

ecke köpenicker

nr. 4 – sept / okt 2025

Zeitung für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt Erscheint sechsmal im Jahr kostenlos.

Herausgeber: Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung



WELCHE ECKE?



Die Luisenstadt hat bekanntlich viele interessante Ecken. Aber wo wurde diese Ecke aufgenommen? Wenn Sie den Ort wissen, schreiben Sie uns die Lösung und vergessen bitte auch nicht Ihre Post-Adresse! Denn unter allen richtigen Einsendungen verlosen wir wieder einen Büchergutschein der Buchhandlung am Moritzplatz.

Schicken Sie uns Ihre Antwort per Post an: Ulrike Steglich c/o Ecke Köpenicker, Elisabethkirchstr. 21, 10115 Berlin oder per Mail an: ecke.koepenicker@gmx.net. Bitte vergessen Sie auch die Absenderadresse nicht! Einsendeschluss ist Montag, der 13. Oktober 2025. Unser letztes Bilderrätsel zeigte die Michaelkirchstraße 26. Gewonnen hat Klaus Franke – herzlichen Glückwunsch! Der Gutschein wird Ihnen per Post zugesandt.

BSR-Kieztage in Ihrer Nähe

Falls Sie vorhaben, mal wieder zu entrümpeln: Am 14. Oktober findet in Ihrer Nähe wieder ein BSR-Kieztage statt, und zwar am Lausitzer Platz zwischen 13 und 18 Uhr. Zugegeben, das ist nicht unmittelbar um die Ecke, aber beispielsweise mit einem Lastenrad gut erreichbar.

Am BSR-Kieztage kann man ausrangierten und kaputten Hausrat sozusagen gleich um die Ecke kostenfrei abgeben und entsorgen lassen – das spart den Weg zum Recyclinghof. Man kann aber auch Dinge loswerden, die noch funktionstüchtig und/oder zu schade zum Wegwerfen sind – jeder Kieztage bietet einen Tausch- und Verschenkemarkt an, bei dem man gut Erhaltenes abgeben kann: beispielsweise Brettspiele oder Spielzeug, Vasen oder Geschirr, Fahrräder oder Kleinmöbel und Koffer oder Taschen. Vielleicht findet man dort wie-

derum Dinge, die man selbst gut gebrauchen und einfach mitnehmen kann. Und was am Ende des Tages nicht mitgenommen wird, wird wieder in den Re-Use Kreislauf gebracht, etwa über die NochMall, das BSR-Gebrauchtkaufhaus.

Das Titelbild

dieser Ausgabe entstand im »Kraftwerk«, dem alten Heizkraftwerk Mitte.

Die nächste Ausgabe

der Ecke Köpenicker erscheint Ende Oktober 2025.

Ecken im Web

Sämtliche Ausgaben der »Ecke Turmstraße« sind als PDF archiviert und abrufbar unter: www.turmstrasse.de/team/stadtteilzeitung

INHALT

Seite 3 Melchiorstraße wird Fahrradstraße

Seite 4 Serie zu Städtebaulichen Verträgen, Teil 3: Postfuhrant

Seite 5 Serie zu Städtebaulichen Verträgen, Teil 4: »Elements«

Seite 6 Engelbecken wird saniert / Nachrichten

Seite 7 BVG saniert Waisentunnel

Seite 8 Neues vom Bürgerverein

Seite 9 Veranstaltungen im Kiez

Seite 10 Historische Kolumne

Aus dem Bezirk Mitte:

- **Seite 11** Schuleinzugsbereiche + Bevölkerungsentwicklung
- **Seite 12** Büroleerstand nimmt zu
- **Seite 13** Rechtliche Grauzone: »Möbliertes Wohnen auf Zeit«
- **Seite 14** Zentrenentwicklung – Zukunft der Geschäftsstraßen

Seite 15 Gebietsplan und Adressen

Seite 16 Eckensteher

IMPRESSUM

Herausgeber: Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt

Redaktion: Christof Schaffelder, Ulrike Steglich

Redaktionsadresse: »Ecke Köpenicker«, c/o Ulrike Steglich, Elisabethkirchstraße 21, 10115 Berlin, Tel (030) 283 31 27, ecke.koepenicker@gmx.net

Fotoredaktion: Christoph Eckelt, eckelt@bildmitte.de

Entwurf und Gestaltung: capa, Anke Fesel, www.capadesign.de

Druck: Möller Pro Media

V.i.S.d.P.: Ulrike Steglich

Für den Inhalt der Zeitung zeichnet nicht der Herausgeber, sondern die Redaktion verantwortlich.

Elektronischer Versand

Sie möchten auf elektronischem Weg die aktuelle Zeitung als PDF erhalten? Schreiben Sie uns eine kurze E-Mail, und wir nehmen Sie in unseren Mail-Verteiler auf: eckemueller@gmx.net

In der Melchiorstraße hat der Radverkehr künftig Vorrang

Kfz-Querparken bleibt trotzdem erlaubt

Entlang der Melchiorstraße, zwischen Engeldamm und Michaelkirchplatz, richtet der Bezirk Mitte eine Fahrradstraße ein. Die Bauarbeiten sollen nach einigen Verzögerungen jetzt beginnen und noch in diesem Jahr abgeschlossen werden.

Die Umgestaltung erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Berliner Radverkehrsplans. Die Pläne waren Anfang April auf einer öffentlichen Veranstaltung zur Umgestaltung der Adalbertstraße vorgestellt und diskutiert worden.

Während die geplante Umgestaltung der Adalbertstraße grundlegende bauliche Eingriffe erfordert, ist die Ausweisung der Melchiorstraße als Fahrradstraße mit relativ wenig Aufwand verbunden. Das Straßen- und Grünflächenamt beschildert die Fahrradstraße und markiert zusätzlich die Fahrbahn entlang der gesamten Strecke, um die neue Vorfahrtsregelung und die Fahrbahnaufteilung für alle Verkehrsteilnehmenden gut erkennbar zu machen. Während der Bauarbeiten wird die Straße abschnittsweise voll gesperrt.

Die geplante Fahrgassenbreite in der Melchiorstraße beträgt 4,50–4,70 m, sodass ausreichend Platz für den Radverkehr vorhanden ist. Kfz-Anliegerverkehr bleibt ausnahmsweise zulässig, umfassende Maßnahmen gegen den Kfz-Verkehr sind bislang nicht vorgesehen. Das bestehende Kfz-Querparken bleibt erlaubt, obwohl es in einer Fahrradstraße normalerweise nicht üblich ist.

Außerdem werden zusätzliche 60 Stellplätze für Fahrräder und Lastenräder sowie Stellplätze für Motorräder und E-Scooter geschaffen. Darüber hinaus sind in jedem Straßenabschnitt Lieferzonen vorgesehen, die sicherstellen, dass Lieferfahrzeuge die Geschäfte und Betriebe jederzeit gut erreichen und Waren anliefern können. Zusätzlich wird eine Verengung der Kreuzungen erfolgen, um die Geschwindigkeit des Kfz-Verkehrs zu drosseln und die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden zu erhöhen.

Der Abschnitt auf Höhe des Michaelkirchplatzes ist eine reine Fahrradstraße und das Befahren mit Kfz nicht zulässig. Dies soll dazu beitragen, dass ortsfremder Durchgangsverkehr im Kiez reduziert wird.

Konkret bedeutet die Ausweisung als Fahrradstraße: Der Radverkehr hat Vorrang, es darf nebeneinander gefahren werden. Allerdings gilt auch hier das Rechtsfahrgebot. Radfahrende geben die Geschwindigkeit vor. Für alle gilt maximal Tempo 30 km/h. Der motorisierte Individualverkehr ist nur ausnahmsweise und abschnittsweise zugelassen: Autos, Lkw und Motorräder dürfen hier nur mit einem berechtigten Anliegen fahren. – Durchgangsverkehr ist nicht erlaubt. Außerdem dürfen Radfahrende weder behindert noch überholt werden.

Die grundlegende Umgestaltung der Adalbertstraße ist dann ab 2026 geplant. Derzeit werden die Planungsunter-

lagen erstellt. Allerdings musste das mit der Entwurfsplanung beauftragte Planungsbüro plan3 Ingenieure, das im April auf einer öffentlichen Veranstaltung das Vorhaben vorstellte, inzwischen Insolvenz anmelden. Das soll jedoch zu keiner Verzögerung führen, plan3 hat die Vorplanung abgeschlossen und übergibt nahtlos an ein anderes Planungsbüro für die Entwurfs- und Ausführungsplanung. Im kommenden Frühjahr wird die zweite Phase der Bürgerbeteiligung stattfinden, dann wird es erneut eine öffentliche Veranstaltung geben. us

Die ausführliche Dokumentation zur öffentlichen Veranstaltung im April 2025 mit allen Planungen und Diskussionsbeiträgen finden Sie auf der Gebietswebsite www.luisenstadt-mitte.de.

Temporäre Spielstraße am Weltkindertag

Jedes Jahr im September zum Weltkindertag am 20.09. und zum Internationalen Autofreien Tag (World Car Free Day) am 22.09. finden weltweit Aktionen zum Thema autofreie Mobilität statt. Am Samstag, dem 20. September, wird es deshalb auch in Berlin viele Spielstraßen geben, die an diesem Tag den Kindern und Erwachsenen einen Platz zum Spielen und Klönen bieten. In der Zeit zwischen 15 und 19 Uhr werden an diesem Samstag Straßenabschnitte im Nebenstraßennetz für Spiel und Spaß, Kreidemalen, Kuchenessen, Zusammensitzen oder andere gemeinsame Aktivitäten freigegeben und für den Auto- und Radverkehr gesperrt.

Auch in diesem Jahr ist dank einer Anwohner-Initiative wieder ein Abschnitt des Michaelkirchplatzes dabei! Zwischen Michaelkirchplatz 4–6 und dem Engeldamm wird dieser Straßenabschnitt von 15 Uhr bis 19 Uhr für den Verkehr gesperrt. Hier können dann Kinder auf der Straße spielen, Nachbarn entspannt zusammensitzen, Kaffee trinken, Federball spielen, tanzen und einfach den temporär gewonnenen Freiraum genießen. Unser Foto zeigt die temporäre Spielstraße am Michaelkirchplatz im letzten Jahr.





Bürohaus auf dem Hinterhof: Projekt stockt

Städtebauliche Verträge im Sanierungsgebiet (Teil 3):
Postfuhramt, Köpenicker Straße 131/132

Die Entwicklung des großen Areals zwischen der Köpenicker Straße 132 und der Melchiorstraße 9 scheint vorerst zum Stillstand gekommen. Bis in die 1990er Jahre hinein existierte hier das große Postfuhramt, seitdem liegt das Areal brach. Doch im Oktober 2019 schloss der Bezirk Mitte einen städtebaulichen Vertrag mit einem irischen Investor zur Entwicklung des Geländes. Zwischen Herbst 2021 und Frühjahr 2022 wurden alte Remisen und Wagenhallen abgerissen, auch mit dem Bau erster Gebäude wurde schon begonnen. Doch dann änderten sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in Folge des Ukraine-Krieges. Die Arbeiten wurden größtenteils eingestellt und bislang noch nicht wieder aufgenommen.

Mehr als einhundert Jahre lang waren in der Köpenicker Straße 131/132 die Fahrzeuge der Post untergebracht, zuerst Fuhrwerke und rund 650 Pferde. Später waren hier Kraftwagen stationiert, die bis in die 1970er Jahre hinein elektrisch betrieben wurden. Davon zeugt noch heute die historische Generatorenhalle, die, so ist es im Städtebaulichen Vertrag vereinbart, erhalten bleiben soll und einen öffentlich zugänglichen Ausstellungsbereich bekommt. Auch das historische Pförtnerhaus soll saniert und das Brückenhaus als Nachbildung wieder aufgebaut werden. Zudem soll eine öffentlich zugängliche Ausstellung auf dem Grundstück die Historie des Grundstücks vermitteln, ebenso der Wiederaufbau der mit Postmotiven geschmückte Remisenfassade.

Das Gelände soll in funktionaler Mischung neu bebaut werden, ursprünglich waren knapp 200 Wohnungen vorgesehen. Im Städtebaulichen Vertrag sind außerdem eine öffentliche Durchwegung und der Bau eines öffentlich nutzbaren Spielplatzes vereinbart, ein Teil der Wohnungen soll für soziale Träger vorbehalten sein. Der Wohnanteil hat sich zuletzt sogar auf nahezu 260 Wohneinheiten er-

höht, im vergangenen Jahr hat der Bezirk einer entsprechenden Änderung der Baugenehmigung und der sanierungsrechtlichen Genehmigung zugestimmt. Doch trotz dieser Anpassung an die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind die Bauarbeiten nicht wieder aufgenommen worden. Kaum zu vermarkten wären derzeit vermutlich die Büros in der Generatorenhalle und die in dem geplanten Bürohaus auf dem Hinterhof des Geländes nördlich der Generatorenhalle.

In Charlottenburg hat die Familie des Investors bereits positive Erfahrungen mit der Entwicklung von großen Anlagen mit neugebauten Eigentumswohnungen gesammelt. Vor allem in Irland und im Vereinigten Königreich ist der Investor in erster Linie im Wohnungsbau aktiv. Die Wirtschaftskrise hat zwar auch Großbritannien erfasst, weit weniger aber Irland, dessen Bruttoinlandsprodukt pro Einwohner nach Jahrzehnten des Booms ungefähr auf dem Niveau der Schweiz angekommen ist: es ist etwa doppelt so hoch wie das deutsche oder das des Vereinigten Königreiches. In Irland herrscht ein dramatischer Wohnungsmangel.

Akut von der Insolvenz bedroht ist dieser Investor also wohl nicht, die irische Mutterfirma müsste eigentlich über ausreichende Rücklagen verfügen. Dennoch besteht die Möglichkeit, dass sie sich aus Deutschland wieder zurückzieht und das Grundstück an der Köpenicker Straße verkauft: Entsprechende Gerüchte sind immer wieder im Umlauf.

Das würde jedoch ein Problem aufwerfen. Denn das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt wird im kommenden Jahr ja bekanntlich aufgehoben. Das ändert aber zunächst nichts an der rechtlichen Verbindlichkeit des Städtebaulichen Vertrages, der auch für einen neuen Eigentümer bindend ist.

Doch die konkretisierten Sanierungsziele im Gebiet Luisenstadt (Mitte) verlieren mit dem Ende des Sanierungsgebietes rechtlich ihre Bedeutung. Diese sind aber in den städtebaulichen Vertrag eingeflossen, da sie im Prozess der Aushandlung die Position des Bezirkes begründeten.

Wenn ein neuer Eigentümer nach der Aufhebung des Sanierungsgebietes also einen neuen Versuch mit einem veränderten Bauantrag starten würde, könnte der Bezirk sich nicht mehr auf diese Sanierungsziele berufen, so wie er es aktuell tut, als der Erhöhung des Wohnanteils zustimmte. Ob so ein städtebaulicher Vertrag also dazu dienen kann, Sanierungsziele danach auch über längere Zeiträume hinweg zu bewahren, kann derzeit keiner so genau sagen. Die Verwaltungsgerichte hatten in letzter Zeit in ähnlichen Angelegenheiten jedenfalls oft andere Rechtsauffassungen als der Bezirk Mitte.

Anders wäre es natürlich, wenn man die wichtigsten Inhalte des städtebaulichen Vertrages mit einem Bebauungsplan absichert. Dieser besitzt nämlich eine nicht zu bestreitende rechtliche Verbindlichkeit über die Zeit hinweg. Mit Hilfe von Bebauungsplänen hat das Land Berlin in den letzten zehn Jahren gemeinsam mit privaten Investoren im »Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung« in fast hundert Projekten mehr als 40.000 neue Wohnungen entwickelt. cs

Ein Hauch von »Blade-Runner«

Städtebauliche Verträge im
Sanierungsgebiet (Teil 4):
Elements, Michaelkirchstraße
22/23

Dass ein städtebaulicher Vertrag auch in stürmischen Zeiten Bestand haben kann, beweist das Bauprojekt »Elements« in der Michaelkirchstraße 22–23. Zwar ging der Projektentwickler in der gegenwärtigen Krise des Büroflächenmarktes in die Insolvenz, es fand sich aber ein neuer Investor, der die Bauarbeiten weiterführte und finanzierte. Im kommenden Jahr sollen die vier Gebäudeteile fertig werden – samt einer großen digitalen Installation an der Fassade, die visuelle, künstlerisch bearbeitete Signale, vor allem Bilder und Videos mit Musikbezug über die Spree sendet – denn ein bekanntes Unternehmen der Musikindustrie will das Bürohaus anmieten.

An der Michaelkirchbrücke stehen damit bald zusätzlich ca. 15.000 Quadratmeter Bürofläche bereit, in einem abgetrennten Gebäudeteil entstehen aber auch etwa 5.000 Quadratmeter Wohnraum, teilweise für soziale Wohnprojekte. Außerdem soll es im Erdgeschoss eine gastronomische Einrichtung mit Ausrichtung zum Spreeuferweg geben. Die privaten Freiflächen sollen funktional und gestalterisch mit den öffentlichen Freiflächen (also dem Spreeuferweg) verknüpft werden. Das hat der Bezirk mit der Projektentwicklungsgesellschaft im Sommer 2019 im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Im September 2023 musste diese Gesellschaft jedoch Insolvenz beantragen: Die Baukosten waren zwischenzeitlich drastisch gestiegen, und, schlimmer noch, gleichzeitig auch



die Zinsen und damit die Finanzierungskosten. Die wirtschaftliche Grundkonstruktion des Projekts platzte, die Baustelle lag vorübergehend still. Dank des bereits geschlossenen Mietvertrages war es aber möglich, einen Investor zu finden, der die Baustelle übernahm: das Unternehmen Tishman Speyer. Im Zentrum Berlins gehören Tishman Speyer auch problematische Objekte, etwa die Quartiere 205 und 207 (ehemals Galeries Lafayette) in der Friedrichstraße oder ein maßgeblicher Anteil am Neubauprojekt »LXX Campus«, das im kommenden Jahr am Ostbahnhof mit mehr als 50.000 Quadratmetern Gewerbefläche auf den Markt kommen soll. Verglichen damit ist das wirtschaftliche Risiko bei »Elements« sehr überschaubar.

Denn für die Musikindustrie ist der Standort am Ufer der Spree besonders attraktiv. Das liegt nicht nur an den wilden 1990ern, als sich hier international angesagte »Locations« befanden (u.a. »Kater Holzig«, ein Vorgänger des »Kater Blau« auf der gegenüberliegenden Seite der Spree, oder bis heute der Holzmarkt). Interessant macht den Ort vielmehr insbesondere der Umstand, dass die Fassade des neuen Büroneubaus ideal im Blickfeld der Stadtbahn liegt. Die ist mit einem Fahrgastaufkommen von mehreren Hunderttausend am Tag die meistgenutzte Bahnstrecke Berlins und vermutlich auch Deutschlands. Sie verläuft zwischen Jannowitz- und Michaelbrücke etwa einen halben Kilometer lang direkt am Ufer der Spree. Elements liegt in unverbauter Blickachse am gegenüberliegenden Flussufer und ist damit für die Bahnfahrer über längere Zeit hinweg hervorragend sichtbar.

Mit Hilfe von LEDs soll das ausgenutzt werden: die spree-seitige »Elements«-Fassade soll zum Bildschirm werden, auf dem das Musiklabel visuelle Botschaften präsentiert. Vielleicht werden uns von hier aus also künftig Taylor Swift und Billie Eilish im Riesenformat zuwinken. Das erinnert an den Film »Blade-Runner«, wo sich auf riesigen digitalen Bildschirm-Fassaden entlang der stets verregneten Straßenschluchten von Los Angeles des Jahres 2049 andauernd japanische Geishas nach einem umdrehen.

Ausdrücklich dürfen diese visuellen Botschaften jedoch keine Werbung sein. Auch politische Botschaften und hochfrequente Effekte sind nicht zulässig. Durch die LED-Installation am künftigen »Elements«-Gebäude werden zudem keine Wohnungen verdunkelt oder anderweitig beeinträchtigt. Dennoch steht beispielsweise die Betroffenenvertretung Nördliche Luisenstadt der Installation mit einer gewissen Skepsis gegenüber: Sie schätzt sie als »störend, nicht insektenfreundlich und nicht mit dem Quartierscharakter vereinbar« ein und lehnt eine Entwicklung »zu einer medial überinszenierten Außenwirkung« und eine Nutzung zur Darstellung eigener Markenwerbung ab.

cs

Engelbecken wird ökologisch saniert

Die hohe Phosphatbelastung wird vor allem durch die (verbotene) Fütterung der Wassertiere verursacht

Im August wurden über mehrere Tage hinweg Arbeiten zur ökologischen Sanierung des Engelbeckens durchgeführt. Untersuchungen in den vergangenen Jahren hatten ergeben, dass die Belastung des Engelbeckens durch Phosphate extrem erhöht ist. Das ökologische Gleichgewicht des Gewässers ist gestört. Starkes Algenwachstum und geringe Sichttiefe sind die Folgen des schlechten Zustandes. Die Ergebnisse der Untersuchungen aus dem Jahr 2023 sind auf der Internetseite des bezirklichen Umwelt- und Naturschutzamtes nachzulesen. (www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/umwelt-und-naturschutzamt) Für das Engelbecken – als Gewässer 2. Ordnung – hat der Bezirk Mitte die Verpflichtung, den ökologischen Zustand zu verbessern bzw. dafür zu sorgen, dass sich der Zustand nicht verschlechtert. Ab dem 19. August wurden deshalb über mehrere Tage Maßnahmen zur Fällung der Nährstoffe durchgeführt. Dazu wird ein gesundheitlich und ökologisch unbedenkliches Fällungsmittel in das Wasser eingebracht, wodurch das Phosphat gebunden und festgelegt wird.

Ein zweiter Termin zur Nährstofffällung ist für den Herbst 2025 vorgesehen. Die Umsetzung der Maßnahme wird durch ein Monitoring begleitet.

Zum Kippen des ökologischen Gleichgewichts trägt in hohem Maß auch die Fütterung der Wasservögel mit Brot etc. bei! Auf das Fütterverbot wird zwar immer wieder auch auf Schildern hingewiesen, dennoch kann man oft beobachten, dass sich Besucherinnen und Besucher nicht daran halten. Das Füttern ist aber eine Hauptursache für die Verschlechterung der Wasserqualität im Engelbecken. Es verursacht hohe Populationsdichten von Fischen und Vögeln, wobei sich die Tiere gegenseitig unter Stress setzen und auch mehr Kot absetzen. Da das Engelbecken weder einen Zu- noch einen Abfluss hat, werden die über das Futter und den Kot ins Gewässer gelangenden Nährstoffe darin angereichert.

Die hohe Phosphatbelastung beeinträchtigt die gesamte Lebensgemeinschaft. Die biologischen und chemischen Prozesse zur Zersetzung der Nährstoffe verbrauchen den im Wasser gelösten Sauerstoff; so kommt es zum »Umkippen« des Gewässers und zum Absterben der hier lebenden Tiere und Pflanzen.

Das Risiko eines massiven Fischsterbens in einem derartig nährstoffreichen Gewässer ist insbesondere in heißen Sommermonaten sehr groß (siehe Beispiel Lietzensee in Charlottenburg-Wilmersdorf). Diese Gefahr bleibt akut, solange keine Reduzierung des permanenten Nährstoffeintrags erreicht werden kann. Das Unterlassen der Fütterung ist also Voraussetzung für jegliche Bemühungen zur Verbesserung der Wasserqualität des Engelbeckens! us

Veranstaltungstipp:

»Spreespaziergang: Berlin am Wasser«

Nachdem Berlin über Jahrhunderte dem Wasser ›den Rücken zuwandte‹, ist seit dem Fall der Mauer und dem damit verbundenen Strukturwandel eine Wiederentdeckung der Uferlagen zu beobachten.

Der von Olaf Riebe geführte Spaziergang führt von der Oberbaum- zur Schillingbrücke, im Mittelpunkt stehen historische wie auch aktuelle städtebauliche Entwicklungsprozesse.

Freitag, 19. September, 17 Uhr bis ca. 19.15 Uhr. Eine Veranstaltung der VHS Friedrichshain-Kreuzberg. Olaf Riebe hat Stadt- und Siedlungsgeographie studiert und 1998 »Ansichtssachen: Stadtführungen in Berlin« gegründet.

Neubauten an der Köpenicker Straße

Das Neubauvorhaben der WBM macht sichtbare Fortschritte. Wie berichtet, errichtet die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft auf ihrem Bestandsgrundstück, einem ehemaligen Parkplatz vor der Köpenicker Straße 104–114, zwei Baukörper mit insgesamt 102 Wohneinheiten und Gewerbenutzungen. Nach den Plänen der Grazer Arbeitsgemeinschaft Love architecture and urbanism ZT GmbH und Architektur Consult ZT GmbH (Graz/Österreich) entsteht an der Ecke zur Michaelkirchstraße ein 12-geschossiges Punkthochhaus und entlang der Köpenicker ein langgestreckter dreigeschossiger Flachbau mit sechs Innenhöfen. Neben konventionellen Wohneinheiten entstehen auch Clusterwohnungen sowie Büros und Gewerbe im Erdgeschossbereich zur Verbesserung der Nahversorgung.

Die Vermietung der Gewerberäume läuft derzeit, insgesamt stehen ca. 8000 qm Gewerbefläche zur Verfügung. Welche Geschäfte hier künftig präsent sein werden, steht also noch nicht fest. Interessenten können ein Standort-exposé und nähere Details über die Website der WBM einsehen: www.wbm.de/neubau-berlin/mitte/koepenickerstrasse. Die Räume sollen voraussichtlich ab Mitte 2026 verfügbar sein.



Großbaustelle Waisentunnel

Die Verbindung zwischen U5 und U8 soll den U-Bahn-Betrieb stabilisieren

Der Waisentunnel zwischen den U-Bahnlinien U5 und U8 ist seit 2016 geschlossen. Am Ende des Jahres will die BVG mit dem Neubau beginnen, fertig werden soll er bis 2029. Der Tunnel verläuft unter der Spree und ist schon seit 1918 in Betrieb – allerdings wurde er nie vom Linienverkehr benutzt. Er verbindet die Linie U5 von ihrem ehemaligen Abstellgleis unter der Rathausstraße hinter dem Alexanderplatz mit dem Bahnhof Heinrich-Heine-Straße der U8. Nur über ihn können die Züge der beiden Linien wechseln und unterschiedliche Werkstätten erreichen, die dadurch gleichmäßiger ausgelastet werden können. Ohne den Tunnel läuft der Betrieb nicht mehr rund, was in den letzten Jahren deutlich zu spüren war.

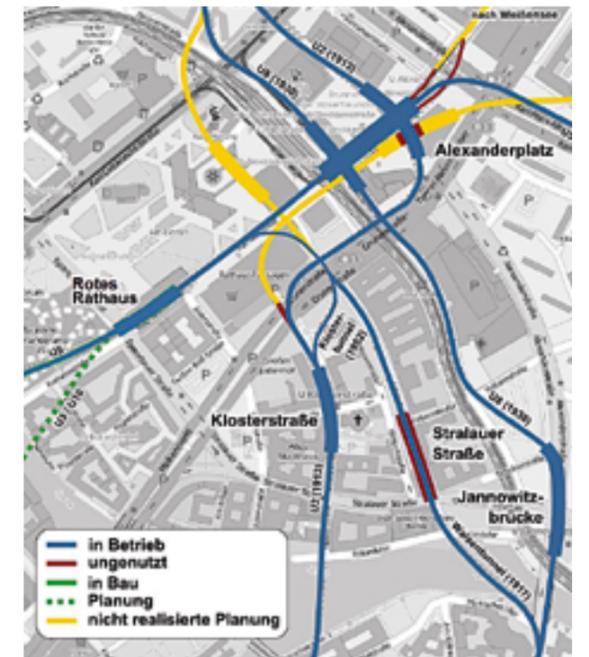
Gebaut wurde der Tunnel zwischen 1912 und 1918 von der AEG, die damals im Auftrag der Stadt Berlin eine U-Bahnlinie zwischen Gesundbrunnen und Neukölln errichten sollte. Aber der erste Weltkrieg kam dazwischen und die Arbeiten kamen zum Erliegen. 1926 nahm die Stadt in eigener Regie die Arbeiten wieder auf, änderte aber die Linienführung am Alexanderplatz, wo der neue U-Bahnhof nördlich und nicht südlich der Stadtbahn errichtet wurde. Zugleich entstand die neue Linie E vom Alexanderplatz nach Friedrichsfelde, der Kern der heutigen U5. Der Waisentunnel wurde zum Verbindungsstück beider Linien. Ein U-Bahnhof (»Stralauer Straße«) war unter der Littenstraße zwar schon errichtet, wurde aber nie in Betrieb genommen und diente im zweiten Weltkrieg als Bunker.

Baustelle der BVG zur Vorbereitung des Ersatzneubaus unter der Spree

Der Abschnitt des Waisentunnels direkt unter der Spree war praktisch von Anfang an problembelastet. Dort drang nämlich immer wieder Wasser in den Tunnel, bereits 1930 mussten die ersten Sanierungsarbeiten vorgenommen werden: der Bereich erhielt eine neue Innenverschalung. Auch durch die gelangte zwar wieder Wasser in den Tunnel, allerdings in einem Ausmaß, das es erlaubte, den Tunnel noch 75 Jahre lang in Betrieb zu halten.

Seit 2016 ist der Tunnel gesperrt, zunächst sanierte die BVG den Abschnitt unter der Littenstraße. Seitdem müssen die U-Bahn-Wagen der unterschiedlichen Linien aufwendig mit Tiefladern durch die Stadt transportiert werden. Bis 2029 soll der Tunnel mit einem Neubau im Abschnitt unter der Spree endlich fertig werden. Dazu wird zunächst dieser Abschnitt mithilfe von Stahlbetonschotten vom restlichen U-Bahnnetz abgetrennt, um dort das Eindringen von Wasser zu verhindern. Danach wird der bestehende Tunnel unter der Spree zurückgebaut. Dann wird südlich der Spree eine Baugrube mit Spundwänden und Sohle ausgehoben und ausgepumpt. Dort errichten Bautrupps dann im Trockenen die erste Hälfte des neuen Tunnels. Anschließend wird die Baugrube wieder geflutet und der Vorgang auf der nördlichen Seite wiederholt.

Mit dem Neubau führt die BVG eine digitale Planungsmethode ein (»Building Information Modeling«), bei der sämtliche Arbeitsschritte in einem dreidimensionalen Modell abgebildet werden. Die Methode hat sich bei ähnlichen Bauprojekten bereits bewährt.



Veranstaltungen des Bürgervereins Luisenstadt

Müllsammelaktion am Engelbecken

Weg mit dem Müll rings um das Engelbecken, in den Gartenanlagen des Luisenstädtischen Kanals und auf dem Michaelkirchplatz! Der Bürgerverein Luisenstadt ruft anlässlich des »World Cleanup Day« am 20. September wieder auf zur »gemeinsamen Sache«, genauer: zum gemeinsamen Müllsammeln über und unter der Wasserkante des Engelbeckens. Alle Anwohner, Parknutzer und Freunde der Luisenstadt sind zum Mitmachen aufgerufen!

Samstag, 20. September, 10–12 Uhr, Treffpunkt: Plattform über dem Café am Engelbecken

Götterbaum-Razzia und Pflanzaktion

Götterbäume findet man häufig in Berlin – allerdings sind Götterbäume nichtheimische und invasive Gewächse, die schnell alles überwuchern und anderen Pflanzen den Lebensraum entziehen. Deshalb ruft die AG Grün des Bürgervereins Luisenstadt am Samstag, dem 11. Oktober Anwohnerinnen und Anwohner erneut zu einer gemeinsamen »Götterbaum-Razzia« auf, bei der die unerwünschten Sämlinge des wuchernden Götterbaums aus den Grünanlagen insbesondere zwischen Michaelkirchplatz, Schmidstraße und Heinrich-Heine-Platz entfernt werden. Gleichzeitig soll die Grünanlage neben dem Spielplatz mit neuen Pflanzen verschönert werden.

Samstag, 11. Oktober, 10–13 Uhr

Treffpunkt: Grünfläche neben dem Spielplatz im Innenhof des Hochhauskarrees Annenstraße 1–2, Schmidstraße 5–7, Michaelkirchplatz 23–24 und Heinrich-Heine-Platz 3–5

Kieztour: Industrie in der Luisenstadt

Die Luisenstadt war bis zum Ende des 2. Weltkrieges außerordentlich dicht besiedelt. In den Hinterhöfen gab es zahllose Fabriken und Werkstätten. Krieg, Mauerbau, die Sanierungen der Nachkriegszeit und die zahlreichen Neubauten nach der Wende haben die Luisenstadt geprägt und stark verändert. Die rund zweistündige Tour geht den Spuren der Industrie und des Handwerks in der Luisenstadt nach.

Die Tour beginnt an der Eisfabrik und führt vorbei an Fabriken für Telegrafentechnik und Rundfunktechnik und der ersten Flugzeugfabrik der Welt zum ehemaligen Luisenstädtischen Kanal, wo die ersten Berliner Gewerkschaftshäuser standen. An der Thomaskirche kann man sich gut den Verlauf der Berliner Mauer vorstellen, die hier bis 1989 die Stadt teilte. Von hier geht es durch die Waldemarstraße

zur Markthalle IX. Am Weg liegen noch weitere Fabriken wie z.B. die Deutschen Telefonwerke und eine Radiofabrik in einem typischen Kreuzberger Gewerbehof. Zurück geht es vorbei an ehemaligen Kasernenarealen, einer ehemaligen Baumschule, der Heeresbäckerei und weiteren Gewerbehöfen zurück zum Ausgangspunkt.

Führung mit dem Historiker Dr. Andreas Splanemann, Samstag, 27. September, 10.30–12.30 Uhr, Treffpunkt: Ehemalige Eisfabrik, Köpenicker Str. 41, 10179 Berlin.

Donnerstagsgespräche 60+ / Café in der Kita

Do, 25. September, 16.30–18 Uhr, »Erlesenes«: Literarisch-philosophischer Gesprächskreis. Gemeinsam darüber reden, was wir lesen und Austausch zu Büchern, Gedichten, Kurzgeschichten. Erfahren Sie, was Nachbarn gerade lesen bzw. erhalten Sie Anregung zu neuer Lektüre! Vorkenntnisse sind nicht notwendig. Lektüre wird gestellt. Die Teilnahme ist kostenfrei.

Do, 23. Oktober, 16.30–18 Uhr, »Herbstsemester«: Gemeinsamer Austausch über Themen wie Trauer und Einsamkeit, aber auch Wertschätzung oder Dankbarkeit. Es können auch Wunschthemen vorgeschlagen werden. Gesprächsangebot und professionelle Beratung mit Marlen Klocke, rechtliche Betreuerin, Sozialpädagogin und Trauerbegleiterin.

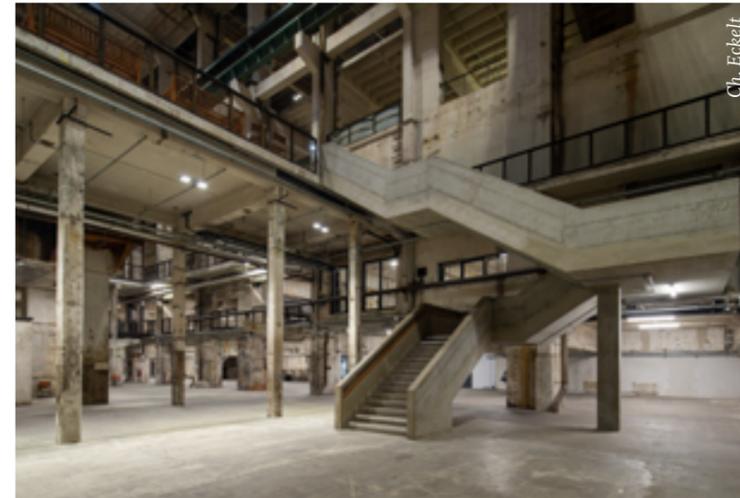
Ort: Kita »Schmidchen«, Schmidstraße 4, 10179 Berlin

Neue Grundschule: jetzt mit Kunst am Bau

In der Grundschule in der Adalbertstraße wurde am 4. Juni feierlich die Kunst am Bau eingeweiht! Die Künstlerin Stef Heidhues hatte 2023 mit ihrem Entwurf »Wo die wilden Tiere wohnen« den Wettbewerb für die Kunst am Bau für sich entschieden. Nun sind die Tiere in ihrem neuen Zuhause eingezogen.



Ch. Eckelt



Ch. Eckelt

Das Kraftwerk als Raum der Stille

Das ehemalige Heizkraftwerk Mitte an der Köpenicker Straße ist ein Stück Berliner Industriegeschichte. Es wurde in den Jahren 1960 bis 1964 errichtet, um die Menschen in der Ostberliner Mitte mit Wärme zu versorgen. Seit 2005 wurde das gesamte Gebäude um- und ausgebaut und ist heute ein Kultur- und Veranstaltungsort. Im August öffneten sich die Türen des Kraftwerks zum »quiet space« – einem gigantischen Raum der Stille. Besucherinnen und Besucher konnten kostenlos die an eine Kathedrale erinnernde Architektur des Kraftwerks erkunden. Unerwünscht waren dabei laute Gespräche oder Essen und Trinken. So konnte man sich ganz der Kontemplation in einem ungewöhnlichen Raum hingeben – ein Ereignis, das man sich hier öfter wünscht.

us

Tag des offenen Denkmals auch in der Luisenstadt

Am Wochenende des 13./14. September findet wieder bundesweit der »Tag des offenen Denkmals« statt. Seit 1993 öffnen sich alljährlich am zweiten Sonntag im September (in Berlin auch am Samstag davor) die Türen zu sonst nicht allgemein zugänglichen Bau-, Boden- und Gartendenkmälern. Der Tag des offenen Denkmals ist die größte und beliebteste Veranstaltung zum Thema Denkmalpflege. In diesem Jahr steht er unter dem Motto »Denkmalpflege. Mehrwert für Berlin«. Da Berlin reich an Bau- und anderen Denkmälern ist, bietet der Veranstaltungskalender fast 1000 Veranstaltungen in allen Berliner Bezirken an. Auch in der Luisenstadt sind diverse Baudenkmale zu besichtigen.

Luisenstadt (Bezirk Mitte):

Der Bärenzwinger im Kölnischen Park mit seinen Freiflächen wird seit 2017 als Kulturstandort genutzt. Geöffnet am Sa/So jeweils von 11–19 Uhr, Führungen an beiden Tagen jeweils um 12 Uhr.

Die Berliner Mauer: Sperranlagen der DDR am Spreeuferweg

Im Uferbereich der Spree befindet sich das Ensemble eines 200 Meter langen Abschnittes der Sperranlagen der DDR, bestehend u.a. aus an die Topografie angepassten Elementen der Hinterlandsicherungsmauer, zweier Lichtmasten, eines Grenzzauns, eines Postenweges, einer Aussichtsplattform und einem Bootshaus für Patrouillenboote der Grenztruppen.

Evang.-Lutherische Kirche Annenstraße: am Sonntag, 14. September geöffnet von 12 bis 16 Uhr, Führung zu Bau und Geschichte 12–16 Uhr nach Bedarf in der Kirche, Ansprechpartner: Pastor Johann Hillermann

Kath. St. Michael-Kirche, Michaelkirchplatz:

geöffnet am Sonntag, 14. September, 11–17 Uhr. Mitmachaktion: Denkmalpflege – MEHR WERT als du denkst. 13–15 Uhr Orgelmusik und -führung: 13.15, 14.30 und 15.45 Uhr, Treffpunkt: Orgelempore, Domorganist i.R. Thomas Sauer Ausstellung: Geschichte der Kirche und Gemeinde, Ort: Kirche und Garten Café-Garten: 14–17 Uhr, mit Live-Musik

Norddeutsche Eiswerke, Köpenicker Straße 40/41:

Nach der Sanierung ist das Denkmalareal nun für die Öffentlichkeit zugänglich. Ein ehemaliges Kühlhaus wird wieder gewerblich genutzt. Ausstellungstafeln informieren zum Tag des offenen Denkmals über die einzelnen Gebäudeteile und die Geschichte der Norddeutschen Eiswerke. Open-Air-Ausstellung am Sa + So, 10–17 Uhr, Innenhof Köpenicker Str. 40/41

In der Luisenstadt (Kreuzberg) gibt es darüber hinaus die Ende des 19. Jahrhunderts erbaute »Desinfektionsanstalt I« in der Ohlauer Straße zu besichtigen, die heute als Zentrum für interkulturelles Lernen und energetische Erneuerung genutzt wird, ferner die Freiluftkapelle auf dem Luisenstädtischen Friedhof (am Südstern), die Ev. St.-Thomas-Kirche am Mariannenplatz sowie die Fontane-Apotheke im ehem. Diakonissenkrankenhaus Bethanien.

Mehr Informationen dazu sowie das gesamte Berliner Programm der Tage des offenen Denkmals finden Sie unter www.denkmaltag.berlin.de

CAFÉmobil im Stadtteiladen

Die »Mobile Stadtteilarbeit« des Kreativhauses lädt immer mittwochs zum Café mobil in den Stadtteiladen dialog 101 ein. In entspannter Atmosphäre gibt es Raum für Austausch, neue Bekanntschaften und spannende Gespräche. Bringt gerne Kuchen oder Kekse mit, um das Café noch süßer zu gestalten! Auch Gesellschaftsspiele sind herzlich willkommen. Egal, ob ihr neu im Kiez seid oder schon lange hier wohnt – jede und jeder ist willkommen! Immer mittwochs, jeweils von 14 bis 16 Uhr, im dialog 101, Köpenicker Str. 101, 10179 Berlin



F. Hennig

»Beiß auf Deine Hand, du klapperst so laut!«

Peter Barsch schwamm 1978 durch die Spree in den Westen

Peter Barsch ist an der Ecke Oncken- und Harzer Straße aufgewachsen und kann sich an den Bau der Mauer erinnern, die anfangs noch aus Stacheldraht bestand. Die Eltern warnten ihn und seine Freunde: »Ihr geht aber nicht in den Westen!« »Nöööh!« Aber dann machten sie es trotzdem, sie waren kaum fünf Jahre alt. Sie robbten unter dem Stacheldraht durch und kamen genauso zurück. Als die Mauer dann wirklich eine Mauer und mehr war, wurde die Familie nach Lichtenberg »umgesetzt« und das Haus für den Todesstreifen abgerissen.

Er lernte Schlosser an der Berufsschule Ernst Zinna direkt an der Mauer – dort, wo heute das YAAM ist. Da hatte er Blick über den Todesstreifen, der von der Spree gebildet wurde, und die Schillingbrücke, auf der ein Wachturm stand und die niemand außer Grenzsoldaten überqueren durfte. Dahinter sah man die Thomaskirche in Westberlin. Was würde der Soldat auf dem Wachturm bei Regen machen? Würde er nachts die ganze Zeit angestrengt ins Grau starren?

Peter Barsch fand nichts an der DDR gut. Einmal schaltete er von einem Stones-Konzert im Westen auf DDR-Fernsehen um und es sang ein Pionierchor. Er musste heulen vor Wut.

Er lernte die Schwimmerin Ute aus Magdeburg kennen und erinnerte sich an die Grenzsituation nahe seiner Berufsschule. Sie wollten es schwimmend probieren, nachts bei Regen mit Flossen. Es gab das Café Posthorn am Alex, genannt »Tute«, da saß er immer. Und dann regnete es. Ute kam vorbei: »Heute ist es so weit.« Es war September 1978 und sie stiegen nachts gegenüber dem S-Bahnhof Jannowitzbrücke in die Spree, mit dunklen T-Shirts, damit ihre helle Haut bedeckt war.

Von der Jannowitzbrücke durch die Spree nach Westberlin, Peter Barsch am Ort seiner Republikflucht über 40 Jahre später.

Sie schwammen am westlichen Ufer Richtung Schillingbrücke. Als sie am Kraftwerk vorbeikamen, genossen sie das warme Abwasser und konnten sich etwas aufwärmen. Unter der Michaelkirchbrücke hindurch schwammen sie bis an die Schillingbrücke. Die drei Brückenbögen auf westlicher Seite waren zu, im nächsten wartete ein Patrouillenboot der Grenztruppen und nur der linke Bogen war frei. Sie wollten warten, bis das Boot wegfahren würde. Doch es blieb im Wasser stehen und ihnen drohte Unterkühlung. Ute klapperte mit den Zähnen, er sagte: »Beiß auf Deine Hand, du klapperst so laut!« Sie tat es. Er sah sie an, wie sie nun das Klappern mit ihrer Hand dämpfte. Sie war schwanger, er machte sich große Sorgen.

Sie beschlossen, an dem Boot vorbei zu schwimmen: »Wir müssen in Bewegung bleiben, wir schwimmen jetzt!« Dann war es sehr merkwürdig. Denn als Ute vor ihm schon das Motorboot passiert hatte und er am Bug war, ging der Scheinwerfer an und der Motor wurde gestartet. Ute tauchte weg. Peter war sich sicher, nun verhaftet zu werden. Doch stattdessen fuhr das Boot ab und an ihnen vorbei. Die Grenzer hatten sie nicht bemerkt.

Sie schwammen weiter durch den Bogen. Nahe an der Brücke führte eine Eisenleiter die Flussmauer nach oben. Bei der war Peter sicher, dass sie zu zweit vom Wachturm auf der Brücke gesehen werden würden und dass dann auf sie geschossen würde.

Es gab auf Westberliner Seite einen kleinen Hafen. Vor dem BEHALA-Gebäude lagen die Schiffe: »Lieber ruhig weiterschwimmen! Hinter den Schiffen können sie uns nicht mehr sehen.« Wären sie erstmal zwischen den Schiffen und der Kaimauer, hätten die Grenzer auf die Westberliner Schiffe schießen müssen, um sie zu erwischen. Als Ute da hochklettern sollte, sagte sie: »Nee, du gehst zuerst!« Er konnte gut klettern. Als er auf der Kaimauer lag und sie noch im Wasser und damit im Osten schwamm, da sagte sie in merkwürdig offiziellem Ton, als hielt ein SED-Genosse eine Rede, deren Satzlösung lautete: »Ich schaff's nicht, hier hochzuklettern!« Ihm wurde schlecht vor Wut und er schrie sie an: »Du verdammte ...« Er benutzte das schlimmste Schimpfwort deutscher Sprache. Ob dadurch aufgerüttelt oder aus anderen Gründen, jedenfalls versuchte Ute nun doch hochzuklettern und Peter griff sie, wahrscheinlich sehr schmerzhaft, und zog sie hoch.

Dass sie im Westen waren, daran bestand kein Zweifel, da standen Mercedes-LKWs mit Werbung für Sprengel-Schokolade. Sie sahen sich an und konnten es nicht fassen: »So einfach ist es, in den Westen abzuhaufen!« Falko Hennig

Der Autor lädt ein zum Stadtspaziergang durch die Luisenstadt, täglich 15 Uhr, 2h/€12,-, Anmeldung unter Telefon (0176) 20 21 53 39.



Ch. Eckelt

Wieder mal neue Einschulungsbereiche

Die Einschulungsbereiche des Bezirks Mitte ändern sich im kommenden Jahr erneut. Erst im vergangenen Jahr waren sie recht grundlegend neu geordnet worden. Hintergrund für dieses Hin und Her ist ein Rückgang der Anzahl der Vorschulkinder im Bezirk, der in dieser Deutlichkeit nicht erwartet worden war.

Wer seine Kinder im Schuljahr 2026/27 in einer Grundschule in Mitte einschulen will, sollte sich deshalb frühzeitig über den neuen Zuschnitt der Einschulungsbereiche informieren. Diese legen fest, welche Grundschule für die Anmeldung zuständig ist, die zwischen dem 6. und dem 17. Oktober stattfindet. Per Post wird allen betroffenen Familien eine Einladung dafür zugestellt.

Bei der Anmeldung kann man in einem Formular aber auch eine andere Schule als Wunschschule angeben. Es empfiehlt sich, das Formular zuvor im Internet herunterzuladen und zuhause in Ruhe auszufüllen. Denn die Erfolgchancen steigen, wenn man seinen Wunsch möglichst schlüssig im Sinne des Berliner Schulgesetzes begründet (§ 55a, Abs 2). Die Länge oder die Sicherheit des Schulweges gehört dabei nicht zu den Gründen, die besondere Berücksichtigung finden. Benannt werden dagegen in abgestufter Reihenfolge: erstens »familiäre Bindungen zu anderen Kindern« in der Wunschschule, zweitens ein bestimmtes Schulprogramm, Fremdsprachenangebot oder der Schultyp (Gemeinschaftsschule, offene oder gebundene Ganztagschule) und drittens eine wesentliche Erleichterung der Betreuung des Kindes, »insbesondere auf Grund beruflicher Erfordernisse«.

Im Internet informieren dazu die Seiten des Schulamtes Mitte: www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/schul-und-sportamt/schule

Starker Rückgang der Kinder im Vorschulalter

Weniger Wohnungsneubau führt zu geringerem Anteil junger Familien im Bezirk

Es gibt immer weniger junge Familien im Bezirk Mitte. Das zeigt sich seit einigen Jahren an einem deutlichen Rückgang der Geburten und inzwischen auch der Anzahl der Vorschulkinder. Das hat die Situation in vielen Kitas bereits entscheidend entspannt und wird in den kommenden Jahren auch an den Grundschulen spürbar werden – und einige Jahre später auch an den Oberschulen. Zudem ziehen auch viele Familien mit kleinen Kindern weg. In den letzten fünf Jahren schrumpfte die Gesamtzahl der in Mitte gemeldeten Kinder unter 6 Jahren um etwa ein Achtel.

Besonders ausgeprägt ist der Rückgang zuletzt im Altbezirk Mitte, wo allein in den beiden Jahren 2023 und 2024 die Zahl der Kinder im Vorschulalter um 11 % sank. Allerdings war hier die Anzahl der Kleinkinder in den Jahren zuvor stärker angestiegen als in den westlichen Altbezirken. In Mitte-alt leben derzeit etwa 20 % Kinder unter 6 Jahren mehr als im Jahr 2010, in Moabit etwa 10 % mehr und in Wedding sogar geringfügig weniger als vor 15 Jahren.

Das liegt in erster Linie am Wohnungsneubau. Denn neue Wohnungen wurden in den letzten fünfzehn Jahren vor allem im ehemaligen Ostteil der Stadt errichtet. In Moabit entstand in diesem Zeitraum das neue Stadtviertel Europacity unweit des Hauptbahnhofs, im Wedding dagegen wurde kein vergleichbares Großprojekt mit Wohnungsbau in Angriff genommen.

Seit 2021 jedoch geht die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Bezirk insgesamt deutlich zurück. Zwischen 2021 und 2014 kamen hier im Durchschnitt nur noch etwa 90.000 Quadratmeter Wohnraum pro Jahr (1.140 Wohnungen) neu auf den Markt. Zwischen 2016 und 2020 waren es in jedem Jahr durchschnittlich rund 165.000 Quadratmeter in 2560 Wohneinheiten gewesen. Junge Familien fanden in der zweiten Hälfte der 2010er Jahre also noch leichter Wohnraum im Bezirk Mitte als heute – zumindest dann, wenn sie über ein gutes Einkommen verfügten. Das hat sich inzwischen geändert: Auch Gutverdienende haben derzeit kaum Chancen, eine familiengerechte Wohnung im Bezirk Mitte zu finden. cs

Quellen:

- Statistik Berlin Brandenburg, Statistischer Bericht: Melderechtlich registrierte Einwohner im Land Berlin am 31. Dezember, div. Jahrgänge
- Statistik Berlin Brandenburg: Baufertigstellungen, Bauüberhang und Bauabgang in Berlin, div. Jahrgänge



Ch. Eckelt

Die Zeit der Bürohäuser geht zu Ende

Der Leerstand von Büroflächen wächst und wächst – nicht nur im Bezirk Mitte

Das Vorort-Büro des Sanierungsgebietes Müllerstraße befindet sich in einem schicken Neubau in der Müllerstraße 12 direkt am U- und S-Bahnhof Wedding. Es liegt am Innenhof des Bürohauses, der sich auf dem Dach eines Supermarktes und eines Drogeriemarktes erstreckt.

Die Läden unten sind immer voll, denn die Lage ist hoch frequentiert: Zehntausende wechseln hier Tag für Tag zwischen U- und S-Bahn und nutzen die Gelegenheit zum Einkaufen. Aber die nagelneuen Büros stehen noch weitgehend leer. Und das, obwohl das Bürohaus bereits im Jahr 2020 eröffnet wurde. Auf dem Klingelschild am Eingang des Seitenflügels ist in den letzten fünf Jahren als einziger Mieter in sechs Geschossen nur das kleine Büro des »LZ Müllerstraße« aufgetaucht.

Auch in den neun Obergeschossen im Hochbau an der Ecke zur Lindower Straße herrscht nur in wenigen Etagen Betrieb. Hier ist die »Tip Berlin Media Group GmbH« eingezogen, die in einer Auflage von nur etwas mehr als 10.000 Exemplaren einmal im Monat das letzte Berliner Stadtmagazin herausbringt. In den späten 1990ern brachten es zitty und tip monatlich zusammen auf annähernd

300.000 Hefte, die so dick waren, wie es die technischen Möglichkeiten damals überhaupt zuließen. Dann verlagerte sich der Markt für Kleinanzeigen ins Internet und die Geschäftsgrundlage der Stadtmagazine entfiel – zumal auch die Konkurrenz durch Social Media im Veranstaltungssektor hinzukam.

Manche glauben, dass es den großen Bürohäusern in den kommenden Jahren so ähnlich ergehen könnte wie den Berliner Stadtmagazinen Ende der 1990er. Denn in vielen Büroimmobilien herrscht heutzutage Leerstand. Dennoch spuckt der Berliner Immobilienmarkt derzeit stetig neue riesige Büroprojekte aus. Am Alexanderplatz beispielsweise sollen Ende 2025 im 134 Meter hohen »Mynd« über dem großen Warenhaus insgesamt 42.000 Quadratmeter Bürofläche auf dem Markt geworfen werden. Bis November 2026 sollen die »Berlin Decks« am Moabiter Friedrich-Krause-Ufer fertig sein, ein »Gewerbecampus« mit etwa 50.000 Quadratmetern Nutzfläche. Dorthin will die Deutsche Film- und Fernsehakademie ziehen und die Software-Tochter der Mercedes-Benz-AG »Mbition«. Aber sie werden nach ihrem Einzug eben anderswo in der Stadt leeren Büroraum hinterlassen, der sich nicht so schnell wieder füllen dürfte.

Allein in den letzten beiden Jahren hat sich der Leerstand von Büros in Berlin in etwa verdoppelt. Zur Jahresmitte 2025 standen nach Angaben diverser Makler zwischen 7,5 und 8 % der Büroflächen unserer Stadt leer. Inzwischen dürfte die Marke von zwei Millionen Quadratmetern deutlich überschritten sein, im Jahr 2027 werden wohl drei Millionen Quadratmeter leerstehen.

Um diese Fläche zu vermieten, müssten mehr als 200.000 zusätzliche Büroarbeitsplätze in der Stadt entstehen, was viele für unmöglich halten – schon deshalb, weil es für diese Menschen gar keinen Wohnraum in Berlin gibt.

Hinzu kommt ein epochaler Wandel unserer Arbeitswelt. Nicht nur der Trend zum Home-Office, der in der Pandemie mit großer Wucht einsetzte, hat große Auswirkungen auf die Nachfrage nach Büroflächen. Noch deutlicher wird sich hier der zunehmende Einsatz von Künstlicher Intelligenz bemerkbar machen. Denn die rationalisiert ja zunächst einmal die Arbeit am Rechner. Schon heute beschleunigt sie Tätigkeiten wie Übersetzen, Programmieren oder Grafiken erzeugen, die größtenteils am Rechner geleistet werden und deshalb Büroflächen in Anspruch nehmen. Und weil dieser Rationalisierungsprozess noch lange nicht am Ende ist, steht zu befürchten, dass Büroflächen künftig weniger nachgefragt werden.

Deshalb werden uns die derzeitigen Überkapazitäten noch lange begleiten, nicht nur in Berlin. Auch in Hamburg und Köln steigt der Büroleerstand ständig, obwohl er dort noch nicht die Leerstandsquote Berlins erreicht. Das ist aber beispielsweise in München der Fall. In Frankfurt und Düsseldorf liegt die Quote schon deutlich höher. Auch in Paris ist die Leerstandsquote bei Büroflächen bereits zweistellig, in London ist sie kurz davor. Einst gefeierte innerstädtische Büroquartiere wie La Defense in Paris oder Canary Wharf in London stehen zunehmend leer.

Die Ära dieser Bürostädte ist vermutlich vorbei. Und auch die großen Bürohäuser in den Top-Lagen der Metropolen vermarkten sich nicht mehr von selbst. cs

»Möbliertes Wohnen auf Zeit«

Die Umwandlung von Büroflächen schafft keinen bezahlbaren Wohnraum

Die Umwandlung von Büros in Wohnungen erscheint auf den ersten Blick als Königsweg aus der Krise des Büroflächenmarktes. Denn leerstehende Büros gibt es in Hülle und Fülle in unseren Städten, Wohnungen dagegen sind nachgefragt wie nie zuvor in den letzten Jahrzehnten. Rechtlich und technisch ist so eine Umwandlung aber oft kompliziert – vor allem wirtschaftlich türmen sich dabei jedoch gewaltige Probleme auf. Denn die normalen Wohnungsmieten liegen weit unter denen für Büros. Der Markt reagiert mit »gewerblichem Wohnen« – zu Preisen, die kaum jemand zahlen kann.

Rechtlich wird Wohnraum in Deutschland grundsätzlich anders behandelt als gewerblich genutzte Räumlichkeiten. Das fängt bei den Steuern an, zudem gibt es gravierende Unterschiede beim Mietrecht, aber auch beim Baurecht. Deshalb ist die Umwandlung von Gewerbefläche in Wohnraum grundsätzlich genehmigungspflichtig. Sie darf zum Beispiel nicht in der Nähe bestehender Lärmquellen stattfinden. In der Köpenicker Straße zum Beispiel musste die Wohnungsbaugesellschaft Mitte wegen der möglichen Schallemission des gegenüberliegenden Heizkraftwerkes den Wohnungsanteil in einem geplanten Neubau reduzieren. Im Wedding verhindert die BVG die Umwandlung eines Teils des früheren »Schillerpark-Centers« zu regulärem Wohnraum, weil unter dem Gebäude die Gleisverbindung zum U-Bahn-Betriebshof Müllerstraße Geräusche verursacht. Auch eine Lage direkt an Schienenverkehrswegen wie dem S-Bahn-Ring oder der Stadtbahn schließt reguläres Wohnen zumeist aus, zumindest in den oberen Stockwerken, die nicht von Lärmschutzwänden abgeschirmt werden können. Der Verkehrslärm von Straßen dagegen hat diese baurechtliche Auswirkung nicht.

Zudem sind Büros in der Regel anders geschnitten und meist wesentlich größer als Wohnungen, verfügen oft über fensterlose Räume, nur wenige Sanitäreinrichtungen und Küchen. Eine Umwandlung ist häufig mit hohem Aufwand verbunden, der geschaffene Wohnraum ist zumeist wenig attraktiv. Und dann lasten oft noch hohe Schulden auf dem Gebäude, die mit den Einnahmen aus normalen Wohnungsmieten kaum zu finanzieren sind.

Deshalb setzen Immobilienentwickler bei ihren Gewerbebauten inzwischen vermehrt auf »gewerbliches Wohnen auf Zeit«, manche nennen es auch »Commercial Living«, »Serviced Apartments« oder »Boarding Houses«. Ursprünglich zielte das Geschäftsmodell auf Businessleute, die nur vorübergehend in der Stadt weilen, aber für länger als nur ein paar Tage eine Unterkunft benötigen. Es handelt sich sozusagen um steuerlich absetzbare Apartments mit begrenzter Wohndauer, die vom Arbeitgeber finanziert

werden. Und weil das in Gewerberäumen stattfindet, droht auch kein Konflikt mit dem Zweckentfremdungsverbot für Wohnraum.

Die Mieten in solchen Objekten erreichen inzwischen allerdings gigantische Dimensionen. Im Internet werden möblierte Wohnungen in Alt-Mitte schon mal für monatlich 40 bis 50 Euro pro Quadratmeter angeboten, im Wedding oder in Moabit für um die 30 Euro pro Quadratmeter – diese Mieten liegen um ein Vielfaches über denen regulärer Wohnungen. (Angeboten werden hier freilich neben Gewerbeimmobilien auch normale Mietwohnungen, die billig möbliert wurden und dann als möbliertes, überbelegtes Wohnen auf Zeit dem regulären Mietmarkt entzogen werden.)

Gewerbliches Wohnen darf aber nur als »vorübergehende Nutzung« stattfinden, wobei nicht genau geklärt ist, wann »vorübergehend« vorbei ist. Mal heißt es nach sechs Monaten, mal nach zwölf, dann wieder soll alles vom Einzelfall abhängen. Unklar ist auch, was passiert, wenn man den Nutzungsvertrag nach Ablauf dieser Frist einfach erneuert. Die rechtliche Grauzone beim »gewerblichen Wohnen« ist groß.

Aus den aktuell leerstehenden zwei Millionen Quadratmeter Bürofläche in Berlin könnten auf diese Weise etwa 30.000 gewerbliche Wohnungen (oder 100.000 gewerbliche Mikroapartments) entstehen, bis 2027 dürfte sich dieses Potenzial auf etwa 50.000 Wohnungen steigern. Sie böten damit unserer Stadt den Platz für das Bevölkerungswachstum der letzten drei bis vier Jahre.

Die Frage ist freilich, wer sich diese gewerblichen Wohnungen leisten kann. Berlin braucht ja nicht nur Spezialisten mit Spitzenverdiensten, sondern vor allem die Zuwanderung von Busfahrerinnen, Bauarbeitern, Pflegekräften und Gastronomiepersonal. Nur in den wenigsten Fällen dürften diese Kräfte freilich tausend Euro im Monat und mehr für die Miete einer winzigen Wohnung zur Verfügung haben, es sei denn, sie teilen sie sich mit mehreren Arbeitskollegen.

Oder aber das Bürohaus geht vor der Umwandlung in die Insolvenz, wobei der sich der Wert der Immobilie drastisch verringert. Geschieht das auf breiter Front, dann nennt man es »Wirtschaftskrise«. cs



Ch. Eckelt

KOMMENTAR

Wie vitalisiert man Stadtteilzentren?

Echte Urbanität ist keine Frage des Shoppens – sie entsteht dort, wo sich Menschen Raum aneignen können

Es sind vertraute Töne: Überall hört man die Klagen über den »Niedergang der Zentren«, die Krise der Geschäftsstraßen und überhaupt des Einzelhandels, den Leerstand in Shopping Malls und Läden selbst guten Lagen. Und wacker wird ein Förderprogramm nach dem anderen aufgelegt, um »die Geschäftszentren« zu stärken – erst kürzlich hat die Wirtschaftsministerin wieder einen neuen Zehn-Punkte-Plan präsentiert, um Leerstand zu bekämpfen und Zentren zu revitalisieren. Viel Neues findet sich allerdings darin nicht: mehr Sauberkeit, »Netzwerkmanager«, »Digitalisierungslotsen« (die freilich auch die Verwaltung gut brauchen könnte), eine effektivere Wirtschaftsförderung, eine Koordinierungsstelle für Zwischennutzungen, Best-Practice-Workshops, eine Konferenz zur Situation der Shoppingcenter.

All das ist sicher gut gemeint. Womöglich könnte es aber auch hilfreich sein, mal einen kurzen Blick in die Vergangenheit zu werfen. Gemeint ist damit nicht der nostalgisch-verklärende Blick auf einstige Geschäftsstraßen, wie man sie in den 1960er und 70er Jahren noch kannte. Sondern ein kritischer Blick auf die Fehler, die die Stadt insbesondere in den letzten 30 Jahren gemacht hat. Um das zu tun,

muss man den Bezirk Mitte gar nicht verlassen: Es reicht schon ein Spaziergang in die mittlere Friedrichstraße: Sie sollte die Prachtmeile des Ostens werden. Dafür ließ der damalige (jüngst verstorbene) Senatsbaudirektor Hans Stimmann unter stetiger Beschwörung der »Urbanität« Bestandsbauten abreißen und Büro- und Geschäftshäuser bis hart an die Blockkante errichten – die Investoren freuten sich über diese maximale Grundstücksverwertung. »Investorenkühlschränke« nannte ein junger Stadtplaner die Bauwerke einmal treffend. Doch die Rechnung, dass eine Ansammlung teurer Geschäfte schon genügend zahlungskräftige Flaneure in die Straße locken würde, ging nicht auf. Angesichts der wachsenden Tristesse lieferte sich die Politik einen geradezu absurden (Wahl-)Kampf darum, ob das Stückchen Friedrichstraße verkehrsberuhigt wird oder nicht. Dabei ist es recht unerheblich, ob dort Autos fahren oder eine riesige Fußgängerzone bleibt – das Problem liegt in der gnadenlos verwertungsorientierten Bebauung: Weder gibt es dort Plätzchen, wo man entspannt in der Sonne sitzen könnte, noch wohnen dort nennenswert viele Menschen.

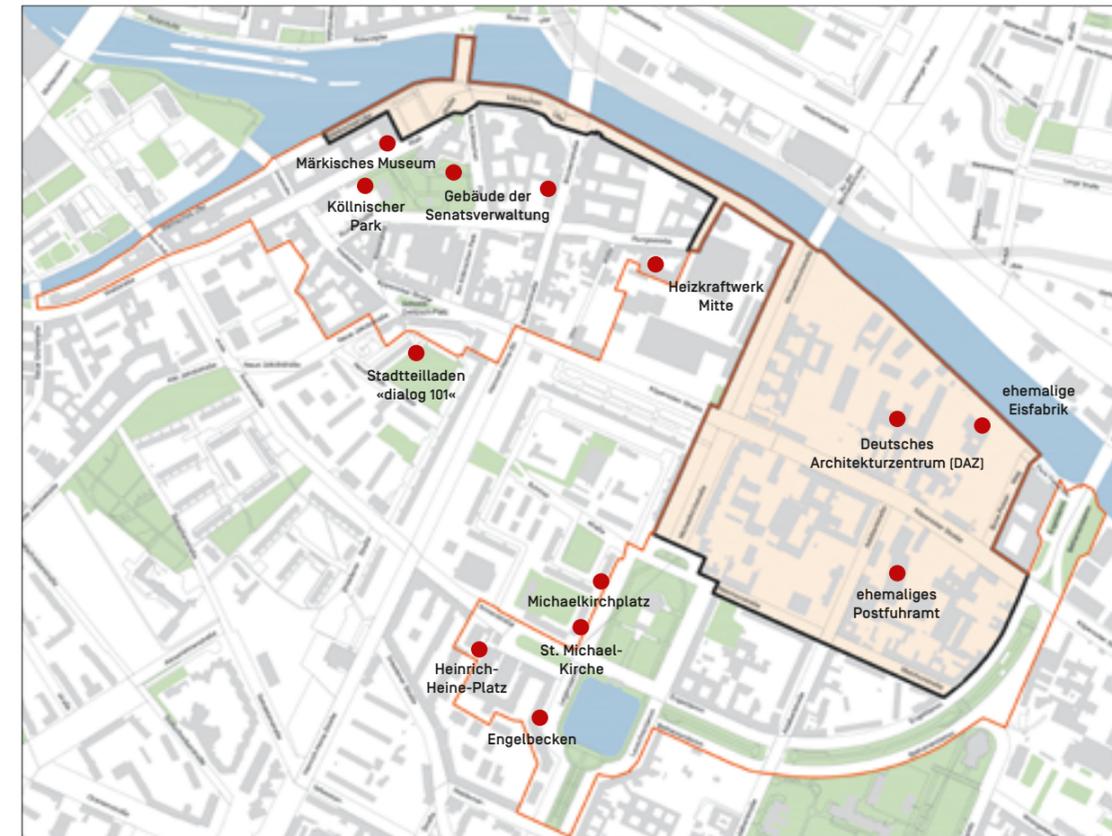
Wer sagt denn, dass Urbanität, also eine lebendige Stadt, nur dort entsteht, wo man konsumieren, sprich: shoppen kann? Zumal renommierte Forscher glauben, Belege dafür gefunden zu haben, dass für das Hobby des Shoppens doch eine gewisse Menge an Kleingeld erforderlich sein soll – eine Ressource, an der es vielen Stadtbewohnerinnen und -bewohnern leider mangelt (unter anderem deshalb, weil sie schon einen erheblichen Teil ihrer Einkünfte für die Wohnungsmiete aufbringen müssen).

Es reicht nicht, darüber zu klagen, dass sich der Handel und das Einkaufsverhalten der Menschen in den letzten Jahrzehnten verändert hat. Ein nüchterner Blick in die Realität könnte helfen. Dann könnte man vielleicht feststellen, dass echte Urbanität dort entsteht, wo Menschen leben, wo sie sich begegnen können, auch ohne zu konsumieren. Dazu gehören öffentliche Räume, die wiedergewonnen werden müssen – auch im Straßenraum, und zwar umso mehr, je mehr Menschen auf den öffentlichen Raum angewiesen sind, weil sie viel zu beengt wohnen. Dazu gehören öffentliche und soziale Einrichtungen, Kultur- und Bildungsstätten. Dazu gehört aber auch, bei Abriss und Neubau umzudenken – jeder Abriss, jeder Neubau kostet neue, wertvolle Ressourcen. Berlin hat den Fehler begangen, in den 1990er und 2000er Jahren die Stadt unkontrolliert mit Shopping Malls bepflastern zu lassen. Man muss jetzt darüber nachdenken, wie ehemalige Kaufhäuser oder auch leerstehende Shopping Malls umgebaut und umgenutzt werden können – diese Frage stellt sich aktuell am Leopoldplatz, aber nicht nur dort.

Jedes Neubauvorhaben (wir denken hier auch an Schul- und Kitabauten, wo die Bedarfszahlen natürlich schwanken) sollte auf seine multifunktionalen Potenziale geprüft werden, so dass man bei Bedarf umbauen und umnutzen kann. Und ja, all das wird ohne (öffentliches) Geld nicht so einfach gehen. Doch schon mit dem hübschen Sümmchen, das die öffentliche Hand einem Investor wie René Benko großzügig ins Großmaul geworfen hat, auf dass er die Kaufhof- und Karstadt-Warenhäuser und damit, nun ja, die vielbeschworenen »Zentren« irgendwie rette, hätte sich eine ganze Menge Sinnvolles anstellen lassen. us



Ch. Eckelt



Sanierungsgebiet
Nördliche
Luisenstadt

Erhaltungsgebiete

Adressen

Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Facility Management: Ephraim Gothe
Müllerstraße 146/147, 13353 Berlin
Tel 90 18-446 00
ephrain.gothe@ba-mitte.berlin.de

Bezirksamt Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 146, 13353 Berlin
Fachbereichsleiter (komm.): Herr Giebel,
Tel 90 18-458 46
stadtplanung@ba-mitte.berlin.de

Sanierungsverwaltungsstelle
Roland Bleckmann
roland.bleckmann@ba-mitte.berlin.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Referat IV C – Stadterneuerung
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin
Johanna Maske (Gebietsbetreuung Luisenstadt), Tel 901 39 49 19
johanna.maske@senstadt.berlin.de

Gebietsbetreuung Luisenstadt [Mitte]
Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement – KoSP GmbH
Ramona Tucholski, Tel 33 00 28 45,
luisenstadt@kosp-berlin.de
www.luisenstadt-mitte.de
Sprechstunde: Dienstag 14–18 Uhr
im Stadtteilladen »dialog 101«

Betroffenenvertretung Nördliche Luisenstadt
Treffen jeden dritten Dienstag im Monat um 18.30 Uhr im Stadtteilladen »dialog 101«
Ansprechpartner: Volker Hobrack,
Tel 275 47 69, volker.hobrack@gmail.com
bzw: bv.luisenord@gmail.com
www.luise-nord.de

Bürgerverein Luisenstadt
Michaelkirchstraße 2, 9. Etage,
10179 Berlin, Tel/AB 279 54 08
post@buergerverein-luisenstadt.de
www.buergerverein-luisenstadt.de
Bürozeiten: montags 13–17 Uhr

Mieterberatung für Mieter im Sanierungsgebiet und in den Erhaltungsgebieten
Montag, 15–18 Uhr (jeder 1. und 3. Montag mit Rechtsanwältin)
Stadtteilladen »dialog 101«
Köpenicker Straße 101, 10179 Berlin
Kontakt: Mieterberatung Prenzlauer Berg,
Tel 499 08 44 16
www.mieterberatungpb.de



Ch. Eckelt

ECKENSTEHER

Nicht 'rumstehen!

Sie kennen bestimmt das Verkehrszeichen 224: das runde gelbe Schild mit dem grünen großen H. In der Fahrschule lernt man, in seiner Nähe nicht zu parken und dass man hier auf Fahrgäste achten muss, die in Ruhe ein- und aussteigen können sollen.

Weniger bekannt ist, dass das auch für Fahrzeuge gilt, die mit menschlicher Muskelkraft vorwärtsbewegt werden: Auch mit dem Fahrrad muss man an Haltestellen warten. Und das gilt auch, wenn einen der Radweg mitten durch den Pulk der Fahrgäste leitet. In Berlin scheint dies kaum einer zu wissen.

Um vom Wedding zur Redaktion zu gelangen, steige ich normalerweise an der Haltestelle Naturkundemuseum in die Tram um. Der viel benutzte Radweg in der Invalidenstraße verläuft dort direkt zwischen den wartenden Fahrgästen und der Straßenbahn. Berlinerinnen und Berliner wissen, dass solche Orte tückisch sind. Vor dem Ein- und Aussteigen sollte man immer sorgfältig nachschauen, was auf dem Radweg so los ist. Erfahrene Zeitgenossen überprüfen dabei auch die Gegenrichtung. Man weiß ja nie. Gefährlich sind diese Haltestellen aber für Touristinnen und Touristen aus Gegenden mit gehobener Radfahrkultur, etwa aus den Niederlanden oder aus Skandinavien.

Neulich habe ich miterleben müssen, wie so eine Touristin von einem wild klingelnden Radfahrer fast erlegt worden wäre. »Platz da, ich habe Grün« schrie der mit Blick auf die Ampel hinter der Haltestelle, während er mit voller Wucht in die Pedale trat. Zum Glück zuckte die Dame gerade noch zurück. Ein anderes Mal stoppte tatsächlich eine Radfahrerin, als eine Tram vor mir anhielt. Ich blieb

spontan stehen und zog in Dankbarkeit meinen Hut. Doch der Radfahrende dahinter schnauzte mich daraufhin nur um so wütender an: »Nicht 'rumstehen!«

In Kopenhagen sind auf dem Radweg die Stellen, wo es zu solchen Konflikten kommen könnte, immer mit »Haifischzähnen« markiert, also mit einer Reihe weißer gleichseitiger Dreiecke, die Gefahr signalisieren und zur Achtsamkeit mahnen. Allerdings halten die Radfahrenden in Dänemarks Hauptstadt generell lieber einmal zu viel als einmal zu wenig an. Und wenn sie auf dem Zebrastreifen über die Kreuzung wollen, steigen sie ab und schieben.

Ob so etwas auch in Berlin möglich wäre? Man soll es nicht ausschließen, denn Menschen sind lernfähige Wesen. Immerhin erschien es uns vor zwanzig Jahren noch vollkommen utopisch, dass man sich in unserer Stadt nicht alle paar Tage die Hundekacke von den Schuhsohlen kratzen muss. Vielleicht sollten wir einfach mal damit anfangen, mit den Radfahrenden zu kommunizieren und ihnen freundlich und klar mitzuteilen, dass auch sie hinter Bussen und Straßenbahnen an Haltestellen zu warten haben.

Weißer Dreiecke auf Radwegen oder ähnliche Warnsignale für Radfahrende sieht unsere Straßenverkehrsordnung aber nicht vor. Obwohl das Bundesverkehrsministerium nur eine Straßenbahnhaltestelle hinter dem Naturkundemuseum residiert (und eine vor dem Hauptbahnhof, wo es noch schlimmer zugeht), hat es noch keiner für nötig erachtet, die StVO in dieser Hinsicht zu überarbeiten. Den Regelungsbedarf erfüllt ja angeblich schon dieses gelbe Schild mit dem grünen H.

Und schließlich kam der Verkehrsminister in den vergangenen Jahrzehnten ja fast immer aus Bayern, einem »absoluten Autoland«, wie dessen Ministerpräsident jüngst verlautete. Da kann man die Probleme von Straßenbahnhaltestellen an Radwegen nicht auch noch in den Blick nehmen!