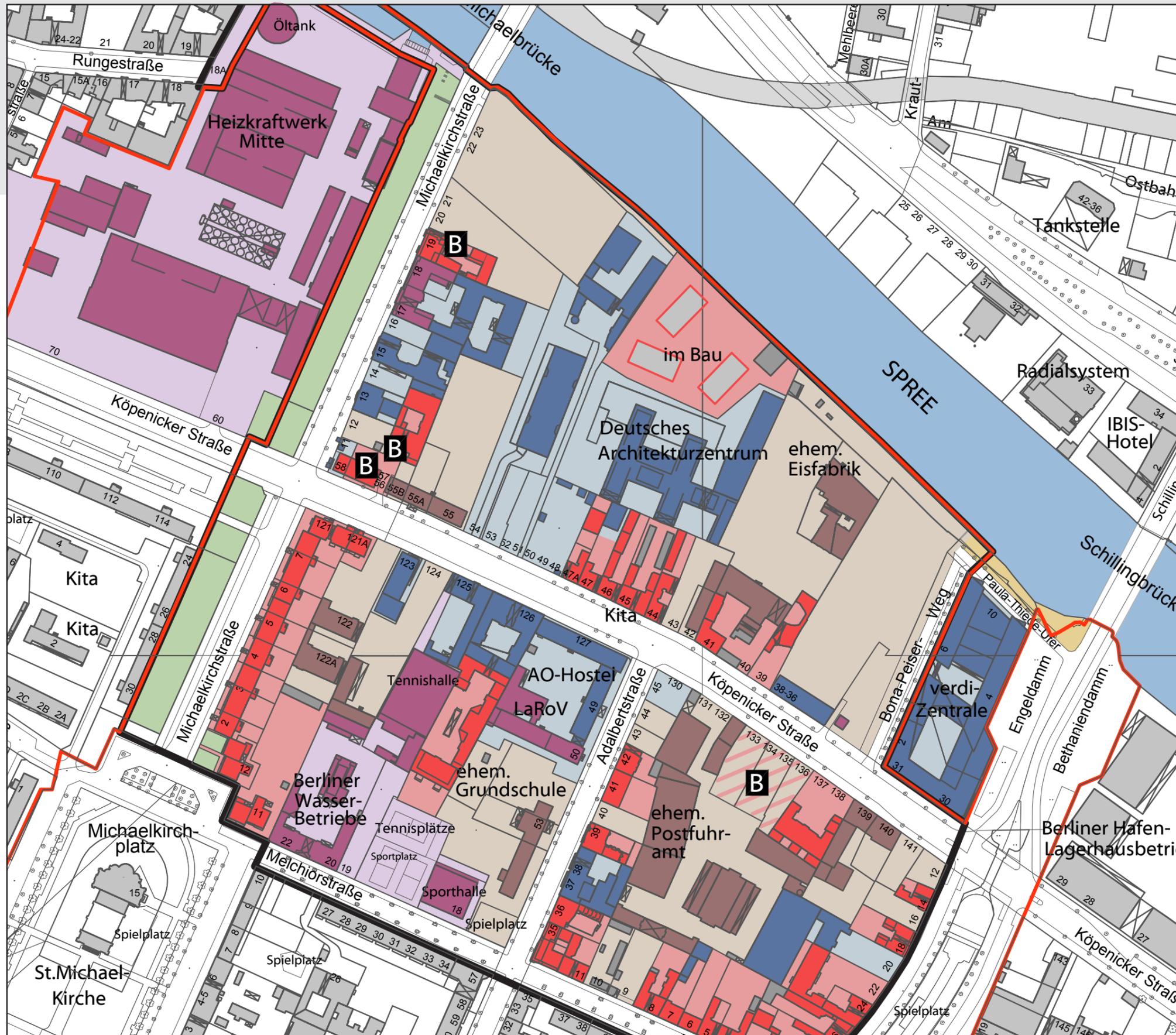


Bezirksamt Mitte von Berlin  
 Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und  
 Ordnung, Fachbereich Stadtplanung  
 Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-9018 45853

Planverfasser



Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und  
 Projektmanagement - KoSP GmbH  
 Schwedter Straße 34 A, 10435 Berlin, Tel. 030-33002830



### Nutzungsstruktur

Darstellung der Gebäude- und Freiflächennutzung nach Hauptnutzungsarten

#### Legende

- Wohnen
- Besondere Wohnform
- Gewerbe
- Infrastruktur
- Leerstand / Brache
- Nebennutzung (u. a. Garagen)
- Grünfläche
- Uferweg

#### Gebietsgrenzen

- Abgrenzung Sanierungsgebiet
- Abgrenzung Fördergebiet Luisenstadt



Bearbeitungsstand: Dezember 2013  
Kartengrundlage: ALK Berlin  
Aktualisiert durch KoSP GmbH

Auftraggeber

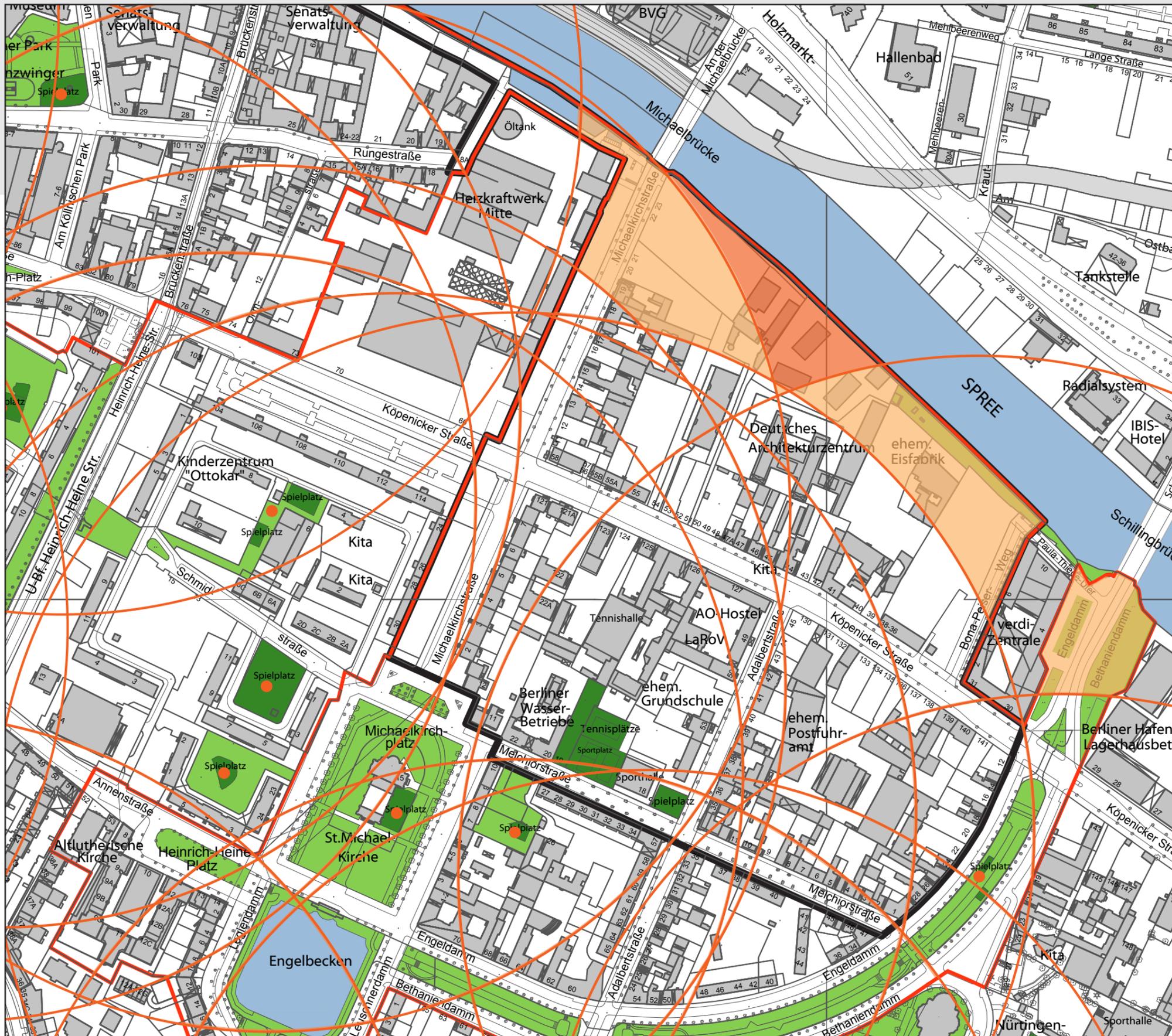


Bezirksamt Mitte von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und  
Ordnung, Fachbereich Stadtplanung  
Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-9018 45853

Planverfasser



Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und  
Projektmanagement - KoSP GmbH  
Schwedter Straße 34 A, 10435 Berlin, Tel. 030-33002830



### Grün- und Freiflächen

Darstellung der Versorgung mit Grünanlagen und Spielplätzen

#### Legende

- Grünanlagen
- Spielplätze
- Erreichbarkeitsradien wohnungsnaher Park- und Grünanlagen (450 m)
- unterversorgter Bereich
- nicht versorgter Bereich

#### Gebietsgrenzen

- Abgrenzung Sanierungsgebiet
- Abgrenzung Fördergebiet Luisenstadt



Bearbeitungsstand: Dezember 2013  
 Kartengrundlage: ALK Berlin  
 Aktualisiert durch KoSP GmbH

Auftraggeber



Bezirksamt Mitte von Berlin  
 Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und  
 Ordnung, Fachbereich Stadtplanung  
 Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel. 030-9018 45853

Planverfasser



Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und  
 Projektmanagement - KoSP GmbH  
 Schwedter Straße 34 A, 10435 Berlin, Tel. 030-33002830



### Grün- und Freiflächen

Darstellung der Oberflächen nach dem Grad der Versiegelung

#### Legende

- Asphalt / Beton
- Plattenbelag
- Pflasterbelag
- verdichtete Schotter- / Sandfläche
- Sand / Strand
- offener Rohboden
- Tartan (Sportanlage)
- angelegte Rasenfläche
- gestaltete Vegetationsfläche
- Ruderalvegetation

#### Gebietsgrenzen

- Abgrenzung Sanierungsgebiet
- Abgrenzung Fördergebiet Luisenstadt



Bearbeitungsstand: Dezember 2013  
Kartengrundlage: ALK Berlin  
Aktualisiert durch KoSP GmbH

Auftraggeber



Bezirksamt Mitte von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und  
Ordnung, Fachbereich Stadtplanung  
Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-9018 45853

Planverfasser



Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und  
Projektmanagement - KoSP GmbH  
Schwedter Straße 34 A, 10435 Berlin, Tel. 030-33002830

### Erschließung und Verkehr

Darstellung der verkehrlichen Anbindung durch den ÖPNV

#### Legende

-  S-Bahn-Linie
-  U-Bahn-Linie
-  Buslinie

#### Gebietsgrenzen

-  Abgrenzung Sanierungsgebiet
-  Abgrenzung Fördergebiet Luisenstadt



Bearbeitungsstand: Dezember 2013  
Kartengrundlage: ALK Berlin  
Aktualisiert durch KoSP GmbH

Auftraggeber

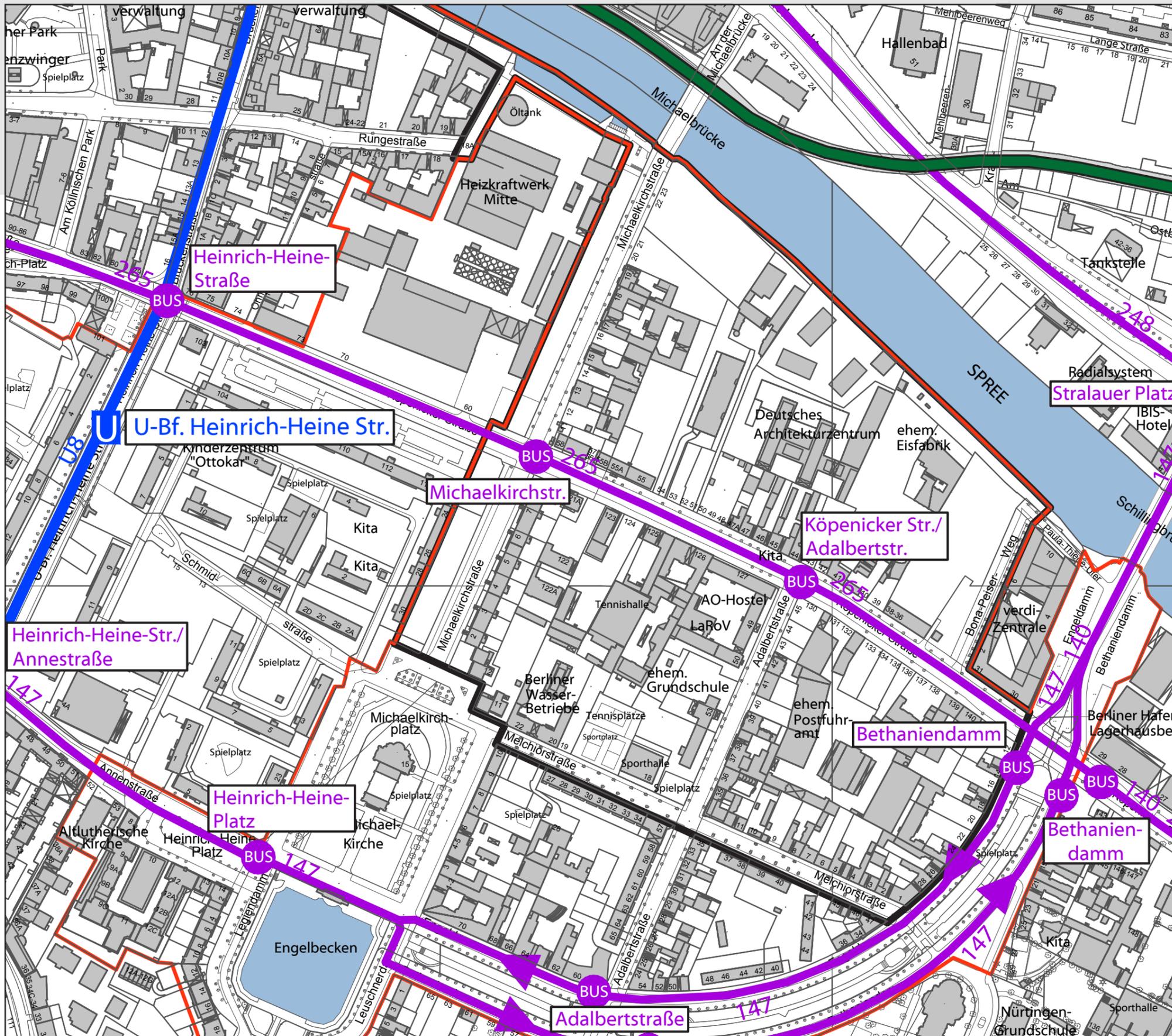


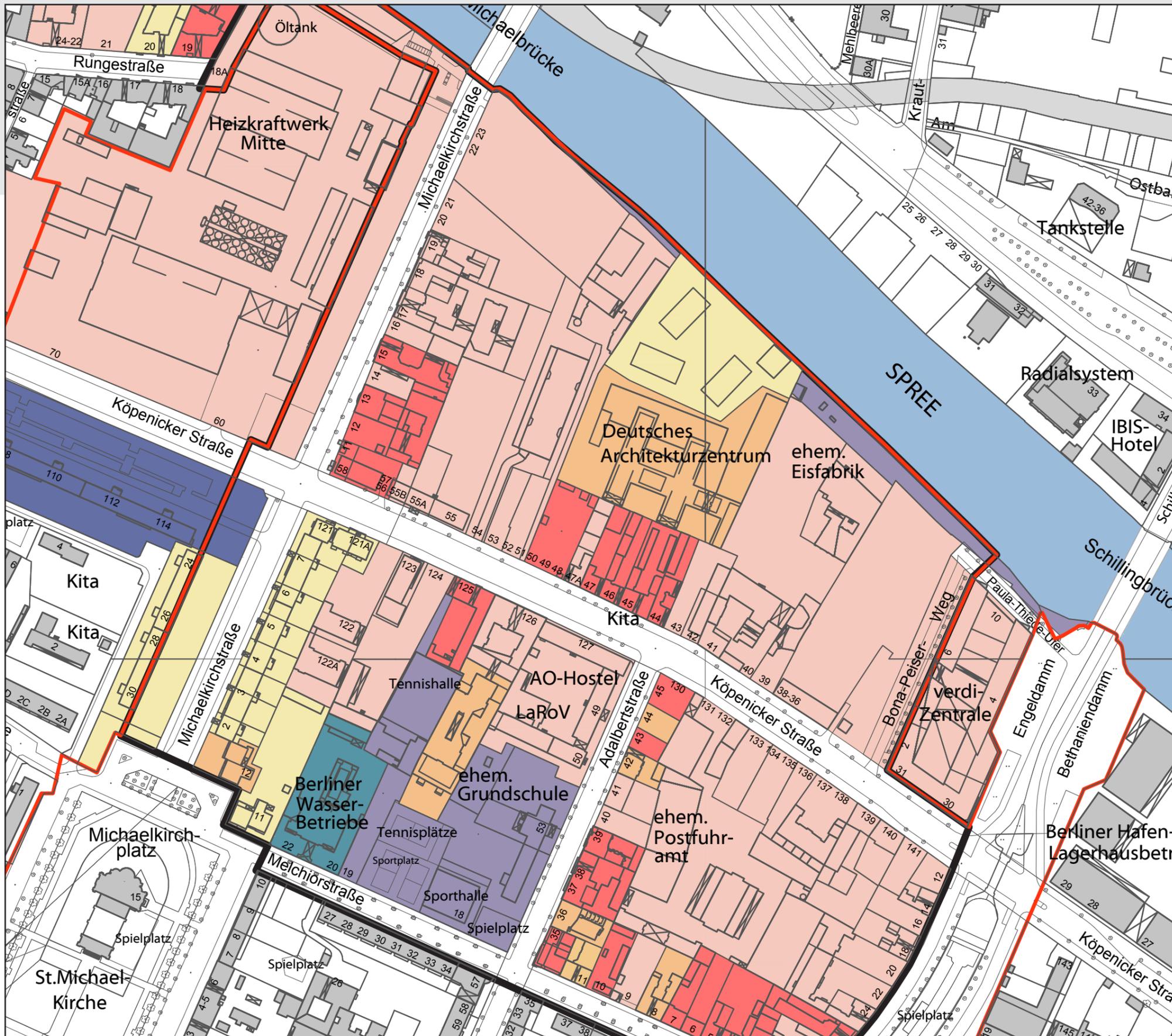
Bezirksamt Mitte von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und  
Ordnung, Fachbereich Stadtplanung  
Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-9018 45853

Planverfasser



Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und  
Projektmanagement - KoSP GmbH  
Schwedter Straße 34 A, 10435 Berlin, Tel. 030-33002830





### Eigentumsverhältnisse

Darstellung der Eigentümerstruktur

#### Legende

##### Öffentliches Eigentum

- Land Berlin
- Kommunale Wohnungsbaugesellschaft
- Anstalt öffentlichen Rechts

##### Privates Eigentum

- Natürliche Person
- Wohnungs- und Teileigentum
- Juristische Person (u. a. GmbH, GbR)

##### Genossenschaftliches Eigentum

- eingetragene Genossenschaft

##### Gebietsgrenzen

- Abgrenzung Sanierungsgebiet
- Abgrenzung Fördergebiet Luisenstadt



Bearbeitungsstand: Dezember 2013  
Kartengrundlage: ALK Berlin  
Aktualisiert durch KoSP GmbH

Auftraggeber

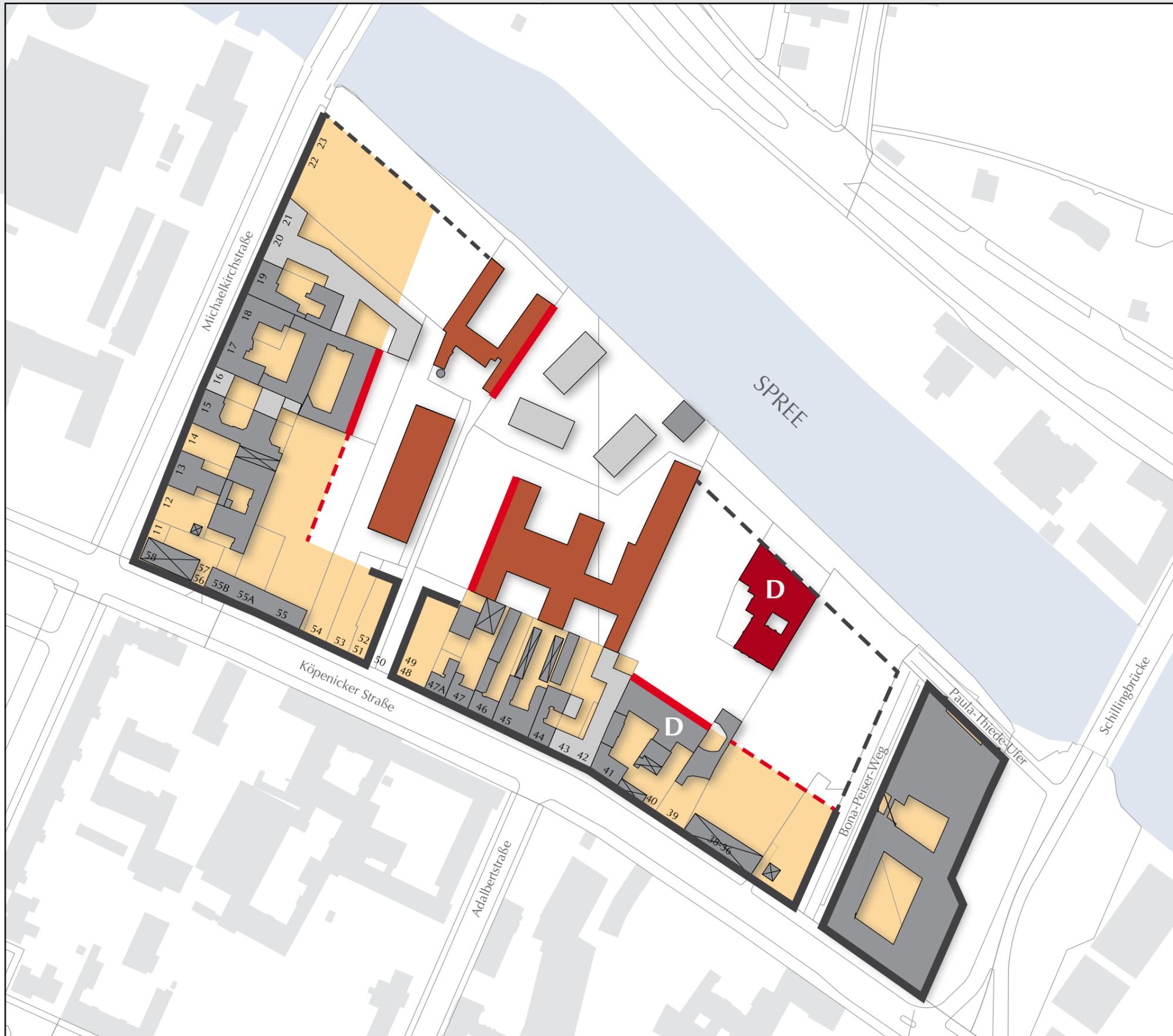


Bezirksamt Mitte von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und  
Ordnung, Fachbereich Stadtplanung  
Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-9018 45853

Planverfasser



Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und  
Projektmanagement - KoSP GmbH  
Schwedter Straße 34 A, 10435 Berlin, Tel. 030-33002830



**Konzeptplan**  
**Bebauung, Erhalt und Denkmalpflege**

**Legende**

**Bebauung**

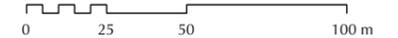
- Mantelzone (geschlossene Bebauung)
- Kernzone (Solitärbebauung)
- Blockrandschließung
- perforierter Blockrand
- Gebäudeflucht (physisch)
- Gebäudeflucht (raumbildend)
- nicht erhaltenswerter Gebäudebestand

**Erhalt und Denkmalpflege**

- Denkmalgeschütztes Ensemble

**Allgemeines**

- Gebäudebestand
- Genehmigte Bauvorhaben



Bearbeitungsstand: Dezember 2013  
Kartengrundlage: ALK Berlin  
Aktualisiert durch KoSP GmbH

Auftraggeber



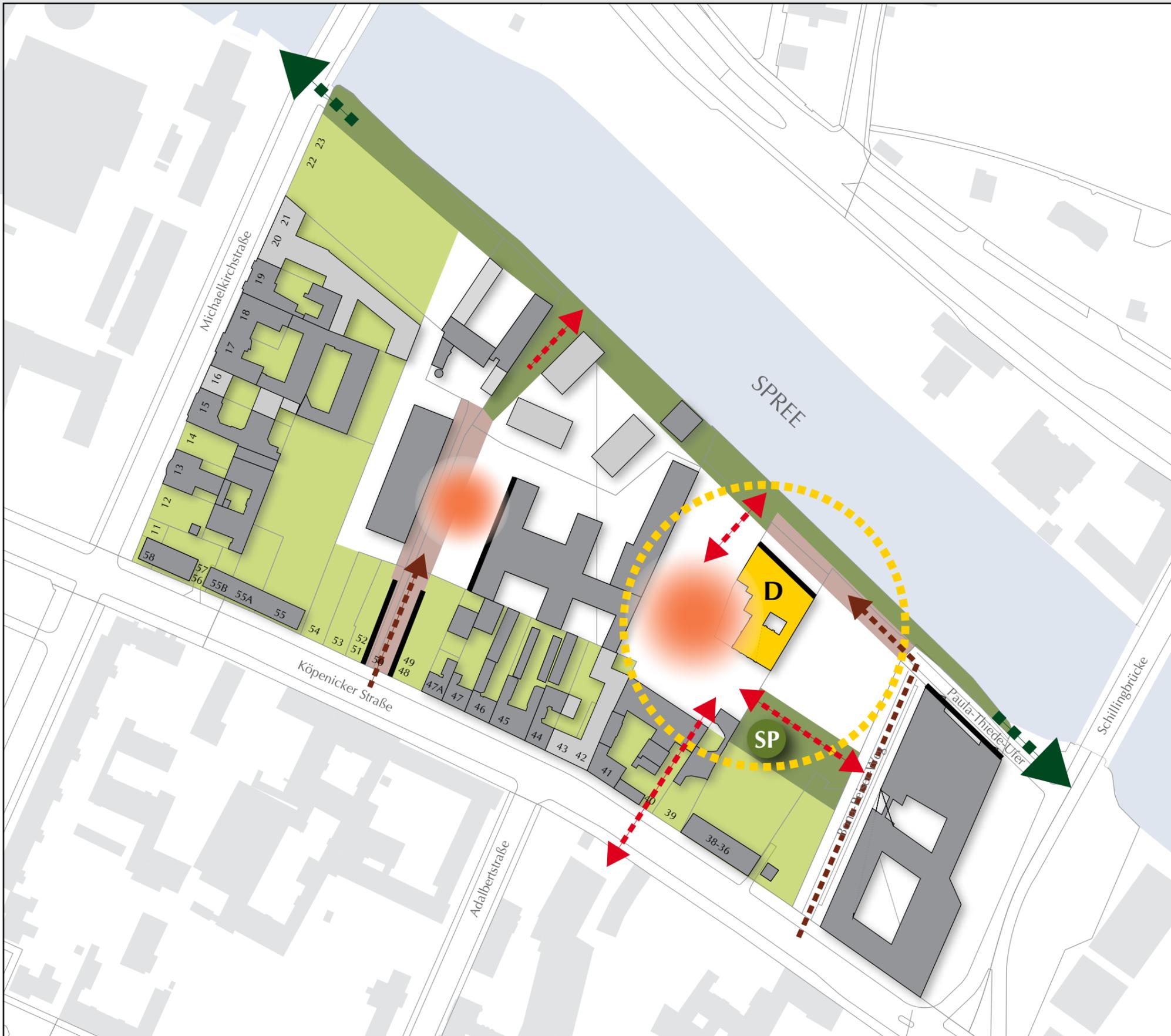
Bezirksamt Mitte von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und  
Ordnung, Fachbereich Stadtplanung  
Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-9018 45853

Planverfasser



Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und  
Projektmanagement - KoSP GmbH  
Schwedter Straße 34 A, 10435 Berlin, Tel. 030-33002830

**Konzeptplan  
Freiraum und Erschließung**



**Legende**

**Freiraum**

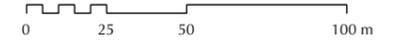
- Privater Außenraum
- Öffentlicher Grün- und Freiraum
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Zentrale halböffentliche Freiraumbereiche
- Schwerpunkt Eisfabrik
- SP Spielplatz

**Erschließung**

- Fußläufige Verbindungen
- Verkehrliche Erschließung

**Allgemeines**

- Gebäudebestand
- Genehmigte Bauvorhaben



Bearbeitungsstand: Dezember 2013  
Kartengrundlage: ALK Berlin  
Aktualisiert durch KoSP GmbH

Auftraggeber

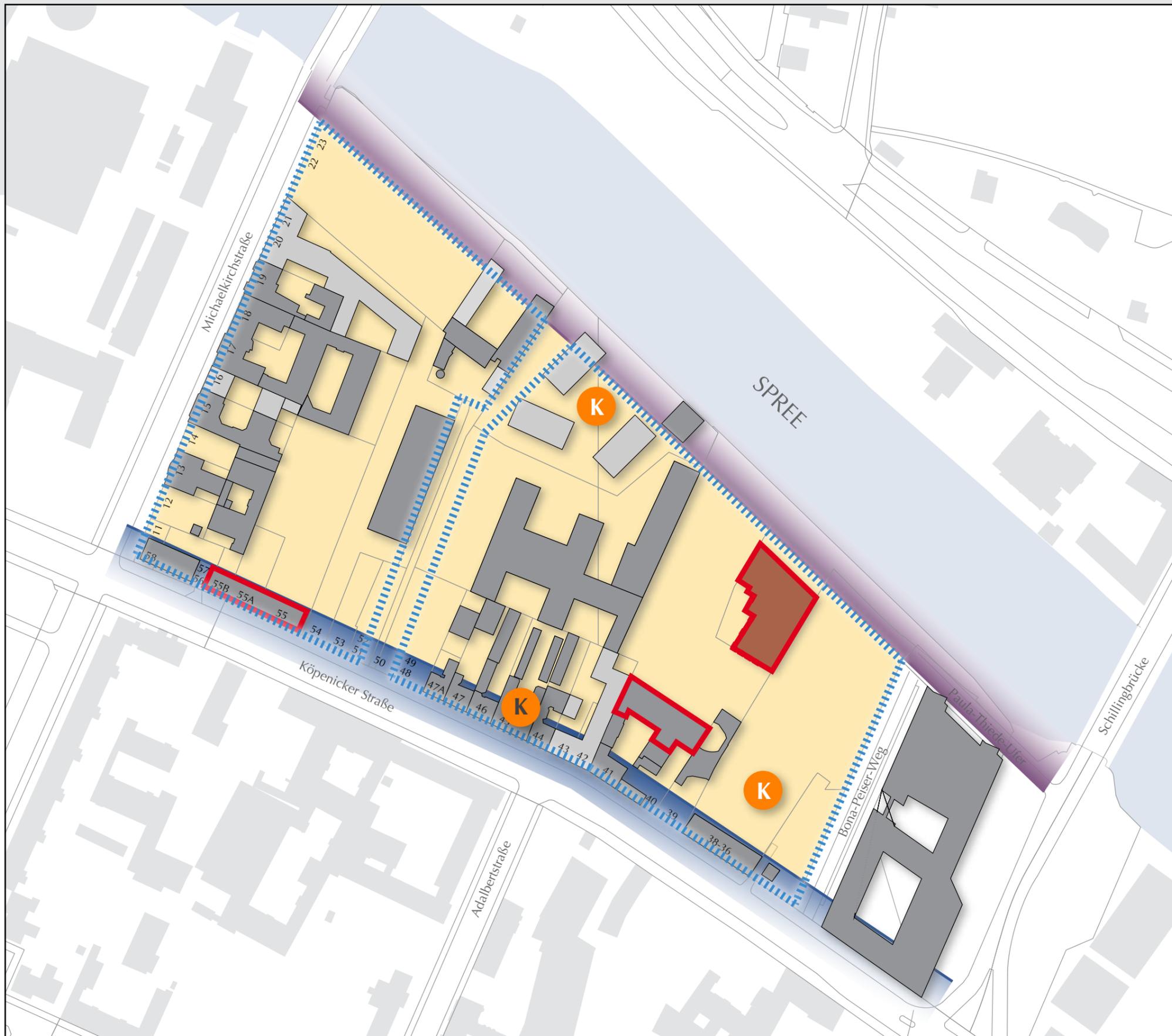


Bezirksamt Mitte von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und  
Ordnung, Fachbereich Stadtplanung  
Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-9018 45853

Planverfasser



Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und  
Projektmanagement - KoSP GmbH  
Schwedter Straße 34 A, 10435 Berlin, Tel. 030-33002830



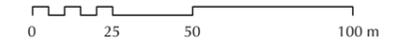
### Konzeptplan Nutzungsmischung und soziale Infrastruktur

#### Legende

- Wiedernutzbarmachung von Gebäuden
- Mischnutzung
- Gebietsversorgende Gewerbenutzungen
- Öffentlichkeitswirksame Nutzungen
- Potentieller Kulturstandort
- Vorhaltung EG-Zonen für gewerbliche und infrastrukturelle Nutzungen
- Bestand Kita
- Potentieller Kita-Standort

#### Allgemeines

- Gebäudebestand
- Genehmigte Bauvorhaben



Bearbeitungsstand: Dezember 2013  
Kartengrundlage: ALK Berlin  
Aktualisiert durch KoSP GmbH

Auftraggeber

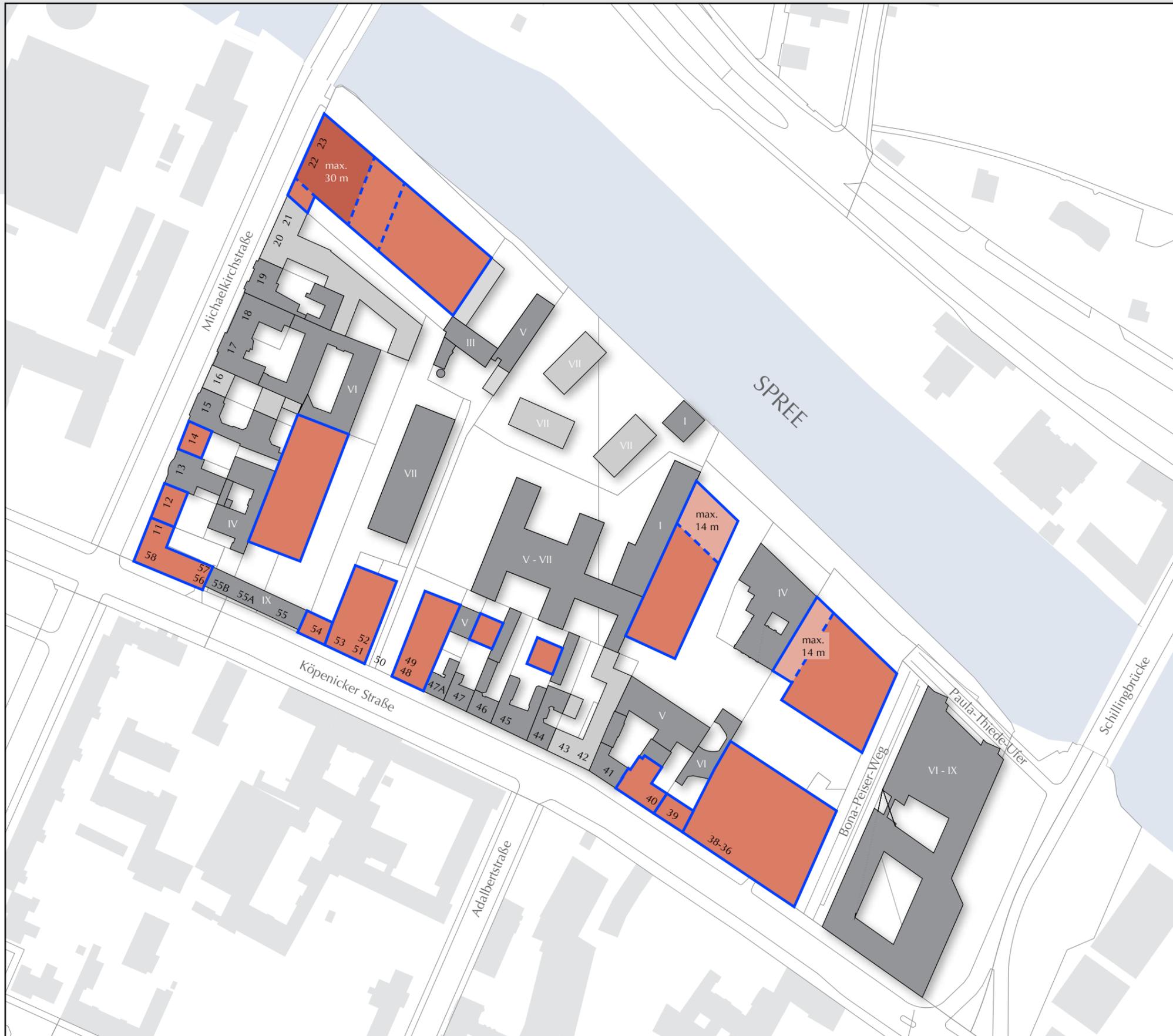


Bezirksamt Mitte von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und  
Ordnung, Fachbereich Stadtplanung  
Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-9018 45853

Planverfasser



Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und  
Projektmanagement - KoSP GmbH  
Schwedter Straße 34 A, 10435 Berlin, Tel. 030-33002830



### Bebaubarkeit und bauliche Dichte

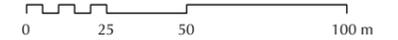
#### Legende

##### Bebaubarkeit

- Baufelder
- Bebaubarkeit (max. 14 m Gebäudehöhe)
- Bebaubarkeit (Gebäudehöhe nach Einfügungsgebot)
- Bebaubarkeit ( . 30 m Gebäudehöhe)

##### Allgemeines

- Gebäudebestand
- Genehmigte Bauvorhaben



Bearbeitungsstand: Dezember 2013  
Kartengrundlage: ALK Berlin  
Aktualisiert durch KoSP GmbH

Auftraggeber



Bezirksamt Mitte von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und  
Ordnung, Fachbereich Stadtplanung  
Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-9018 45853

Planverfasser



Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und  
Projektmanagement - KoSP GmbH  
Schwedter Straße 34 A, 10435 Berlin, Tel. 030-33002830



### Städtebaulicher Entwurf

#### Legende

##### Lageplan (Plan 12)

- Gebäudebestand
- Genehmigte Bauvorhaben
- Bebauungsvorschlag (max. 5 Geschosse)
- Bebauungsvorschlag (max. 7 Geschosse)
- Bebauungsvorschlag (über 7 Geschosse)

##### Spree-Ansicht (Plan 13)

- Gebäudebestand
- Bebauungsvorschlag
- Uferseitige Fassaden
- Gebäudehöhe (OK in m)
- Geländehöhe (ÜNN in m)



Bearbeitungsstand: Dezember 2013  
Kartengrundlage: ALK Berlin  
Aktualisiert durch KoSP GmbH

Auftraggeber



Bezirksamt Mitte von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und  
Ordnung, Fachbereich Stadtplanung  
Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-9018 45853

Planverfasser



Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und  
Projektmanagement - KoSP GmbH  
Schwedter Straße 34 A, 10435 Berlin, Tel. 030-33002830



