



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept

FÖRDERGEBIET LUISENSTADT (MITTE)

FORTSCHREIBUNG 2021

Stand: Dezember 2021

Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) im Programm Lebendige Zentren und Quartiere
Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) **FÖRDERGEBIET LUISENSTADT (MITTE)**

FORTSCHREIBUNG 2021

Stand: Dezember 2021

IMPRESSUM

Auftraggeber

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 146
13353 Berlin

In Zusammenarbeit mit der

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Referat IV C - Städtebauförderung / Stadterneuerung
Fehrbelliner Platz 4
10707 Berlin

Auftragnehmer

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und
Projektmanagement - KoSP GmbH
Fehrbelliner Straße 50
10119 Berlin

Bearbeiter:

Andreas Bachmann, Urte Schwedler, Ramona Tucholski,
Leah Habicht, Sebastian Voigt

Deckblatt: Engelbecken, 2021

Stand: Dezember 2021

INHALT

1.	Einleitung	9
1.1	Anlass und Ziel der ISEK-Fortschreibung	10
1.2	Das ISEK als Planungs- und Steuerungsinstrument	12
1.3	Aufbau und Inhalte des ISEKs	13
2.	Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)	15
2.1	Stadträumliche Lage und Charakteristik	16
2.2	Die Genese des Fördergebiets Luisenstadt (Mitte)	16
2.3	Fördergebiet und ISEK-Untersuchungsbereich	23
3.	Planungssituation	25
3.1	Flächennutzungsplan Berlin	26
3.2	Integrierte städtebauliche Konzepte	27
3.3	Sektorale Konzepte und Studien	34
4.	Ausgangssituation und Rahmenbedingungen	39
4.1	Historische Entwicklung	41
4.2	Stadtraum und Bebauung	47
4.3	Nutzungsstruktur	53
4.4	Eigentumsverhältnisse und Eigentümerstruktur	59
4.5	Bevölkerung und Sozialstruktur	63
4.6	Wohnen in der Luisenstadt	73
4.7	Soziale Infrastruktur	79
4.8	Grün- und Freiflächen	91
4.9	Klima, Umwelt und Natur	97
4.10	Erschließung und Verkehr	103
4.11	Zusammenfassung – Stärken und Schwächen	113
4.12	Analysepläne	115

5.	Entwicklungskonzept	137
6.	Handlungsfelder	141
6.1	Stadtraum und Bebauung	143
6.2	Nutzungsstruktur	155
6.3	Touristische Entwicklung	161
6.4	Wohnen in der Luisenstadt	169
6.5	Anpassung der Soziale Infrastruktur	181
6.6	Öffentlicher Grün- und Freiraum	195
6.7	Klima, Umwelt und Natur	205
6.8	Straßenraum und Verkehr	215
6.9	Akteure, Steuerung, Beteiligung	223
6.10	Zusammenfassung der konkretisierten Sanierungsziele	229
7.	Maßnahmen und Durchführungskonzept	235
7.1	Maßnahmen und Projekte (Projektsteckbriefe)	236
7.2	Maßnahmenübersicht, Kosten und Finanzierung	279
7.3	Umsetzungsstrategie	283
8.	Abstimmung, Beteiligung und Beschluss	289
8.1	Erstellung	290
8.2	Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren	290
8.3	Beschlussverfahren	291
9.	Anhang	293
1	Literaturverzeichnis	294

Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für alle Geschlechter.

Bei in diesem ISEK verwendeten Fotos, Grafiken und Plänen wurden - soweit nicht anders angegeben - vom Koordinationsbüro - KoSP GmbH verfasst.





HOCHTIEF-GEBÄUDE, WILHELMINE-GEMBERG-WEG, 2019

1

EINLEITUNG

Anlass und Ziel der ISEK-Fortschreibung | **1.1**

Das ISEK als Planungs- und Steuerungsinstrument | **1.2**

Aufbau und Inhalte des ISEKs | **1.3**

1.1 ANLASS UND ZIEL DER ISEK-FORTSCHREIBUNG

2005 wurden Teile der Luisenstadt in Mitte und Kreuzberg in das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz aufgenommen. Damit bezweckte das Land Berlin, die städtebaulichen Brüche und Blockaden, die in Folge der Berliner Teilung auf beiden Seiten der Mauer entstanden waren, zu überwinden und die Luisenstädtischen Quartiere in Mitte und Kreuzberg unter Wahrung ihrer Identität und Baukultur zu entwickeln.

Seit 2006 profitieren der Bezirk Mitte und der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg vom Einsatz erheblicher Städtebauförderungsmittel in der Luisenstadt. Im Teilfördergebiet Luisenstadt (Mitte) wurden die Fördermittel bis 2011 vor allem für Projekte zur Wiedernutzbarmachung des Mauerstreifens und zur Reparatur der zerschnittenen Stadträume investiert. Dafür flossen bis 2011 rund 8 Mio. Euro allein aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz ins Gebiet. Mit dem Start des Sanierungsverfahrens Nördliche Luisenstadt im Jahr 2011 wurden die Förderkulisse ausgeweitet und neue inhaltliche Schwerpunkte gesetzt. In der Bilanz sind zwischen 2005 und 2021 rund 20 Mio. Euro Städtebauförderungsmittel im Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) investiert worden, davon rund 12 Mio. Euro aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz/Lebendige Zentren und Quartiere.

Die Ziele und Maßnahmen der beabsichtigten Entwicklung der Luisenstadt wurden erstmalig 2010 in einem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept festgeschrieben. Hierfür diente der 2010 erstellte Städtebauliche Rahmenplan Luisenstadt. Er behandelte die Luisenstadt in Mitte und die „grenznahen“ Bereiche in Kreuzberg. In Anbetracht des 2021 erreichten Durchführungsstands, neuer Anforderungen und veränderter Rahmenbedingungen ist 15 Jahren nach dem Start der Förderung eine Überprüfung und Aktualisierung des ISEKs erforderlich. Die Fortschreibung erfolgt teilräumlich getrennt. Für das Teilfördergebiet Luisenstadt (Kreuzberg) liegt seit 2016/2017 ein fortgeschriebenes ISEK vor. Für das Teilfördergebiet Luisenstadt (Mitte) erfolgt die Fortschreibung mit diesem ISEK.

Mit der ISEK-Fortschreibung 2021 ist keine Änderung der Stadtentwicklungskonzeption für die Luisenstadt (Mitte) bezweckt. Nach wie vor werden drei Prämissen verfolgt: Erhalten, Erneuern und Entwickeln. Die ISEK-Fortschreibung dient jedoch einer Positionsbestimmung in diesem langlaufenden Stadtentwicklungsprozess. Sie greift bestehende, abgestimmte Planungen und Konzepte auf und reagiert auf aktuelle Entwicklungen und Herausforderungen.

Dynamische Entwicklung seit 2005

Die Nördliche Luisenstadt und das inkludierte Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) haben sich seit dem Beginn der Förderung im Jahr 2005 enorm verändert. Mit Hilfe der Städtebauförderung ist es gelungen, den ehemals trennenden Mauerstreifen zur Nahtstelle zu entwickeln. Der Luisenstädtische Kanal und das Engelbecken sind als verbindende Grünanlagen wieder auferstanden, die Brache des Mauerstreifens füllt sich mit neuen Wohngebäuden. Viele ver-

nachlässigte, aber baukulturell wertvolle Anlagen wie der Michaelkirchplatz oder das Engelbecken konnten mit der Förderung denkmalgerecht wiederhergestellt werden. Nach Jahren der Stagnation zog auch die Bautätigkeit seit 2011 spürbar an. Neubauten schließen Lücken in der Stadtstruktur und bringen neue Einwohner ins Gebiet. Das im Rahmenplan Luisenstadt von 2010 formulierte Ziel einer „Reurbanisierung“ ist weitgehend erreicht. Dennoch sind bis heute nicht alle Brüche und Verwerfungen überwunden.

Gebündelter Einsatz von Instrumenten und Fördermitteln

Seit 2005 wurden die finanziellen und rechtlichen Instrumente zur Steuerung der Stadtentwicklung in der Luisenstadt beständig erweitert und diversifiziert. Ergänzend zur Förderkulisse legte der Berliner Senat im Jahr 2011 das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt fest. Dies erfolgte aus Anlass der teils räumlich gravierenden städtebaulichen Mängel und Missstände und der zurückgebliebenen Entwicklung auf vielen Privatgrundstücken. Dadurch wurden zusätzliche Anreize für private Investitionen und zugleich eine stärkere Eingriffstiefe zur kommunalen Steuerung geschaffen.

Das Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) profitiert von einer gezielten Bündelung öffentlicher (Förder-) Mittel. 2020 erfolgte eine Straffung der Städtebauförderung von Bund und Ländern. Das Leitprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wurde in das Programm „Lebendige Zentren“ überführt und die Förderung des Gebietes unter modifizierten Vorzeichen fortgesetzt. Zusätzlich zur Städtebauförderung kommen im Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) Sanierungsförderungsmitel, Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen sowie Sonderprogramme zum Schul- oder Kita-Ausbau zum Einsatz.

Neue Herausforderungen

Berlin und das Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) wachsen. Der seit Jahren anhaltende Zuzug nach Berlin lässt die Einwohnerzahl steigen und befördert den Wohnungsneubau. Die Luisenstadt wird immer dichter. Damit wächst auch das Erfordernis, die Verwendung der „letzten“ freien Flächen sorgsam zu steuern und das Miteinander der unterschiedlichen Nutzungen zu organisieren.

Das Einwohnerwachstum führt zugleich zu einem Mehrbedarf an sozialer und grüner Infrastruktur. Hier steht der Bezirk Mitte vor der Herausforderung, Gemeinbedarfsstandorte zu sichern, bestehende Einrichtungen und Anlagen zu ertüchtigen und zusätzliche Kapazitäten aufzubauen.

Die hohe Wohnungsnachfrage führt zu Spannungen auf dem Wohnungsmarkt. Die Miet- und Grundstückspreise in der Luisenstadt sind in den letzten Jahren enorm gestiegen. In Anbetracht einer Vielzahl an neu entstandenen und vielfach hochwertig ausgestatteten Wohnungen muss dafür gesorgt werden, dass das soziale Wohnen seinen Platz in der Luisenstadt behält.

Nicht zuletzt zeigten die extrem heißen Sommer 2018/2019, dass es einen dringenden Handlungsbedarf zur Sicherung der Lebensqualität in der klimatisch benachteiligten Innenstadt gibt. Der globalen Aufgabe, den Klimawandel zu begrenzen und zu bewältigen, muss lokales Handeln folgen.

Diese Herausforderungen führen zu neuen Aufgaben und Projekten. Sie werden in dieser ISEK-Fortschreibung unter Berücksichtigung des bisher Erreichten sowie aktueller Projekte und Planungen auf Landes- und Bezirksebene herausgearbeitet.

1.2 DAS ISEK ALS PLANUNGS- UND STEUERUNGS-INSTRUMENT

Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) ist ein informelles städtebauliches Planungsinstrument. Auf Grund des integrativen Anspruchs behandelt das ISEK das Fördergebiet ganzheitlich, also unter Einschluss seiner baulichen, funktionalen, sozialen, ökonomischen und ökologischen Situation. Im Ergebnis fasst das ISEK die Entwicklungsziele für das Fördergebiet in einem Gesamtkonzept zusammen. Es dient als Planungs- und Steuerungsinstrument zur Umsetzung. Dabei wird ein Zeithorizont von 10 bis 15 Jahren verfolgt. Zugleich bildet das ISEK die formale Voraussetzung zur Bereitstellung von Städtebauförderungsmiteln, mit denen die (öffentlichen) Maßnahmen und Projekte im Gebiet finanziert werden.

Durch die Überlagerung von Fördergebiet und Sanierungsgebiet dient die ISEK-Fortschreibung auch der Konkretisierung von Sanierungszielen für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt. Damit wird eine Kongruenz der ISEK-Ziele mit den Sanierungszielen gewährleistet. Zum Ende des zweiten Drittels des voraussichtlich bis 2026 laufenden Sanierungsverfahrens kann damit die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung weitgehend abgeschlossen werden.

Die ISEK-Fortschreibung ist eine Querschnittsaufgabe, an der Bezirks- und Landespolitik, Fachverwaltungen, Planer und Beauftragte, Bewohner- und Eigentümervertreter sowie lokale Akteure beteiligt sind. Dies beginnt mit informellen Abstimmungen mit Fachverwaltungen, Bürgergremien und lokalen Akteuren, mündet in eine formelle TöB- und Bürgerbeteiligung und wird mit einem Beschluss der politischen Gremien abgeschlossen. Im Ergebnis soll das fortgeschriebene ISEK die beabsichtigte Stadtentwicklung transparent vermitteln und ein gemeinsames Handeln ermöglichen.

1.3 AUFBAU UND INHALTE DES ISEKS

Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

Im Kapitel 2 wird der Umgriff, die Genese und die Charakteristik des Fördergebiets Luisenstadt (Mitte) kurz dargestellt sowie der räumliche Untersuchungsbereich dieses ISEKS definiert.

Planungssituation

Die ISEK-Fortschreibung berücksichtigt planerische Vorgaben auf der Landes- und Bezirksebene. Dazu gehören Gesamtberliner Stadtentwicklungskonzepte, aber auch gebietsspezifische Konzepte wie der Städtebauliche Rahmenplan 2018 oder das Verkehrskonzept Nördliche Luisenstadt. Das Kapitel 3 gibt einen Überblick über die relevanten Planwerke und Konzepte.

Bestandsanalyse

Eine Analyse der aktuellen Situation und der Entwicklungstendenzen bilden im Kapitel 4 den inhaltlichen Ausgangspunkt der Fortschreibung. Die Darstellung erfolgt nach sektoralen Themen (Stadtgestalt, Nutzungsstruktur, Wohnen, etc.). Auf Basis dieser Erkenntnisse lassen sich Stärken und Schwächen des Fördergebiets identifizieren und Handlungserfordernisse ableiten.

Leitbild und Leitlinien

Auf Basis der Bestandsanalyse und der Planungssituation werden im Kapitel 5 ein Leitbild aufgestellt und die übergreifenden Entwicklungsziele (Leitlinien) formuliert. Damit soll eine Vorstellung vom angestrebten Zustand und der Funktion des Fördergebiets im Ergebnis der Stadtentwicklung in der Luisenstadt vermittelt werden.

Handlungsfelder

In den thematisch sortierten Handlungsfeldern des Kapitels 6 werden konkrete (Unter-) Ziele abgeleitet sowie Handlungserfordernisse und Umsetzungsstrategien aufgezeigt. Zu den wichtigsten Handlungsfeldern im Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) gehören Nutzungsmischung, Wohnen, soziale Infrastruktur, öffentliche Grün- und Freiflächen sowie Tourismus.

Maßnahmen und Projekte

Das ISEK soll umsetzbare Lösungen für die angestrebte Gebietsentwicklung aufzeigen. Deshalb werden im Kapitel 7 konkrete Maßnahmen und Projekte benannt und systematisiert. Die Maßnahmenbeschreibung erfolgt in Form von Projektsteckbriefen. Sie enthalten Angaben zur Art der Maßnahme und zum Umfang, zu Kosten und Finanzierung sowie Zuständigkeiten.

Durchführungskonzept

Am Ende des Kapitels 7 werden die Projekte und Maßnahmen zusammenfassend dargestellt und priorisiert, eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgestellt und Vorschläge zum Einsatz von städtebaulichen Steuerungsinstrumenten gemacht.

Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren

Im abschließenden Kapitel 8 werden das Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren sowie die Beschlussfassung und Bekanntmachung der ISEK-Fortschreibung dokumentiert.



Denkmalschutz



Engelbecken Bauzeit: 2013 - 2014

- Engelbecken
- Engelbecken
- Engelbecken



Ziele:

umzusetzen durch den denkmalgerechten
historisch wertvollen Doppelplatzanlage
Engelbecken. Die ursprüngliche Symmetrie
der umgebenden Straßenumgebung werden
sonstige geschichtliche Spuren, wie dem Vorkriegs-
Mauer, wiederhergestellt. Historische Mauer-
altungsmaßnahmen werden
angewandt. Zusätzliche Gewölbekonstruktionen sind
für Fußgänger, neue Radverkehrsanlagen und
neue Beläge tragen zur Verbesserung der Verkehrs-
und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei.

ST. MICHAEL-KIRCHE, SANIERUNG, 2014

2

FÖRDERGEBIET LUISENSTADT (MITTE)

Stadträumliche Lage und Charakteristik | **2.1**

Die Genese des Fördergebiets Luisenstadt (Mitte) | **2.2**

Fördergebiet und ISEK Untersuchungsbereich | **2.3**

2.1 STADTRÄUMLICHE LAGE UND CHARAKTERISTIK

Das Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) befindet sich im südöstlichen Teil des Bezirkes Mitte unmittelbar angrenzend an den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Es erstreckt sich südlich von Spree und Spreekanal von der Grünstraßenbrücke im Westen bis zur Schillingbrücke im Osten und umfasst eine Fläche von ca. 62 ha. Das Fördergebiet ist Teil der Berliner Innenstadt. Nur zwei U-Bahn-Stationen entfernt liegt der Alexanderplatz. Der Schlossplatz kann zu Fuß erreicht werden.

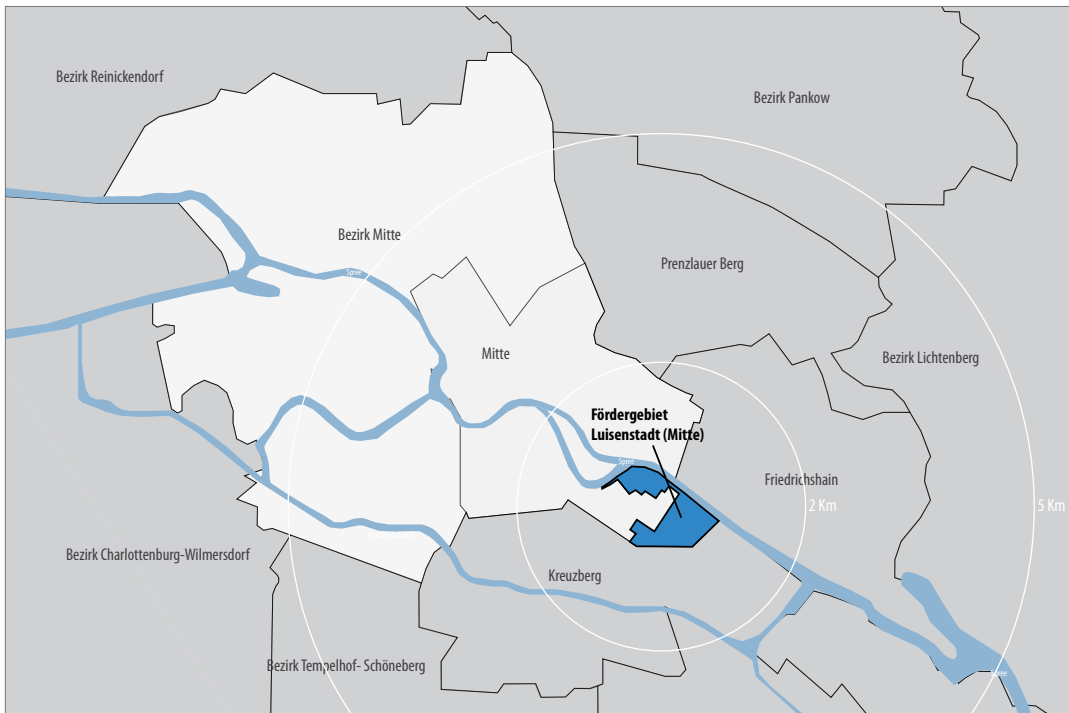
Das Fördergebiet ist Teil der historischen Luisenstadt, die im 19. Jahrhundert als Stadterweiterung vor den Toren Berlins entstand. Das Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) umfasst den ältesten Teil der Luisenstadt und integriert neben dem Altberliner Stadtteil „Neu-Cölln am Wasser“, das „Herz“ der Luisenstadt rund um den Michaelkirchplatz sowie den ehemaligen Industriegürtel am Ufer der Spree. In ihrer über 250-jährigen Geschichte hat sich die Luisenstadt von der Vorstadt zum Bestandteil des Berliner Zentrums entwickelt. Historische Einschnitte wie der Zweite Weltkrieg, die Berliner Teilung und der Mauerfall veränderten mehrfach die Funktion des Gebietes und führten zur baulichen Überformung. Die Spuren der Geschichte sind heute in einem gemischten Baubestand, städtebaulichen Brüchen und unterschiedlichen Nutzungssphären abzulesen. Seit 1990 hat das Gebiet seine Rolle als Ergänzung des Berliner Zentrums gefunden, ist ein bedeutsamer Ort für Verwaltungen und Verbände, ein stadtbekannter Kulturstandort und Wohnort für über 7.700 Menschen. Bis zur Festlegung des Sanierungsgebiets im Jahr 2011 lag das Gebiet im „Dornröschenschlaf“.

2.2 DIE GENESE DES FÖRDERGEBIETS LUISENSTADT (MITTE)

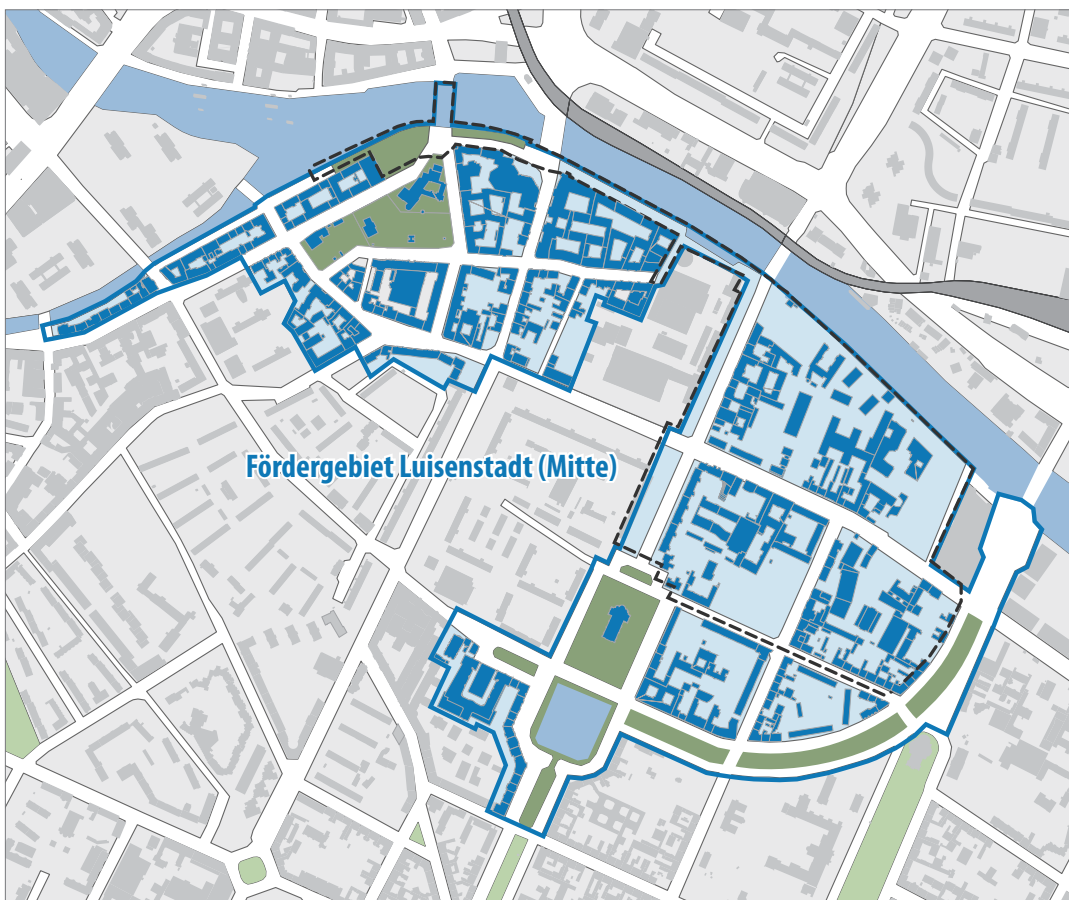
Das Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) ist ein administratives Konstrukt, um den räumlichen Rahmen für den Einsatz von Fördermitteln im Programm Lebendige Zentren und Quartiere einzugrenzen (Förderkulisse). Die Eingrenzung beruht auf einer 2005 vorgenommenen Analyse der städtebaulichen Strukturen. Im Ergebnis wurden diejenigen Teilbereiche zur Förderkulisse bestimmt, deren städtebauliche Strukturen als besonders erhaltenswert und zugleich entwicklungsbedürftig galten.

Erhaltungsgebiete Köllnischer Park und Luisenstädtischer Kanal

In der baulichen Gemengelage der Nördlichen Luisenstadt stehen bis heute zwei Teilbereiche heraus, die eine besondere Bedeutung besitzen. Es handelt sich um den Bereich rund um den Köllnischen Park und den Bereich des Luisenstädtischen Kanals. Für beide Teilbereiche ließ der Bezirk Mitte 2005 die Erforderlichkeit einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB prüfen. Die erstellten Gutachten stellten die historische und städtebauliche



**STADTRÄUMLICHE
LAGE DES FÖRDER-
GEBIETES
LUISENSTADT
(MITTE)**



**ABGRENZUNG
DES FÖRDER-
GEBIETES
LUISENSTADT
(MITTE)**



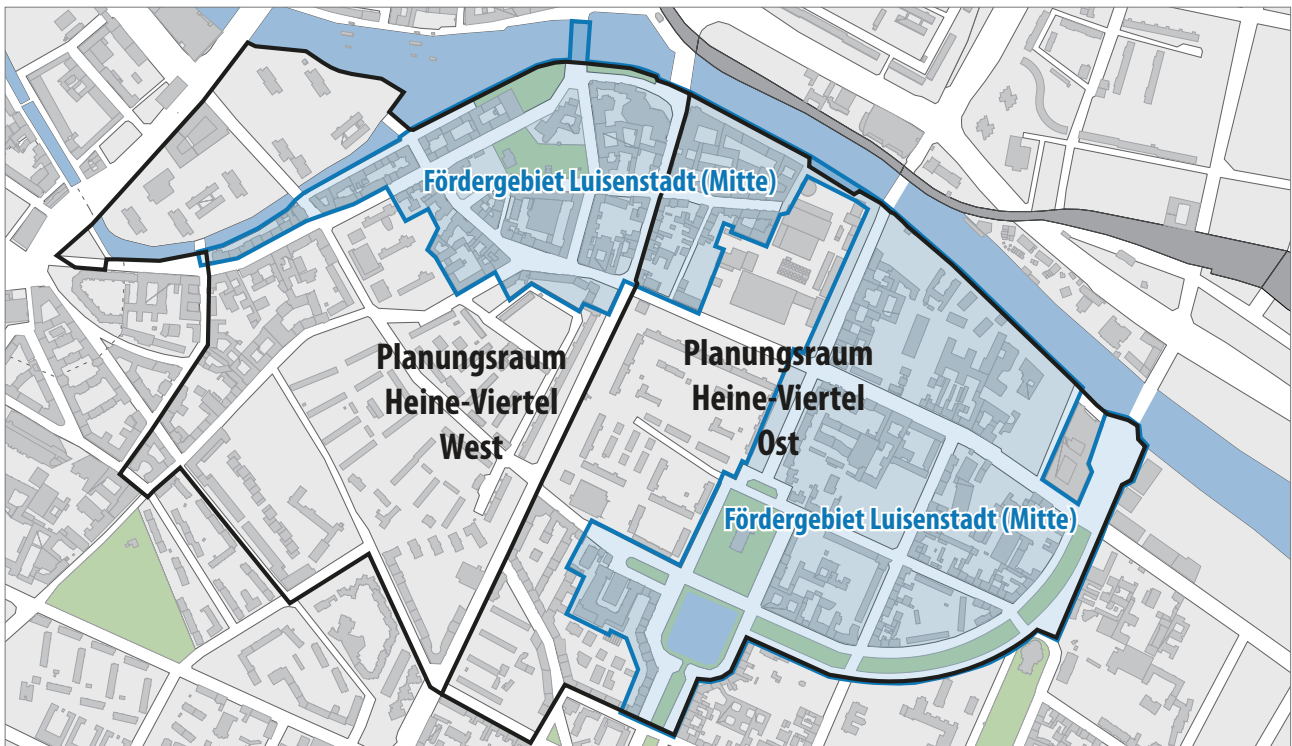


NÖRDLICHE LUISENSTADT, ANSICHT VOM FERNSEHTURM, 2015

**FÖRDERGEBIET LUISENSTADT IM PROGRAMM LEBENDIGE ZENTREN UND QUARTIERE
MIT STÄDTEBAULICHEN ERHALTUNGSGEBIETEN**



ISEK-UNTERSUCHUNGSBEREICH MIT PLANUNGRÄUMEN HEINE-VIERTEL OST UND WEST



Bedeutung der Bereiche anhand der erhaltenen Gebäude, Anlagen, Straßen- und Platzräume heraus und definierten Ziele zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart.

Am 1. August 2006 beschloss das Bezirksamt Mitte für die Gebiete „Köllnischer Park und Umgebung“ sowie „Luisenstädtischer Kanal mit Umfeld“ jeweils eine städtebauliche Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

Fördergebiet Luisenstadt im Programm Lebendige Zentren und Quartiere (bis 2019 Städtebaulicher Denkmalschutz)

Die Erhaltungsverordnungen bildeten die formale Voraussetzung zur 2005 erfolgten Aufnahme der beiden Erhaltungsgebiete in die Förderkulisse des Bund-Länder-Programms Städtebaulicher Denkmalschutz. 2020 wurden das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz (SDS) zusammen mit dem Förderprogramm Aktive Zentren im Rahmen einer Neustrukturierung der Städtebauförderung in das neue Förderprogramm Lebendige Zentren und Quartiere (LZQ) überführt. Mit diesem Programm unterstützen der Bund und das Land Berlin die Berliner Bezirke bei der Aufgabe, attraktive und nachhaltige Wohn- und Lebensräume zu gestalten sowie insbesondere bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadtquartiere in ihrer Eigenart zu bewahren und zukunftsfähig weiterzuentwickeln. Förderschwerpunkte sind denkmalpflegerisch und städtebaulich bedeutsame Bauten, soziale und kulturelle Einrichtungen, Grünflächen, Parks, Straßen und Plätze sowie Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel.

In Bezug auf die Luisenstadt hatte sich der Berliner Senat bereits 2005 mit den Bezirken Mitte und Friedrichshain-Kreuzberg auf eine Unterstützung der Stadterneuerung aus Städtebauförderungsmitteln verständigt. Im Ergebnis legte der Berliner Senat Ende 2005 das bezirksübergreifende Fördergebiet Luisenstadt im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz auf. Es besteht im Kern aus den Erhaltungsgebieten „Köllnischer Park und Umgebung“ und „Luisenstädtischer Kanal mit Umfeld“ in Mitte sowie den Erhaltungsgebieten „Luisenstadt“ (teilweise), „Luisenstadt / Bethaniendamm“ sowie „Luisenstadt / Segitzdamm“ in Kreuzberg.

Verwaltungsintern ist das Fördergebiet Luisenstadt im Programm „Lebendige Zentren und Quartiere“ in das Teilfördergebiet Luisenstadt (Mitte) und das Teilfördergebiet Luisenstadt (Kreuzberg) geteilt. Die räumliche Trennlinie bildet die Bezirksgrenze am Bethaniendamm. Die Programmumsetzung wird unabhängig voneinander von den Bezirksämtern Mitte bzw. Friedrichshain-Kreuzberg vorgenommen. Gegenüber dem Bund rechnet der Berliner Senat ein gemeinsames Fördergebiet Luisenstadt ab.

Im Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) wurden von 2005 bis 2021 neun bauliche Projekte mit einem Mittelvolumen von rund 14 Mio. Euro gefördert. Förderschwerpunkt war die schrittweise Wiederherstellung der Grünanlagen und Straßenräume des Luisenstädtischen Kanals, des Engelbeckens und des Michaelkirchplatzes. Aber auch der Straßenraum der Melchiorstraße und der Spielplatz Michaelkirchplatz 7-10 wurden mit Fördermitteln aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz saniert und neugestaltet.

Neben baulichen Maßnahmen unterstützt das Förderprogramm Lebendige Zentren und Quartiere auch die Öffentlichkeitsarbeit, die Erstellung von Konzepten und Koordinierungsleistungen. Zu den nicht-investiven Maßnahmen gehören z. B. die Herausgabe einer Stadtteilzeitung, die Beauftragung eines Gebietsbetreuers und eines beratenden Kontaktarchitekten.

Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt

Ein Teil der Luisenstadt (Mitte) wurde am 31. März 2011 mit der 12. Rechtsverordnung des Berliner Senats als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Ausschlaggebend war die lokale Massierung von städtebaulichen Brüchen und Blockaden, die eine städtebauliche Intervention mit „scharfen“ Rechtsinstrumenten erforderte. Das Sanierungsgebiet umfasst den Holzferblock, den östlichen und den westlichen Melchiorblock sowie das Spreeufer zwischen Inselbrücke und Schillingbrücke. Das Sanierungsrecht ermöglicht den Einsatz besonderer Planungs-, Steuerungs- und Finanzierungsinstrumente. Mit ihrer Hilfe sollen für einen Zeitraum von 15 Jahren öffentliche Investitionen in der Nördlichen Luisenstadt konzentriert werden, um städtebauliche Defizite und Funktionsschwächen zu beseitigen und die privaten Grundstückseigentümer zur Entwicklung ihrer Grundstücke im Sinne der Sanierungsziele zu bewegen.

Die Grundzüge der Sanierungskonzeption wurden bereits in der Städtebaulichen Rahmenplanung für die Luisenstadt von 2010 entwickelt. In der 12. Rechtsverordnung werden als zentrale Leitbilder die Reurbanisierung des innerstädtischen Gebietes und die Erschließung des Spreeufers formuliert. Zu den übergeordneten Entwicklungszielen gehören:

- die Stärkung der Nutzungsmischung,
- die Inwertsetzung der Grundstücke,
- die Aufwertung der Köpenicker Straße mit differenzierter Aufenthaltsqualität,
- die Entwicklung des grünen Wegenetzes,
- die Stärkung der Spreemantelzone mit Nutzungen von übergeordneter Bedeutung,
- die Schaffung einer durchgängigen öffentlichen Uferpromenade,
- die Verbesserung der Zugänglichkeit der Spree sowie,
- die Wiedererrichtung der Waisenbrücke.

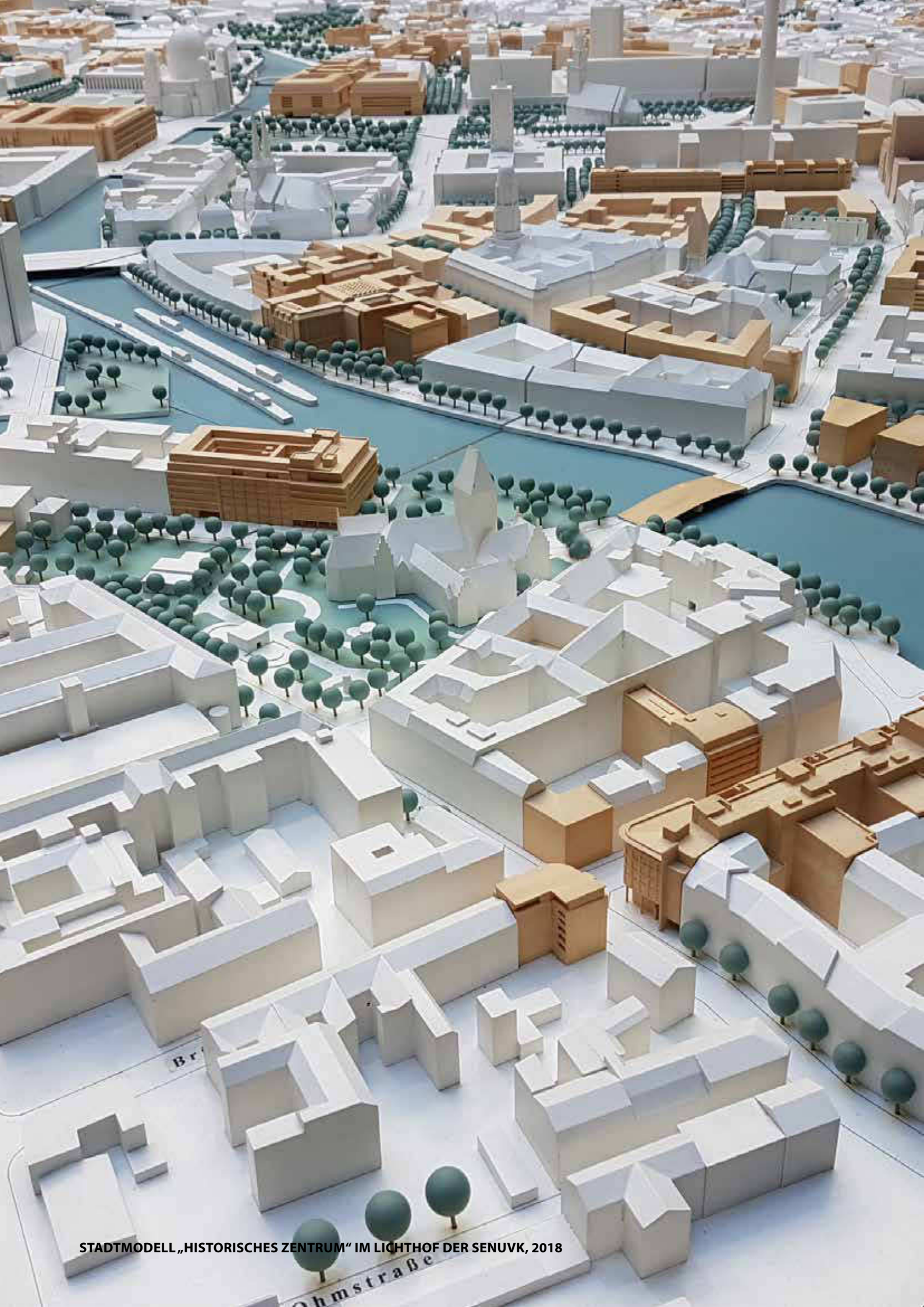
Im Laufe des Sanierungsverfahrens wurden die Sanierungsziele sowohl im gesamten Gebiet, teilräumlich als auch sektoral konkretisiert (siehe Kapitel 3 – Planungssituation). Die konkretisierten Sanierungsziele fließen in diese ISEK-Fortschreibung ein.

Das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt und das Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) sind räumlich und inhaltlich verflochten. Zum Leitprogramm des Sanierungsverfahrens und damit zur wesentlichen Finanzierungsquelle wurde das Programm „Lebendige Zentren und Quartiere“ bestimmt. Mit der Festlegung des Sanierungsgebiets wurde 2011 zugleich das Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) räumlich so erweitert, dass sich nun das gesamte Sanierungsgebiet innerhalb der Förderkulisse befindet.

2.3 FÖRDERGEBIET UND ISEK-UNTERSUCHUNGSBEREICH

Dieses ISEK bezieht sich räumlich auf das im Bezirk Mitte befindliche Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) im Programm „Lebendige Zentren und Quartiere“. Es behandelt damit die Gesamtheit der Erhaltungsgebiete „Köllnischer Park und Umgebung“ und „Luisenstädtischer Kanal mit Umfeld“ sowie das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt.

Das nach erhaltungs- bzw. sanierungsrechtlichen Kriterien zugeschnittene Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) deckt das lebensweltliche Quartier der Nördlichen Luisenstadt nur etwa zur Hälfte und damit unzureichend ab. In Anbetracht des Anspruchs auf eine integrierte städtebauliche Konzeption weitet dieses ISEK den Betrachtungsrahmen themenbezogen über die engen Grenzen des Fördergebietes aus. Dies wird immer dann der Fall sein, wenn starke Wechselbeziehungen zur Umgebung bestehen oder funktionale Zusammenhänge dies erfordern, z. B. bei der Betrachtung der infrastrukturellen Versorgung. Dann wird erläuternd und vergleichend die gesamte Nördliche Luisenstadt, bestehend aus den LOR-Planungsräumen Heine-Viertel Ost und Heine-Viertel West, betrachtet.



STADTMODELL „HISTORISCHES ZENTRUM“ IM LICHTHOF DER SENUVK, 2018

Br
Ohmstraße

3

PLANUNGSSITUATION

Flächennutzungsplan Berlin | **3.1**

Integrierte städtebauliche Konzepte | **3.2**

Sektorale Konzepte und Studien | **3.3**

3. PLANUNGSSITUATION

Die Nördliche Luisenstadt und einzelne Teilbereiche waren seit 1990 Gegenstand vieler Planwerke, Studien und Konzepte. Im Folgenden werden diejenigen Planungen und Konzepte vorgestellt, die für die aktuelle ISEK-Fortschreibung relevant und richtungsweisend sind.

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN BERLIN

Der Berliner Flächennutzungsplan von 2015¹ stellt im Fördergebiet überwiegend Bauflächen dar. Damit wird eine Funktionszuweisung vorgenommen, die sich an der IST-Situation orientiert. Der Bereich rund um den Köllnischen Park ist als gemischte Baufläche M1 und damit als City-Gebiet mit hoher Zentralität und Urbanität dargestellt. Daran schließt sich am Ufer der Spree eine gemischte Baufläche M2 mit abnehmender Zentralität an. Südlich der Köpenicker Straße liegen überwiegend Wohnbauflächen der Kategorie W1.

**AUSSCHNITT
FNP BERLIN**

Quelle: Geoportal Berlin/ FNP (Flächennutzungsplan Berlin), aktuelle Arbeitskarte, November 2021



- | | | |
|---|--|---------------------------|
| Wohnen - W1 | Grünfläche | Sport |
| Gemischte Baufläche - M1 | Parkanlage | Kultur |
| Gemischte Baufläche - M2 | Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil | Verwaltung |
| Ver- und Entsorgungsanlage mit gewerbl. Charakter (Energie) | Schule | Schadstoffbelastete Böden |

¹ FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 22. Januar 2021 (ABl. 2021 S. 147)

Entlang der Michaelkirchstraße, des Luisenstädtischen Kanals und des Spreeufer sind - in symbolischer Bandsignatur - Grünflächen eingezeichnet. Sie spiegeln das Grünzug- und Wegekonzept des Berliner Landschaftsprogramms einschließlich Artenschutzprogramms (LaPro) wider.

3.2 INTEGRIERTE STÄDTEBAULICHE KONZEPTE

Städtebauliche Rahmenplanung Luisenstadt (2010)

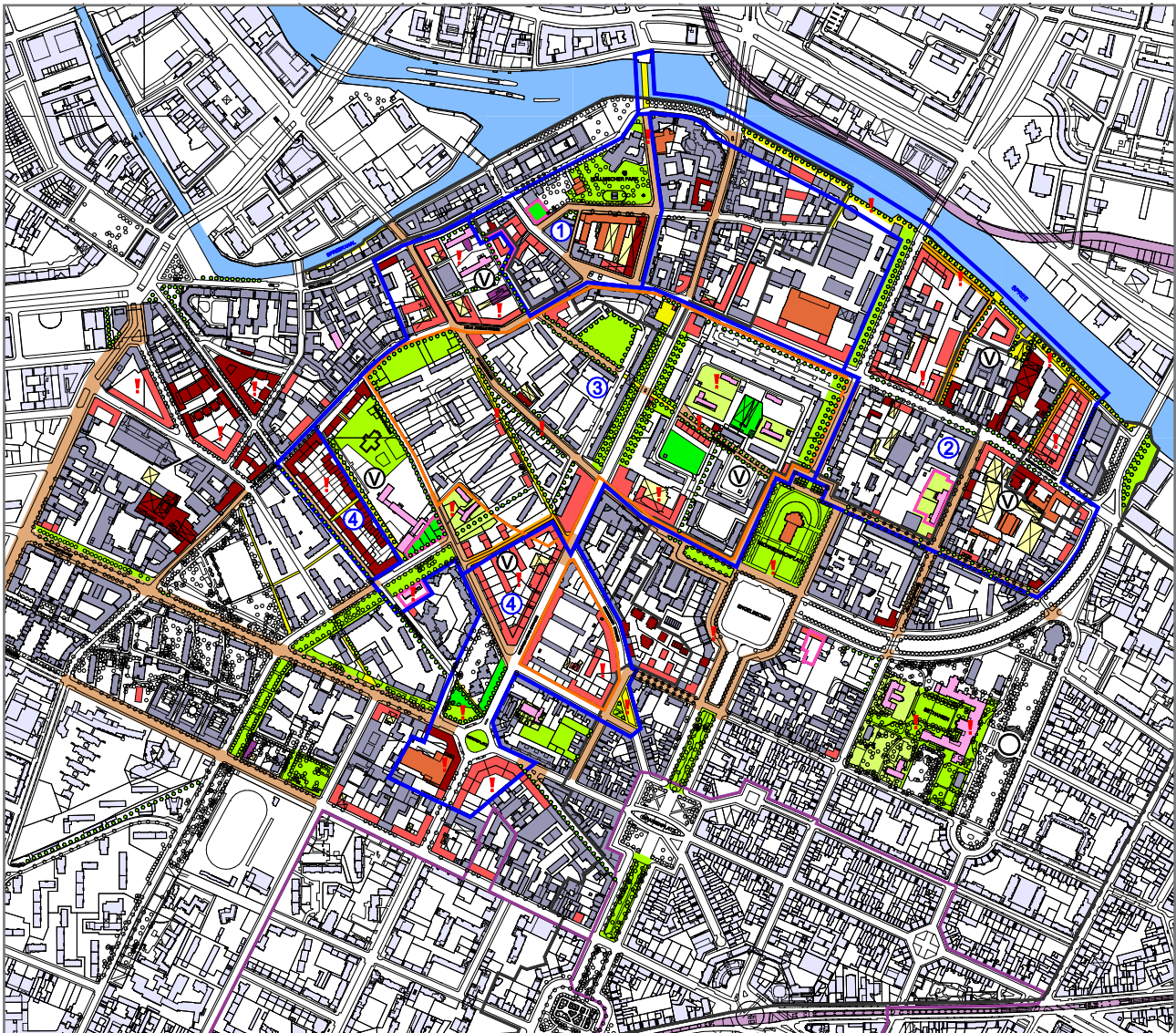
Der Städtebauliche Rahmenplan Luisenstadt ist ein Konzept zur Entwicklung der Luisenstadt (Mitte) unter Einschluss der „grenznahen“ Bereiche in Kreuzberg. Er wurde 2010 im Auftrag des Bezirksamts Mitte vom Planungsbüro Herwarth + Holz erstellt. Das wesentliche Ziel bestand darin, die städtebauliche Entwicklung der Luisenstadt bezirksübergreifend, ganzheitlich und nachhaltig zu gestalten.

Die Rahmenplanung betrachtete vorrangig die Themen Städtebau, Verkehr, Grünflächen und Naturschutz sowie Infrastruktur. Es wurden sechs räumliche Schwerpunktbereiche mit besonders hohem Handlungs- bzw. Steuerungsbedarf identifiziert. Dazu gehörten der Wallstraßen-, Holzrufer-, Stallschreiber-, Sebastian-, Dresdener - und Annenblock. Für diese Bereiche wurden vertiefende Teilkonzepte entwickelt, Maßnahmen und Strategien zur Umsetzung vorgeschlagen sowie verfahrensrechtliche und finanzielle Steuerungsinstrumente aufgezeigt.

Die Rahmenplanung Luisenstadt wurde am 30.03.2010 vom Bezirksamt Mitte als Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beschlossen.² Die übergeordneten Leitbildziele wie die Orientierung der Luisenstadt zum Wasser, die Überwindung von städtebaulichen Brüchen oder die (Wieder-) Herstellung einer urbanen Stadtlandschaft haben nach wie vor ihre Gültigkeit. Die konkreten Planungsvorschläge wurden jedoch durch (zum Teil abweichende) Genehmigung von Bauvorhaben oder nachfolgende Bebauungspläne, Blockentwicklungskonzepte oder sektorale Konzepte modifiziert oder verdrängt.

Die aus der Rahmenplanerstellung 2010 gewonnenen Erkenntnisse veranlassten den Berliner Senat im März 2011, den als „Investitionsraum Strukturwandel“ empfohlenen Teilbereich im Bezirk Mitte als Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt festzulegen. Die Städtebauliche Rahmenplanung Luisenstadt diente in diesem Zusammenhang als Vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB. Für das Sanierungsgebiet wurden aus der Rahmenplanung teilräumliche Sanierungsziele exzerpiert sowie ein Maßnahmenplan und eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt. Diese bildeten die Grundzüge des seit 2011 laufenden Sanierungsverfahrens.

² Beschluss des Bezirksamts Mitte von Berlin Nr. 964 vom 30.03.2010



RAHMENPLANUNG LUISENSTADT 2010 - MASSNAHMENPLAN

Quelle: Herwarth + Holz GbR

Bebauung und Stadtbild

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

Bestehende Förderkulissen

- Stadtbau Ost
- Soziale Stadt
- Städtebaulicher Denkmalschutz

Öffentlicher Raum

- Herstellung von Straßen
- Aufwertung öffentlicher Straßenraum
- Aufwertung / Herstellung von Fuß- und Radbereichen
- Neuanlage / Aufwertung Stadtplatz
- Herstellung Brückenverbindung
- Neuanlage öffentliche Grünflächen
- Umgestaltung / Aufwertung öffentlicher/ öffentlich nutzbarer Grünflächen
- Aufwertung Freiflächen sozialer Infrastruktur
- wichtige Baumpflanzungen

Verfahren

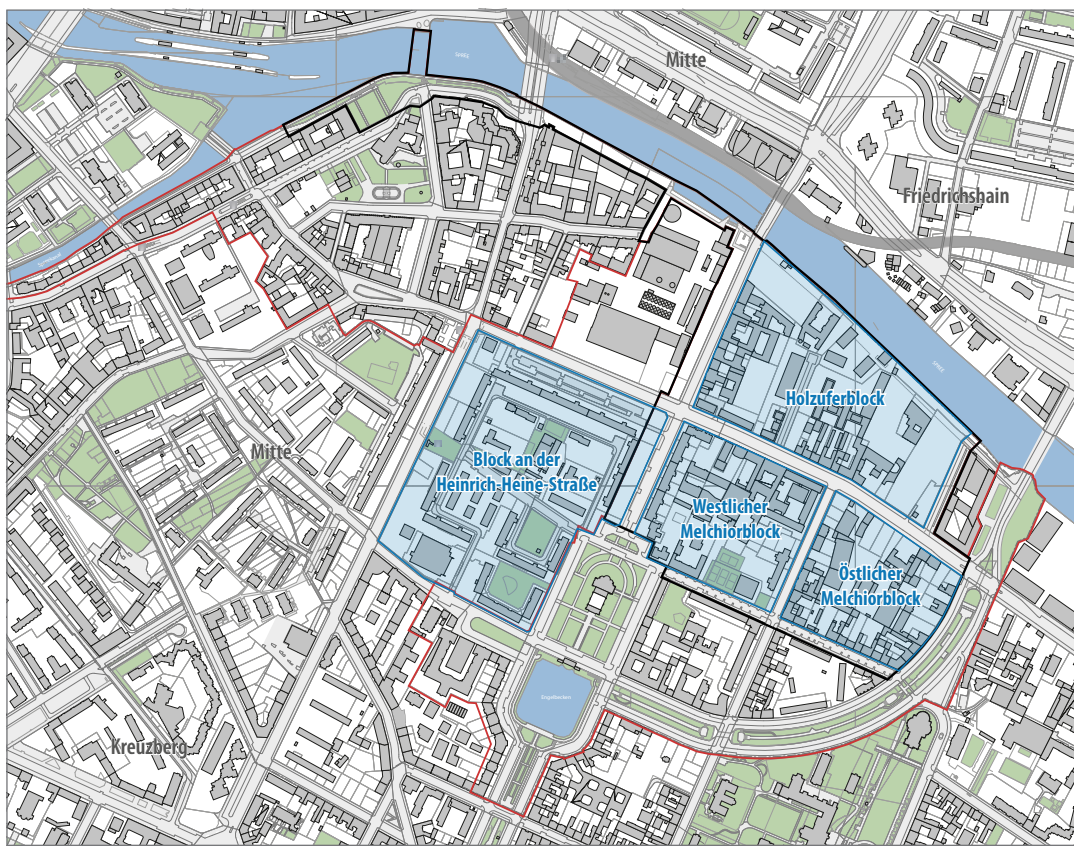
- Interventionsraum
 (1) Urbanisierung
 (2) Strukturwandel
 (3) Wohnumfeldaufwertung
 (4) Grenzüberwindung
- Zu untersuchende Vertiefungsbereiche
- Vorhaltung Standort Soziale Infrastruktur
 Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- GFL
- Maßnahme mit hoher Priorität (Schlüsselmaßnahme)

Blockentwicklungskonzepte (2011-2021)

Für Teilbereiche des Fördergebietes wurden die Entwicklungsziele seit 2011 auf der Ebene des Baublocks konkretisiert. Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über die erstellten Konzepte. Alle vier Blockentwicklungskonzepte wurden der Bezirksverordnetenversammlung zur Kenntnis gegeben.

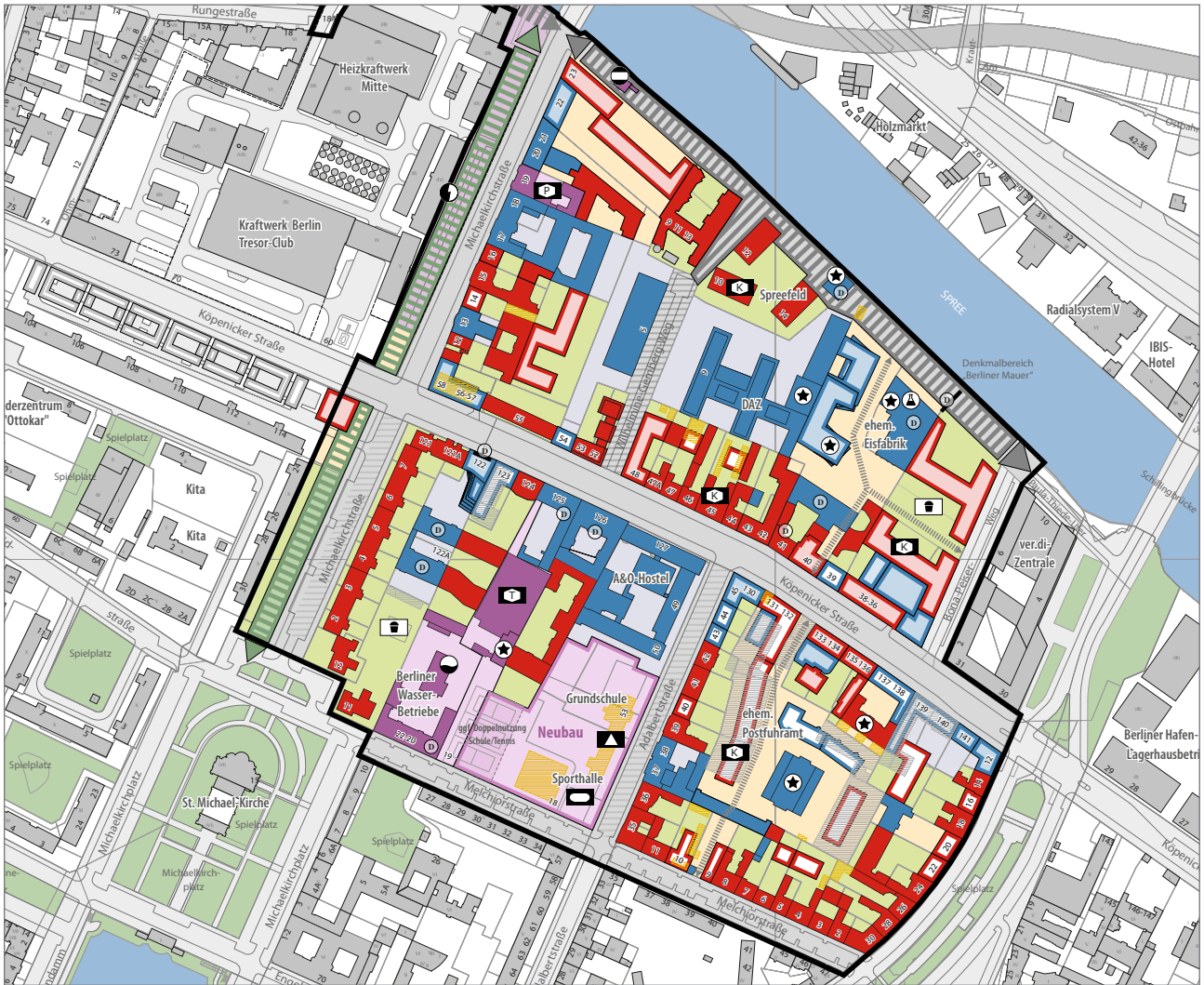
TABELLE 1: BLOCKENTWICKLUNGSKONZEPTE 2011-2021

Geltungsbereich	wesentliche Planungsziele	Verfahrensstand
Holzruferblock <i>Michaelkirchstraße – Spreeufer – Schillingbrücke – Köpenicker Straße</i>	<ul style="list-style-type: none"> Reparatur des Stadtraums im Kontext des historischen Stadtgefüges Nutzungsverdichtung und Nutzungsmischung Erhalt und Erneuerung der schützenswerten Bausubstanz, insbesondere Eisfabrik öffentliche Erschließung des Spreeufers Schaffung eines neuen öffentlich nutzbaren Spielplatzes und einer Kindertagesstätte Aufwertung der Köpenicker Straße mit gebietsversorgenden Funktionen 	Bearbeitung 2014 abgeschlossen als Konkretisierung der Sanierungsziele beschlossen (BA-Beschluss Nr. 995 vom 19.12.2014)
Östlicher Melchiorblock <i>Adalbertstraße – Köpenicker Straße – Engeldamm – Melchiorstraße</i>	<ul style="list-style-type: none"> Schließung der Blockränder analog der historischen Situation Belebung und Verdichtung des Blockinnenbereichs mit Wohnen und Gewerbe Schaffung einer öffentlich nutzbaren Durchwegung in Nord-Süd-Richtung (Postfuhrhof) Unterstützung der Einrichtung eines neuen Kita-Standortes (Postfuhrhof) Erhalt und Erneuerung des Generatorenhauses und des Torhauses im ehem. Postfuhrhof, Integration von öffentlichkeitswirksamen Nutzungen Kulturprojekt „Köpi“ als planungsrechtlich zulässige Nutzung, Maßnahmen zur Konfliktvermeidung mit der Umgebung 	Bearbeitung 2013 abgeschlossen als Konkretisierung der Sanierungsziele beschlossen (BA-Beschluss vom 19.03.2013, Beschlussvorlage Nr. 454)
Westlicher Melchiorblock <i>Michaelkirchstraße – Köpenicker Straße – Adalbertstraße – Melchiorstraße</i>	<ul style="list-style-type: none"> Bauliche Schließung der Blockkanten zur Adressbildung und Schaffung ruhiger Innenhöfe Einrichtung einer neuen öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz und Blockdurchwegung in der Mitte des Blocks durch Abriss der Tennishalle Unterbringung des Hallentennis in einem neuen Infrastrukturstandort Adalbertstraße Sanierung und Erweiterung der Schulgebäude Adalbertstraße 53 als Grundschule 	Endbericht 2015/2016 vorgelegt, Abstimmungsverfahren 2016 angehalten kein BA-Beschluss (nicht rechtsverbindlich)
Block an der Heinrich-Heine-Straße <i>Heinrich-Heine-Straße – Köpenicker Straße – Michaelkirchstraße – Annenstraße</i>	<ul style="list-style-type: none"> Bauliche Verdichtung der Blockränder Qualifizierung der Blockinnenbereiche Sicherung und Verbesserung der Vernetzung und Durchwegungen im Blockinnenbereich Beförderung der Nutzungsmischung Sicherung und Ausbau der sozialen Infrastruktur, insb. soziale Einrichtungen Schmidstraße Umnutzung Druckereigelände 	Bearbeitung 2015 abgeschlossen BA-Beschluss vom 18.03.2016

**BLOCKENTWICK-
LUNGSKONZEPTE
2011-2021****Städtebaulicher Rahmenplan Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt
(Fortschreibung 2018)**

Mit dem Fortgang des Sanierungsverfahrens erfolgte 2018 eine Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt. Anlass war die seit 2011 kontinuierlich vorgenommene Konkretisierung von Sanierungszielen in Form von Blockentwicklungskonzepten, Bebauungsplänen, sektoralen Fachplanungen sowie sanierungsrechtlichen Bescheiden. Der vom eingesetzten Gebietsbetreuer (KoSP GmbH) erstellte Rahmenplan 2018 trifft grundstücksscharfe Aussagen zur beabsichtigten Gebäude- und Flächennutzung, zum Erhalt bzw. Abriss von Gebäuden, zur geplanten Neubebauung sowie zu Standorten der sozialen Infrastruktur. Nach einem umfangreichen Beteiligungs- und Abwägungsprozess wurde der Rahmenplan mit der Nummer 747 am 7. Mai 2019 vom Bezirksamt Mitte und am 20. Juni 2019 von der Bezirksverordnetenversammlung Mitte beschlossen. Er ersetzt den zu Beginn des Sanierungsverfahrens im Jahre 2011 verbindlichen Maßnahmenplan.

Die im Rahmenplan 2018 visualisierte Sanierungskonzeption des Bezirks Mitte bildet die inhaltliche Grundlage zur Steuerung und Durchführung von zahlreichen kommunalen und privaten Bauvorhaben im Gebiet. Die Rahmenplanaussagen dienen der Verwaltung zur Beurteilung von sanierungsrechtlich genehmigungsbedürftigen Vorhaben und Rechtsvorgängen. Bewohner, Grundstückseigentümer, Gewerbetreibende und lokale Akteure erhalten durch den Rahmenplan einen räumlichen und inhaltlichen Überblick über die Ziele und Zwecke der Sanierung in der Nördlichen Luisenstadt.



SANIERUNGSGEBIET NÖRDLICHE LUISENSTADT – AUSSCHNITT STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN 2018

Bestandsgebäude - Erhalt

- überwiegende Wohnnutzung
- überwiegende Gewerbenutzung
- überwiegende Infrastrukturnutzung
- D Baudenkmal/Denkmalbereich
- A Wissenschaft/Forschung
- S Soziales/Kulturelles Angebot

Bestandsgebäude - Abriss

- Abriss vorgesehen
- Erhalt/Abriss konzeptabhängig prüfen

Neubauten - Planung

- überwiegende Wohnnutzung
- überwiegende Gewerbenutzung
- überwiegende Infrastrukturnutzung
- Bauantrag/-vorbescheid sanierungsrechtl. genehmigt

Private Freiflächen

- Wohnbezogene Freifläche
- Gewerbebezogene Freifläche
- Freifläche mit Mischnutzung
- S öffentlich nutzbarer Spielplatz
- öffentlich nutzbare Wegeverbindung

Öffentliche Grünflächen

- öffentliche Grünfläche (Bestand/Planung)
- Grünzugentwicklung
- S öffentlicher Spielplatz

Öffentliches Straßenland

- öffentliches Straßenland (Bestand/Planung)
- Besondere Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Besondere Zweckbestimmung: Spreeuferweg/Waisenbrücke

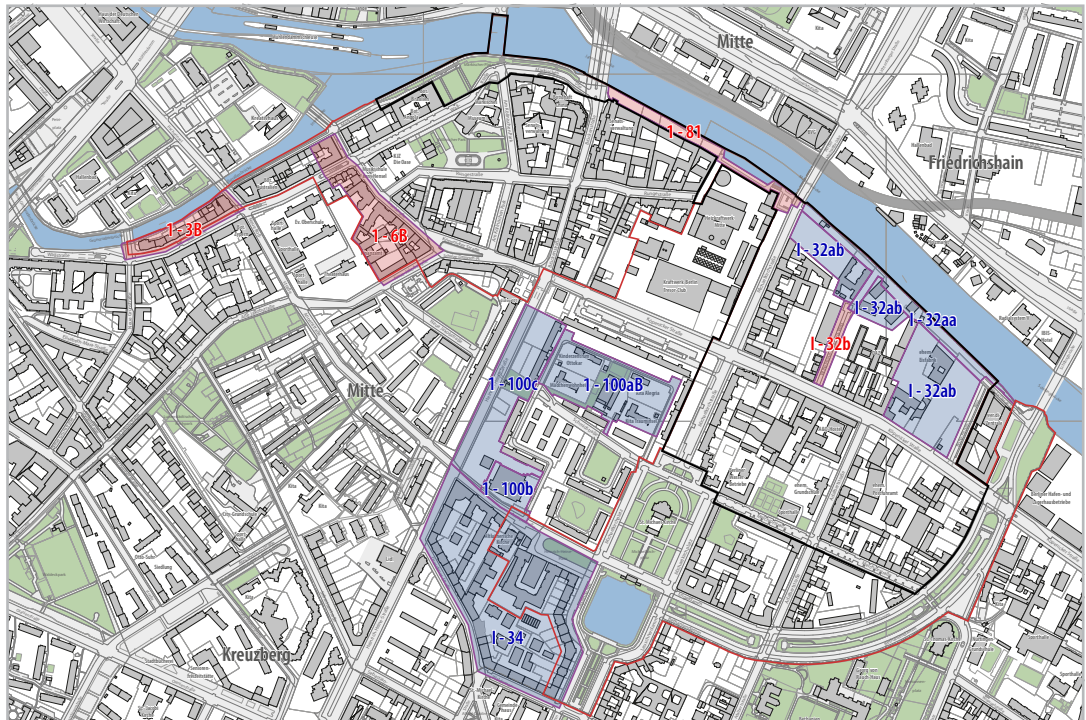
Gemeinbedarfseinrichtungen

- Gemeinbedarfsfläche (Bestand/Planung)
- K Kindertagesstätte
- A Schule
- S Sporthalle
- P Pflegeeinrichtung
- T Tennissport
- H Heizkraftwerk
- W Wasserbetriebe
- M GASAG-Molchstation

Abgrenzung

- Grenze Sanierungsgebiet

**BEBAUUNGS-
PLÄNE IM
FÖRDERGEBIET**



Bebauungsplan im Verfahren

 festgesetzter Bebauungsplan

Bebauungspläne

Zur dauerhaften planungsrechtlichen Sicherung von städtebaulichen Entwicklungszielen hat der Bezirk Mitte im Fördergebiet mehrere Bebauungspläne eingeleitet bzw. festgesetzt. Die Tabelle gibt einen Überblick über die Bebauungspläne.

TABELLE 2: BEBAUUNGSPLÄNE

B-Plan Nr.	Geltungsbereich	Planungsziel / Inhalte	Verfahrensstand
I-32aa	Spreuefer Holzuferblock (zwischen Michaelbrücke und Schillingbrücke)	Festsetzung der Spreueferflächen als öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	Aufstellungsbeschluss: 29.04.2014 im Verfahren
I-32ab	Michaelkirchstr. 22, 23, Köpenicker Str. 36-38, Köpenicker Str. 39 und 40, 41 sowie für Teilflächen Flurstücke 319, 302 und 9021	Ausweisung von Bauflächen im Holzuferblock für Mischgebiet (MI), Festsetzungen zur geschlossenen Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung (max. Anzahl der Vollgeschosse, Höchstwerte GRZ und GFZ)	Aufstellungsbeschluss: 29.04.2014 im Verfahren
I-32b	Wilhelmine-Gemberg-Weg	Festsetzung der Straßenflächen des Wilhelmine-Gemberg-Wegs als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	festgesetzt, 17.07.2012
I-3B	Spreekanal, Neue Roßstraße und Wallstraße sowie für eine Teilfläche der Grünstraßenbrücke	Ausweisung von Bauflächen für Allgemeines Wohngebiet (WA), Festsetzung von Straßenverkehrsflächen (Wallstraße) und eines Fussgängerbereichs am Spreekanal	festgesetzt, 25.04.2006
I-6B	Märkisches Ufer 20 und 22, Inselstr. 7-13a, Wallstr. 36-39, 66 und 67 sowie Neue Jakobstr. 1-7	Ausweisung von Bauflächen für Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI), Festsetzung von Straßenverkehrsflächen (Wallstraße, Inselstraße, Neue Jakobstraße)	festgesetzt, 13.12.2005
I-34	Annenstraße, Heinrich-Heine-Platz, Legiendamm, Waldemarstraße, Dresdener Straße und Heinrich-Heine-Straße	Ausweisung von Bauflächen für Allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI), Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	Aufstellungsbeschluss: 16.08.1994, Änderungsbeschluss: 24.09.1997
I-81	Spreuefer / Rungestraßenblock (zwischen Jannowitzbrücke und Michaelbrücke)	Festsetzung der Spreueferflächen überwiegend als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Sicherung von Wegerechten über Privatgrundstücke	festgesetzt, 17.11.2020
I-100aB	Schmidstraße 2, 4, 6, 8, 10 sowie Flurstücke 244 und 245 (Spielplatzfläche)	Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen für die bestehenden sozialen Einrichtungen und den Druckerei-Standort Schmidstr. 6	Aufstellungsbeschluss: 30.01.2018 (Teilung) im Verfahren
I-100b	Annenstraße 4A sowie Teilflächen der Annenstraße	Ausweisung eines Sondergebiets für Einzelhandel, Wohnen und Büro	Aufstellungsbeschluss: 30.01.2018 (Teilung) im Verfahren
I-100c	Heinrich-Heine-Straße, Teilflächen Annenstraße	Ausweisung von Bauflächen für Allgemeines Wohngebiet entlang der östlichen Heinrich-Heine-Straße	Aufstellungsbeschluss: 30.01.2018 (Teilung) im Verfahren

3.3 SEKTORALE KONZEPTE UND STUDIEN

Um einzelne Themen der Sanierung zu vertiefen und Handlungsfelder abzuleiten, wurden seit 2011 verschiedene sektorale Analysen durchgeführt und Konzepte erarbeitet. Zentrale Themenfelder waren hierbei Verkehr, Bevölkerungsentwicklung und die soziale Infrastruktur. Die erarbeiteten Konzepte dienen bereits als Grundlage für die Maßnahmenplanung und den Einsatz von Fördermitteln.

Infrastruktur- und Bevölkerungsentwicklungsanalyse (2014)

2013 beauftragte das Bezirksamt Mitte eine Arbeitsgemeinschaft der Planungsbüros argus GmbH und S.T.E.R.N. GmbH mit der Erarbeitung einer Infrastruktur- und Bevölkerungsentwicklungsanalyse für die Nördliche Luisenstadt. Ziel des Gutachtens war die Untersuchung der Entwicklung der Bevölkerung von 2012 bis 2027 und die Ableitung von Handlungsbedarfen für die infrastrukturelle Versorgung. Zu den wesentlichen Ergebnissen des 2014 vorgelegten Gutachtens gehören:

- Bis 2027 ist mit einem Zugang von ca. 4.700 zusätzlichen Wohnungen zu rechnen.
- Die Einwohnerzahl steigt von ca. 14.000 (2012) auf ca. 24.000 (2027).
- Die Bevölkerung verjüngt sich. Die Kinderanzahl wird sich bis 2027 mehr als verdoppeln, der Seniorenanteil bleibt konstant.

Für die künftige infrastrukturelle Versorgung wurden folgende wesentliche Maßnahmen abgeleitet:

- Reaktivierung des Standorts Adalbertstraße 53 als Grundschule,
- Schaffung von ein bis zwei „großen“ Kindertagesstätten (je 90-100 Plätze),
- Integration von mehreren „kleinen“ Kindertagesstätten in Neubauvorhaben,
- Qualifizierung und Ausbau bestehender Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen,
- Qualifizierung und Erweiterung von öffentlichen Grünflächen und Spielplätzen.

Gemeinsam mit dem 2017 erstellten „Sozialen Infrastrukturkonzept Berlin-Mitte“ dienen die Analyse und Empfehlungen der Infrastruktur- und Bevölkerungsentwicklungsanalyse als Richtschnur für die Entwicklung von konkreten Infrastrukturprojekten im Fördergebiet.

Soziales Infrastrukturkonzept (SiKo) für Berlin-Mitte (2017)

Das Soziale Infrastruktur-Konzept von 2017 setzt sich mit der demographischen Entwicklung und dem Wohnungsneubau im gesamten Bezirk Berlin-Mitte auseinander und überprüft die Auswirkungen auf die infrastrukturelle Versorgung. Es enthält eine quantitative Bestandsanalyse und Bedarfsprognose der sozialen Infrastruktureinrichtungen und stellt Handlungsbedarfe hinsichtlich der notwendigen Maßnahmen, Investitionen und deren Priorisierung dar. Eine Fortschreibung des SiKos befindet sich seit 2020 in Bearbeitung.

TABELLE 3: INFRASTRUKTURMASSNAHMEN NACH DEM SIKO BERLIN-MITTE

Steckbrief	Adresse / Bereich	vorgeschlagene Maßnahmen
Nr. 14	Wallstraße 32 <i>Standort der ev. Grundschule Berlin Zentrum und Theaterprobenhaus</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Verlagerung des Theaterhauses Wallstraße, Vorschlag für zwei Ersatzstandorte in der Luisenstadt • Reaktivierung des dritten Schulgebäudes Wallstraße für eine neue Grundschule oder Integrierte Sekundarschule • Integration einer neuen Kita auf dem Areal • Sanierung der anliegenden Sportbereiche
Nr. 15	Schmidstraße 6 <i>Grundstück einer Druckerei</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Verwendung des Grundstücks für infrastrukturelle Zwecke • Entwicklungsvariante 1: Einzug des Theaterhauses • Entwicklungsvariante 2: Erweiterung Kita Trauminsel • Entwicklungsvariante 3: Erweiterung Kita Alegria
Nr. 16	Sebastianstraße 57 <i>City-Grundschule</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Erweiterung des Schulgeländes in Richtung Alexandrienstraße und ggf. Sebastianstraße • Kapazitätserhöhung durch Erweiterungsbau/Neubau
Nr. 18	Adalbertstraße 53 <i>ehem. Grundschule</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Reaktivierung des aufgegebenen Schulstandorts für eine neue vierzügige Grundschule • Prüfung Sporthallenneubau, ggf. mit Tennisfeldern

Das SIKo betrachtet in erster Linie öffentliche Schulen, Kindertagesstätten sowie gedeckte und ungedeckte Kernsportanlagen. Andere Einrichtungen der öffentlichen sozialen, grünen Infrastruktur (z.B. Bibliotheken, Musikschulen, geförderte Schulen, Jugendfreizeiteinrichtungen, öffentliche Freiräume und Spielplätze) wurden mit in die Konzeption aufgenommen.

Für die Nördliche Luisenstadt werden mehrere Maßnahmenpakete (siehe Tabelle 3) im Infrastrukturbereich vorgeschlagen, die in vier Steckbriefen dargestellt sind.

Verkehrskonzept Nördliche Luisenstadt (2015)

Das Bezirksamt Mitte beauftragte 2013 eine Arbeitsgemeinschaft der Planungsbüros HOFFMANN-LEICHTER und GRUPPE PLANWERK mit der Erstellung eines Verkehrskonzepts für die Nördliche Luisenstadt. Anlass war, die im Sanierungsprogramm bereits zur Erneuerung vorgesehenen Straßen und Plätzen in eine integrierte Verkehrsplanung für das Gesamtgebiet einzubinden.

Auf Grundlage vorhergehender (Verkehrs-) Planungen und Hinweise aus der Bürgerschaft führten die Planungsbüros zahlreiche Untersuchungen und Analysen durch. Dazu gehörten eine Analyse des Durchgangs-, Quell- und Zielverkehrs sowie der Binnenverkehrsströme, eine Parkraumerhebung, Kfz-Geschwindigkeitsmessungen und eine Analyse von Konflikt- und

Gefährdungssituationen. Aus diesen Befunden wurden Ziele zur künftigen Organisation des Verkehrs abgeleitet und ein Maßnahmenkonzept erstellt. Zu den wichtigsten vorgeschlagenen Maßnahmen gehörten:

- Einführung der Parkraumbewirtschaftung,
- Reduzierung des gebietsfremden Verkehrs im Nebenstraßennetz,
- Ausweisung eines abgestuften Geschwindigkeitsnetzes,
- Ausbau der Fuß- und Radwegeverbindungen,
- Aufwertung und Neuordnung des öffentlichen Straßenraums.

Nach erfolgreicher Abstimmung mit den Fachbehörden und der Luisenstädter Bürgerschaft dient das Verkehrskonzept seit April 2015 als verbindliche Grundlage für die Planung von konkreten Umbau- und Erneuerungsmaßnahmen in den öffentlichen Räumen des Gebiets.

[Machbarkeitsstudie Spreeuferpromenade \(2013\)](#)

Die Entwicklung des Spreeufers zwischen Inselbrücke und Schillingbrücke zur öffentlichen Uferzone gehört zu den wichtigsten Projekten der Sanierung in der Nördlichen Luisenstadt. Bereits in den 1990er Jahren wurde das sogenannte Swing-Konzept zur Gestaltung des Spreeufers zwischen Jannowitzbrücke und Schillingbrücke entwickelt. Aufgrund eigentumsrechtlicher Probleme und fehlender finanzieller Ressourcen konnte Berlin das Swing-Konzept bis 2010 nur in Bruchstücken umsetzen. Mit der Festlegung des Sanierungsgebietes Nördliche Luisenstadt im Jahr 2011 erfolgte ein „Neustart“ der Projektentwicklung. Die festgelegten Sanierungsziele sahen (wieder) eine konsequente bauliche Freihaltung und eine Öffnung des Spreeufers für die Allgemeinheit vor.

Weichenstellend für den „Neustart“ war die Erstellung einer Machbarkeitsstudie in den Jahren 2012/2013. Die Machbarkeitsstudie wurde vom Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement – KoSP GmbH im Auftrag des Bezirksamts Mitte erarbeitet.

Aus der Analyse der tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten am Spreeufer, der bisherigen Konzepte und der übergeordneten Planungen wurden neue Leitlinien und Entwicklungsziele zur zukünftigen Nutzung und Gestaltung des Spreeufers zwischen Inselstraße und Schillingbrücke entwickelt.

Das von der Machbarkeitsstudie vorgeschlagene Verfahren zur Projektentwicklung wird vom Bezirk Mitte bis heute konsequent verfolgt. Zu den eingeleiteten Verfahrensschritten gehörten die Forcierung der Bebauungsplanung, der Grunderwerb der Uferflächen, die technische Grundlagenermittlung und die Partizipation der Bürger und Akteure an der Spreeuferplanung.

Sozialstudie Heine-Viertel-Ost³ (2020)

Die Arbeitsgemeinschaft argus GmbH und S.T.E.R.N. GmbH wurde 2019 vom Bezirksamt Mitte mit der Erstellung einer Sozialstudie für das Heine-Viertel Ost beauftragt. Ziel der Untersuchung war zum einen die Prüfung einer potenziellen Ausweisung als Milieuschutzgebiet⁴ für den Planungsraum Heine-Viertel-Ost. Zum anderen sollten auch Maßnahmen und Methoden zur Umsetzung von sozialen Sanierungszielen für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt abgeleitet werden.

Im Rahmen der Zieluntersuchung wurden aktuelle Daten zur Wohnbevölkerung, zum Wohnungsbestand, zu den Wohnverhältnissen und zur sozialen Infrastruktur des Untersuchungsgebiets zusammengeführt, analysiert und bewertet. Im Zuge dessen wurde auch eine schriftliche Haushaltsbefragung im Gebiet durchgeführt. Der Fragenkatalog umfasste u. a. Fragen zur Wohndauer, Miethöhe, zu durchgeführten Modernisierungen sowie zur Nutzung der örtlichen Infrastruktur. Ergänzend wurden zudem Experteninterviews mit Akteuren, die beruflich oder durch ihr zivilgesellschaftliches Engagement mit der Gebietsentwicklung und/oder der Bewirtschaftung der Wohnungsbestände vertraut sind, geführt.

Gemäß der Ergebnisauswertung der Studie hat sich herausgestellt, dass die Voraussetzungen für eine Milieuschutzsatzung nicht gegeben sind. Es ist u. a. der Umfang des aufwertungsfähigen Bestands nicht hinreichend gegeben, um städtebauliche Auswirkungen begründen zu können. Darüber hinaus ist auch der Anteil der verdrängungsgefährdeten Gebietsbevölkerung vergleichsweise gering. Im Hinblick auf die Konkretisierung der sozialer Sanierungsziele zur Wohnungsbestandsentwicklung im Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt werden nach den umfassenden Untersuchungsergebnisse folgende Zielstellungen empfohlen:

1. Vergabe von Bauland vorrangig an städtische Gesellschaften und Genossenschaften,
2. prioritärer Bau von öffentlichen geförderten Wohnungen,
3. Auflagen für die Schaffung von leistbarem, freifinanziertem Wohnraum,
4. Wohnungsgrößenstruktur und gemischter Wohnungsspiegel als Zielgrößen
5. Berücksichtigung und Förderung von Sonderwohnformen sowie
6. Modernisierung im Bestand, Dachgeschossausbau und Anbauten.

Um die sozialen Sanierungsziele umzusetzen und zu sichern, stehen verschiedene rechtliche Instrumente und flankierende Maßnahmen zur Verfügung wie z. B. sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren gem. §§144, 145 BauGB, Bebauungsplanverfahren, Städtebauliche Verträge und öffentliche Wohnungsbauförderung.

3 Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB für den Planungsraum „Heine-Viertel Ost“ sowie zur Ableitung und Sicherung der sozialen Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Nördliche Luisenstadt“ im Bezirk Mitte von Berlin

4 Soziale Erhaltungsverordnung nach §172 Abs.1 S.1 Nr.2 BauGB

Josefetti

4

AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN

- Historische Entwicklung | **4.1**
- Stadtraum und Bebauung | **4.2**
- Nutzungsstruktur | **4.3**
- Eigentumsverhältnisse und Eigentümerstruktur | **4.4**
- Bevölkerung und Sozialstruktur | **4.5**
- Wohnen in der Luisenstadt | **4.6**
- Soziale Infrastruktur | **4.7**
- Grün- und Freiflächen | **4.8**
- Klima, Umwelt und Naturschutz | **4.9**
- Erschließung und Verkehr | **4.10**
- Zusammenfassung – Stärken und Schwächen | **4.11**
- Analysepläne | **4.12**



STRAUBE-PLAN BERLIN, AUSSCHNITT LUISENSTADT, 1910

4.1 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Vor den Toren von Cölln und Berlin

Die Entstehung der Luisenstadt geht bis ins 13. Jahrhundert zurück. Berlin bestand damals noch aus den zwei eigenständigen Städten Cölln und Berlin. Im Jahr 1261 erwarb Cölln die „Myrica“, ein wüstes Gelände vor dem Köpenicker Tor. Hier siedelten sich Ackerbürger an. Es entstand die ländlich geprägte „Cöpenicker Vorstadt“. Als Hauptstraßen fungierten der Rixdorfer Damm (später Dresdener Straße) und die Köpenicker Straße. Die Köpenicker Straße ließ Kurfürst Johann Gerhard 1589 anlegen, um sein Schloss auf der Köpenicker Spreeinsel auf direktem Weg zu erreichen.

Unter dem Eindruck des Dreißigjährigen Krieges wurde die Doppelstadt Berlin-Cölln zwischen 1658 und 1683 militärisch befestigt. Mit Wällen, Bastionen und Wassergräben sollten Angreifer am Eindringen in die Stadt gehindert und bereits auf den vorgelagerten Feldern bekämpft werden. Die Stadtbefestigung südlich der Spree führte zu einer Abriegelung der Köpenicker Vorstadt vom Berlin-Cöllner Stadtgebiet. Als Verbindung fungierte das Cöpenicker Thor an der Neuen Roßstraße/Wallstraße und die hölzerne Waisenbrücke. Auch wenn die Festungsbauten bereits ab 1740 wieder abgetragen wurden, ist ihr gezackter Verlauf noch heute im Stadtgrundriss eingepreßt. So folgt der Straßenzug Am Köllnischen Park/Rungestraße dem Verlauf der Außenmauer der ehemaligen Bastion VII (Köpenicker Bastion).

Die Köpenicker Vorstadt wird zur Luisenstadt

Im Jahr 1701 erhielten die Berliner und Cöllner Vorstädte das Stadtrecht. Dies führte zum Aufschwung der Köpenicker Vorstadt. Gebietsprägend waren zwar noch immer Äcker, Wiesen und Gärten, doch die Vorstadt veränderte sich. Neben Wohngehöften gab es nun Meiereien, Schäfereien und kleine Handwerksbetriebe. Direkt am Flussufer befanden sich Schiffsanlegestellen, Holzlagerplätze und Magazingebäude. Sie dienten dem Warenumsatz der Handelsschifffahrt auf der Spree. Hier wurde Bauholz zum Ausbau der königlichen Residenzstadt Berlin angelandet, gelagert und gehandelt. Die einstige Bedeutung der Holzplätze spiegelt sich bis heute in Straßen- und Ortsnamen wider (Holzmarktstraße, Holzuferblock).

Nach der Schleifung der Berliner Festungswälle grenzte eine neue Mauer das gewachsene Berliner Stadtgebiet ab. Die zwischen 1734 und 1737 errichtete Akzisemauer integrierte nun das gesamte Köpenicker Viertel. Die südlichen Stadttore Berlins bildeten nun das Hallesche Tor, das Wassertor, das Kottbusser Tor sowie das Schlesische Tor. 1802 wurde das Köpenicker Viertel zu Ehren der Königin Luise von Preußen in Luisenstadt umbenannt.

Stadtwerdung im 19. Jahrhundert

Um dem Berliner Stadtwachstum Mitte des 19. Jahrhunderts Raum zu geben, wurde die Luisenstadt ab 1841 planmäßig erweitert und sukzessive verdichtet. Nach Plänen von Schmidt und Lenné entstand der bis heute prägende Stadtgrundriss der Luisenstadt. Das Rückgrat der städtebaulichen Figur bildet der 1852 eröffnete Luisenstädtische Kanal. Er sollte dem Warentransport, aber zugleich auch als schmückendes Element der Stadtgliederung dienen.

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wandelte sich die Köpenicker Vorstadt zur Stadt. Der starke Bevölkerungszuzug führte zum Bau von mehrgeschossigen Wohnhäusern, oftmals in Verbindung mit Seitenflügeln und Hinterhäusern. Zugleich entstanden städtische Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen, Feuerwachen, Postämter, Krankenhäuser, Markthallen und Kirchen. Die Bevölkerung der Luisenstadt wuchs von 13.000 Einwohnern um 1800 auf etwa 300.000 Einwohner im Jahr 1900. Damit gehörte die Luisenstadt zu den am dichtesten besiedelten Stadtteilen Berlins.

Industrieller Aufschwung

Um die Jahrhundertwende erfolgte ein Aufschwung der städtischen Industrie. Begünstigt durch die Lage an der Spree entstanden an der Köpenicker und Schlesischen Straße zahlreiche Fabriken der Textil-, Holz- und Metallverarbeitung. Dazu gehörten u. a. die Norddeutschen Eiswerke, die Alte Seifenfabrik (früher Röhrenfabrik), die Stock Motorpflugfabrik (heute DAZ), die Cigarettenfabrik Josetti und die Maschinenfabrik des Flugpioniers Otto Lilienthal in der Köpenicker Straße (im Krieg zerstört). Die Fabriken standen in direkter Nachbarschaft zu den Wohnhäusern. Der Dreck und Lärm der Fabriken, enge und dunkle Höfe sowie die Menschen-dichte führten häufig zu schlechten Lebensbedingungen. Dennoch war die Luisenstadt ein sehr lebendiges Wohn- und Arbeitsquartier, in dem auch Gaststätten, Tanzlokale, Kultur- und Bildungsstätten ihren Platz fanden.

Moderne Großstadtentwicklung

Mit der fortschreitenden Industrialisierung erfolgte eine Modernisierung des städtischen Lebens in der Luisenstadt. Die Straßen wurden gepflastert und beleuchtet, eine moderne Kanalisation angelegt. Um den wachsenden Verkehr zu bewältigen, wurden Stadt- und Untergrundbahnen gebaut. Bereits 1882 erreichte die Stadtbahn mit dem Bahnhof Jannowitzbrücke den nördlichen Teil der Luisenstadt. Die U-Bahn folgte mit der Hochbahnstrecke auf der Gitschiner Straße (1902), der Spittelmarktlinie (1908) und der Centrumslinie (1913). Damit war die Luisenstadt auf schnellem Wege mit den City-Bereichen am Alexanderplatz, Potsdamer Platz und Zoo verbunden.

Anfang des 20. Jahrhunderts dehnte sich die Berliner City über die Spree in die Luisenstadt aus. Die hölzerne Waisenbrücke wurde 1894 durch eine breite Steinbrücke ersetzt. Die Köpenicker Straße, Wallstraße, Dresdener Straße und Oranienstraße entwickelten sich zu Einkaufs- und Geschäftsstraßen. Am Moritzplatz, Oranienplatz und Märkischen Platz entstanden Kaufhäuser.

Der Bereich rund um den Kölnischen Park entwickelte sich zum Verwaltungszentrum. Hier bauten zwischen 1900 und 1930 Gewerkschaften, städtische und staatliche Institutionen repräsentative Verwaltungsgebäude. Zu den noch heute gebietsprägenden Gebäuden gehören die Landesversicherungsanstalt (heute Senatsverwaltung), das AOK-Verwaltungsgebäude (heute Metropol-Park) und das Haus des Allgemeinen Deutschen Gewerkschaftsbundes (heute Industriegewerkschaft BCE). Das kulturelle Gewicht der Luisenstadt stieg mit der 1908 erfolgten Eröffnung des Märkischen Museums am Kölnischen Park.

Die moderne Großstadtentwicklung mündete 1920 in der Bildung einer Groß-Berliner Stadtgemeinde. Dabei wurden Eingemeindungen und eine administrative Neuordnung vorgenommen. In diesem Zuge wurde der nördliche Teil der Luisenstadt dem neuen Bezirk Mitte und der südliche Teil dem Bezirk Kreuzberg zugeordnet. Damit verschwand der Name Luisenstadt aus den offiziellen Karten.

Verheerende Kriegsfolgen

Der Erste Weltkrieg (1914-1918) dämpfte den Aufstieg der Luisenstadt. Den Kriegsverlusten folgten gewerblicher Niedergang, Inflation und Armut. Politisch-soziale Konflikte entluden sich u. a. im Mieterstreik, der 1932 in der Luisenstadt koordiniert wurde. Als Arbeitsbeschaffungsmaßnahme wurde der verkehrlich überflüssige Luisenstädtische Kanal 1926 im Zuge eines U-Bahn-Baus zugeschüttet. An seiner Stelle schuf der Berliner Gartenbaudirektor Erwin Barth unter Verwendung der Kanalbauwerke eine Grünanlage.

Mit der Machtergreifung des Nationalsozialismus begannen erneute Kriegsvorbereitungen. Die Fabriken in der Köpenicker Straße und im Exportviertel Ritterstraße wurden für die Rüstung umorganisiert. Dadurch wurde die Luisenstadt im Zweiten Weltkrieg Ziel verheerender Luftangriffe. 1945 lag der nördliche Teil der Luisenstadt zu großen Teilen in Trümmern. Die Jannowitzbrücke war zerstört und die Waisenbrücke noch im April 1945 zum Teil gesprengt worden.

Die geteilte Luisenstadt

Mit der 1945 durch die Siegermächte vorgenommenen Aufteilung Berlins in Besatzungszonen wurde die Luisenstadt von einer Sektorengrenze durchschnitten. Der nördliche Teil im Bezirk Mitte gehörte zur sowjetischen und der südliche Teil zur amerikanischen Besatzungszone. Die DDR riegelte die Sektorengrenze 1961 mit einer Mauer ab. Der Luisenstädtische Kanal und das Engelbecken wurden eingeebnet und zum Todesstreifen umfunktioniert. Durch den Mauerbau wurden die Bezüge innerhalb der Luisenstadt radikal getrennt. Beide Teile der Luisenstadt gerieten in eine innerstädtische Randlage. Dies führte zu einer Vernachlässigung beidseits der Grenze.

Wiederaufbau in DDR-Zeiten

Ging die Berliner Wiederaufbauplanung in den 1950er Jahren noch von einer einheitlichen Stadt aus, so setzte nach dem Mauerbau die Zerstörung der historischen Stadtstrukturen ein. In der Nördlichen Luisenstadt wurde die vom Krieg verschonte Altbebauung großflächig abgeräumt. Der Wiederaufbau erfolgte nach dem städtebaulichen Leitbild der Moderne mit sozialistischer Prägung. In mehreren Etappen entstand von den 1960er bis in die 1980er Jahre das locker bebaute und durchgrünte Heinrich-Heine-Viertel als Wohnstandort für fast 10.000 Menschen. Zur Versorgung der Neubauviertel mit Strom und Wärme ließ die DDR in den 1960er Jahren direkt am Spreeufer das Heizkraftwerk Mitte errichten. Zugleich entstanden neue Schulen, Kindergärten und andere soziale Einrichtungen.

Der im Krieg kaum zerstörte Bereich rund um den Köllnischen Park wurde durch den 1960 erfolgten Abriss der Waisenbrücke und den Neubau des Mühlendamms vom Stadtzentrum „abgehängt“. In die historischen Verwaltungsgebäude zogen neue Nutzungen ein.

Im AOK-Gebäude in der Rungestraße kam 1955 die SED-Parteihochschule „Karl Marx“ unter. Am Märkischen Ufer entstand ein neues Gästehaus der DDR-Regierung. 1988 bezog der Freie Deutsche Gewerkschaftsbund (FDGB) seine neu gebaute Zentrale in der Brückenstraße (heute chinesische Botschaft).

Die wiedervereinigte Luisenstadt

1989 fiel die Berliner Mauer. Mit der deutschen Wiedervereinigung begann in der Luisenstadt ein bis heute anhaltender Prozess, die Folgen der Teilung zu überwinden und eine neue Rolle in der wiedervereinigten Gesamtstadt zu finden.

Insbesondere für den Ostberliner Teil der Luisenstadt erbrachte die Wende 1990 einen tiefgreifenden Strukturwandel. Fast alle produzierenden Betriebe wurde stillgelegt und abgewickelt, staatliche und städtische Verwaltungen ausgetauscht, neue Eigentumsverhältnisse an Grundstücken und Häusern hergestellt. Der „Wendeschock“ führte zunächst zum Ausbleiben von Investitionen und Stagnation. Erst allmählich erbrachte die wiedergewonnene Lage im Berliner Zentrum einen neuen Entwicklungsschub.

Unter Einfluss von städtebaulichen Interventionen des Landes Berlin werden seit Ende der 1990er Jahre der ehemalige Mauerstreifen sowie Brachen und Baulücken in der Nördlichen Luisenstadt sukzessive wiederbebaut. Die umfassende bauliche Modernisierung und die Umnutzung von Fabriken haben große Teile des wertvollen Baubestands gerettet. Inzwischen hat die Nördliche Luisenstadt wieder eine fassbare Gestalt gewonnen, die sich am historischen Stadtgefüge orientiert. An der einstigen Trennlinie zwischen Ost und West verbindet heute der wiederhergestellte Grünzug des Luisenstädtischen Kanals die beiden Teile der Luisenstadt.



ABBRUCH DER BERLINER MAUER AM MICHAELKIRCHPLATZ, 1990 © ANDREAS WILKE



WIEDERHERGESTELLTES ENGELBECKEN UND ROSENGARTEN, 2015

4.2 STADTRAUM UND BEBAUUNG

Das Fördergebiet ist Bestandteil der historischen Luisenstadt, die sich vor dem II. Weltkrieg als geschlossener und dicht bebauter Stadtteil darstellte. Im Unterschied zur Südlichen Luisenstadt sind die Stadtstrukturen der Vorkriegszeit in der Nördlichen Luisenstadt in Folge von Kriegszerstörungen, Wiederaufbau und Berliner Teilung vielfach zerstört und überformt worden.

Auf historischem Stadtgrundriss

Die Luisenstadt verfügt über ein Straßen- und Platzgefüge, das über mehrere Jahrhunderte gewachsen ist. Der heutige Stadtgrundriss integriert Strukturen des Altberliner Stadtteils „Neu-Cölln am Wasser“, der Festungsbauwerke, der Lennéschen Stadterweiterung von 1841 und der gründerzeitlichen Ergänzungen. Trotz baulicher Überformungen wurde am historischen Grundriss bis heute festgehalten. Lediglich in der Nachkriegszeit erfolgten einige wenige Eingriffe. So wurden im Zuge der Errichtung des Heinrich-Heine-Viertels die Schmidstraße und die Dresdener Straße an der Heinrich-Heine-Straße unterbrochen sowie die Michaelkirchstraße in doppelter Breite neu angelegt. Damals wie heute bildet der Zug des Luisenstädtischen Kanals das markante Rückgrat des Quartiers. Das Engelbecken und der Michaelkirchplatz stellen den städtebaulichen Mittelpunkt und das „Herz“ der Luisenstadt dar.

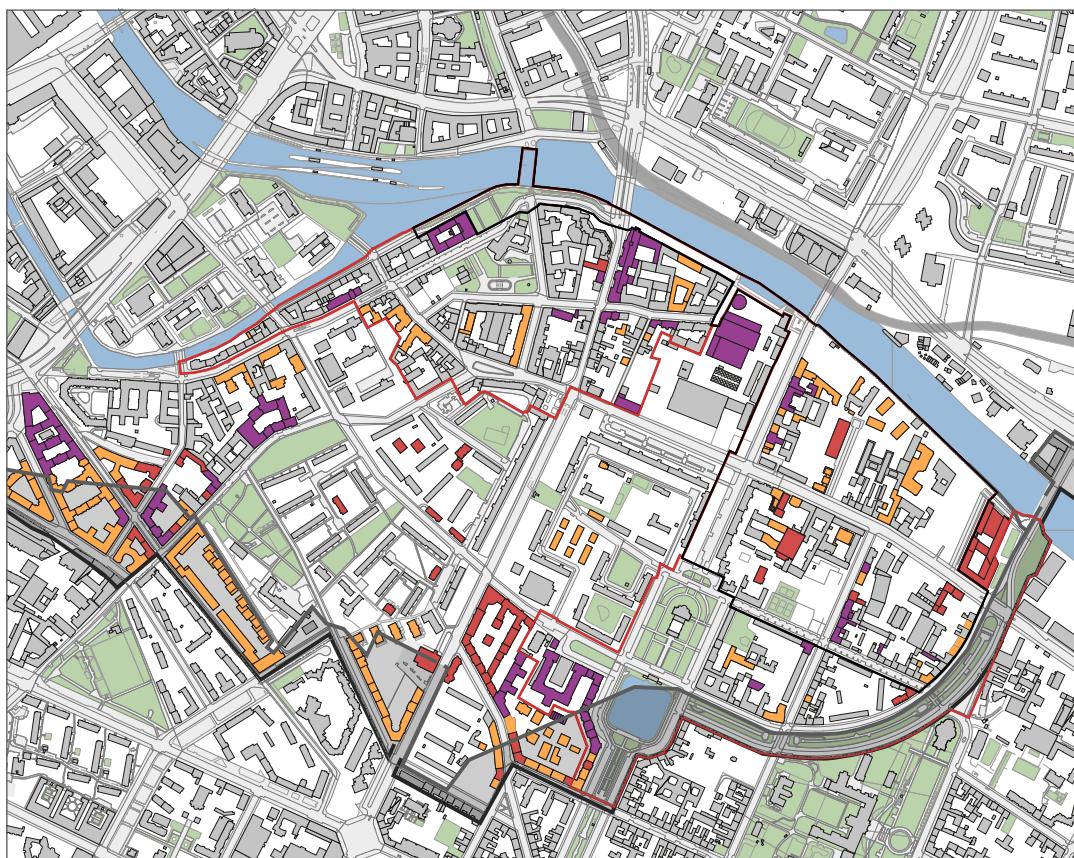
Zusammenwachsender Stadtraum

1990 war der Stadtraum der Luisenstadt Mitte fragmentiert, zerrissen und in Teilen ganz ausgelöscht. Von der Vorkriegsbebauung waren nur noch isolierte Reste erhalten. Andere Teile waren in DDR-Zeiten mit Siedlungsbauten (Heinrich-Heine-Viertel), sozialen Einrichtungen und Betriebsstätten neu bebaut worden. Nach der Wende begann der Prozess der flächendeckenden Wiederbebauung. In den letzten 30 Jahren wurden zahlreiche Baulücken, Brachflächen und vor allem die Schneise des ehemaligen Mauerstreifens neu bebaut. Insbesondere die Bereiche rund um den Köllnischen Park und das Engelbecken/Michaelkirchplatz verfügen heute wieder über gefasste Stadträume.

Der Teilbereich des Sanierungsgebiets blieb lange hinter dieser Entwicklung zurück. Die mangelnde Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeeinheiten in den 1990er Jahren, ein zerrissenes Erscheinungsbild und stillgelegte Fabriken machten das Gebiet für private Investitionen wenig attraktiv. Ambitionierte Investorenplanungen unter dem Label „Mediaspree“ fanden nur bruchstückhaft den Weg vom Papier in die Realität. Erst zum Ende der 2000er Jahre setzte, auch unter Einfluss des Sanierungsverfahrens, eine Investitionsphase ein, die bis heute anhält. Gerade durch die Neubauten verändert sich das Erscheinungsbild des Sanierungsgebiets nachhaltig. Dennoch stellt sich das Sanierungsgebiet bis heute als fragmentierter Stadtraum dar. Es existieren Abschnitte mit intakter Blockbebauung, direkt neben Baulücken, provisorisch bebauten Grundstücken und brachliegenden Flächen. Besonders betroffen ist hiervon die Köpenicker Straße. Mit mehreren Baulücken, leerstehenden Gebäuden und zum Teil ruinenhaften Objekten kumulieren hier die städtebaulichen „Fehlstellen“.

**MAUERVERLAUF
1989 UND
NEUBAUTEN
SEIT 1990**

Quelle: Geoportal
Berlin/Verlauf der
Berliner Mauer, 1989



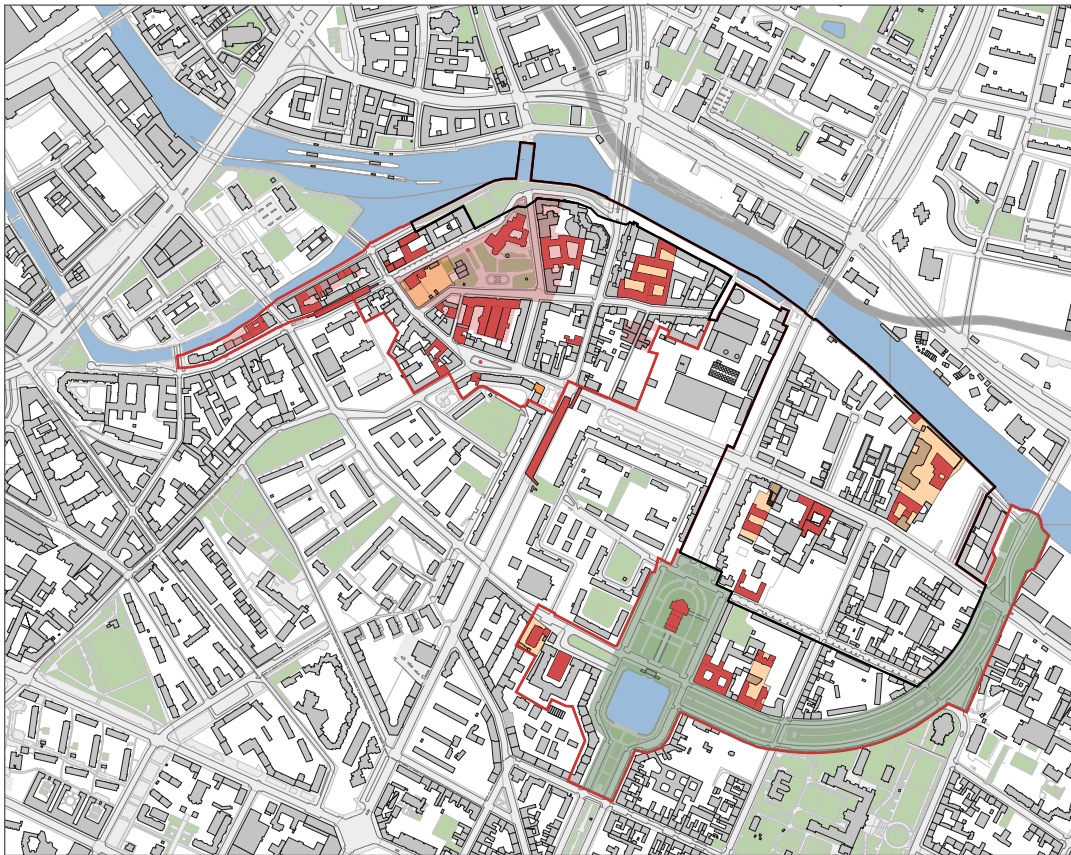
- | | | |
|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Grenzmauer/Staatsgrenze | Hinterlandmauer | „Todesstreifen“ |
| Neubauten 1990-2000 | Neubauten 2001-2010 | Neubauten 2011-2021 |

Gemischter Baubestand aus drei Jahrhunderten

Die Gestalt des Quartiers wird heute von einem heterogenen Baubestand aus drei Jahrhunderten gebildet. Dazu gehören vorgründerzeitliche Bürgerhäuser, kaiserzeitliche Wohn- und Geschäftshäuser, Stockwerksfabriken, Verwaltungsgebäude aus den 1920er Jahren, DDR-Plattenbauten sowie nach 1990 gebaute Wohn- und Bürogebäude. Mit über 60 % überwiegen inzwischen Neubauten, die nach 1945 errichtet wurden. Trotz der unterschiedlichen Entstehungszeiträume orientieren sich die Bauten weitgehend am historischen Straßengrundriss. Vorherrschend ist eine vier- bis siebengeschossige Blockrandbebauung, teilweise ergänzt durch Seitenflügel und Quergebäude. „Ausreißer“ stellen die DDR-Plattenbauten mit 9 bis 12 Geschossen sowie einige Bürogebäude der Nachwendezeit dar (z. B. JannowitzCenter, Ver.di-Gebäude).

Ortsbildprägende Gebäude und Ensembles

Im Norden wird das Ortsbild vom Bauensemble rund um den Köllnischen Park mit dem Märkischen Museum, dem Bärenzwinger, dem Marinehaus und den Versicherungs- und Gewerkschaftshäusern geprägt. Im Süden und Osten bestimmen der ehemalige Luisenstädtische



DENKMAL- KARTIERUNG

Quelle: Geoportal
Berlin/Denkmalkarte,
Dezember 2021

■ Baudenkmal	■ Gesamtanlage
■ Gartendenkmal	■ Ensemble

Kanal mit dem Engelbecken sowie der Michaelkirchplatz mit der St. Michaelkirche das Ortsbild. Aufgrund ihrer stadtbildprägenden Bedeutung sind beide Bereiche als städtebauliche Erhaltungsgebiete nach § 172 BauGB festgelegt (Erhaltungsgebiet „Köllnischer Park und Umgebung“ bzw. „Luisenstädtischer Kanal mit Umfeld“).

Im Stadtgefüge befinden sich weitere baulich und historisch wertvolle Einzelgebäude und Anlagen. Dazu zählen vor allem die Zeugnisse der Berliner Industriekultur wie die Zigarettenfabrik Josetti, die Alte Kofferfabrik (Viktoria-Höfe), die Eisfabrik, das Postfuhramt, die Alte Seifenfabrik oder die Stock-Motorenfabrik (heute Deutsches Architekturzentrum). Mit ihren Klinkerfassaden und Schornsteinen prägen sie das Ortsbild und wirken identifikationsstiftend.

Wertvoller Denkmalbestand

Fast alle der o. g. ortsbildprägenden Gebäude und Ensembles sind als Baudenkmale, Denkmalbereiche (Ensemble, Gesamtanlage) oder Gartendenkmale in der Denkmalliste Berlin nach § 4 DSchG Berlin eingetragen.¹ Der Denkmalbestand im Fördergebiet umfasst rund 40

¹ Die Denkmalliste wurde zuletzt am 14.06.2001 im Amtsblatt für Berlin Nr. 29 veröffentlicht. Das Landesdenkmalamt stellt die Denkmalliste in der jeweils aktualisierten Fassung im Internet zur Verfügung (Karte siehe FIS Broker).

Objekte. Unter Denkmalschutz stehen neben o. g. Verwaltungs- und Industriebauten z. B. auch die U-Bahnhöfe „Märkisches Museum“ und „Heinrich-Heine-Straße“, die St. Michael- und die Annenkirche, die Alte Feuerwache, das modernistische Taut-Haus am Engelbecken, aber auch die überlieferten Elemente der DDR-Grenzsicherung am Spreeufer.

Vielleitige Wasserfront

Ein besonderes Charakteristikum stellt die ca. zwei Kilometer lange Wasserfront der Nördlichen Luisenstadt an der Spree und am Spreekanal dar. Im Abschnitt zwischen Grünstraßenbrücke und Märkischem Platz wird das Ufer des Spreekanal von Kanalmauern, steinernen Brücken und historischen Bürgerhäusern geprägt. Am Märkischen Platz weitet sich der Blick auf den Flusslauf und die hochhausgeprägte Fischerinsel. Im Abschnitt zwischen Jannowitzbrücke und Schillingbrücke verliert sich die klare Fassung. „Wild“ bewachsene Ufer, Schornsteine und Klinkergebäude markieren hier den Beginn des ehemaligen Industriegürtels an der Spree. Der markanteste Gebäudekomplex am Spreeufer ist das Heizkraftwerk Mitte. Die Kraftwerksgebäude mit den zwei 100 Meter hohen Schornsteinen sind weithin sichtbar und bilden einen Bestandteil der Berliner Stadtsilhouette.

Erinnerungskultur und Kunst im Stadtraum

Im Stadtraum gibt es viele Orte, die an historische Ereignisse oder Persönlichkeiten erinnern. An den Begründer des deutschen Genossenschaftswesens Hermann Schulze-Delitzsch erinnert der nach ihm benannte Platz und das 1899 dort aufgestellte Denkmal. An den Namensgeber des Heinrich-Heine-Viertels erinnert der nach ihm benannte Platz sowie eine Heine-Skulptur auf dem Vorplatz Köpenicker Straße 101. Der Berliner Maler und Fotograf Heinrich Zille wird mit einer Skulptur am Märkischen Museum geehrt. An der Köpenicker Straße verweist eine Stele auf den Flugpionier Otto Lilienthal, der hier seine Fluggeräte baute.

Straßennamen würdigen verdienstvolle Frauen der Luisenstadt: Bona Peiser als erste deutsche Bibliothekarin, Paula Thiede als erste deutsche Gewerkschaftsführerin, Wilhelmine Gemberg als Förderin von „Kleinkinderbewahranstalten“ und Frauenvereinsgründerin. An die Opfer des Hitler-Regimes bzw. den antifaschistischen Widerstand erinnern zahlreiche im Straßenpflaster verlegte „Stolpersteine“ sowie eine Gedenktafel am Sage-Club. Im Kölnischen Park vermitteln translozierte Reste von abgetragenen Bauwerken (Spolien) Berliner Stadtbaugeschichte.

Der Stadtraum wird auch als Projektionsfläche für zeitgenössische Kunst genutzt. Dazu gehören u. a. das großformatige Wandbild „Face Time“ von Various & Gould an der Heinrich-Heine-Straße 71-72, das Wandbild „Unter der Hand“ von Andreas von Chrzanowski in der Brückenstraße 16 oder die Wandbilder im Hof der Köpenicker Straße 55. Rund um das Heizkraftwerk Mitte sind Kunstwerke von Ayse Erkmen (beheizte Bänke), Dan Graham (Pavillon), Thomas Bayle (Wandzeitung) zu erleben.

Wechselnde Kunstausstellungen werden seit 2017 open-air im Bärenzwinger präsentiert. Auch der Michaelkirchplatz verwandelt sich gelegentlich in einen Ausstellungsort. Hier fand 2019 anlässlich des 30. Jahrestages des Mauerfalls die Aktion „Kunst an der Plakatwand“ statt.

Geringer Erneuerungsbedarf

Die Gebäude im Fördergebiet weisen zu über 90 % einen guten bis sehr guten Bauzustand auf. Über den besten Bauzustand verfügen die nach 1990 errichteten Neubauten. Aber auch im Altbau- und Siedlungsbaubestand wurde ein Großteil der Gebäude zwischen 1990 und 2021 umfassend instandgesetzt und modernisiert. Einen hohen Erneuerungsbedarf weisen nur wenige Altbauten auf. Sie konzentrieren sich auf das Sanierungsgebiet. Zu den erneuerungsbedürftigen Objekten gehören vor allem ehemals industriell genutzte Gebäudekomplexe wie der ehemalige Gewerbehof Köpenicker Straße 56-57 oder das ehemalige Postfuhramt.

Innenstadtypische Bebauungsdichten

Die Grundstücke des Fördergebiets sind unterschiedlich dicht bebaut. Die Spanne reicht von gering bebauten Grundstücken mit einer Geschossflächenzahl von 0,63 (ehem. Postfuhramt) bis zu sehr dicht bebauten Grundstücken mit einer GFZ von 6,79 (A&O Hostel Köpenicker Straße 127). Bezogen auf das gesamte Fördergebiet liegt die durchschnittliche GFZ aller bebauten Grundstücke bei 1,91. Die meisten Grundstücke weisen jedoch Dichten mit einer GFZ zwischen 2,5 und 4,0 auf und entsprechen damit der typischen Berliner Innenstadtbebauung.



rgcycle

Coffee
ESPRESSO
MACCHIATO
CAPPUCINO
LATTE
FRAPPE
SANGRIA
BEANUT
COLD DRINKS
Le Vert

COFFEE 2 GO
FRESH TEA
HOMEMADE
CAKES
SANDWICHES

Le Vert
Le Vert

4.3 NUTZUNGSSTRUKTUR

Die Nutzungsstruktur des Fördergebiets ist vielfältig. Das Spektrum reicht von Wohnen und Wohnfolgeeinrichtungen über Büro- und Verwaltungssitze, Hotels und Gaststätten, Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungen bis hin zu Bildungs- und Kultureinrichtungen sowie Botschaften und kirchlichen Einrichtungen. Den Schwerpunkt stellen Verwaltungs- und Büronutzungen mit einem Anteil von rund 44 % aller Geschossflächen dar. Wohnnutzungen sind mit einem Anteil von rund 41 % vertreten.² Die restlichen 15 % entfallen auf Gemeinbedarfs- und sonstige Nutzungen.

Die stärkste Nutzungsmischung weist der Bereich rund um den Köllnischen Park auf. Gemäß Stadtentwicklungsplan Zentren wird dieser Bereich als „zentrentragender Stadtraum mit hoher bzw. ausgeprägter Urbanität“ beschrieben. Neben der ausgeprägten Mischung von Wohnen, Verwaltung, Bildung und Kultur spricht dafür auch die hohe Arbeitsplatzdichte und das Vorhandensein von Einrichtungen, die eine gesamtstädtische, nationale und internationale Bedeutung besitzen.

Mit zunehmender Entfernung von Spree und Spreekanal nimmt die Zentralität ab. Während sich der Rungestraßenblock, der Holzuferblock und die Köpenicker Straße noch als gemischte Wohn-, Geschäfts- und Kulturbereiche mit eingestreuten zentrumstypischen Einrichtungen präsentieren, überwiegt in den Baublöcken südlich der Köpenicker Straße und Inselstraße die Wohnfunktion.

Überregional bedeutsame Verwaltungssitze

Im Fördergebiet befinden sich zahlreiche Dienstsitze von Behörden, Gewerkschaften und Verbänden mit gesamtstädtischer oder nationaler Bedeutung. Dazu gehören die Dienstsitze der Berliner Senatsverwaltung in der Brückenstraße und am Köllnischen Park, die Bundes- und Landesverwaltung der Dienstleistungsgewerkschaft Ver.di in der Köpenicker Straße 30-31, die Bezirksverwaltung der Industriegewerkschaft BCE in der Inselstraße 6, das Bundeshaus des Deutschen Vereins für Fürsorge e. V. in der Michaelkirchstraße 17/18 sowie der Bundesverband des Humanistischen Verbands Deutschlands in der Wallstraße 61-65. Aber auch kleinere Verbände wie der Bundesverband des Verkehrsclubs Deutschland (VCD), der Bund Deutscher Architekten (BDA), der Bund Deutscher Landschaftsarchitekten (BDLA), Ärzte ohne Grenzen e.V. oder der Deutsche Blinden- und Sehbehindertenverband e.V. haben in der Luisenstadt ihre Hauptstadt-Repräsentanz.

Standort der Medien- und Kreativwirtschaft

Zahlreiche Firmen aus der Medien- und Kreativwirtschaft haben sich im Gebiet niedergelassen. Ein Schwerpunkt sind die Josetti-Höfe in der Rungestraße mit über 200 Firmen, darunter mehrere Tochterfirmen der ProSiebenSat.1 group. In der Wassergasse befindet sich

² Wohn- und Gewerbeanteile bezogen auf die Bruttogeschossflächen des baulichen Bestands, Ermittlung auf Grundlage einer gebietlichen Bestandsaufnahme durch KoSP 2014, Nacherhebung und Aktualisierung 2020

das Hauptquartier der mc media group, eine der größten PR-Agenturen Deutschlands. Im Deutschen Architekturzentrum in der Köpenicker Straße arbeiten über 50 Architektur-, Landschaftsarchitektur- und Designbüros unter einem Dach. Auch in den Engelhöfen, im Hochtief-Haus oder in den Eiswerken arbeiten Firmen aus den Bereichen Print- und Online-Medien, Kommunikation, Planung und Entwicklung, Software und IT.

Standort von Bildungseinrichtungen

Das Fördergebiet zeichnet sich durch eine Vielzahl von Bildungseinrichtungen aus. National bedeutsam ist das „Haus der Psychologie“ am Köllnischen Park 2. Hier befinden sich die Psychologische Hochschule Berlin, die Deutsche Psychologen Akademie und die Akademie für Psychotherapie. Im benachbarten „Haus am Köllnischen Park“ bietet der Bildungsträger Goldnetz berufliche Weiterbildungsmaßnahmen an. Ebenfalls am Köllnischen Park befindet sich die Musikschule Fanny Hensel in der Wallstraße 42. In dieser Zweigstelle werden über 2.000 Schüler*innen in den Bereichen Orchester, Gesang, Musik- und Tanztheater ausgebildet. In der Rungestraße befinden sich u. a. das Berliner Ausbildungszentrum der Johanniter und die Schauspielschule des Europäischen Theaterinstituts e.V. Berlin.

Gewerbe und Handwerk auf dem Rückzug

In Gewerbehöfen, Remisen und Ladenlokalen existieren vereinzelt produzierende oder handwerkliche Betriebe wie Druckereien, Bautischlereien, Glasereien, Schuhmachereien oder Kunsthandwerker. In der Adalbertstraße 37-38 befindet sich einer der letzten metallverarbeitenden Betriebe im Bezirk Mitte, die Walzenfabrik Paul Sauer. Die Jacob Böhme GmbH produziert und verkauft orthopädische Schuhe in der Neuen Jakobstraße und in der Brückenstraße. Einige unbebaute Grundstücke werden auch noch von Kfz-Betrieben oder Autohändlern genutzt. Diese Nutzungen sind jedoch im Rückzug begriffen.

Starker Tourismus

Die zentrale Lage macht das Fördergebiet für den Tourismus attraktiv. Im Gleichschritt mit dem Berliner Tourismusboom hat sich in der Nördlichen Luisenstadt in den letzten 15 Jahren eine bemerkenswerte touristische Infrastruktur entwickelt. Neben touristischen Top-Zielen wie dem Märkischen Museum, den Anlegestellen der Fahrgastschiffahrt oder den Club- und Kultureinrichtungen ist das Gebiet auch als Hotelstandort gefragt.

Mitte 2021 befanden sich im Fördergebiet acht Beherbergungsbetriebe mit rund 960 Zimmern. Die Einrichtungen konzentrieren sich am Spreeufer und entlang der Köpenicker Straße/Wallstraße. Der mit Abstand größte Hotelstandort ist das A&O-Hostel in der Köpenicker Straße 127 mit rund 1.500 Gästebetten. Bei einer (theoretischen) Vollausslastung aller Hostels und Hotels könnten rund 2.700 Gäste im Fördergebiet beherbergt werden. Die Hotels im Fördergebiet sind Teil der Hotel-Konzentration im (Ostberliner) Zentrum. Allein im 500 Meter Umkreis des Fördergebiets befinden sich weitere 19 Hotels mit rund 3.900 Zimmern.

Das wachsende Aufkommen an Besuchern und Beschäftigten führt zu einer Veränderung der Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur. Merklich angestiegen ist die Anzahl von versorgenden Einrichtungen wie Gaststätten, Imbissen, Bäckereien, „Spätis“, Auto- und Fahrradver-

leihen. Dies ist vor allem an der Entwicklung der Brückenstraße abzulesen. Hier reihten sich 2021 allein 15 Gaststätten und Imbisse, zwei Kneipen und Bars, vier Bäckereien und Cafés, zwei Friseure, fünf Spätis und der Sage-Club dicht aneinander. Auch weitere Läden in der Brückenstraße sind auf eine touristische und zum Teil internationale Nachfrage ausgerichtet, z. B. die Tax-Free-Läden.

Das Besucheraufkommen bewirkt Konflikte mit der Wohnbevölkerung. Insbesondere im Umfeld des A&O-Hostels und der Clubs an der Köpenicker Straße sind die Anwohner mit Lärm- und Müllproblemen, Drogen- und anderen Kriminaldelikten sowie Verkehrsproblemen konfrontiert. Die touristischen „Hot Spots“ und die Wirkungen sind in einer Untersuchung der Humboldt-Universität zu „Nutzungskonflikten in der Nördlichen Luisenstadt“ aus dem Jahr 2018 detailliert dargestellt.

International bekannte Club- und Kulturszene

In den einst verlassenen Fabriken am Spreeufer feierte die Berliner Clubszene in den 1990er Jahren ihre Gründungsmythen. Legendär waren Club-Locations wie der „Walfisch“ und „Kater Holzig“ oder die Strandpartys im „Kiki Blofeld“. Inzwischen haben einige Clubs ihre Gründungsstandorte verlassen. Andere haben sich etabliert und streben eine langfristige Bleibeperspektive an. In Verbindung mit dem Friedrichshainer und Kreuzberger Spreeufer gibt es im Fördergebiet eine Konzentration von Club- und Kultureinrichtungen. Dazu gehören u. a. das Kulturzentrum „Köpi 137“, der Sage- und Kit-Kat-Club an der Brückenstraße und der Tresor-Club im alten Heizkraftwerk Mitte. Sie bieten außergewöhnliche Veranstaltungsformate, die auch ein internationales Publikum ansprechen. Ihr Kapital sind engagierte Akteure, einzigartige Angebote und besondere Räume. So veranstaltet das „Kraftwerk Berlin“ in der Stahlbetonhülle des alten Heizkraftwerks Ausstellungen, Kunstmärkte und Musik-Festivals wie die „Atonale Berlin“. Im „Raumschiff“ der c-base in der Rungestraße finden u. a. Veranstaltungen der „transmediale“ oder Tagungen der Internet- und Computerszene statt. In den Fabrikhallen des Deutschen Architektur Zentrums werden hochkarätige Ausstellungen, Werkschauen, Tagungen und Seminare angeboten.

Ausgeprägte Wohnnutzung

Das Fördergebiet hat sich erst nach 1990 zum ausgeprägten Wohnstandort entwickelt. Heute ist das Wohnen in jedem Teilbereich des Fördergebiets vertreten. Dies resultiert aus einer umfangreichen Neubautätigkeit und der Umnutzung von Fabrik- und Verwaltungsgebäuden. Insgesamt wurden zwischen 2011 und 2020 rund 1.700 Wohnungen im Fördergebiet neu errichtet. Die Neuschaffung von Wohnraum wird durch die anhaltend hohe Nachfrage und vorhandene Flächenpotenziale begünstigt. Eine detaillierte Analyse der Wohnsituation erfolgt im Kapitel 4.6.

Ungenügende Nahversorgung

Waren und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarfs (z. B. Lebensmittel, Ärzte, Apotheke, Bank, Post) sind im Fördergebiet räumlich ungleichgewichtig und in der Summe nur unzureichend verfügbar. Als lokales Nahversorgungszentrum fungiert der Bereich Heinrich-Heine-Straße/Annenstraße. Hier befinden sich vier Supermärkte bzw. Discounter sowie

ein Drogeriemarkt. Weitere nennenswerte Versorgungsangebote wie Bäcker, Friseure, DHL/Post befinden sich in der Brückenstraße und in der Neuen Jakobstraße. Räumlich „abgehängt“ und unterversorgt bleibt das Sanierungsgebiet. Hier existieren nur sehr wenige versorgende Läden in der Köpenicker Straße und Adalbertstraße. Die Köpenicker Straße konnte bisher nicht an ihre historische Bedeutung als Einkaufs- und Geschäftsstraße anknüpfen.

Vielfältige Gemeinbedarfseinrichtungen

In das Stadtgefüge eingestreut sind Gemeinbedarfseinrichtungen wie Schulen und Kitas, Kinder- und Jugendfreizeitstätten, Kirchen und Gemeindehäuser, Sporthallen und Tennisplätze sowie Pflege- und Betreuungseinrichtungen. So unterhält das PFLEGEWERK in der Michaelkirchstraße 18/19 ein Haus für stationäre Pflege und betreutes Wohnen für Senioren. Die Caritas betreibt am Michaelkirchplatz 3 ein Haus für heilpädagogisches Wohnen für Kinder und Jugendliche mit geistiger Behinderung. Eine detaillierte Analyse der infrastrukturellen Versorgungssituation erfolgt im Abschnitt 4.7.

Kaum noch Brachflächen oder Leerstand

Im Jahr 2011 waren noch etwa 15 % der Flächen des Fördergebietes von brach gefallen Grundstücken oder leerstehenden Objekten gekennzeichnet. Es handelte sich dabei meist um stillgelegte Betriebsareale mit verschlissener Bausubstanz. Die seit 2011 anziehende Nachfrage hat dazu geführt, dass viele „schwierige Objekte“ in den letzten Jahren wiederbelebt, erneuert bzw. neu bebaut wurden. 2021 verharrten nur noch wenige Grundstücke oder Gebäude in einem ungenutzten Zustand. Dazu gehörten das Postfuhramt in der Köpenicker Straße, die „Investruine“ Köpenicker Straße 139-140, das brach liegende Grundstück Köpenicker Straße 36-38 oder das Marinehaus am Köllnischen Park. Bei den meisten Objekten zeichnete sich 2021 eine baldige Reaktivierung ab.

MUSIKSCHULE

FANNY HENSEL





103

4.4 EIGENTUMSVERHÄLTNISSSE UND -STRUKTUR

Das Fördergebiet umfasst 19 Blöcke mit insgesamt ca. 330 Flurstücken bzw. ca. 270 Grundstücken.³ Die Grundstücksgrößen variieren stark, was auf die historisch bedingte mehrfache Überformung des Gebietes zurückzuführen ist. Die Eigentümerstruktur und Besitzverhältnisse sind insgesamt kleinteilig und heterogen, wobei sich die Mehrheit der Grundstücke (83 %) im privaten Besitz befindet.

Privateigentum dominiert das Fördergebiet

Der Kreis der privaten Grundstückseigentümer ist vielfältig. Mit einem Anteil von 63 % dominieren Kapitalgesellschaften wie GmbHs, AGs und KGs. Diesen Gesellschaften gehören insbesondere Büro- und Verwaltungsimmobilien. Nur noch 12 % der Grundstücke befinden sich im Besitz von Einzeleigentümern (natürlichen Personen). Ca. 15 % der Grundstücke sind in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt.

Großer genossenschaftlicher und kommunaler Immobilienbestand

Jenseits der engen Fördergebietsgrenzen sind die landeseigene Wohnungsgesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) und die Wohnungsbaugenossenschaft Berolina eG die größten Grundstückseigentümer in der Nördlichen Luisenstadt.

Mit ca. 3.000 Wohnungen unterhält die Berolina eG in der Nördlichen Luisenstadt das größte genossenschaftliche Wohnquartier im (Ost-) Berliner Zentrum. Ihr Kernbestand erstreckt sich im Heinrich-Heine-Viertel zwischen der Neuen und Alten Jakobstraße und der Heinrich-Heine-Straße. Direkt im Fördergebiet gehören der Berolina eG Wohngebäude in der Michaelkirchstraße und am Michaelkirchplatz. Es gibt jedoch noch weitere Wohnungsbaugenossenschaften. Dazu zählen die Mietergenossenschaft rs20 eG in der Rungestraße 20 und die Spreefeld eG, Wilhelmine-Gemberg-Weg 10, 12, 14.

Auch die kommunale Wohnungsgesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) hält einen großen Immobilienbestand im Heinrich-Heine-Viertel. Entlang der Köpenicker Straße und in der Schmidstraße befinden sich ca. 530 Wohneinheiten im Eigentum der WBM. Im Fördergebiet selbst gehören der WBM 14 Wohngebäude in der Wallstraße, Köpenicker Straße, Neue Jakobstraße, Melchiorstraße, am Engeldamm, am Legiendamm sowie am Michaelkirchplatz. Hier werden ca. 400 Wohnungen vermietet.

Ausländische Botschaften

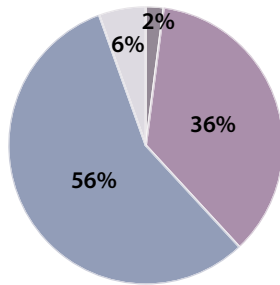
Eine Besonderheit der Eigentümerstruktur bilden die ausländischen Botschaften. Die Botschaften von Australien, China und Nigeria befinden sich im Besitz der jeweiligen Staaten. Andere Länder wie Brasilien und Angola haben ihre Botschaften in Mieträumen untergebracht.

3 Angabe exklusiver Straßenflurstücke und öffentlicher Frei- und Grünflächengrundstücke

Wenige Grundstücke im öffentlichen Besitz

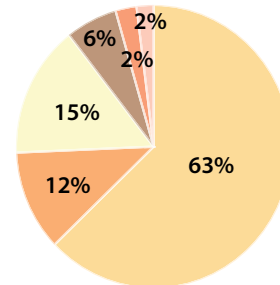
Der Besitz des Bundes und des Landes Berlin ist im Vergleich zum Privatbesitz mit 17 % relativ gering. Landeseigene Flächen werden vor allem von Infrastruktureinrichtungen genutzt. Zu diesen zählen das Märkische Museum und das Marinehaus, der Dienstsitz der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz am Köllnischen Park, das Kinder- und Jugendzentrum „Oase“ und die Musikschule Fanny Hensel an der Wallstraße sowie der Grundschulstandort Adalbertstraße 53. Darüber hinaus gehören Teilbereiche des Spreeufers sowie die öffentlichen Straßen- und Grünflächen dem Land Berlin und sind dem Fachvermögen des Bezirks Mitte zugeordnet.

ÖFFENTLICHE EIGENTÜMER



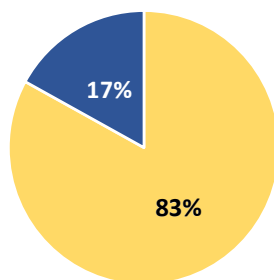
- Bund
- Land Berlin
- Kommunale Wohnungsbaugesellschaft
- Anstalt öffentlichen Rechts

PRIVATE EIGENTÜMER



- Juristische Person
- Natürliche Person
- Wohn- und Teileigentum
- Ausländischer Staat
- Genossenschaft
- Kirchengemeinde

VERTEILUNG ÖFFENTLICHES UND PRIVATES EIGENTUM



- öffentlich
- privat





4.5 BEVÖLKERUNG UND SOZIALSTRUKTUR

Starker Einwohnerzuwachs seit 2011

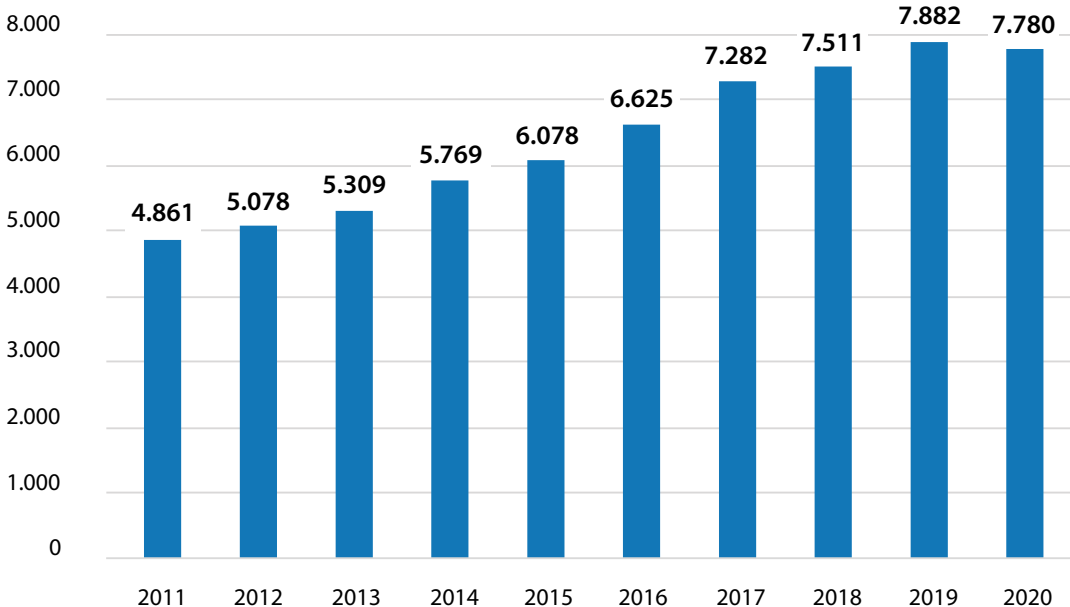
Ende 2020 lebten in der Förderkulisse 7.780 Einwohner. Dies entspricht rund 1/3 an der Einwohnerzahl der Planungsräume Heine-Viertel West und Ost. War die Entwicklung der Einwohnerzahl in den Planungsräumen zwischen 2007 und 2010 noch leicht rückläufig, ist seit 2011 ein stetiger Anstieg festzustellen.⁴ Diese Entwicklungstendenz spiegelt sich auch im Fördergebiet wider. Hier hat sich die Einwohnerzahl in den letzten neun Jahren um 2.219 Einwohner erhöht. Im Durchschnitt entspricht das einem jährlichen Zuwachs von ca. 5,4 %. Betrachtet auf den Zeitraum von 2011 bis 2020 ergibt sich für die Luisenstadt (Mitte) ein Einwohneranstieg von insgesamt 60 % und ist im Vergleich zur gesamtbezirklichen Entwicklung rund vierfach so hoch (plus 15 %).

Bevölkerungszuwachs durch Wohnungsbau

Die Bevölkerungszunahme steht im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung. Seit 2011 sind ca. 1.680 Wohnungen im Fördergebiet realisiert worden, weitere 1.000 sind kurz- und mittelfristig geplant oder bereits im Bau. Darüber hinaus besteht auch in den Planungsräumen Heine-Viertel West und Ost ein hohes Wohnungspotenzial. Eine weitere Erhöhung der Einwohnerzahl ist daher sowohl in der Förderkulisse als auch im Verflechtungsraum zu erwarten.

EINWOHNERENTWICKLUNG IM FÖRDERGEBIET

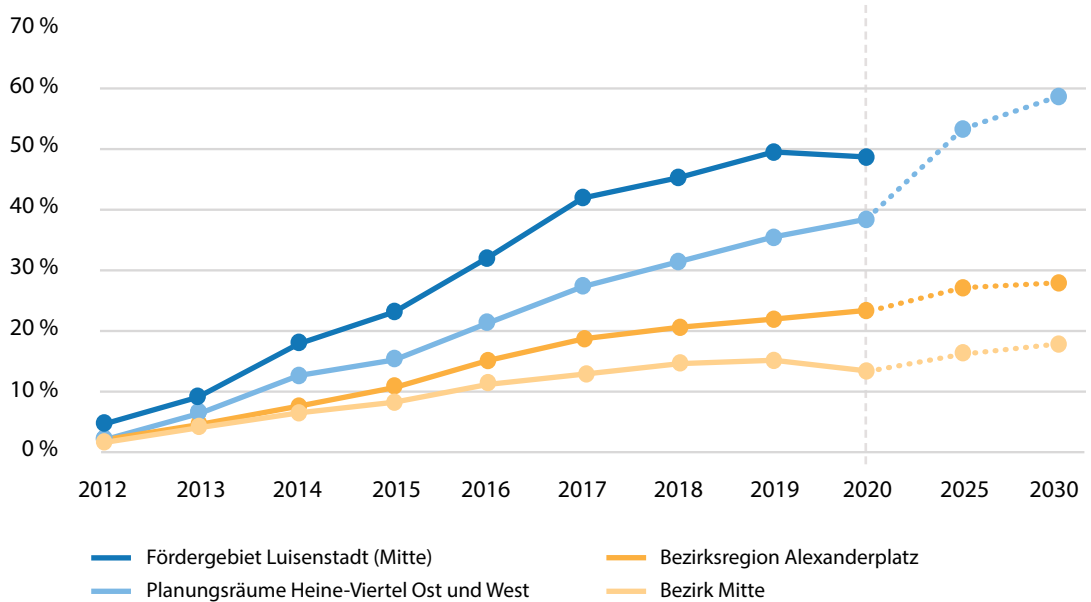
Quelle: AfS
Berlin-Brandenburg
Stand: 31.12.2020



⁴ vgl. Infrastruktur- und Bevölkerungsentwicklungsanalyse 2014, S. 11

Quelle: AfS
 Berlin-Brandenburg
 Stand: 31.12.2020

EINWOHNERENTWICKLUNG IN PROGNOSE



Bevölkerungsprognose

Aussagen zur kurz- und langfristigen Bevölkerungsentwicklung für den Bezirk Mitte und den Prognoseraum Zentrum entstammen der Bevölkerungsprognose Berlin 2018 – 2030 (mittlere Variante). Zudem können Einschätzungen hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung auf kleinräumlicher Ebene auf Grundlage des SIKos zur Bezirksregion Alexanderplatz⁵ sowie der Infrastruktur- und Bevölkerungsentwicklungsanalyse zum Heine-Viertel West und Ost gegeben werden.

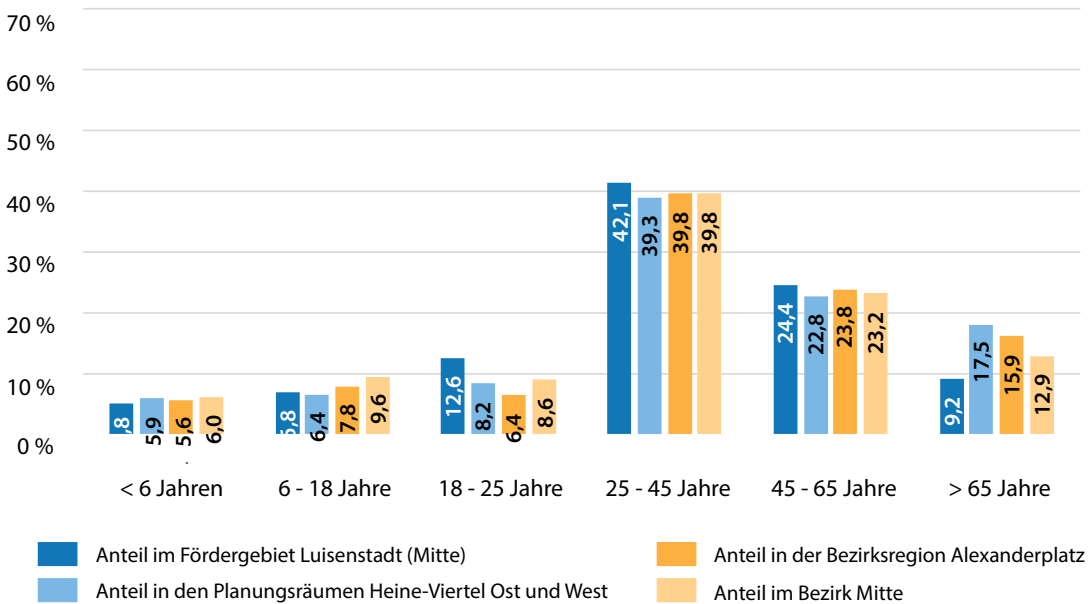
Einwohnerzahl wird weiter zunehmen

Neben dem Bezirk Pankow gehörte der Bezirk Mitte bislang zu den wachstumsstärksten Bezirken Berlins. Bis 2030 wird jedoch nur noch ein moderates Wachstum von ca. 4 % für den Bezirk Mitte erwartet, welches leicht unter dem prognostizierten Berliner Mittelwert liegt. Das Mitte-Wachstum spiegelt sich auf der Ebene des Prognoseraums Zentrum und der Ebene der Bezirksregion Alexanderplatz wider, zu welchen das Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) gehört. Verzeichnete der Prognoseraum Zentrum zwischen 2010 und 2016 noch einen Einwohneranstieg um ca. 20 % und zählte damit zu den am stärksten wachsenden Räumen Berlins, wird für den Zeitraum 2018 bis 2030 nur noch ein Anstieg von 5 bis 10 % erwartet.

5 Soziales Infrastruktur-Konzept (SIKo) 2020/2021 (Entwurfssfassung), Stand: 07/2021

ALTERSSTRUKTUR

Quelle: AfS
Berlin-Brandenburg
Stand: 31.12.2020



Bei der künftigen Bevölkerungsentwicklung im Prognoseraum Zentrum verlaufen die Veränderungen in den einzelnen Altersgruppen sehr unterschiedlich. Während die Anzahl der unter 6-Jährigen mit geringfügigen Schwankungen nahezu gleichbleibend ist, werden von einem Rückgang insbesondere die Altersgruppen der 18- bis 45-Jährigen (ca. -8 %) betroffen sein. Hingegen werden die Kinder und Jugendlichen zwischen 6 und 18 Jahren einen deutlichen Zuwachs von rund 32 % aufweisen. Zudem wird sich hier auch der demografische Trend widerspiegeln, da ein Anstieg von knapp 23 % der Altersgruppen der über 65-Jährigen zu erwarten ist. Eine vergleichbare Entwicklung der Altersstruktur zeichnet sich auch auf kleinräumlicher Ebene für die Bezirksregion Alexanderplatz ab. ⁶

Die Einwohnerprognosen können auf kleinräumlicher Ebene insbesondere durch spezifische Wanderungen oder Wohnungsbauvorhaben beeinflusst werden. Vor dem Hintergrund der Wohnbaupotenziale ist für das Heine-Viertel West und Ost von einer wachsenden Einwohneranzahl auszugehen. Laut der Infrastruktur- und Bevölkerungsentwicklungsanalyse wird die Zahl im Heine-Viertel West und Ost bis 2027 auf 24.745 Einwohner ansteigen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass zum Zeitpunkt der Erstellung der Analyse (2014) für das Jahr 2020 bereits von einer Einwohnerzahl von 22.933 ausgegangen wurde, die nicht eingetroffen ist. Die tatsächliche Einwohnerzahl lag knapp 12 % unter der prognostizierten Einwohneranzahl.

⁶ ebd.

Altersstruktur

Hinsichtlich des Bedarfs an altersspezifischen Angeboten sind nicht nur die prognostizierten Entwicklungen in der Bevölkerungsstruktur relevant, sondern auch die derzeitige Bevölkerungszusammensetzung sowie deren Veränderungen, welche das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg kontinuierlich erhebt.

Das Fördergebiet ist ein junges Quartier

Bei der Differenzierung der Altersstruktur fällt auf, dass im Fördergebiet große Abweichungen bei der Gruppe der über 65-jährigen gegenüber den Planungsräumen Heine-Viertel West und Ost sowie der Bezirksregion Alexanderplatz bestehen. Im Vergleich zu den beiden räumlichen Ebenen beträgt der Anteil der Senioren im Fördergebiet mit 9,2 % ungefähr nur die Hälfte. Rund 42 % der Einwohner der Förderkulisse sind zwischen 25 und 45 Jahren alt. Der Anteil der (Klein-) Kinder und Jugendlichen ist durchschnittlich, während der Anteil der 18- bis 25-Jährigen mit 12,6 % etwas höher als in den anderen Betrachtungsräumen ist.

Heinrich-Heine-Viertel im Alterungsprozess

Die Abweichungen des Fördergebietes beim Seniorenanteil „verschwinden“ jedoch in der Betrachtung der gesamten Nördlichen Luisenstadt. Die diesbezüglichen Planungsräume Heine-Viertel West und Ost sind von einem überdurchschnittlich hohen Seniorenanteil geprägt (ca. 17,5 %). Dies ist vor allem auf die Siedlungen der Nachkriegszeit zurückzuführen. Eine Vielzahl der dortigen Wohnungen wird noch von Erstbezüglern bewohnt, die sich jetzt im Alter von über 65 Jahren befinden. Durch den demografischen Wandel der Gesellschaft wird der hohe Anteil an Senioren noch über Jahre erhalten bleiben.

Zuwachs in allen Altersgruppen in der Förderkulisse

Die Veränderung der Altersstruktur im Fördergebiet zwischen 2012 und 2020 veranschaulicht, dass alle Altersgruppen binnen der letzten Jahre deutliche Zunahmen verzeichnen. Den größten Zuwachs generieren hierbei die 18- bis 45-Jährigen mit rund 60 % bis 72 %, gefolgt von den Senioren mit einer knappen Verdoppelung. Auch der Anteil der Kinder unter 6 Jahren sowie der Kinder und Jugendlichen zwischen 6 und 18 Jahren ist um 25 % bzw. 40 % gestiegen. Der Anteil der (Klein-) Kinder hat sich während der letzten 8 Jahre im gesamten Heine-Viertel sogar fast verdreifacht (ca. 93 %). Hingegen ist der Anteil der über 65-Jährigen mit einem Plus von nur 2 % im Heine-Viertel West und Ost nahezu gleichgeblieben.

Insgesamt ist vor dem Hintergrund der vermehrten Zuzüge junger Familien ins Gebiet auch zukünftig mit einem kontinuierlichen Zuwachs des „Mittelbaus“ sowie insbesondere der (Klein-) Kinder zu rechnen. In Zusammenhang mit der Alterung wird zugleich der Seniorenanteil weiter steigen. Folglich variieren die Ansprüche insbesondere hinsichtlich des Infrastrukturangebotes sehr stark. Es muss im Besonderen auf die zunehmenden Bedarfe der (Klein-) Kinder und Jugendlichen eingegangen werden sowie auch auf die der Senioren.

TABELLE 4: VERÄNDERUNG DER ALTERSSTRUKTUR IM FÖRDERGEBIET 2012 ZU 2020, STAND: 31.12.2020, QUELLE: AFS BBB

	insg.	unter 6 Jahren	6-18 Jahre	18-25 Jahre	25-45 Jahre	45-65 Jahre	über 65 Jahre
Einwohner 2012 (absolut)	5.078	301	379	424	2.090	1.401	483
(Einwohner 2012 (prozentual))	100 %	5,9 %	7,5 %	8,3 %	41,2 %	27,6 %	9,5 %
Einwohner 2020 (absolut)	7.780	376	530	984	3.273	1.899	718
Einwohner 2020 (prozentual)	100 %	4,8 %	6,8 %	12,6 %	42,1 %	24,4 %	9,2 %
Veränderung von 2012 zu 2020 (absolut)	2.702	75	151	560	1.183	498	235
Veränderung von 2012 zu 2020 (prozentual)	53,21 %	24,9 %	39,8 %	60,3 %	72,3 %	35,5 %	48,7 %

Ausländer und Einwohner mit Migrationshintergrund

Über 1/3 der Einwohner sind ausländische Bürger

Im Fördergebiet lebten Ende 2020 rund 3.100 ausländische Einwohner. Dies entspricht einem Ausländeranteil von 39,5 % an der Gesamteinwohnerzahl. Der Ausländeranteil ist von knapp 5 % im Jahr 1992 innerhalb der letzten 28 Jahre um das knapp 8-fache gestiegen.⁷ Mit fast 40 % ist der Ausländeranteil heute deutlich höher als in den Planungsräumen Heine-Viertel West und Ost oder in der Bezirksregion Alexanderplatz. Die ausländischen Einwohner kommen aus rund einhundert Ländern. Die größten Gruppen bilden Einwohner aus Amerika, China, der Türkei, Italien, Frankreich, Polen und Syrien. Auffällig ist der sehr hohe Ausländeranteil in der Gruppe der Jugendlichen und „mittelalten“ Einwohner des Fördergebietes. Knapp 74 % der 18- bis 25-Jährigen und fast die Hälfte der 25- bis 45-Jährigen besitzen keine deutsche Staatsangehörigkeit.

Der ungewöhnlich hohe Anteil (junger) ausländischer Einwohner lässt sich nur bedingt erklären. Ein Erklärungsansatz bietet die räumliche Verteilung. Auffällig ist, dass sich die Ausländer in drei Blöcken konzentrieren; im Block 021 (Sitz der Chinesischen Botschaft), im Block 611 (Holzuferblock) und im Block 606 östlich des Michaelkirchplatzes. In den beiden letzten Blöcken befindet sich jeweils eine große Wohnanlage mit temporär vermieteten Appartements. Es handelt sich um das Studentenwohnheim „The Fizz“ in der Köpenicker Straße und die Berlinovo-Appartementanlage in der Adalbertstraße/Melchiorstraße. Es wird vermutet, dass

7 vgl. Städtebaulicher Rahmenplan Luisenstadt 2010, S. 36

dort viele ausländische Studenten bzw. junge ausländische Berufstätige gemeldet sind. Dafür spricht auch, dass rund die Hälfte der Ausländer aus europäischen Staaten stammt.

Überwiegend Kinder und Jugendliche mit ausländischen Wurzeln

Von den Einwohnern des Fördergebietes mit deutscher Staatsbürgerschaft haben 13,3 % einen Migrationshintergrund. Dies gleicht sich mit dem Durchschnitt der Planungsräume Heine-Viertel West und Ost (15,1 %) und der Bezirksregion Alexanderplatz (14,7 %) und liegt geringfügig unterhalb des Bezirks Mitte (20 %). Innerhalb der Altersklassen der Deutschen mit Migrationshintergrund ist auffällig, dass 37,3 % unter 18 Jahren alt sind und lediglich 5,9 % über 65 Jahre. Bezogen auf die Gesamteinwohnerzahl des Untersuchungsgebietes hat fast die Hälfte aller Kinder und Jugendlichen einen Migrationshintergrund (43 %), wohingegen sich der Anteil bei den übrigen Altersgruppen unter 11 % hält.

Quelle: AFS
 Berlin-Brandenburg
 Stand: 31.12.2020

PROZENTUALER ANTEIL DER AUSLÄNDER INNERHALB DER BLÖCKE

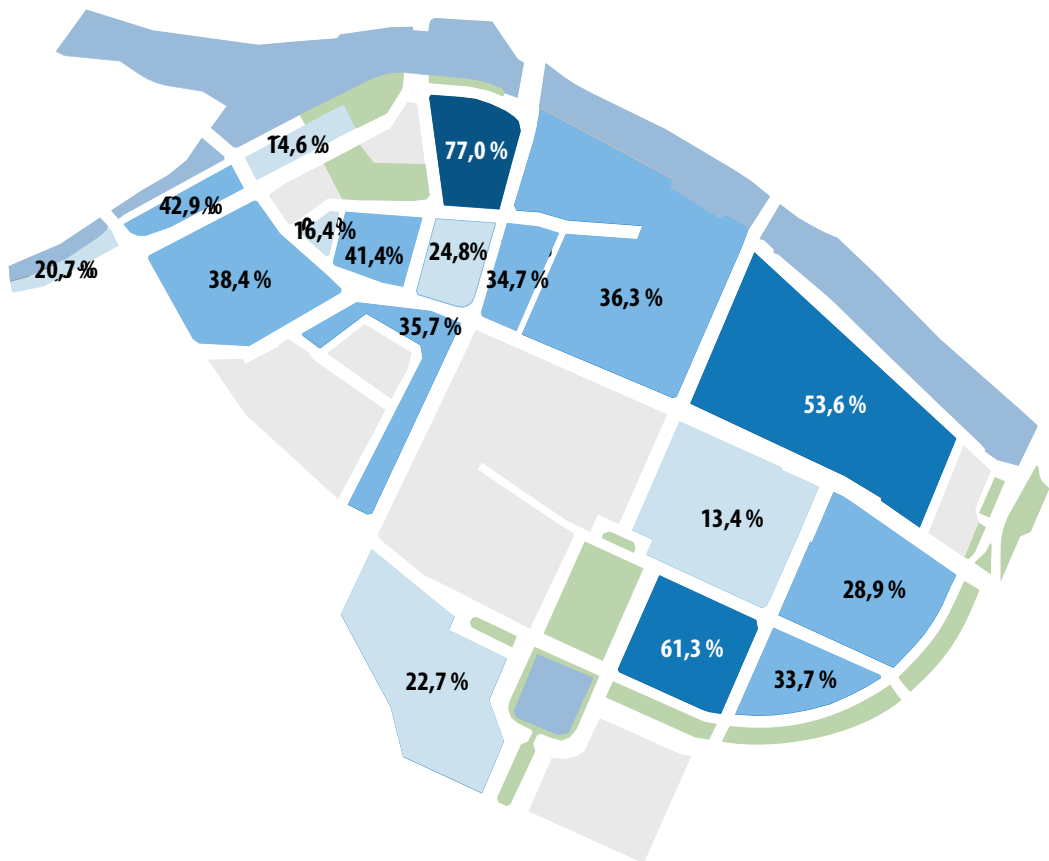


TABELLE 5: VERGLEICH DES AUSLÄNDERANTEILS NACH GEBIETEN/REGIONEN, STAND: 31.12.2020, QUELLE: AFS BBB

	Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)	Fördergebiet Luisenstadt (Kreuzberg)	Planungsräume Heine-Viertel Ost und West	Bezirksregion Alexander- platz	Bezirk Mitte	Stadt Berlin
Einwohner im Gebiet/ Region (absolut)	7.780	15.702	20.201	58.436	383.360	3.769.962
davon Ausländer (absolut)	3.074	5.590	6.112	17.699	130.851	789.076
prozentualer- Ausländeranteil	39,5 %	35,6 %	30,3 %	30,3 %	34,1 %	20,9 %

TABELLE 6: AUSLÄNDISCHE EINWOHNER NACH ALTERSGRUPPEN, STAND: 31.12.2020, QUELLE: AFS BBB

	insg.	unter 6 Jahren	6-18 Jahre	18-25 Jahre	25-45 Jahre	45-65 Jahre	über 65 Jahre
Einwohner im Fördergebiet (absolut)	7.780	376	530	984	3.273	1.899	718
davon Ausländer (absolut)	3.074	61	77	727	1.630	483	96
prozentualer Ausländeranteil	39,5 %	16,2 %	14,5 %	73,9 %	49,8 %	25,4 %	13,4 %

**TABELLE 7: DEUTSCHE EINWOHNER MIT MIGRATIONSHINTERGRUND NACH ALTERSGRUPPEN,
STAND: 31.12.2020, QUELLE: AFS BBB**

	insg.	unter 6 Jahren	6-18 Jahre	18-25 Jahre	25-45 Jahre	45-65 Jahre	über 65 Jahre
Einwohner im Fördergebiet (absolut)	7.780	376	530	984	3.273	1.899	718
davon Deutsche Einwohner mit Migrationshintergrund (absolut)	1.038	161	226	66	331	193	61
prozentualer Anteil der Deutschen mit Migrations- hintergrund	13,3 %	42,8 %	42,6 %	6,7 %	10,1 %	10,2 %	8,5 %

Sozialstruktur

Die Einschätzung der sozioökonomischen Situation der Bevölkerung basiert auf Daten für die Planungsräume Heine-Viertel West und Ost, zu denen das Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) gehört.

Wenige Arbeitslose und Hartz-IV-Empfänger

Von Arbeitslosigkeit sind die Einwohner im Heine-Viertel West und Ost nur sehr gering betroffen. Nur 4 % der hier lebenden Menschen waren 2020 arbeitslos gemeldet. Dieser Anteil entspricht dem Durchschnitt der Bezirksregion Alexanderplatz. Die Arbeitslosen und erwerbsfähigen Leistungsberechtigten gliedern sich zu etwa 2/3 in Deutsche sowie zu 1/3 in Ausländer. Die Jugendarbeitslosigkeit liegt bei rund 5 %.

Ein ähnlich positives Bild zeichnet sich bei den Empfängern von Leistungen nach SGB II (Hartz-IV-Empfänger) ab. Lediglich 1,9 % der Einwohner der Planungsräume Heine-Viertel West und Ost beziehen entsprechende Leistungen.

Stabile Sozialstruktur

Die bereits aus der Statistik der Arbeitslosen und Transferleistungsempfänger herauszulesende gute sozialökonomische Situation in der Nördlichen Luisenstadt wird durch die Ergebnisse des Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019 bestätigt.⁸ Das Monitoring bewertet die sozialstrukturelle Entwicklung der Planungsräume unter Verwendung der Hauptindikatoren Arbeitslosigkeit, Langzeitarbeitslosigkeit, Transferbezug und Kinderarmut in Verbindung mit Kontext-Indikatoren.

Auf einer Skala zwischen 1 (hoher Status) und 4 (sehr niedriger Status) weist das Monitoring 2019 für die Planungsräume Heine-Viertel West und Ost einen Status-Indexwert von 2 (mittel) aus. Damit liegen die Planungsräume im guten Berliner Mittelfeld. Die Dynamik der sozialen Entwicklung wird als stabil eingeschätzt. Die beiden Planungsräume gehören nicht zur Gruppe von „Gebieten mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“. Mit dieser Einstufung liegt die Nördliche Luisenstadt gleichauf mit der Bezirksregion Alexanderplatz, unterscheidet sich aber deutlich von der Kreuzberger Luisenstadt, für die teilweise ein sehr niedriger Status festgestellt wurde.

8 vgl. Bericht zum Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Das Monitoring umfasst den Beobachtungszeitraum der Jahre 2017 und 2018.



EHEMALIGES POSTFUHRAMT KÖPENICKER STRASSE 131-133, 2018

2 ZIMMER
AB 105.000 €
MÖBLIERT AB
112.086 €

**THE
KÖPENICKER**
SMARTER APARTMENTS
EIGENTUMSWOHNUNGEN
MÖBLIERT / UNMÖBLIERT

+49 (0)30 2887 6446 0
www.TheKopenicker.de

**THE
KÖPENICKER**
BERLIN-MITTE
SMARTER APARTMENTS

**SMARTER
INVESTIEREN**

FLÄCHENEFFIZIENT

OPTIONALE
MÖBLIERUNG

OPTIONALER
VERMIETUNGSSERVICE

WWW.URBANINDUSTRIAL.DE
WWW.URBANINDUSTRIAL.DE
WWW.URBANINDUSTRIAL.DE

4.6 WOHNEN IN DER LUISENSTADT

Das Wohnen stellt eine der beiden Hauptnutzungen des Fördergebietes dar. Rund 41 % der Geschossfläche aller Gebäude wird zum Wohnen genutzt. Für die 7.780 gemeldeten Einwohner des Fördergebiets standen 2021 rund 4.200 Wohnungen zur Verfügung. Wohnungen befinden sich faktisch in jedem Baublock des Fördergebiets. Am stärksten ist die Wohnnutzung in den Blöcken rund um den Michaelkirchplatz vertreten. Besonders gewachsen sind die Wohnanteile in den letzten 15 in der Umgebung des Köllnischen Parks.

Inner stadttypische Wohndauer und Fluktuation

Rund die Hälfte der Einwohner ist erst in den letzten 5 Jahren in die Luisenstadt (Mitte) bzw. in die heutige Wohnung gezogen.⁹ Nur etwa ein Viertel (26,6 %) wohnt schon 10 Jahre und länger in ihrer Wohnung. Der Anteil der Einwohner mit einer über 10jährigen Wohndauer ist damit etwas geringer als im Durchschnitt für den Bezirk Mitte (rund 33 %) oder für Berlin (rund 38 %). Diese Abweichung ist jedoch im Zusammenhang mit der erheblichen Neuschaffung von Wohnraum im Fördergebiet und dem damit verbundenen Einwohnerzuzug zu erklären.

Vielfältige Wohnformen

Den Bewohner leben in sehr unterschiedlichen Wohnhäusern: in Gebäuden aus der Kaiserzeit, in Siedlungsbauten einschließlich Plattenbauten der DDR, in Nachwende-Neubauten oder in umgenutzten Fabrik- und Verwaltungsgebäuden. Durch die starke Neubautätigkeit befinden sich die meisten Wohnungen heute in Gebäuden, die nach 1945 errichtet wurden. Das Spektrum der Wohnformen ist ebenso vielfältig. Es reicht vom „klassischen“ Mietwohnen über genossenschaftliches Wohnen, Studentenwohnen, sozial betreutes Wohnen, Eigentumswohnen und Wohnen auf Zeit.

Die Wohnungen im Fördergebiet gehören zu etwa 77 % privaten Eigentümern. Kommunale, genossenschaftliche und gemeinnützige Wohnungsunternehmen bewirtschaften zusammen knapp 23 % des Wohnungsbestands. Dabei vermieten die landeseigenen Wohnungsunternehmen (WBM und Berlinovo) etwa 550 Wohnungen und die drei Wohnungsbaugenossenschaften zusammen etwa 400 Wohnungen im Fördergebiet.

Guter Bauzustand

Durch die umfassende Sanierungs- und Neubautätigkeit seit 1990 weisen über 90 % der Wohngebäude einen guten bis sehr guten baulichen Zustand auf. Abgesehen vom Potenzial für energetische Erneuerungsmaßnahmen besteht ein insgesamt geringer baulicher Erneuerungsbedarf. Nur wenige Gebäude bedürfen einer umfassenden Erneuerung. Dies betrifft vor allem den Teilbereich des Sanierungsgebiets Nördliche Luisenstadt. Hier gibt es noch größere unsanierte Baubestände wie das Wohn- und Kulturprojekt „Köpi 137“.

Guter Ausstattungsstandard

Fast alle Wohnungen im Fördergebiet weisen einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard mit Bad, WC und Sammelheizung auf. Es gibt nur noch sehr wenige Wohnungen mit Substandard.

9

Einwohnerdaten zum Stand 31.12.2020, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Insbesondere bei Neubauten wurde in den letzten Jahren häufig eine überdurchschnittliche Ausstattung hergestellt. Dazu gehören Aufzüge, Balkone, Gäste-WCs, Fußbodenheizung, hochwertige Bodenbeläge, und Einbauküchen. Aber auch bei bereits in den 1990er Jahren sanierten Altbauten erfolgten in den letzten Jahren Ausstattungsverbesserungen, u. a. Ausbau von Dachgeschossen, Anbau von Balkonen, Errichtung von Aufzügen. In privilegierten Lagen wie am Köllnischen Park entsteht ein Luxus-Wohnsegment. So wurde das „Haus Lademann“ in der Wallstraße 84-85 zur „Residenz“ mit Wohnungen zwischen 84 und 600 m² Wohnfläche umgebaut. Beim 2019 fertig gestellten „Metropol Park“ am Köllnischen Park entstanden luxuriös ausgestattete „Grand Suites“ und Penthouses.

Dynamische Neubautätigkeit

Zwischen Spittelmarkt und Schillingbrücke wurden seit 1990 Tausende neue Wohnungen gebaut. Der Fokus lag auf einer Wiederbebauung des ehemaligen Mauerstreifens. Aber auch inmitten des Quartiers wurden kontinuierlich neue Wohnungen geschaffen. Dies erfolgte durch die Neubebauung von Baulücken und die Umnutzung von Fabrik- und Verwaltungsgebäuden zum Wohnen (z. B. Alte Seifenfabrik, Kofferfabrik, Taut-Haus am Engelbecken). Mit der Festlegung des Sanierungsgebietes im Jahr 2011 erfolgte ein neuer Entwicklungsschub. Allein im Fördergebiet wurden zwischen 2011 und Ende 2020 rund 1.700 Wohnungen neu errichtet. Die Dynamik der Neubautätigkeit hält an. Mitte 2021 wurde das aktuell größte Neubauvorhaben im Fördergebiet, der „Embassy“-Wohnkomplex am Köllnischen Park 6-7 mit 133 Wohnungen fertig gestellt. Weitere Vorhaben waren 2021 im Bau oder geplant. Zu den größeren bevorstehenden Wohnungsbauvorhaben gehören die Neubebauung des ehemaligen Postfuhramts mit ca. 200 Wohnungen und die Neubebauung des Grundstücks Köpenicker Straße 36-38 mit über 100 Wohnungen. Für das gesamte Fördergebiet ist eine weitere Erhöhung der Wohnungsanzahl von derzeit rund 4.200 auf rund 5.600 in den nächsten 5 Jahren prognostiziert. Damit hätte sich die Wohnungsanzahl von 2011 bis 2026 mehr als verdoppelt.

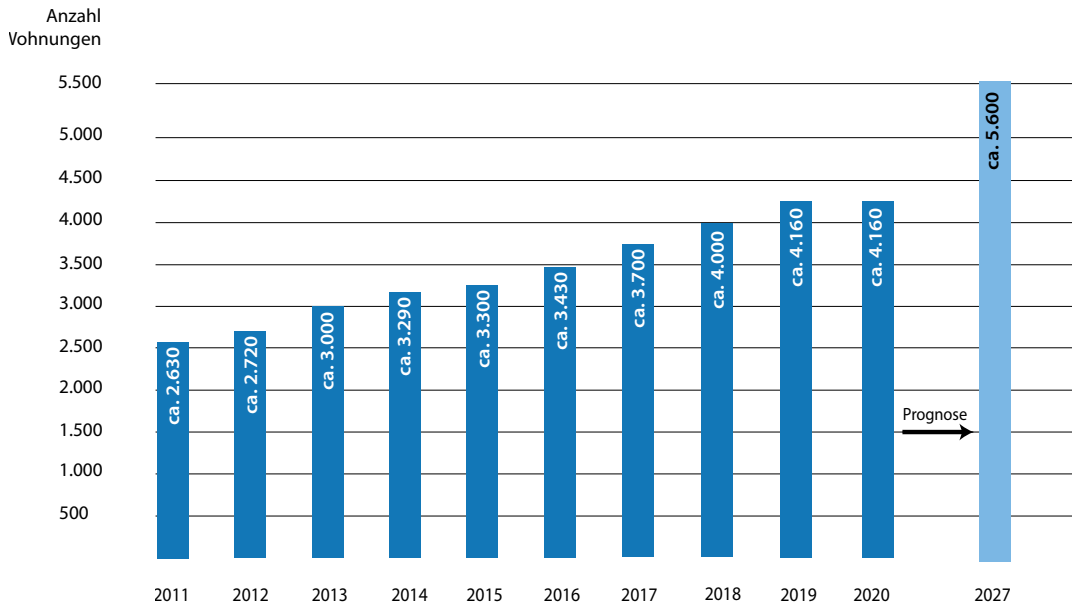
Auch in der Umgebung des Fördergebiets entstehen weitere Wohnungen. In der Stallschreiberstraße wurde 2020 das Neubauvorhaben „Quartier Luisenpark“ mit 556 Wohnungen fertig gestellt. Mitte 2021 befanden sich ein neues Hochhaus in der Köpenicker Straße 103 mit 44 Wohnungen („OXO Apartments“) und zwei Wohnriegel in der Schmidstraße 6 mit 60 Wohnungen in Bau. Die WBM errichtet auf der Fischerinsel bis 2023 einen Wohnkomplex mit 210 Wohnungen. An der Köpenicker Straße 104-114 plant die WBM die Errichtung des „Lilienthal-Quartiers“ mit rund 140 Wohnungen.

Angespannter Wohnungs- und Immobilienmarkt

Die Nördliche Luisenstadt ist ein nachgefragtes Wohn- und Gewerbequartier. Wohnungsleerstand ist faktisch nicht vorhanden. Neu erstellte Wohnungen werden umgehend verkauft oder vermietet. Triebkraft der Nachfrage ist, dass hier seit Jahren neue und gut ausgestattete Wohnungen in zentraler Lage auf den Markt kommen. Weitere Baupotenziale sind vorhanden. Der Immobilienmarkt reagiert mit steigenden Miet- und Kaufpreisen. Gerade größere Immobilien sind Gegenstand von Grundstücksspekulationen und haben in den letzten Jahren zum Teil mehrfach den Besitzer gewechselt.

ENTWICKLUNG DER WOHNUNGSANZAHL IM FÖRDERGEBIET

Quelle: eigene
Berechnung



Die starke Immobiliennachfrage spiegelt sich in der Entwicklung der Bodenpreise wider. Von 2011 bis 2021 stiegen die Bodenrichtwerte in der Luisenstadt (Mitte) von 700 Euro/m² auf bis zu 7.500 Euro/m². Das entspricht einer Steigerung um etwa 1.000 %. Im Jahr 2020 trat unter Einfluss der Corona-Pandemie eine Stagnation ein. In der Luisenstadt (Mitte) wurden neu gebaute oder hochwertig sanierte Eigentumswohnungen im Zeitraum von 2019 bis 2021 zu Kaufpreisen zwischen 6.000 und 8.000 Euro/m² angeboten.¹⁰ Im Luxussegment liegen die Preise auch über 10.000 Euro/m² (z. B. „Metropol-Park“). Im Berliner Vergleich lagen diese Preise 2020 weit über dem Berliner Durchschnitt (4.973 Euro/m²) und noch über dem Durchschnitt von Berlin-Mitte (5.772 Euro/m²).¹¹ Aufgrund des anhaltend hohen Anlagedrucks („Null-Zins-Phase“) und sicherer Renditen ist der Kauf von Immobilien sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger attraktiv. Durch das ungebrochene nationale und internationale Investoreninteresse können Bauträger weiterhin Neubau- und Sanierungsvorhaben im Gebiet umsetzen. Steigende Gestehungskosten lassen sich mit hohen Verkaufspreisen refinanzieren.

Angebote zum „Wohnen-auf-Zeit“

Die zentrumsnahe Lage führt zu einer Zunahme von „Wohnen-auf-Zeit“-Angeboten. Dazu gehören Wohnungen in Apartment-Anlagen, Boarding-Häusern und Studentenwohnheimen aber auch Ferienwohnungen und Zweitwohnsitze. Die typische „Wohnen-auf-Zeit“-Wohnung

¹⁰ Kaufpreisangaben lt. abgeschlossenen Kaufverträgen und Immobilienangeboten für Eigentumswohnungen nach Recherchen KoSP GmbH 2019-2021

¹¹ Angebotskaufpreise (Median) für Eigentumswohnungen im Jahr 2020 nach Berliner PLZ-Gebieten, Wohnungsmarktreport Berlin 2021, Berlin Hyp & CBRE, Berlin 2021

verfügt über ein oder zwei Räume oder ist als Micro-Apartment angelegt (Wohnfläche unter 25 m²). Die Übergänge dieser Wohntypologien zum Hotel/Hostel sind fließend. Beide dienen der temporären Unterbringung: im Hotel tageweise, in Zeitwohnanlagen wochen-, monats- oder jahresweise. Im Fördergebiet gibt es inzwischen rund 800 nur auf Zeit vermietete Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von 19 % am gesamten Wohnungsbestand (im Sanierungsgebiet sogar 33 %).

Die Kleinwohnungen dieser Anlagen werden – trotz vorhandener „Vollausstattung“ (inkl. Möblierung, Einbauküche, WLAN, etc.) - häufig unter Inkaufnahme schlechter Wohnbedingungen hergestellt. Typisch sind Mittelgang- oder Laubengangerschließung, einseitige Belichtung, kleine Räume, kleine Bäder, fehlende Küchen oder Keller. So entsteht häufig strukturell minderwertiger Wohnraum, der nur dann gut zu vermieten ist, wenn Nutzer nur eine temporäre Unterkunft suchen, keine Alternativen zur Verfügung stehen oder große Wohnungen schlicht zu teuer sind. Dies ist in der aktuellen Marktsituation der Fall. Deshalb gehören Studenten, Auszubildende, Berufspendler oder Zeitarbeiter zu den typischen Mietern. Die Zunahme von Wohnen auf Zeit-Angeboten ist ein stadtweites Phänomen. In Folge des Berliner Start Up-Booms, der Zunahme von befristeten Arbeitsverhältnissen und Homeoffice sowie der stärkeren Berufs- und Ausbildungsmobilität entsteht eine Nutzergruppe, die sich auf keine langfristige Bleibeperspektive am Wohnort festlegen kann oder will.

Große Mietpreisspannen

Im Fördergebiet sind laut Berliner Mietspiegel 2021 überwiegend mittlere und einige gute Wohnlagen vorhanden. Die Wohnlagen- und Preiseinstufungen des Mietspiegels geben jedoch nur bedingt Auskunft über die tatsächlich gezahlten Mieten. Für den Planungsraum Heine-Viertel-Ost, zu dem das Sanierungsgebiet und weite Teile des Fördergebiets gehören, ermittelte eine 2018 durchgeführte Haushaltsbefragung eine durchschnittliche Miethöhe von 7,72 Euro/m².¹² Dieser Durchschnittswert unterliegt jedoch einer starken Streuung. Tatsächlich zeichnet sich der Mietenmarkt der Nördlichen Luisenstadt durch eine starke Spreizung aus.

Die günstigsten Mietpreise weisen die Bestände der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Mitte mbH und der Wohnungsbaugenossenschaft Berolina eG auf. Hier werden für Bestandswohnungen in den Siedlungsbauten zwischen 5 und 7 Euro/m² Kaltmieten bezahlt. Nach 2018 fertig gestellte Neubauwohnungen kosten i. d. R. zwischen 9 und 11 Euro/m² (netto kalt), geförderte Wohnungen zwischen 6,50 und 8,20 Euro/m².

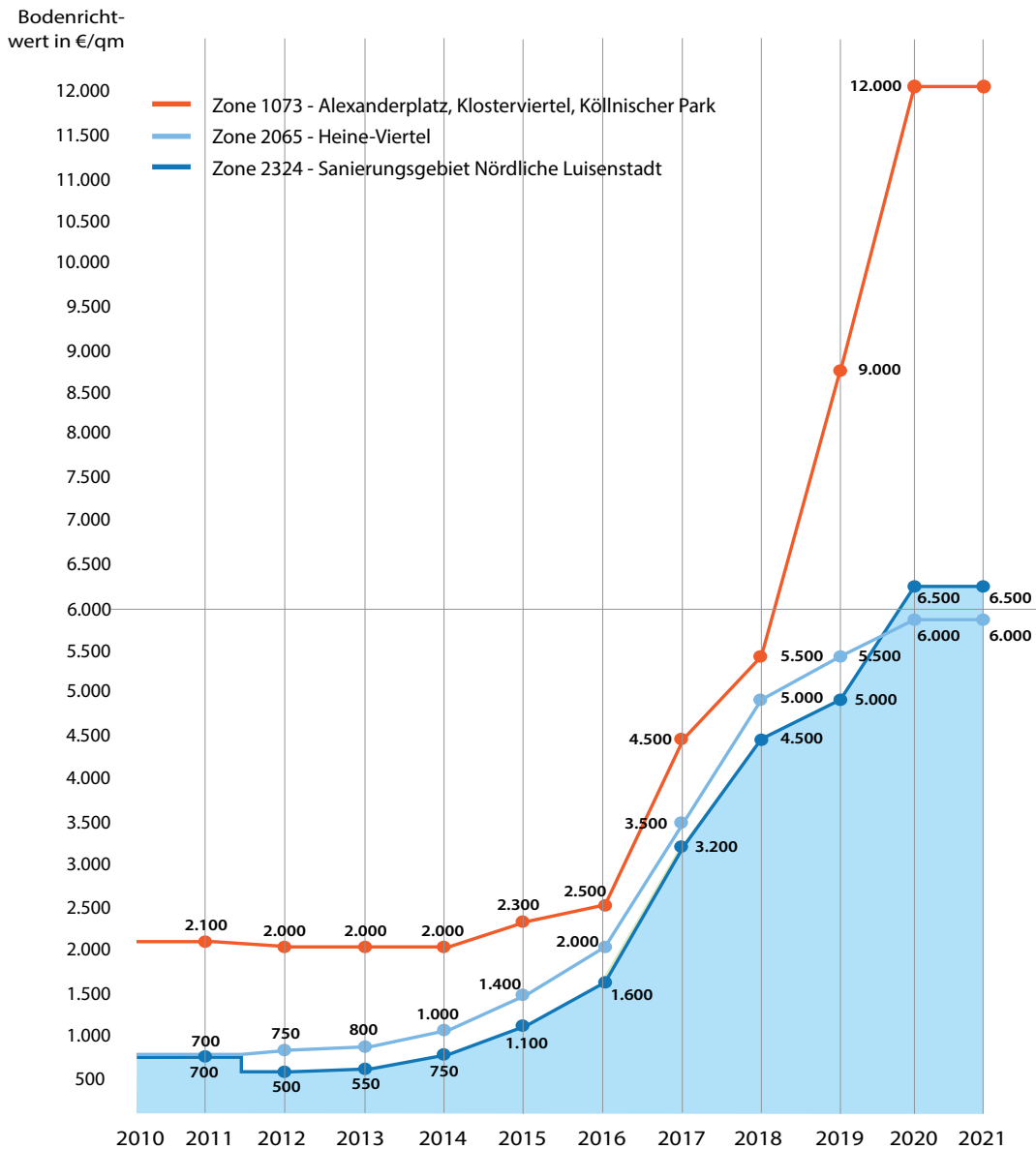
Private Vermieter verlangen zum Teil deutlich höhere Mietpreise. Dies spiegelt sich vor allem im Neubausegment wider. Im Jahr 2018 kosteten nach 1990 gebaute Neubauwohnungen im Planungsraum Heine-Viertel-Ost durchschnittlich 9,57 Euro/m² Miete.¹³ Seit 2018 sind die Mietpreise für Neubauwohnungen weiter angestiegen. Wurden für neu hergestellte und

12 Mietniveau netto-kalt in €/m² Median, dokumentiert im Ergebnisbericht „Untersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer sozialen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB für den Planungsraum „Heine-Viertel Ost“ sowie zur Ableitung und Sicherung der sozialen Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Nördliche Luisenstadt“ im Bezirk Mitte von Berlin, argus gmbh, S.T.E.R.N. mbH, Berlin Mai 2020

13 ebd.

ENTWICKLUNG DER BODENRICHTWERTE (2011-2021)

Quelle:
Bodenrichtwertatlas Berlin der
Jahre 2011 - 2021



erstmalig vermietete Wohnungen 2019 noch Mieten zwischen 14 und 18 Euro/m² verlangt, kamen 2021 auch Wohnungen zu (Angebots-) Mieten zwischen 19 und 25 Euro/m² (netto kalt) auf den Markt.¹⁴ Damit entwickeln sich die Mietpreise für frei finanzierte Neubauwohnungen in der Luisenstadt (Mitte) oberhalb des Berliner Durchschnitts, der 2020 bei 15,26 Euro/m² lag.¹⁵ Spitzenreiter im Fördergebiet sind die vollmöbliert und mit Service-Leistungen angebotenen Apartments in Boarding-Häusern, wie zum Beispiel im „YOUNIQ“ in der Michaelkirchstraße. Hier wurden 2021 bis zu 35 Euro/m² als Brutto-Warmmiete verlangt.

14 Angebotsmieten nach Recherche KoSP GmbH im Juli 2021, ausgewertet wurden Mietangebote in 5 Neubauvorhaben

15 Angebotsmieten für Neubauwohnungen (Median) nach IBB Wohnungsmarktbericht 2020, Berlin, März 2021



4.7 SOZIALE INFRASTRUKTUR

Im Fördergebiet und dessen Verflechtungsbereich sind vielfältige Einrichtungen und Angebote der sozialen Infrastruktur vorhanden. Dazu gehören Kindertagesstätten, Grundschulen, Kinder- und Jugendfreizeitstätten, Sporthallen und -flächen, Bildungs-, Kultur- und Betreuungseinrichtungen. Die vorhandenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche weisen dabei räumliche Schwerpunkte an der Wallstraße/ Neue Roßstraße, der Sebastianstraße, der Schmidstraße sowie der Fischerinsel auf. Hier wurden in den 1960er bis 80er Jahren DDR-Kindertagesstätten und Schulen errichtet. Die großen Infrastrukturstandorte befinden sich auf Flächen in öffentlichem Besitz. Im Sanierungsgebiet sind soziale Infrastruktureinrichtungen nur marginal vertreten.

Kindertagesstätten

Versorgung über große Kitastandorte außerhalb des Fördergebiets

Im Fördergebiet befinden sich lediglich drei Kindertagesstätten und eine Kindertagespflege. Bei diesen handelt es sich um kleine Einrichtungen mit Kapazitäten von je maximal 25 Plätzen in freier Trägerschaft. Alle vier Einrichtungen befinden sich auf privaten Grundstücken und sind aufgrund der angemieteten Räumlichkeiten nicht dauerhaft gesichert. Drei der vier Einrichtungen verfügen zudem über keine eigenen Freiflächen. Die Grundversorgung der Gebietsbevölkerung erfolgt über vier Kita-Standorte im Verflechtungsbereich des Fördergebiets, und zwar in der Schmidstraße, der Sebastianstraße und auf der Fischerinsel. Diese Einrichtungen befinden sich in freier Trägerschaft auf landeseigenen Grundstücken.

Kita-Standorte mit energetischem Erneuerungsbedarf

Die Einrichtungen, die überwiegend in den 1960er und 70er Jahren errichtet wurden, sind in die Jahre gekommen. Sie weisen Sanierungsbedarf auf und genügen den heute an sie gestellten Ansprüchen nur bedingt. Der Sanierungsbedarf bezieht sich im Wesentlichen auf energetische Erneuerungsmaßnahmen an Gebäudehülle und Fassade. Zudem haben sich aufgrund neuer pädagogischer Konzepte veränderte Raumbedarfe ergeben, die eine bauliche Anpassung erfordern. Auch eine Aufwertung der Freiflächen ist in nahezu allen Kitas erforderlich, denn sie weisen in die Jahre gekommene Spielgeräte sowie ungenügend gestaltete Grün- und Pflanzbereiche auf. Einer Erneuerung in diesem Sinne bedürfen die Standorte Schmidstraße 4 sowie Sebastianstraße 22 und 23. Lediglich auf dem Standort in der Schmidstraße 2 werden bereits entsprechende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt. Hier werden das Bestandsgebäude energetisch ertüchtigt und die Außenanlagen bis zum Frühjahr 2022 qualifiziert und neugestaltet.

Hohe Auslastung, stagnierende Betreuungsquote

Die Versorgung mit Kitaplätzen in der Bezirksregion Alexanderplatz ist angespannt.¹⁶ Die Auslastung der Einrichtungen erreicht mit 95,2 % nahezu eine Vollbelegung und verdeutlicht, dass

16 Die Kitaentwicklungsplanung erfolgt auf Ebene der Bezirksregionen.

keine Platzreserven mehr zur Verfügung stehen. Darüber hinaus werden in der Bezirksregion Alexanderplatz aufgrund der zentralen Lage mit einem Anteil von 32 % überdurchschnittlich viele Kinder aus anderen Bezirken betreut. Hiervon kommen 12 % aus Friedrichshain-Kreuzberg. Sie besuchen größtenteils eine Kita in der Nördlichen Luisenstadt.

Dies hat auch Auswirkungen auf die Betreuungsquote, die bei 67,5 % liegt und innerhalb der letzten 5 Jahre kaum erhöht werden konnte. Ein Vergleich der jährlichen Zielbetreuungsquoten mit den tatsächlich erreichten Betreuungsquoten der vergangenen Jahre ergibt, dass die im Kitaentwicklungsplan formulierten Zielstellungen zur Erhöhung der Betreuungsquote trotz Ausbau des Platzangebotes nicht realisiert werden konnten. Die ausgebliebene Erhöhung der Betreuungsquote, die sehr hohe Auslastung der Einrichtungen und die fehlende Platzreserve sind Ausdruck einer nicht ausreichenden Platzversorgung in der Nördlichen Luisenstadt, die Eltern dazu zwingt, ihre Kinder außerhalb des Wohnumfelds unterzubringen.¹⁷

Betreuungsmehrbedarf zu erwarten

Auf Basis der Einwohnerprognose wird in der Bezirksregion Alexanderplatz bis 2030 für die Altersgruppe 0 bis unter 7 Jahre nur noch mit einem leichten Zuwachs gerechnet. Es ist jedoch zu vermuten, dass dabei insbesondere der in der Nördlichen Luisenstadt durch den Wohnungsbau zu erwartende Bevölkerungszuwachs nicht völlig abgebildet wird und die Zahl der Kinder im Jahr 2030 höher ausfällt als prognostiziert. Für die Bezirksregion Alexanderplatz erwartet die Kitaentwicklungsplanung bis 2030 einen Betreuungsmehrbedarf von 185 Plätzen. Die Bevölkerungs- und Infrastrukturanalyse ermittelt ausgehend vom Stand 2014, dass allein für die Versorgung der Kinder im Fördergebiet Luisenstadt für das Jahr 2027 ein Bedarfsdefizit von 365 Plätzen absehbar ist.

Schulen

Grundschulstandort Adalbertstraße 53

In der Adalbertstraße 53 befindet sich das Gelände einer ehemaligen Polytechnischen Oberschule aus den 1980er Jahren. Der nach der Wende noch als Grundschule genutzte Standort wurde 2006 infolge rückläufiger Schülerzahlen stillgelegt. Nach einer kurzen Zwischennutzungsphase stand die „alte“ Plattenbauschule von 2008 bis 2019 leer. Der bauliche Zustand war sehr schlecht. Die ehemalige Schulsporthalle an der Melchiorstraße 18 wurde bis Mitte 2019 vom türkischen Ringerverein genutzt. Ein Teil des Schulgrundstücks wird bis September 2021 vom benachbarten Tennisclub Berlin Mitte Albert Gutzmann e.V. auf Grundlage eines Pachtvertrages für Tennisaußenplätze genutzt.

Nachdem das Schulgrundstück 2011 bereits zur Veräußerung an den Liegenschaftsfonds Berlin abgegeben wurde, erfolgte 2012 eine sanierungsbedingte Kurskorrektur. In Anbetracht des absehbaren Einwohnerzuwachs sollte der Standort nun im Bezirksvermögen vorgehalten und ggf. reaktiviert werden. Neue Entwicklungsperspektiven für das Grundstück ergaben sich schließlich 2017, als die Reaktivierung eingeleitet wurde. Zugunsten einer neuen vierzügigen

TABELLE 8: KINDERTAGESSTÄTTEN UND -PFLEGE IN DER NÖRDLICHEN LUISENSTADT 2021

Kindertagesstätte	Standort	Lage	Träger	Angebote Plätze	Baulicher Zustand	Freiflächen
Kila Spreepferdchen	Köpenicker Str. 45	Sanierungsgebiet	abc city kids e.V.	22	gut	fehlen
Kita Spreefeld	Wilhelmine-Gem-berg-Weg 10	Sanierungsgebiet	Juwo - Kita gGmbH	25	gut	Guter Zustand
Kindertagespflege Kleine Raupenkinder	Michaelkirchplatz 12	Sanierungsgebiet		10	gut	fehlen
Kita Adalbertstr. 24	Adalbertstr. 24	Fördergebiet	GAPKO e.V.	22	gut	fehlen
Kita Trauminsel	Schmidstr. 2	Nördliche Luisenstadt	Forum soziale Dienste GmbH	75	mittel	Schlechter Zustand
Kita Schmidstraße 4	Schmidstr. 4	Nördliche Luisenstadt	Kinder u. Jugend der Volkssolidarität Berlin gGmbH	0 (Leerstand)	mittel	Schlechter Zustand
Kita Villa Murkelmeier	Sebastianstr. 22	Nördliche Luisenstadt	GfJ gGmbH	90	mittel	Mittlerer Zustand
Kita Pustebume	Sebastianstr. 23	Nördliche Luisenstadt	GfJ gGmbH	86	mittel	Mittlerer Zustand
Kiga Schatzinsel	Fischerinsel 8	Fischerinsel	Fröbel e.V.	225	gut	Guter Zustand

Grundschule und Sporthalle erfolgte zwischen 2019 und 2020 der Abriss der alten Schulgebäude, gefolgt von weiteren Rückbaumaßnahmen zur Baufeldvorbereitung (weiterführend im Kap. 6.5 – Anpassung der Sozialen Infrastruktur).

Weitere Schulstandorte im Verflechtungsbereich

Im Verflechtungsbereich des Fördergebiets befinden sich die kommunale City-Grundschule in der Sebastianstraße 57 und die Evangelische Schule Berlin Zentrum in der Wallstraße 32 – eine Gemeinschaftsschule in freier Trägerschaft.

Die City-Grundschule ist die Einzugschule für nahezu alle Kinder des Fördergebiets. Sie verfügt über eine Raumkapazität von 2,5 Zügen (360 Kinder) und ist stark nachgefragt. Zum Schuljahr 2020/2021 besuchen 527 Kinder in 3,1 Zügen die City-Grundschule. Um die aktuelle hohe Auslastung abzufedern und den Bedarf bis zur Fertigstellung der zusätzlichen Kapazitäten decken zu können, wurden auf dem Grundstück Schulcontainer mit Klassenräumen aufgestellt. Der bauliche Zustand des Schulgebäudes ist gut, ein Teilbereich der Außenanlagen ist sanierungsbedürftig.

Die Evangelische Schule Berlin Zentrum stellt eine dreizügige Gemeinschaftsschule in freier Trägerschaft dar. Sie nutzt zwei der drei Plattenbaugebäude am Standort Wallstraße 32 (Haus A und B). Die Schule hat einen überregionalen Einzugsbereich. Das Bezirksamt Mitte hat der Schule eine langfristige Nutzung des Schulstandortes zugesichert.

Die GutsMuths-Grundschule in der nördlich der Spree gelegenen Singerstraße 8 ist die Einzugschule für einen kleinen Teilbereich des Fördergebiets. Sie verfügt über eine Kapazität von 2,5 Zügen und wird mit Stand August 2021 von 362 Kindern besucht.

In unmittelbarer Nähe im benachbarten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg gelegen sind zudem die Nürtingen-Grundschule am Mariannenplatz 28 und die Heinrich-Zille-Grundschule in der Waldemarstraße 118. Eine leichte Wanderungsbewegung von Kreuzberger Schülern in die City- und GutsMuths-Grundschule ist festzustellen.

Angespannte Grundschulplatzsituation

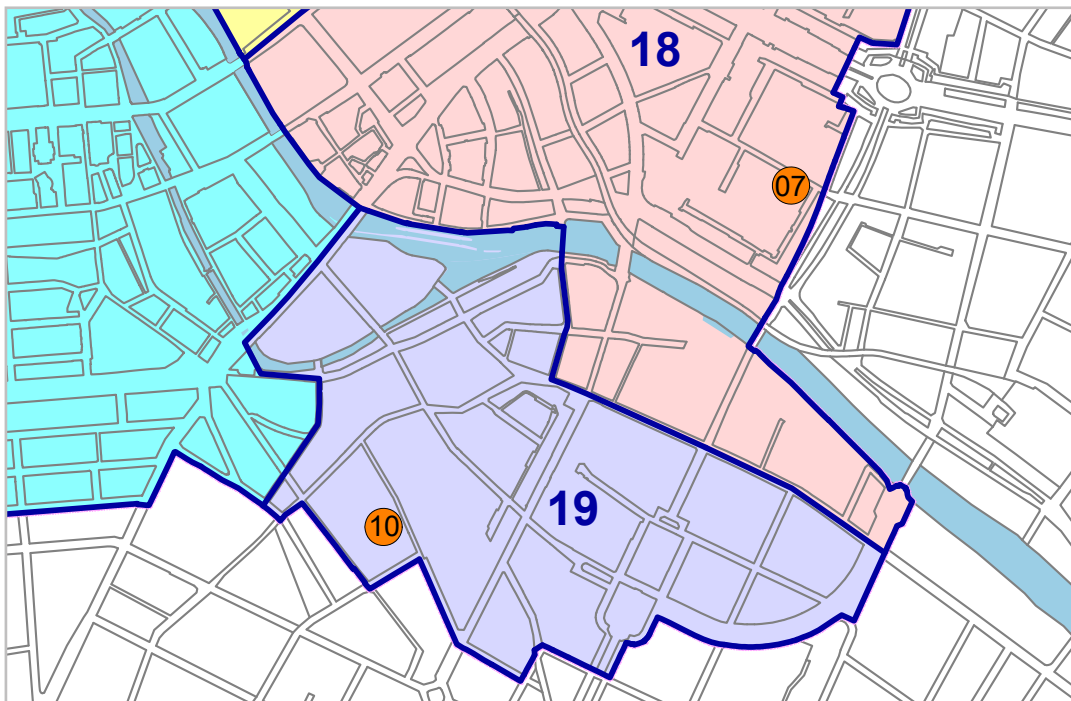
Bezüglich der Versorgung mit Grundschulplätzen herrscht in beiden Einschulungsbereichen, die das Fördergebiet versorgen, eine angespannte Schulplatzsituation vor. Insbesondere der Einschulungsbereich der City-Grundschule zeichnet sich durch eine Unterversorgung mit Schulplätzen aus. Der Fehlbedarf liegt aktuell bei ca. 4 Zügen und wird über zusätzliche Klassenräume in Containern gedeckt.

Die Prognose zur Entwicklung der Schülerzahlen führt in beiden Einschulungsbereichen zu dem Ergebnis stark ansteigender Bedarfe in der relevanten Altersgruppe 6 bis 12 Jahre. Für die Grundschulplanungsregion Heine-Viertel ist für 2030 mit einem Nachfragezuwachs auf 1.168 Grundschüler bzw. 8,1 Züge zu rechnen. Dieser Nachfragezuwachs ist bei unveränderten Kapazitäten nicht mehr abzudecken.

Enormes Defizit in weiterführenden Schulen

Der Nachweis der erforderlichen Plätze in weiterführenden Schulen wird im Gegensatz zu den Grundschulen auf bezirklicher Ebene ermittelt. Er erfolgt durch die Betrachtungen der Sekundarstufe I (Jahrgangsstufe 7 bis 10) in den öffentlichen Integrierten Sekundarschulen (ISS), Gymnasien und Gemeinschaftsschulen. Der Bezirk Mitte verfügt über neun ISS und sieben Gymnasien sowie weitere Privatschulen. Die dem Fördergebiet nächstgelegene Oberschule ist das Max-Planck-Gymnasium in der Singerstraße 8A nördlich der Spree. Im Verflechtungsraum befindet sich zudem die private Evangelische Schule Berlin Zentrum.

Die im Grundschulbereich stetig steigenden Schülerzahlen führen zeitversetzt auch zu einer erhöhten Nachfrage im Bereich der weiterführenden Schulen. Für Schulplätze in Gymnasien und ISS bestehen im Bezirk Mitte bereits Kapazitätsdefizite von 1 bzw. 10 Zügen. Der Vergleich der prognostizierten Entwicklung der Schülerzahlen mit den Raumkapazitäten ergibt, dass bis 2030 sowohl für die Integrierten Sekundarschulen als auch für die Gymnasien ein enormes Defizit in der Bedarfsdeckung zu erwarten ist.



**EINSCHULUNGS-
BEREICHE
SCHULJAHR
2020/21**

Quelle: BA Mitte Berlin,
Schulamt

Schulstandort

10 City-Grundschule

19 Einschulungsbereich

07 GuthsMuths-Grundschule

Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen

Wichtige Freizeiteinrichtungen im Verflechtungsraum

In der Nördlichen Luisenstadt befinden sich drei Freizeiteinrichtungen für Kinder- und Jugendliche: das Kinderzentrum Ottokar mit dem integrierten Mädchenzentrum Bärbel Patzig, das Kinder- und Jugendzentrum Oase sowie die Einrichtung Omayra. Angebote für Kinder und Jugendliche gibt es im Verflechtungsraum auch im Kreativhaus auf der Fischerinsel 3. Auch im angrenzenden Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg befindet sich eine Reihe von Angeboten für Kinder und Jugendliche unterschiedlichen Alters.

Das Kinderzentrum Ottokar in der Schmidstr. 8 wird vom freien Träger Ottokar e.V. im Auftrag des Jugendamts Mitte betrieben. Es verfügt über 90 Plätze und wird von Kindern und Jugendlichen von 6 bis 20 Jahren aufgesucht, mit Schwerpunkt der unter 14-Jährigen. Kernpunkte der Arbeit sind die offene Kinder- und Jugendfreizeit, Mädchen- und Jungenprojekte, kulturelle und künstlerische Projekte sowie sportpädagogische Angebote. Das Kinderzentrum Ottokar ist im Viertel gut bekannt und wird stark frequentiert. Das bezirkseigene Gebäude aus den 1960er-Jahren wurde zwischen 2017 und 2019 mit öffentlichen Mitteln aus dem Programm Infrastruktur in Stadterneuerungsgebieten umfassend erneuert, saniert und

um einen Anbau erweitert. In diesem findet heute das neue Mädchenzentrum Bärbel Patzig Platz. Durch die baulichen Maßnahmen ist insgesamt eine Platz- und Angebotserweiterung ermöglicht worden.

Das Kinder- und Jugendzentrum Oase in der Wallstraße 43 wird vom Jugendamt Mitte betrieben. Die Einrichtung, die über 97 Plätze verfügt, ist offen für Kinder und Jugendliche von 10 bis 20 Jahren. Geboten werden u. a. Spiel-, Bastel- und Sportaktivitäten sowie Hausaufgabenhilfe. Das denkmalgeschützte Gebäude (ehemaliges Direktorenwohnhaus) wurde von 2006 bis 2008 aus Fördermitteln des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz denkmalgerecht erneuert.

Die Einrichtung Omayra im Engeldamm 68 ist ein Jugend-, Kultur- und Bildungszentrum. Träger ist FITA e.V. Als offener Treffpunkt mit Caféhäusbetrieb dient es vorwiegend türkischen Jugendlichen (14 - 20 Jahre) als Anlaufstelle.

Bestehende Unterversorgung wird sich verstärken

Mit dem Kinderzentrum Ottokar und der Einrichtung Oase befinden sich in der Nördlichen Luisenstadt zwei Einrichtungen mit hoher Platzkapazität. Die beiden Einrichtungen stellen zusammen 187 Plätze bereit. Während der Versorgungsgrad mit Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen in der Bezirksregion Alexanderplatz nur zu 52 % erfüllt wird (374 fehlende Plätze), ergibt sich für die Luisenstadt ein etwas höherer Versorgungsgrad von 69 %.¹⁸

Die Zahl der Altersgruppe der 6- bis unter 25-Jährigen wird bis 2030 stark zunehmen. Der Entwurf des SIKos 2020/2021 prognostiziert für die Bezirksregion Alexanderplatz eine Anzahl von 10.104 6- bis unter 25-Jährigen. In der Nördlichen Luisenstadt wird sich die Zahl der 6- bis unter 25-Jährigen bis 2027 gegenüber 2012 nahezu verdoppeln. Bei gleichbleibenden Kapazitäten wird der Grad der Versorgung gegenüber 2012 also sinken (auf 56 %)¹⁹ und den Nachfragedruck bei den bestehenden Einrichtungen erhöhen.

Betreuungseinrichtungen

Neben den „üblichen“ Wohnfolgeeinrichtungen gibt es im Fördergebiet und dessen Umgebung vier besondere Betreuungseinrichtungen. Das „Pflegerwerk“ unterhält in der Michaelkirchstraße 18/19 ein Haus für stationäre Pflege und betreutes Wohnen für Senioren. Die Caritas betreibt am Michaelkirchplatz 3 ein Haus für heilpädagogisches Wohnen für Kinder und Jugendliche sowie stationäres Wohnen für Kinder und Jugendliche mit geistiger Behinderung.

Am Standort Schmidstraße 10 befinden sich zwei Jugendhilfeeinrichtungen, die im Auftrag des Jugendamts Mitte vom Trägerverein „Evangelisches Klubheim für Berufstätige e.V.“ betrieben werden. In der Mädchenwohneinrichtung werden acht Mädchen im Alter von 14 bis 18 Jahren intensivpädagogisch betreut, die sich aufgrund ihres Sozialverhaltens in kein anderes Jugendhilfeangebot mehr einfügen. Das Mädchenwohnen stellt in der Berliner Jugendhil-

18 Bevölkerung- und Infrastrukturanalyse 2014

19 ebd.

felandschaft ein Unikat dar. Daneben dient ein Teil der Räumlichkeiten als Beratungsstelle für junge Geflüchtete. Hier findet die Einzel- und Gruppenarbeit des Wohnprojekts Vielfalt statt. Die 1999 erfolgte Umnutzung einer ehemaligen Kita zum Mädchenwohnheim erfolgte ohne wesentliche Grundrissänderungen. Daraus resultiert, dass die Räumlichkeiten für die aktuellen Wohn- und Betreuungsangebote nur bedingt geeignet sind. Seit der Errichtung 1966 sind keine nennenswerten Sanierungsmaßnahmen am Gebäude vorgenommen worden. Eine grundlegende Sanierung des Objektes ist demzufolge dringend erforderlich. Die ersten Schritte für eine gesamtheitliche Weiterentwicklung des Standortes wurden bereits in die Wege geleitet (weiterführend im Kap. 6.5 – Anpassung der Sozialen Infrastruktur).

Einrichtungen der Stadtteilarbeit, soziale Treffpunkte und Begegnungsstätten

Das Kreativhaus als wichtiger Akteur der Stadtteilarbeit

Im Verflechtungsraum des Fördergebiets gelegen ist das KREATIVHAUS e.V. auf der Fischerinsel. Die Einrichtung erfüllt vielfältige Funktionen und ist für unterschiedliche Zielgruppen eine wichtige Begegnungsstätte. Auf der Basis verschiedener Förderungen fungiert es als Stadtteilzentrum, Familienzentrum und Mehrgenerationenhaus. Darüber hinaus arbeitet das KREATIVHAUS als Theaterpädagogisches Zentrum, als Kultur- und Begegnungsstätte mit soziokulturellen Angeboten innerhalb der Kinder-, Jugend- und Erwachsenen-/Seniorenarbeit sowie als Stadtteilkoordination für die Bezirksregionen Alexanderplatz und Regierungsviertel. Das KREATIVHAUS ist die bedeutendste Nachbarschaftseinrichtung der gesamten Bezirksregion Alexanderplatz. Die Nördliche Luisenstadt ist mit dem KREATIVHAUS gut versorgt und der Bedarf damit gedeckt. Das Gebäude einer ehemaligen Kindertagesstätte aus den 1970er Jahren ist jedoch in einem schlechten baulichen Zustand und bedarf einer baulichen Sanierung.

Stadtteiladen dialog 101

Als Treffpunkt und Arbeitsort für Akteure, Gremien und Veranstaltungen des Sanierungsverfahrens Nördliche Luisenstadt dient der Stadtteiladen dialog 101 in der Köpenicker Straße 101. Hier tagen die Betroffenenvertretung Nördliche Luisenstadt und der Sanierungsbeirat. Der Gebietsbeauftragte bietet Sprechstunden für die Bewohner und Nutzer des Quartiers an und die Mieterberatung wöchentliche kostenlose Beratungen. Daneben finden Planungswerkstätten, Diskussionsrunden und Ausstellungen statt. Der Stadtteiladen dialog 101 steht zudem lokalen Akteuren, Vereinen und Initiativen als Plattform für gemeinsame Aktivitäten im Quartier zur Verfügung. Angesichts der vielschichtigen Angebote wird der Stadtteiladen dialog 101 gut frequentiert und viel genutzt.

Aktive Kirchengemeinden

Für das Gemeinwesen spielen die vier Kirchengemeinden eine wichtige Rolle. Die evangelische St. Thomas-Gemeinde am Bethaniendamm, die katholische St. Michael-Gemeinde am Alfred-Döblin-Platz, die katholische Domgemeinde St. Hedwig am Michaelkirchplatz und die Selbständige Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde in der Annenstraße betreiben jeweils eigene Gottes- und Gemeindehäuser. Ihre Arbeit beschränkt sich nicht nur auf die Seelsorge. In den Häusern finden auch Kunst- und Kulturveranstaltungen, Bürgerversammlungen sowie Jugend- und Sozialarbeit statt.

Seniorenfreizeitstätten

In der Nördlichen Luisenstadt hält das KREATIVHAUS Angebote für Senioren vor. Ältere Menschen finden hier Unterstützung in sozialen Angelegenheiten, bei pflegerischen Fragen und vor allem bei der Freizeitgestaltung. Im Seniorenbüro „Am Puls 60+“ in der Wallstraße 61-65 werden Dienstleistungen und Beratungsangebote des Humanistischen Verbandes Deutschland für Senioren angeboten. Daneben werden von der Wohnungsbaugenossenschaft Berolina eG in der Sebastianstraße 24 Freizeitaktivitäten für ihre Mieter angeboten. Auch die Ortsgruppe der Volkssolidarität Berlin-Mitte bietet älteren Menschen kulturelle Angebote.

Bildungs- und Kultureinrichtungen

Kommunale Bildungseinrichtungen

Zu den bedeutsamen Bildungseinrichtungen im Fördergebiet zählt die Musikschule Fanny Hensel. In der Wallstraße 42 befindet sich einer der drei Hauptstandorte der Musikschule im Bezirk Mitte. Das historische Schulgebäude wurde von 2006 bis 2009 im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz umfassend erneuert. Die Musikschule ist derzeit voll ausgelastet. Für eine gewünschte Erweiterung des Angebotes benötigt die Schulleitung dringend weitere Unterrichtsräume (u. a. Laut- und Bewegungsräume) sowie einen großen Vortragsraum.

Das kommunale Angebot wird ergänzt durch Musikkurse in der Evangelischen Schule Berlin Zentrum sowie VHS-Kurse im KREATIVHAUS. Seit der Schließung der Heinrich-Heine-Bibliothek in der Köpenicker Straße 101 wird die Luisenstadt über einen Bücherbus der Stadtbibliothek Mitte mitversorgt, der wöchentlich die City-Grundschule und die Kita Schatzinsel besucht. Die Zentral- und Landesbibliothek Berlin in der Breiten Straße 30-36 und die Mittelpunktbibliothek Wilhelm Liebknecht / Namik Kemal in der Adalbertstraße 2 (Kreuzberg) sind die nächstgelegenen Bibliotheken. Eine Büchertelefonzelle befindet sich vor der Schwimmhalle Fischerinsel.

Vielfältiges Kulturangebot mit überörtlichem Einzugsbereich

Das Fördergebiet verfügt über mehrere Kunst- und Kultureinrichtungen mit überörtlichem Einzugsbereich. Dazu gehören das Deutsche Architekturzentrum (DAZ), das alternative Kulturzentrum „Köpi 137“ sowie das Kraftwerk Berlin. In der Wallstraße 32 (Haus C) befindet sich auch das Theaterhaus Berlin Mitte. Die Einrichtung ist zentraler Produktionsstandort für freie darstellende Künste in Berlin. Einen kulturellen Schwerpunkt stellt das Märkische Museum am Köllnischen Park dar. Es ist das Stammhaus der Stiftung Stadtmuseum Berlin und präsentiert Ausstellungen und Objekte zur Berliner Geschichte.

Der benachbarte Bärenzwinger stand seit dem Tod der letzten Stadtbäarin im Jahr 2015 zunächst leer. Nach fast zweijährigem Leerstand wurde er an das Fachvermögen des Amtes für Weiterbildung und Kultur, Fachbereich Kunst, Kultur und Geschichte übertragen und ist seit September 2017 als Kulturstandort für zeitgenössische Kunst geöffnet. An diesem öffentlichen Lehr- und Lernort haben wissenschaftliche Volontäre die Möglichkeit, Kunstprojekte und Ausstellungen zu kuratieren. Das Programm befasst u.a. sich mit stadtkulturellen Themen. Für eine langfristige Standortsicherung sind denkmalgerechte Sanierungs- und Umbaumaßnahmen am Bestandsgebäude sowie dessen Außenbereichen notwendig.



BÄRENZWINGER, 2019 © BA MITTE

EXKURS: Der Bärenzwinger im Kölnischen Park

Bis zum Herbst 2015, als die letzte Stadtbärin Schnute eingeschläfert wurde, beherbergte der Bärenzwinger fast achtzig Jahre lang lebende Berliner Wappentiere. Das erste Bärenpaar war ein Geschenk der Stadt Bern anlässlich der 700-Jahr-Feier Berlins im Jahr 1937. Urs und Vreni zogen mit Lotte und Jule aus dem Berliner Zoo in den Bärenzwinger, der am 17. August 1939 feierlich eröffnet wurde. Seitdem lebten mehrere Generationen von Bären in dem Gehege. Das ursprünglich 1899 als Straßenreinigungsdepot vom Architekten Ludwig Hoffman erbaute Gebäude war 1938/39 zum Bärenzwinger umgebaut worden.

Während des II. Weltkrieges kamen alle Bären bis auf Lotte ums Leben und der Bärenzwinger selbst wurde verschüttet. Nach dem Krieg wurde das Areal vom Schutt befreit und am 29. November 1949 mit den Bären Nante und Jette wiedereröffnet. Nach dem Mauerfall brachten private Spendeninitiativen die Restaurierung des Bärenzwingers in Gang. Aufgrund von Zweifeln am Wohlergehen der Tiere regte sich zunehmend Widerstand gegen die Haltung von Bären im Zwinger. Nach dem Tod der letzten Stadtbärin hat der Bezirk Mitte beschlossen, keine Tiere mehr im Zwinger aufzunehmen.

Gedekte und ungedeckte Sportanlagen

Gedekte Sportanlagen an Schulstandorten angegliedert

Gedekte Sportanlagen stehen im Fördergebiet und seinem Verflechtungsbereich ausschließlich an den drei Schulstandorten zur Verfügung. Auf dem ehemaligen Schulgelände Adalbertstraße 53 / Melchiorstraße 18 befindet sich die Tennishalle des Tennisclubs Berlin Mitte Albert Gutzmann e.V., die 2002 neu errichtet wurde und einen guten Zustand aufweist. Die angegliederte historische Turnhalle wird von den ca. 200 Vereinsmitgliedern als Badmintonhalle genutzt.

Auf dem Schulgelände Wallstraße / Neue Roßstraße 5 befinden sich drei Sporthallen. Die Evangelische Schule Berlin Zentrum nutzt die mittlere, neu errichtete Sporthalle für ihren Schulsport. Die nördliche und die südliche Sporthalle werden durch Tanz- und Sportvereine genutzt. Die südliche Halle weist Sanierungsbedarf auf. Auch auf dem Gelände der City-Grundschule in der Sebastianstraße befindet sich eine Sporthalle, die neben dem Schulsport auch dem Vereinssport dient.

Zwar erfüllt der Prognoseraum Zentrum den Orientierungswert²⁰ für gedeckte Sportanlagen nur zu 80 %, gegenüber der Versorgung mit ungedeckten Sportanlagen (27 %) ist die Nördliche Luisenstadt mit den genannten Sporthallen vergleichsweise gut mit gedeckten Sportanlagen versorgt.

Keine ungedeckten öffentlichen Sportflächen in der Nördlichen Luisenstadt

Ein Angebot ungedeckter öffentlicher Sportflächen existiert im Fördergebiet seit Mitte 2021 nicht mehr. Im Rahmen der Schulneubaumaßnahme Adalbertstraße 53 mussten die bis dato vom Tennisclub Berlin-Mitte Albert Gutzmann e. V. für den Tennissport betriebenen Außenplätze (temporär) weichen. Die Planungen des neuen Schulstandortes sehen eine ungedeckte Multifunktions Sportfläche auf dem Schulhof vor, welche auch die Nutzung von zwei Tennisfeldern außerhalb der Schulzeiten ermöglichen wird.

Auch im näheren Umfeld der Nördlichen Luisenstadt gibt es kaum ungedeckte Sportflächen. Ein großer Schul- und Vereinssportplatz befindet sich nördlich der Spree in der Holzmarktstraße 55. Südwestlich des Untersuchungsgebietes liegen im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg der Sportplatz Waldeckpark in der Alte Jakobstraße sowie östlich angrenzend der Sportplatz der E.-O.-Plauen Grundschule. Insgesamt ergeben sich somit große bis mittlere Defizite bezüglich öffentlicher Sportflächen.

20 Die Orientierungswerte für die öffentliche Sportflächenversorgung betragen 0,20 m² pro Einwohner für gedeckte Sportanlagen sowie 1,47 m² pro Einwohner für ungedeckte Sportanlagen. Räumliche Bezugsebene ist der Prognose Raum Zentrum.





SKULPTURENTERASSE IM KÖLLNISCHEN PARK, 2021

4.8 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

Im folgenden Abschnitt wird die quantitative und qualitative Versorgung des Untersuchungsgebietes mit wohnungs- und siedlungsnahen Grünflächen sowie öffentlichen Spielplätzen betrachtet.

Unzureichende Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen im Heine-Viertel Ost

Derzeit verfügt die Nördliche Luisenstadt über ca. 130.000 m² öffentlich gewidmete Grünanlagen. Davon sind jedoch nur rund 60.000 m² als wohnungsnaher Grünfläche zu bewerten. Demzufolge stehen rein quantitativ ca. 9 m² pro Einwohner an wohnungsnahen Grün- und Freiflächen zur Verfügung, wobei der zunächst hoch erscheinende Versorgungsgrad blockbezogene Spezifikationen wie die Einwohnerdichte oder den Einzugsbereich zu wohnungsnahen Grünflächen außer Betracht lässt. Der Richtwert von insgesamt 13 m² wohnungs- und siedlungsnaher Grün- und Freiflächen pro Einwohner wird nicht erreicht, da das Untersuchungsgebiet nicht im Einzugsgebiet einer großen siedlungsnahen Grünfläche über 10 ha liegt.

Zur kleinräumlichen Bewertung der Versorgung kann auf eine Analyse im Umweltatlas Berlin und auf die bezirkliche Freiraum Versorgungsanalyse für Berlin-Mitte zurückgegriffen werden.²¹ Hierbei zeichnen sich deutliche räumliche Unterschiede ab. Während das Heinrich-Heine-Viertel West überwiegend gut mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünflächen versorgt ist, stellt sich die Situation östlich der Heinrich-Heine-Straße ganz anders dar. In diesem Bereich liegt die Versorgung größtenteils bei 3 bis 6 m² pro Einwohner, bei den von der Köpenicker Straße und der Spree eingefassten Blöcken sogar bei unter 0,1 m². Diese Bereiche sind schlecht bzw. gar nicht versorgt. In den offenen Plattenbaustrukturen kann die schlechte öffentliche Versorgung zumindest teilweise durch größere private Freiflächen ausgeglichen werden. Im dicht bebauten Sanierungsgebiet wirkt sich die öffentliche Unterversorgung am gravierendsten aus.

Im Hinblick auf die Verwirklichung weiterer Baupotenziale und der damit verbundenen steigenden Einwohnerzahlen ist mit einer Verschärfung der bereits unzureichenderen Versorgungssituation mit wohnungsnahen Grünflächen zu rechnen.

Wertvolle Grünanlagen und Grünzüge

Der Mangel an wohnungsnahen Grünflächen kann teilweise durch zusammenhängende Grünanlagen kompensiert werden. Mit dem Michaelkirchplatz, dem Luisenstädtischen Kanal, dem Engelbecken, dem Mariannenplatz und dem Bethanien-Areal sind qualitativ hochwertige Grünanlagen in gutem Zustand vorhanden. Mit finanzieller Unterstützung aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz wurden diese seit Beginn der 1990er Jahre in einem langjährigen Prozess saniert. Sie sind für die meisten im Fördergebiet wohnenden Menschen innerhalb weniger Minuten gut zu Fuß erreichbar. Dennoch ist in den letzten Jahren eine

21 vgl. Versorgung mit wohnungsnahem Freiraum (Karte), Versorgungsanalyse Freiraum Bezirk Mitte, 2019

Abnahme der Grünflächenqualität zu beobachten. Insbesondere beim Engelbecken treten Müll-, Vandalismus- und Übernutzungsprobleme auf.

Ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität der vorhandenen Grünflächen war auch die denkmalgerechte Erneuerung des knapp 10.000 m² großen Köllnischen Parks. Als Garten des Märkischen Museums, als „Freilichtmuseum“ und als Naherholungsort besitzt die denkmalgeschützte Grünanlage eine außerordentliche Bedeutung für die Nördliche Luisenstadt. Der Köllnische Park wies jahrelang sowohl funktionale als auch gestalterische Mängel auf. Über 10 Jahre bemühte sich der Bezirk Mitte um eine Erneuerung des Parks. Mit einer Neuaufnahme des Vorhabens in das Förderprogramm Zukunft Stadtgrün konnten dafür 2017/2018 schließlich die Weichen gestellt werden. Mithilfe von Fördermitteln wurden zwischen 2020 und 2021 u. a. die Wege repariert, Rasen- und Gehölzpflanzungen überarbeitet, Spolien und Skulpturen restauriert sowie der Spielplatz vergrößert. Die Skulpturenterrasse wurde barrierefrei ausgebaut und eine neue Verbindung zum Märkischen Museum wurde hergestellt.

EXKURS: Berliner Richtwerte für wohnungs- und siedlungsnahen Grün- und Freiflächen sowie Spielplätze

Die Berliner Grünflächen werden in wohnungsnahen und siedlungsnahen Grünflächen unterschieden, die verschiedene Anforderungen hinsichtlich der Erreichbarkeit, Größe, Ausstattung und Gestaltung erfüllen. Die Zuordnung erfolgt anhand der Flächengröße. Wohnungsnahen Grünflächen haben eine Flächengröße ab 0,5 ha und sind dem unmittelbaren Wohnumfeld zugeordnet. Ihr Einzugsbereich ist auf ca. 500 m beschränkt. Er kann in kurzer Zeit (Gehweg ca. 5-10 Min.) und mit geringem Aufwand erreicht werden und dient überwiegend der Kurzzeit- und Feierabenderholung.

Zu den siedlungsnahen Grünflächen gehören alle Grünanlagen über 10 ha. Sie dienen der halb- und ganztägigen Erholung. Der Einzugsbereich ist in Abhängigkeit von der Größe der Anlage auf 1.000 bzw. 1.500 m festgelegt. Grundsätzlich gilt, dass siedlungsnahen Grünflächen immer auch die Funktion wohnungsnaher Grünflächen erfüllen. Für die Versorgungsanalyse wird in Berlin für wohnungsnahen Grünflächen ein Richtwert von 6 m² pro Einwohner und für siedlungsnahen Grünflächen von 7 m² pro Einwohner zugrunde gelegt.

Für die Spielplatzversorgung ist im Berliner Kinderspielplatzgesetz ein Richtwert von 1 m² nutzbarer öffentlicher Spielfläche (Nettofläche) pro Einwohner festgelegt. Diesem Richtwert sind 0,5 m² Rahmengrün hinzuzurechnen. Der Richtwert kann sich darüber hinaus gebietspezifisch erhöhen, wenn der auf privaten Grundstücken unterzubringende Spielplatzbedarf nicht gedeckt ist bzw. gedeckt werden kann. Für den Gesamtbezirk Berlin-Mitte ergibt sich ein Richtwert von 1,53 m² pro Einwohner.

TABELLE 9: WOHNUNGSNAHE GRÜNFLÄCHEN IM EINZUGSBEREICH VON 500 M (OHNE SPIELPLÄTZE) FÜR DAS FÖRDERGEBIET LUISENSTADT (MITTE), STAND: 31.07.2021, QUELLE: GEOPORTAL BERLIN/GRÜNANLAGENBESTAND BERLIN

Flächen über 0,5 ha	Bezirk	Größe im m ²
Märkisches Ufer	Mitte (Förderkulisse)	7.969
Köllnischer Park	Mitte (Förderkulisse)	10.231
Michaelkirchplatz	Mitte (Förderkulisse)	10.221
Luisenstädtischer Kanal inkl. Engelbecken	Mitte (Förderkulisse)	31.708
Luisenstädtischer Kirchpark	Mitte	12.902
Neue Jakobstr. - Heinrich-Heine-Str.	Mitte	5.179
Sebastianstr.-Jacobstr.-Annenstr.	Mitte	8.083
Annenstr. 20-34	Mitte	5.352
Fischerinsel 1 Promenade	Mitte	9.035
Südpark auf dem Friedrichswerder	Mitte	5.170
Oranienplatz (Luisenstädtischer Kanal)	Friedrichshain-Kreuzberg	16.187
Bethanien	Friedrichshain-Kreuzberg	24.026
Mariannenplatz	Friedrichshain-Kreuzberg	27.689
Holzmarktstr.-Lichtenberger Str.	Mitte	5.773
Mühlenstr. 47 - 58	Friedrichshain-Kreuzberg	20.375
Flächen über 0,5 ha (absolut)		199.900

„Grüne Hauptwege“ als überörtliche Freiraumverbindungen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich Streckenabschnitte der „20 grünen Hauptwege“ Berlins. Diese grünen Hauptwege sind Teil des Berliner Fuß- und Radwegenetzes und weisen als grüne Korridore eine wichtige Freiraum- und Erholungsfunktion auf.

Der Spreeweg ist der längste „grüne Hauptweg“ Berlins, welcher sich quer durch die Gesamtstadt von Treptow bis nach Spandau entlang des Spreeufers erstreckt. Er ist einer der facettenreichsten und bedeutendsten freiräumlichen Verbindungen in Berlin. Zwischen dem Märkischen Museum und der Schillingbrücke zeichnet sich der Spreeuferabschnitt als ein besonderer städtischer Raum aus. Industrielle Nutzungen und die Berliner Teilung verhierten jahrzehntelang eine Aneignung des Spreeufers durch die Stadtbewohner, sodass das Spreeufer bis heute nur abschnittsweise für die Öffentlichkeit zugänglich und erschlossen ist. Entlang des Märkischen Ufers ist die Uferzone für den öffentlichen Fuß- und Radverkehr ausgebaut. Hingegen ist der Uferstreifen zwischen der Jannowitzbrücke und Schillingbrücke kaum begehbar. Die Uferflächen liegen teilweise brach oder werden zwischengenutzt. Somit kann das große Potenzial der durch den Flussraum gegebenen freiräumlichen Qualitäten im derzeitigen Zustand nicht ausgeschöpft werden (weiterführend im Kap. 6.6 – Öffentlicher Grün- und Freiraum).

Der Tiergartenring markiert eine Wegstrecke, die sich vom Spreeufer über die Michaelkirchstraße und den Michaelkirchplatz zum Engelbecken erstreckt. Die zusammenhängende Wegführung wird jedoch am Abschnitt der Michaelkirchstraße wenig wahrgenommen. Der heutige Zustand wirkt wie „Abstandsgrün“ zwischen Straße und Wohngebäuden, sodass nur bedingt der Eindruck einer einladenden grünen Achse zum Flanieren entsteht. Weitere Schwierigkeiten bestehen hinsichtlich der eingeschränkten öffentlichen Nutzbarkeit, da sich die Flächen nicht im öffentlichen Besitz befinden und zum Teil eingezäunt sind (Betriebsgelände Heizkraftwerk Mitte).

Einzelne Grün- und Freiflächen mit gestalterischen und funktionalen Defiziten

Viele öffentliche Grün- und Freiflächen im Fördergebiet wurden in den vergangenen Jahren durch aufwendige Sanierungsmaßnahmen instandgesetzt und aufgewertet. Dennoch durchziehen die Nördliche Luisenstadt einzelne brachliegende, „verwilderte“ oder eingeschränkt nutzbare Grün- und Freiflächen, die nicht nur eine negative Ausstrahlung auf das Stadtbild haben, sondern vor allem ihr vorhandenes Potenzial als Naherholungsflächen nicht im vollen Maße ausschöpfen.

Dies betrifft zuallererst das Spreeufer zwischen Jannowitzbrücke und Schillingbrücke. Hier ist der Ufersaum nur behelfsmäßig erschlossen, überwiegend nicht gestaltet und nur an wenigen Stellen öffentlich zugänglich. Obwohl das Spreeufer aufgrund der Spontanvegetation „grün“ wirkt, kann es die Funktion als öffentliche Grün- und Freifläche nicht erfüllen. Aber auch die vorhandene Uferpromenade am Märkischen Ufer weist Defizite auf. Hier fehlen u. a. barrierefreie Zugänge und schlichtweg ausreichend Platz. Insbesondere an den Schiffsanlegestellen treten Konkurrenzen zwischen den Passagieren der Fahrgastschiffahrt, Radfahrern und Spaziergängern auf.

Darüber hinaus nimmt die Platzfläche am Bethaniendamm zwischen Köpenicker Straße und Schillingbrücke eine wichtige Bedeutung als Quartiereingang ein. Sie ist nicht nur Bestandteil des Berliner Mauerwegs, sondern auch eine wichtige Schnittstelle, die den Luisenstädtischen Kanal mit dem Spreeufer verknüpft. Obwohl die Baumneupflanzungen im Jahr 2021 die einstige Rasenfläche ohne jegliche Aufenthaltsqualität zumindest teilweise aufgewertet haben, wird der Platz in seiner Gestaltung seiner bedeutsamen Funktion nicht gerecht.

Ein Widerspruch zwischen Gestaltung und Funktion liegt auch bei der öffentlichen Grünfläche Schmidstraße/Heinrich-Heine-Straße rund um den südlichen Ausgang des U-Bahnhofs Heinrich-Heine-Straße vor. Die Grünfläche erfüllt weder den Charakter eines Eingangs zum Blockinnenbereich noch wird durch sie der bereits vor 29 Jahren an dieser Stelle wiedereröffnete U-Bahn-Zugang adäquat erschlossen. Hinzu kommt, dass sich der U-Bahn-Ausgang innerhalb einer öffentlichen Grünanlage befindet. Formell ist hierdurch keine Erschließungsfunktion für die Passanten gegeben.

Durchgrünte Heinrich-Heine-Siedlung

Die von der städtebaulichen Leitidee der gegliederten und aufgelockerten Stadt geprägten DDR-Neubausiedlungen östlich und westlich der Heinrich-Heine-Straße zeichnen sich durch ein hohes Maß an Grün aus. Die großzügigen und stark durchgrüneten Wohnumfeldbereiche mit gewachsenem Baumbestand können das bestehende Defizit an öffentlichen wohnungsnahen Grünflächen zumindest teilweise kompensieren.

Spielplatzversorgung ungleich und defizitär

Die Versorgungssituation mit öffentlichen Spiel- und Bolzplätzen gleicht der Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen. Es zeichnet sich eine räumlich ungleiche, heterogene Verteilung ab. Im Planungsraum Heinrich-Heine-Straße West steht den (Klein-) Kindern eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Spiel- und Bolzplätzen zur Verfügung. Die für diesen Bereich maßgebliche Spielplatzversorgungseinheit VE 1305A weist nach den Berechnungen des Umwelt- und Naturschutzamts Mitte einen Versorgungsgrad von etwa 70 % auf und ist somit nicht vollständig versorgt.

Völlig anders sieht die Situation östlich der Heinrich-Heine-Straße aus. Die dortigen Spielplatzversorgungseinheiten VE 1306A und VE 1306B weisen einen Versorgungsgrad von 0% bzw. 21 % aus. Sie gelten als nicht bzw. schlecht versorgt. Von der schlechten Situation ist insbesondere das Sanierungsgebiet betroffen. Die im Holzufer- und Rungestraßenblock lebenden (Klein-) Kinder haben keinen angemessenen Zugang zu öffentlichen Spiel- und Bolzplätzen. Die Blöcke liegen außerhalb jeglicher Einzugsbereiche. Die Wege zu entfernteren Spielplätzen sind unzumutbar lang oder gefährlich.

Die bestehenden öffentlichen Spiel- und Bolzplätze im Fördergebiet sind in größere Grünanlagen eingebettet und bieten verschiedene Angebote. Es sind sowohl Standorte mit Ausstattungsmerkmalen für Kleinkinder bis 6 Jahren vorhanden als auch für Kinder bis 12 Jahren, wobei sich die Zustände stark unterscheiden. Gestaltungsmängel und eingeschränkte Nutzbarkeit weisen vor allem die Spielplätze Fischerinsel 3 und 6 sowie Schmidstraße 1 und 6 auf. Durch die 2017 abgeschlossene Sanierung des Spielplatzes Michaelkirchstraße 7-10 wurde zumindest ein vielfältiges Nutzungsangebot für (Klein-) Kinder im südöstlichen Teil des Fördergebiets geschaffen.



4.9 KLIMA, UMWELT UND NATUR

Das Fördergebiet gehört zur großstädtisch geprägten Berliner Innenstadt. Die ursprüngliche Flussniederung ist durch die über 800jährige, menschliche Besiedlung vollständig überformt. Heute prägen eine dichte Bebauung, ein geringer Grünanteil, zerschneidende Verkehrsstraßen und regulierte Gewässer das Ortsbild. Die ökologische Situation weist zahlreiche Störungen und Belastungen auf.

Thermische Belastung

Gemäß Umweltatlas Berlin sind weite Teile des Fördergebiets als „Siedlungsraum mit einer thermisch ungünstigen bzw. weniger günstigen Situation“ beschrieben. Dies resultiert aus der dichten Bebauung und einem hohen Anteil an versiegelten Flächen. Steinerne und schlecht belüftete Baublöcke sowie enge und/oder stark befahrene Straßen heizen sich im Sommer stark auf und bilden Wärmeinseln aus. Im Fördergebiet ist dieser Wärmeinsel-Effekt besonders stark in den dichten und geschlossen Baublöcken rund um die Brückenstraße, mäßig in Teilen des Sanierungsgebiets Nördliche Luisenstadt und schwach im locker bebauten Heinrich-Heine-Viertel ausgeprägt.

Der urbanen Überwärmung wirken Durchlüftungen entgegen. Das Entstehen bodennaher Luftströme wird durch Temperaturunterschiede und das Vorhandensein von (vernetzten) Freiflächen und unverbauten Schneisen im Stadtgefüge begünstigt. In der Nördliche Luisenstadt strömt bodennahe Luft vor allem aus dem nördlichen Nachbarquartier und über den Spreefluss ins Gebiet.

Versiegelte Freiflächen und geringer Grünanteil auf Privatgrundstücken

Die privaten Freiflächen im Fördergebiet weisen überwiegend eine starke Bodenversiegelung und einen geringen Grünanteil auf. Im Sanierungsgebiet bescheinigte die Anfangswertermittlung 2011 68 % der privaten Freiflächen eine schlechte Aufenthalts- und Gestaltungsqualität in Verbindung mit einer fehlenden bzw. mangelhaften Begrünung. Zur schlechten Situation trugen insbesondere Gewerbehöfe bei. Sie waren häufig als betonierte und asphaltierte Erschließungs- und Abstellflächen ausgebildet. Lediglich 10 % der Flächen waren gestaltet, begrünt und/oder entsiegelt.

In Folge der Sanierungstätigkeit und der fortschreitenden Nachverdichtung geht der Anteil von „unberührten“ Brach- und Ruderalflächen kontinuierlich zurück. Verbliebene Freiräume werden stärker genutzt. Diese Faktoren führen auch zu einer Reduzierung wichtiger Habitatstrukturen, selbst für (Tier-) Arten, die an einen urbanen Lebensraum angepasst sind. Ausgleichs- und/oder Begrünungsmaßnahmen wurden bisher vor allem bei Neubauvorhaben ergriffen. 2021 verfügten rund 40 Gebäude im Fördergebiet über Dachbegrünungen, fast ausschließlich Neubauten. Im Bestand besteht weiterhin ein großer Handlungsbedarf für Entseignungs- und Begrünungsmaßnahmen.

Umgang mit Regenwasser

Anfallendes Regenwasser wird im Fördergebiet in die vorhandene Mischkanalisation eingeleitet und gemeinsam mit Haushalts- und Gewerbeabwässern den Berliner Klärwerken zugeführt. Durch den hohen Anteil an versiegelten Flächen kann Regenwasser nur zu einem geringen Teil vor Ort versickern oder verdunsten. Nur auf wenigen Grundstücken wird Regenwasser (systematisch) zurückgehalten und bewirtschaftet. Bei den 20 bis 30 Starkregenereignissen im Jahr kann die Mischkanalisation die großen Wassermengen nicht vollständig fassen. Es kommt zu kurzzeitigen Überflutungen und zu Abwassereinleitungen in Oberflächengewässer (siehe Abschnitt Lebensraum Spree).

Wertvolle Grünzüge, Parks und Straßenbäume

Das Spektrum der Grünräume im Fördergebiet ist vielfältig. Es reicht von Parkanlagen wie dem Köllnischen Park über begrünte Plätze (z. B. Michaelkirchplatz, Märkischer Platz), Gartenanlagen (Luisenstädtischer Kanal/Engelbecken) bis hin zu begrünten Höfen, Urban Gardening-Flächen und „verwilderten“ Brachen. Die Grünräume besitzen aufgrund ihrer unterschiedlichen Charakteristik, Größe und Lage eine sehr unterschiedliche ökologischer Qualität. Aus Sicht des Naturschutzes spielen die Grünzüge eine besondere Rolle, da sie der Vernetzung von Lebensräumen für bestimmte Arten dienen. Während der bestehende Grünzug entlang des Luisenstädtischen Kanals größtenteils intensiv, zusammenhängend und artenreich bepflanzt ist, trifft dies auf die Grünzüge an der Michaelkirchstraße und am Spreeufer nur bedingt zu. Hier gibt es eine geringe Artenvielfalt, Lücken und fehlende Verknüpfungen. Zur Biotopvernetzung tragen auch die rund 800 Straßenbäume im Fördergebiet bei.

Lebensraum Spree

Das Fördergebiet liegt an der Spree und am Spreekanal. Der ursprünglich breite Flussraum ist heute eingeeignet, der Flusslauf kanalisiert, die Ufer verbaut. Durch die anthropogene Überformung ist der ökologische Zustand der Stadtspreet schlecht.²² Der Wasserzufluss ist stark von den Einleitungen von Sumpfungswässern aus den Lausitzer Braunkohletagebauen abhängig. Durch die seit 1990 erfolgte Reduzierung der Einleitmengen mangelt es der Spree heute an Wasserzufluss. Verschärft durch wetterabhängige Trockenphasen besteht eine strukturelle Niedrigwasserproblematik. Zur Regulierung der Abflussmengen wird die Spree u. a. durch die Mühlendammschleuse angestaut. Geringe Wassermengen und Anstauungen führen dazu, dass die Stadtspreet nur sehr langsam fließt. Die Folge sind u. a. Sauerstoffarmut, erhöhte Wassertemperaturen und verschlammte Flusssohlenabschnitte. Dies lässt nur wenigen spezialisierten Tier- und Pflanzenarten Raum zum Leben. Die Artenvielfalt in der Stadtspreet ist gering. Fische und andere Wassertiere werden durch Wehre am Wandern gehindert.

Da die Belastung der Stadtspreet mit Krankheitserregern i. d. R. gering ist, weist sie heute fast durchgängig „Badewasserqualität“ auf. Diese hygienische Klassifizierung ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass die Stadtspreet durch Schadstoff- und Nährstoffeinträge belastet ist. Dazu gehören die Mitführung von Sulfatbelasteten Wässern aus den Lausitzer Braunkohletage-

22 Bewertung des ökologischen Zustands der Stadtspreet gemäß Berliner Bericht zur Umsetzung der Wasserrahmenrichtlinie, SenUVK, Berlin 2020

bauen, der Eintrag von verschmutztem Regenwasser und der Überlauf der Abwasserkanalisation. Etwa 20 bis 30 Mal im Jahr werden bei Starkregenereignissen Abwässer aus der Mischkanalisation sowie Oberflächenwässer ungeklärt in die Spree eingeleitet. Auch im Fördergebiet gibt es diese Ein- und Überläufe. Nicht selten führt die kurzzeitig intensive Einleitung von organischem Material zu Sauerstoffmangel und bewirkt ein Artensterben. Das Ökosystem des Flusses wird im Untersuchungsgebiet zudem durch landseitige Auswaschungen und Mülleintrag sowie die Einleitung von erwärmtem Kühlwasser des Heizkraftwerks Mitte negativ beeinflusst.

Mittelschwere Luftbelastung

Die Luftqualität im Fördergebiet ist typisch für die Berliner Innenstadt. Straßen- und Schienenverkehr, Baustellen, Heiz- und Produktionsanlagen aber auch standortunabhängige Einflüsse führen zu einer mittelschweren Belastung der Luft mit Schadstoffen. Zu den schwerwiegendsten Schadstoffen gehören Stickoxide, Feinstaub, Ozon, Benzol, Schwefeldioxid und Kohlenmonoxid.

Durch den Strukturwandel und die Gebäudemodernisierung ist die Schadstoffbelastung im Fördergebiet seit 1990 deutlich zurückgegangen. Hausbrand- und industrieinduzierte Emissionen spielen im Fördergebiet kaum noch eine Rolle. Allerdings befindet sich mitten im Gebiet einer der größten Berliner Emittenten von gesundheitsschädlichen Stickoxiden (NOX): das Heizkraftwerk Mitte (siehe Exkurs HKW). Durch die Abgasableitung in hohen Schornsteinen hat dies keine unmittelbaren Auswirkungen auf die direkte Umgebung.

Unmittelbar belastend sind die Schadstoffemissionen des Straßenverkehrs. Dies wirkt sich vor allem an den Hauptstraßen des Gebietes aus. Die Köpenicker Straße, die Heinrich-Heine-Straße, die Michaelkirchstraße und die Kanaluferstraßen gelten überwiegend als mäßig belastet.²³ Die Brückenstraße gehört – bedingt durch die geringe Straßenbreite – zu den am stärksten schadstoffbelasteten Straßen Berlins. In einer 2017 durchgeführten Untersuchung der TU Berlin in Zusammenarbeit mit dem rbb 24²⁴ wurden an der Kreuzung Brückenstraße/ Heinrich-Heine-Straße eine durchschnittliche Stickoxid-Belastung von 60 µg/m³ gemessen und damit der Grenzwert²⁵ von 40 µg/m³ deutlich überschritten.

Sonderbelastung Flussschifffahrt

Am Spreeufer sind Anwohner, Beschäftigte und Besucher einer erhöhten Schadstoffemission von Binnen- und Fahrgastschiffen ausgesetzt. In Berlin werden zwei Drittel der Binnenschifffahrtsemissionen von der stark gewachsenen Fahrgastschifffahrt verursacht. Die über 100 Berliner Fahrgastschiffe sind fast alle mit Schiffsdieseln motorisiert. Nur wenige besitzen Rußpartikelfilter oder elektrische Antriebe. Bei voller Fahrt lassen die dieselmotorigen Binnenschiffe die Feinstaubpartikelkonzentration in der direkten Umgebung um das durch-

23 gem. Umweltatlas Berlin (SenUVK), Tabelle/Karte der verkehrsbedingten Luftbelastung im Berliner Straßenraum (2015), Index der Luftbelastung mit PM10 und NO2

24 Untersuchung des Instituts für Technischen Umweltschutz der Technischen Universität Berlin im Oktober/ November 2017, veröffentlicht auf den Internetseiten des rbb24 vom 12.12.2017. An 73 Standorten in ganz Berlin wurde die Kfz-induzierte Belastung der Atemluft mit Stickoxis-Verbindungen gemessen

25 EU-Grenzwert (Jahresmittelwert) für die Stickstoffdioxidkonzentration (NO2) in der Außenluft

schnittlich 15fache anschwellen.²⁶ Eine 2019 durchgeführte Untersuchung des Ingenieurbüro Lohmeyer belegt, dass es an den Flussufern der Stadtspreet teilweise zu Überschreitungen von Schadstoffgrenzwerten kommt.²⁷

Energieträgerverwendung und CO₂ - Emissionen

Klimaschädliches CO₂ - Gas wird im Fördergebiet vor allem durch die Beheizung von Gebäuden bzw. Warmwasseraufbereitung freigesetzt. Rund 70 Prozent der Gebäude im Fördergebiet decken ihren Wärmebedarf aus dem Fernwärmenetz. Rund 20 Prozent verfügen über eine Beheizung mit Erdgas. Kohle- und Ölheizungen sind im Fördergebiet kaum vorhanden. Bisher gibt es nur wenige Gebäude (vorwiegend Neubauten), die ihre Heizenergie mit CO₂ freien Geo- und Solarthermieanlagen erzeugen. Durch den Fernwärmeanschluss werden die CO₂ - Emissionen der meisten Häuser auf das gebietsversorgende Heizkraftwerk Mitte verlagert. Die dortige Verbrennung von Erdgas zur Wärme- und Stromerzeugung setzt erhebliche CO₂ - Mengen frei (siehe Exkurs HKW). In weitaus geringerem Maß trägt der motorisierte Straßenverkehr zur CO₂ - Freisetzung im Fördergebiet bei.

Störfallbetriebe

In der direkten Nachbarschaft des Fördergebietes befinden sich zwei potenzielle Störfallbetriebe. Es handelt sich um das Heizkraftwerk Mitte und den Galvanik-Betrieb OTEK in der Köpenicker Straße 147 (Ortsteil Kreuzberg). Die Einstufung als Störfallbetrieb erfolgt auf Grundlage einer Risikobewertung im Rahmen der Seveso III-Richtlinie. Diese EU-Richtlinie verpflichtet die 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.

Für beide Störfallbetriebe liegen Gutachten vor, die die gefährlichen Stoffe und Betriebsvorgänge analysieren. Die Gutachten definieren sogenannte „Achtungsabstände“, die einen Schutzkreis rund um den Betrieb bzw. die technischen Anlagen bilden (Schutzkreise zeichnerisch dargestellt im Kapitel 4.12 - Bestandskarte Klima, Umwelt und Naturschutz). Diese Schutzkreise erstrecken sich über das Betriebsgelände hinaus auf Teile des Holzufer- und Ringstraßenblocks bzw. auf Teile des östlichen Melchiorblocks. Innerhalb dieser Schutzkreise bestehen Nutzungsrestriktionen, die die Zulässigkeit von Bauvorhaben stark einschränken.

Altindustrielles Erbe

Weite Teile des Fördergebiets weisen eine industrielle Vornutzung auf. An den Ufern der Spree befanden sich zahlreiche Fabriken, Baustoffbetriebe und Lagerplätze. Deshalb sind rund 80 % aller Grundstücke im Altlastenkataster erfasst (als Verdachtsfläche oder mit Altlastennachweis). Es handelt sich dabei meist um (potenziell) schädliche Bodenveränderungen. Aus der altindustriellen Nutzung resultiert auch das Vorkommen von Kampfmitteln. Die Rüstungsfabriken am Spreeufer waren im II. Weltkrieg ein stark bombardiertes Ziel.

26 Messungen des Bundes für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) auf einer Brücke an der Berliner Museumsinsel am 25.06.2014, Pressemeldung des BUND e.V. vom 25. Juli 2014

27 vgl. Ergebnisbericht „Ermittlung der schiffahrtsbedingten Luftschadstoffbelastung an innerstädtischen Berliner Wasserstraßen mit Hauptaugenmerk auf die Fahrgastschifffahrt“, Ingenieurbüro Lohmeyer & Co. KG, Berlin 2019, im Auftrag der SenUVK



HEIZKRAFTWERK MITTE, 2018

EXKURS: Heizkraftwerk Mitte

Das von der Vattenfall AG betriebene Heizkraftwerk Mitte in der Köpenicker Straße 60-70 produziert Strom und Wärme für weite Teile der Berliner Innenstadt. Es speist ein ausgedehntes Fernwärmenetz und versorgt bis zu 60.000 Wohnungen sowie 500 gewerbliche und öffentliche Großkunden. Das Heizkraftwerk ist eines der modernsten Kraftwerke Berlins. Strom und Wärme werden in einem gekoppelten und effizienten Prozess durch die Verbrennung von Erdgas gewonnen. Im Notfall kann auch Heizöl verfeuert werden. Deshalb befinden sich auf dem Gelände ein Ölhafen und der weithin sichtbare Öltank am Spreeufer. Bei der Verbrennung von Erdgas setzt das Heizkraftwerk jährlich rund 419.000 Tonnen klimaschädliches CO₂-Gas und rund 488 Tonnen NO_x in die Atmosphäre frei. Damit gehört es zu den Berliner Großemittenten.²⁸ Zur Kühlung entnimmt das Heizkraftwerk jährlich zwischen 10 und 14 Mio. m³ Wasser aus der Spree und leitet es wieder in den Fluss zurück. Bei der Kühlwassereinleitung darf die Temperatur des Wassers 28° C nicht überschreiten, da sonst eine Versalzung stattfindet.

Das heutige Kraftwerk wurde Mitte der 1990er Jahre neben dem stillgelegten Kraftwerk aus den 1960er Jahren gebaut. Um Bezüge zur umgebenden Stadt herzustellen, wurden beim Neubau u. a. künstlerische Akzente gesetzt. Dazu gehören der Pavillon von Dan Graham an der Köpenicker Straße, die „Wandzeitung“ von Thomas Bayrle und die beheizten Bänke der Künstlerin Ayse Erkmen am Spreeufer. Im Uferbereich wurde bereits 1996 ein Uferweg zur (späteren) öffentlichen Nutzung angelegt. Seit 2017 betreibt die Vattenfall AG an der Köpenicker Straße einen 1.500 m² großen Stadtgarten, der allen Quartiersbewohnern offensteht.



4.10 ERSCHLIESSUNG UND VERKEHR

Das Fördergebiet ist durch verschiedene Verkehrsträger umfassend erschlossen. Ziele im Gebiet sind mit Kfz, öffentlichen Verkehrsmitteln, zu Fuß oder per Rad gut zu erreichen. Die Lage an der Spree und am ehemaligen Mauerstreifen bedingen einige verkehrliche Besonderheiten.

Gute Straßenerschließung

Durch das netzförmige Straßenraster ist das Fördergebiet für Kfz, Radfahrer und Fußgänger gut erschlossen. Als Hauptstraßen der Stufe II und III (örtliche bzw. überörtliche Straßenverbindungen) fungieren die Heinrich-Heine-Straße und die Brückenstraße, der östliche Abschnitt der Köpenicker Straße, der nördliche Abschnitt Michaelkirchstraße und der westliche Abschnitt der Annenstraße. Als Ergänzungsstraßen sind die Kanaluferstraßen (Engel- und Bethaniendamm bzw. Leuschner- und Legiendamm), sowie der Straßenzug Wallstraße/Inselstraße/Köpenicker Straße zwischen Heinrich-Heine-Straße und Roßstraße klassifiziert.²⁹ Die Hauptstraßen stellen leistungsfähige Verbindungen in die Stadtmitte und die umliegenden Quartiere her.

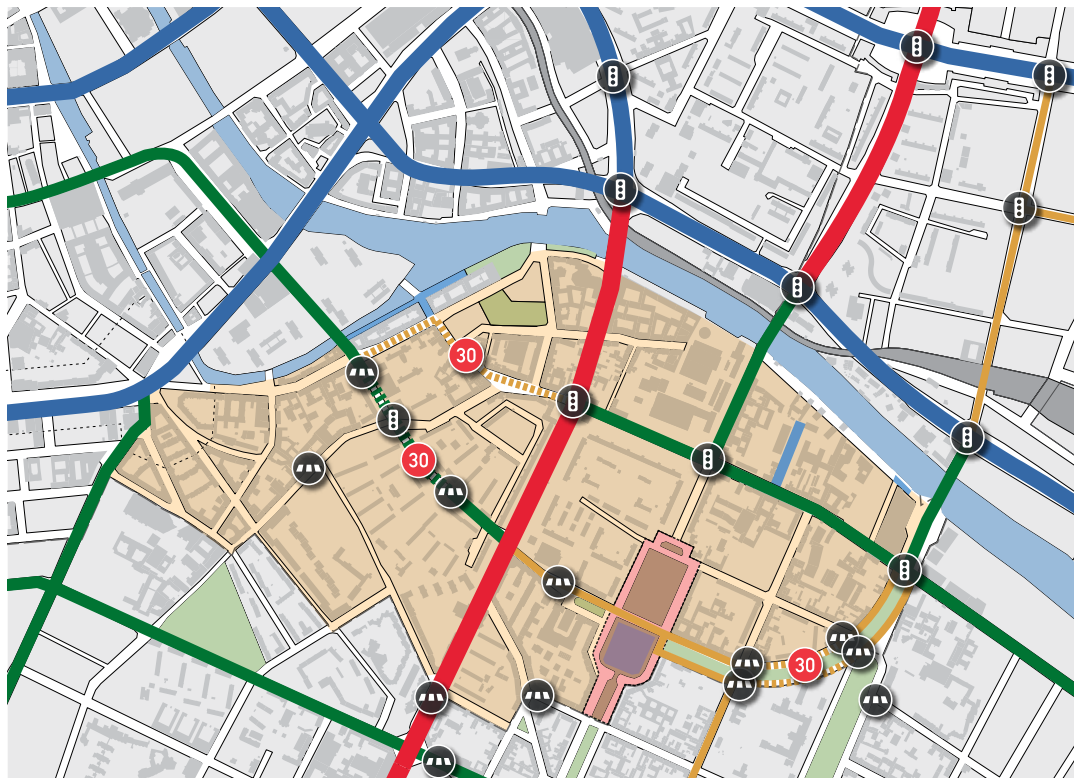
Die übrigen Straßen des Fördergebiets dienen der quartiersinternen Erschließung. Fast alle Nebenstraßen sind in Tempo-30-Zonen integriert. Für die Straßen rund um das Engelbecken und den Michaelkirchplatz gilt eine Tempo-20-Beschränkung. Teile des Märkischen Ufers, der Wilhelmine-Gemberg-Weg und ein kurzes Stück des Paula-Thiede-Ufers sind als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Hier ist die Kfz-Geschwindigkeit auf die Schrittgeschwindigkeit von rund 6 km/h beschränkt.

Hohe Verkehrsbelastung und gebietsfremder Durchgangsverkehr

Durch die zentrale Lage der Luisenstadt müssen die Hauptstraßen des Gebiets große Mengen an Durchgangsverkehr vor allem in Nord-Süd-Richtung bewältigen. Die natürliche Barriere der Spree führt dazu, dass sich der Straßenverkehr auf den brückenzuführenden Hauptstraßen konzentriert. Hier kommt es im Berufsverkehr häufig zu Überlastungen und Staubildungen. Am stärksten belastet waren 2019 die Brückenstraße mit ca. 18.500 Kfz/Tag (DTV_w), die Heinrich-Heine-Straße mit ca. 14.600 bis 17.700 Kfz/Tag (DTV_w), die Köpenicker Straße mit bis zu 15.000 Kfz/Tag (DTV_w) und die nördliche Michaelkirchstraße mit rund 12.900 Kfz/Tag (DTV_w).³⁰ Die hohen Kfz-Verkehrsmengen verursachen nicht nur Luft- und Lärmbelastungen. Durch den schier unablässigen Strom der Autos fungieren diese Straßen als Barrieren für Fußgänger.

29 Klassifizierung des übergeordneten Straßennetzes von Berlin gemäß StEP Verkehr. SenUVK (2011)

30 durchschnittliche werktägliche Verkehrsstärke (DTV_w) gemäß Straßenverkehrszählung SenUVK 2019, Quelle: Verkehrsmengenkarte, FIS Broker

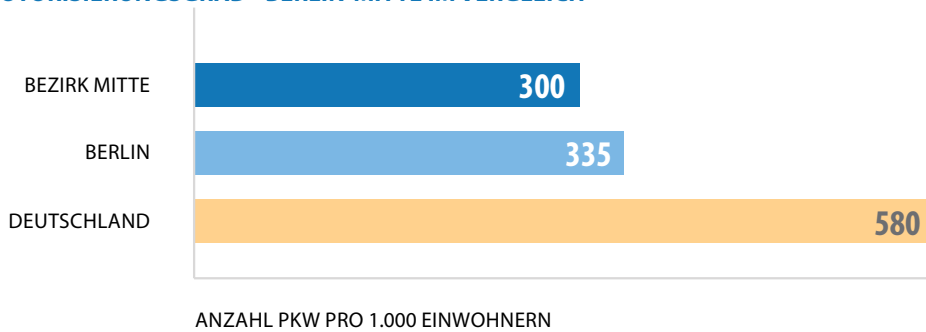


Das Nebenstraßennetz ist in Teilen vom gebietsfremden Durchgangsverkehr belastet. In einer Erhebung zum Verkehrskonzept Nördliche Luisenstadt von 2014³¹ wurde festgestellt, dass der Anteil des Durchgangsverkehrs in einigen Straßen 50 bis 70 % beträgt. Davon waren vor allem die Adalbertstraße und der Straßenzug Michaelkirchstraße/Legiendamm/Leuschnerdamm betroffen.

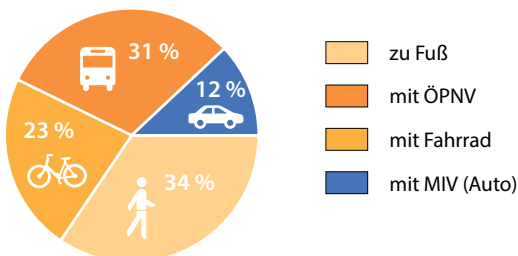
Zu den weiteren Mängeln und Konflikten im Straßennetz gehören:

- überhöhte Kfz-Geschwindigkeiten (insb. Adalbertstr., Michaelkirchstraße, Alte Jakobstraße),
- Nutzungskonflikte (z. B. Beladen und Abstellen von Reisebussen, insb. A&O-Hostel),
- Verkehrssicherheitsmängel (Unfallschwerpunkte, fehlende Querungsmöglichkeiten),
- funktionale und gestalterische Straßenraummängel (teilweise schlechter Straßenzustand, schlechte Flächendisposition, mangelnde Barrierefreiheit).

31 Verkehrskonzept Nördliche Luisenstadt, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH/Gruppe Planwerk, Berlin 2014

MOTORISIERUNGSGRAD - BERLIN-MITTE IM VERGLEICH**MODAL SPLIT - BERLIN-MITTE**

VERKEHRSMITTELWAHL DER EINWOHNER FÜR TÄGLICHE WEGE

**Motorisierungsgrad und Modal Split**

Die Einwohner des Fördergebietes tragen durch ihre eigene Mobilität nur zu einem geringen Teil zum Straßenverkehrsaufkommen im Fördergebiet bei. Dies resultiert aus einem niedrigen Motorisierungsgrad und einem vergleichsweise „autoarmen“ Mobilitätsverhalten der Einwohner. Da fördergebietsbezogene Mobilitätsdaten nicht vorliegen, wird im Folgenden auf die Daten für den Bezirk Berlin-Mitte zurückgegriffen. Mit rund 300 zugelassenen Pkws pro 1.000 Einwohner (2018) ist der Motorisierungsgrad der Mitte-Einwohner vergleichsweise gering.³² Er liegt unter dem Berliner Durchschnitt von 335 Pkw pro 1.000 Einwohner (2020) und weit unter dem deutschlandweiten Motorisierungsgrad von 580 Pkw pro 1.000 Einwohnern (2021).³³

Der geringe Motorisierungsgrad korrespondiert mit dem Mobilitätsverhalten der Einwohner. Dabei geht es um die Wahl der Verkehrsmittel für die täglichen Wege (Modal Split). Diese legen die Einwohner von Berlin-Mitte im Jahr 2018 überwiegend zu Fuß (34,5 %) und mit dem ÖPNV (30,8 %) zurück. An dritter Stelle folgt die Fahrradnutzung (22,8 %). Das Auto wird lediglich für 12 % der Wege genutzt.³⁴ Die Einwohner von Berlin-Mitte sind damit deutlich weniger mit dem Auto unterwegs als der Berliner Durchschnitt. Für ganz Berlin lag der Anteil der Auto-Nutzung im Jahr 2018 bei 26 %.

32 Motorisierungsgrad Berlin-Mitte 2018 lt. Daten Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (2019)

33 ebd.

34 Mobilitätsdaten gemäß Forschungsprojekt „Mobilität in Städten – SrV 2018, TU Dresden, 09/2019, Veröffentlichung SenUVK

Stellplatzsituation

Die Autobesitzer stellen ihre Fahrzeuge überwiegend im öffentlichen Straßenraum ab. Im Fördergebiet gibt es rund 1.500 öffentliche Stellplätze. Daneben existiert auch ein wachsendes Angebot an privaten Stellplätzen, insbesondere in Tiefgaragen von Neubauten oder vereinzelt vorhandenen Hofgaragen.

Die öffentlichen Stellplätze unterliegen seit Mitte 2018 der Parkraumbewirtschaftung (Zone 36 und 37). Dabei sind einige Straßen wie die Schmidstraße, die Melchiorstraße oder der Wilhelmine-Gemberg-Weg dem reinen Bewohnerparken vorbehalten. In den übrigen Straßen müssen sich die Bewohner die Stellplätze mit Besuchern, Beschäftigten und Kunden teilen. Vor der Einführung der Parkraumbewirtschaftung waren die Kfz-Stellplätze zu 49 % durch Beschäftigte, zu 33 % durch Kunden/Besucher und nur zu 23 % durch Bewohner belegt.³⁵ In den werktäglichen Geschäftszeiten lag eine hohe und sehr hohe Stellplatzauslastung vor.

Seit der Einführung der Parkraumbewirtschaftung hat sich die Nutzungskonkurrenz zwischen Bewohnern, Besuchern und Beschäftigten deutlich entspannt. Tagsüber sind in vielen Straßen freie Stellplätze vorhanden. Auch wenn die Parkraumauslastung am Abend und in der Nacht ansteigt, sind die Chancen der Bewohner deutlich gestiegen, einen freien Stellplatz in Wohnortnähe zu finden. Als Parkberechtigung können die Bewohner eine kostengünstige Anwohnergarnitur erwerben (zurzeit 20,40 Euro für zwei Jahre). „Fremdparker“ (Beschäftigte, Besucher, Touristen) werden dagegen durch hohe Parkscheinegebühren (zurzeit 2 Euro pro Stunde) von der Anfahrt bzw. einer langen Parkdauer abgeschreckt. Lokale Gewerbebetriebe und Handwerker, Pflegebedürftige und Pflegende erhalten spezielle Parkvignetten.

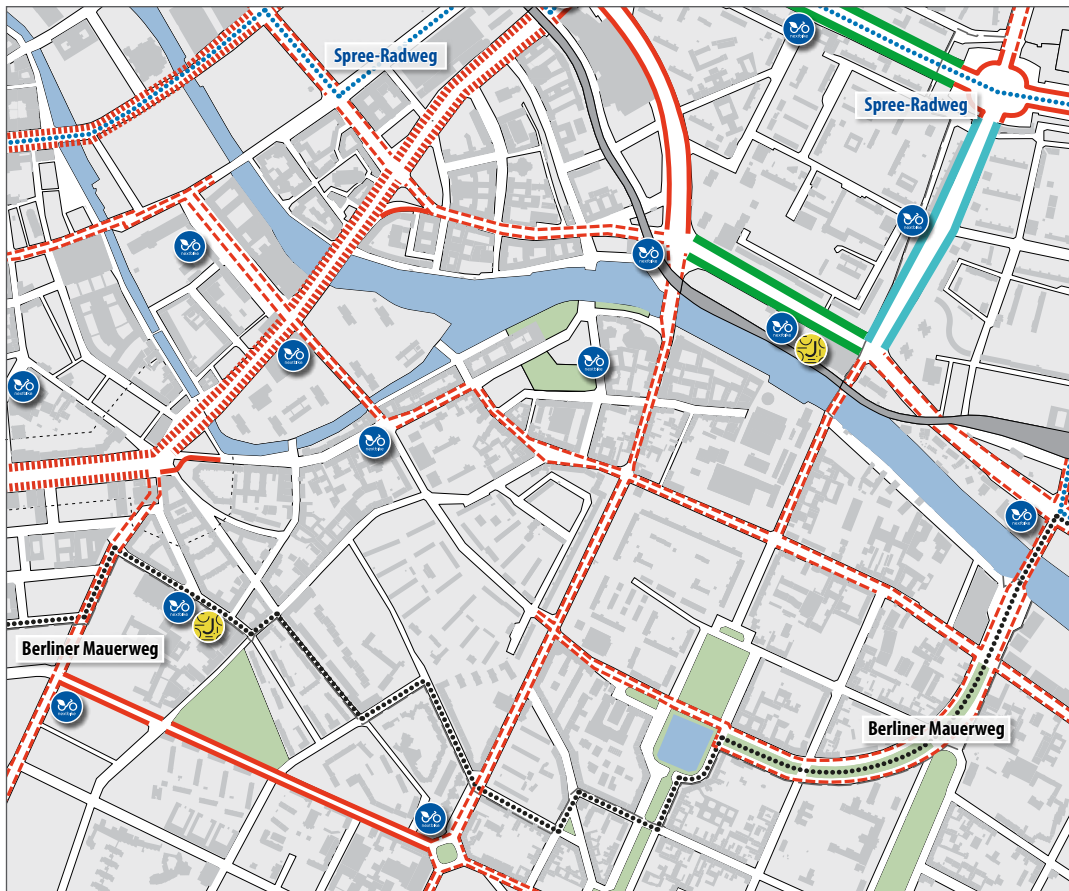
Zu den positiven „Nebeneffekten“ der Parkraumbewirtschaftung gehört die Überwachung durch das Ordnungsamt. So werden unberechtigtes Parken und andere StVO-Verstöße wirksam geahndet. Als Sonderbelastung hat sich die Anfahrt von Club- und Veranstaltungsbesuchern in der Nacht oder am Wochenende herausgestellt. Zu den Begleiterscheinungen gehören dann auch „wildparkende“ Taxen oder zugeparkte Einfahrten im Umfeld der Clubs.

Wachsender Fahrradverkehr

Der Fahrradverkehr stellt einen großen Anteil am Verkehrsaufkommen des Fördergebietes dar. Die Brückenstraße gehörte 2020 mit 3,16 Mio. gezählten Fahrrädern zu den am meisten frequentierten Radrouten in ganz Berlin.³⁶ Werktäglich befuhren durchschnittlich knapp 10.000 Radfahrer die Brückenstraße. Die Benutzungszahlen spiegeln das Wachstum des Fahrradverkehrs im gesamten Fördergebiet wider. Neben der Brückenstraße/Heinrich-Heine-Straße haben sich die Köpenicker Straße und auch der Straßenzug Engeldamm/Bethanien-damm/Annenstraße zu viel frequentierten Radrouten entwickelt.









35 Ergebnisse der Parkraumerhebung zum Verkehrskonzept Nördliche Luisenstadt, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH/Gruppe Planwerk, Berlin 2014

36 Daten der automatischen Dauerzählstellen für den Radverkehr in Berlin, Station Jannowitzbrücke, Zeitraum 01.01.2019 bis 31.12.2020, SenUVK (2021)



FAHRRADNETZ

Quelle:
Erhebung KoSP

- | | |
|--|---|
|  geschützte Radwege |  überregionale Radroute |
|  Fahrradwege (fahrbahnunabhängig) |  Fahrradverleihsstation nextbike |
|  Fahrradschutzstreifen (auf der Fahrbahn) |  Jelbi-Mobilitätsstation |
|  Pop-Up Radweg (auf der Fahrbahn) | |
|  Busspur mit Fahrradbenutzung | |

Die Fahrrad-Infrastruktur wurde in den letzten Jahren kontinuierlich ausgebaut, so dass inzwischen eine gute Radverkehrserschließung gegeben ist. Die Heinrich-Heine-Straße, die Brückenstraße, die Köpenicker Straße, die Michaelkirchstraße, der Bethanien- und Engeldamm sowie teilweise die Annenstraße verfügen über abmarkierte Angebots- bzw. Schutzstreifen für Radfahrer auf der Fahrbahn. Die Radverkehrsanlagen befinden sich überwiegend in einem guten Zustand. Sie werden vom fließenden Kfz-Verkehr weitgehend respektiert, von Lieferwagen jedoch häufig „zugeparkt“. Aufgrund der Zunahme des Fahrradverkehrs sind die Angebotsstreifen in einigen Straßenabschnitten stark frequentiert. Die Masse der Fahrräder, die Mitbenutzung der Schutzstreifen durch E-Scooter oder auch Baustelleneinrichtungen führen teilweise zu Platzkonkurrenzen und gefährlichen Interaktionen. Fahrbahnunabhängige oder geschützte Fahrradschutzstreifen sind im Fördergebiet nicht vorhanden. Im Nebenstraßennetz wird die Benutzungsqualität zum Teil durch schadhafte Straßenbeläge und Kopfsteinpflaster beeinträchtigt (Rungestraße, Adalbertstraße, Schmidstraße).

Die Radverkehrsanlagen im Gebiet sind in weiterführende Radverkehrsstrecken eingebunden. Von besonderer Bedeutung sind Anschlüsse an überregionale Fahrradrouten wie den Berliner Mauerweg oder den Spree-Fernradweg. Ihr Potenzial ist noch nicht ausgeschöpft, da z. B. beim Spree-Radweg unattraktive Umwege jenseits des Flussufers zu fahren sind.

In vielen Straßenräumen sowie an den U- und S-Bahnhöfen fehlen ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und E-Scooter. Auch auf den meisten Privatgrundstücken gibt es noch zu wenige Möglichkeiten, Fahrräder sicher und komfortabel abzustellen. Neue Wege werden bei Neubauvorhaben beschritten. So wurde z. B. den Bewohnern des Studentenwohnheims „THE FIZZ“ in der Köpenicker Straße eine Fahrradtiefgarage mit rund 200 Plätzen zur Verfügung gestellt.

Verbesserte Fußwegeverbindungen

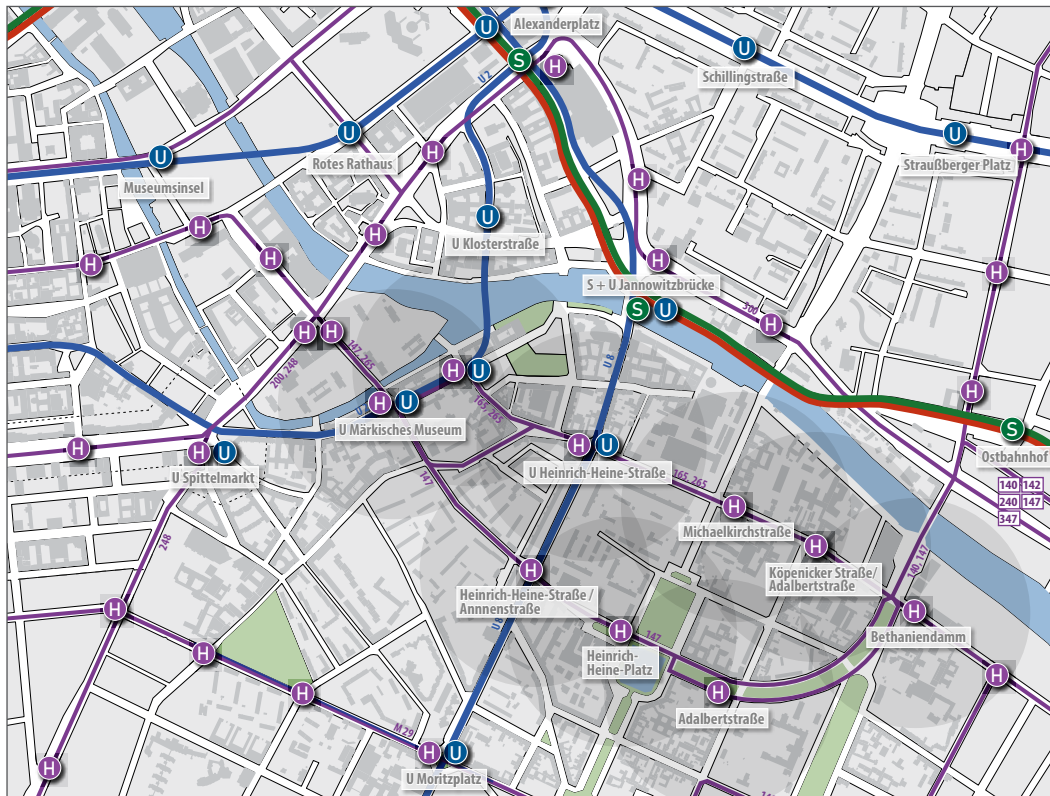
Das Fördergebiet verfügt über ein engmaschiges Fußwegenetz entlang der Straßen. Grundsätzlich sind alle Ziele im Gebiet gut zu Fuß zu erreichen. Die Benutzungsqualität ist jedoch sehr unterschiedlich. Gut benutzbar sind die Fußwege vor allem in denjenigen Straßen, die in den letzten 15 Jahren umfassend erneuert wurden. Dazu zählen die Melchiorstraße, die Wallstraße, der Michaelkirchplatz, der Engeldamm/Bethaniendamm und die Straßen rund ums Engelbecken. Zu den durchgeführten Maßnahmen gehörten häufig die Erneuerung der Beläge, die Absenkung von Bordsteinen, die Verlegung taktiler Platten (Barrierefreiheit), eine neue Beleuchtung, Baumpflanzungen und Verkehrssicherungsmaßnahmen. Gerade an neuralgischen (Konflikt-) Punkten wie in der Brückenstraße und Heinrich-Heine-Straße, entstanden querungsunterstützende Mittelinseln, Fußgängerüberwege und Gehwegvorstreckungen.

Noch immer gibt es jedoch Fußwege, die bauliche Mängel und schadhafte Beläge aufweisen (z. B. Adalbertstraße, Köpenicker Straße, Rungestraße), deren Aufenthaltsqualität durch hohes Kfz-Aufkommen, Lärm und Gestaltungsmängel gemindert ist (Köpenicker Straße, Heinrich-Heine-Straße, Brückenstraße) oder deren Nutzbarkeit durch „wildes“ Parken oder geringe Breiten eingeschränkt ist (Ohmstraße, Brückenstraße).

Zum Fußwegesystem gehören auch straßenunabhängige Verbindungen. Übergebietsmäßig bedeutsam sind der „Spreeweg“ und der „Tiergartenring“. Sie gehören zu den „20 Grünen Hauptwegen“ Berlins. Beim straßenunabhängigen Wegenetz besteht vor allem am Spreeufer ein erheblicher Aufwertungs- und Ausbaubedarf. Hier fehlen eine durchgängige (öffentliche) Wegeverbindung und damit verknüpfte Fußwegeverbindungen ins Quartier.

Gute ÖPNV-Verbindungen

Das Fördergebiet ist sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Zwei U-Bahn-Linien durchqueren das Gebiet in Nord-Süd-Richtung. An der Jannowitzbrücke besteht Anschluss an die S-Bahn. Die Fernbahnhöfe Alexanderplatz und Ostbahnhof sind schnell zu erreichen. In Ost-West-Richtung durchqueren die Buslinien 165, 265 und 147 die Nördliche Luisenstadt und stellen Verbindungen zu den U- und S-Bahn-Bahnhöfen her. Die ÖPNV Haltestellen sind homogen im Gebiet verteilt. Flächendeckend können die Bewohner



ÖPNV-ANBINDUNG

Quelle: Daten BVG,
S-Bahn-Berlin (2021)

- | | |
|--|---|
|  U-Bahn Station |  U-Bahn Strecke |
|  S-Bahn-Station |  S-Bahn Strecke |
|  Bushaltestelle |  Buslinie |
|  Einzugsbereich |  Regional- und Fernverkehr |

innerhalb eines 300 Meter-Radius eine oder mehrere Haltestellen zu Fuß erreichen. Trotz der guten Anbindung besteht Unzufriedenheit der Bewohner mit Betriebs- und Taktzeiten. Während auf der Köpenicker Straße die Buslinien 165/265 im 10-min-Takt verkehren, fährt die Linie 147 nur im 20-min-Takt. Zu den Tagesrandzeiten und am Sonntag findet auf der Linie 147 gar kein Busverkehr zwischen Ostbahnhof und Märkischem Museum statt.

ÖPNV-Haltestellen nur teilweise barrierefrei

Die ÖPNV-Haltestellen befinden sich in einem sehr unterschiedlichen Zustand. Während die Bahnhöfe der U2 bereits aufgewertet wurden und mit Aufzügen barrierefrei zugänglich sind (Märkisches Museum), weist der U-Bahnhof Heine-Heine-Straße erhebliche gestalterische und funktionale Mängel auf. Die BVG beabsichtigt die Sanierung des U-Bahnhofes mit einem barrierefreien Zugang ab 2022. Auch sind viele Bushaltestellen im Gebiet noch nicht barrierefrei ausgebaut.

Elektromobilität erst am Anfang

Der Kfz-Verkehr im Fördergebiet wird von fossiler Verbrennungstechnik dominiert. In Analogie zur Gesamtberliner Entwicklung ist der Anteil von Fahrzeugen mit alternativen Antrieben (Strom, Wasserstoff, Flüssiggas) noch sehr gering (rund 2,5 %).³⁷ Vorreiter der Elektromobilität sind die Flotten der privaten E-Scooter- und E-Moped-Verleiher. Sie sind im Gebiet inzwischen häufig anzutreffen.

Für das Laden von Elektro-Autos standen Mitte 2021 in der gesamten Nördlichen Luisenstadt nur neun öffentliche Ladestationen mit einzelnen Ladesäulen am Straßenrand zur Verfügung. Es gibt jedoch auch private Ladestationen. Sie entstehen immer häufiger in Tiefgaragen von Neubauprojekten.

37 Anzahl der Fahrzeuge mit elektrischem Antrieb oder Hybrid-Antrieb am 1. Januar 2020, Amt für Statistik Berlin Brandenburg

berlinbaut

berlin **be** **mit** **berlin**

Lebendige Quartiere fördern - Städtebaulicher Denkmalschutz

Luisenstadt Erneuerung der Melchiorstraße



Quelle: Bauamt Mitte von Berlin, BA, Baurechtsamt, Baurechtliche Beratung und Beratung

Architekt
Grafik Planung / Architektur / Bauleitung
Möller + Partner AG
10243 Berlin, Bismarckstr. 10
Telefon: 30 28 20 20 20
www.moeller-partner.de

Garten- und Landschaftsplanung
Garten- und Landschaftsplanung
Garten- und Landschaftsplanung
Garten- und Landschaftsplanung
Telefon: 30 28 20 20 20

Bauleitung
Bauleitung
Telefon: 30 28 20 20 20

Wasserentwässerung / Planung / Ausführung
Telefon: 30 28 20 20 20

Die Melchiorstraße wurde nach dem 2. Weltkrieg in der Luisenstadt neu erbaut. Die Planung und Ausführung erfolgte unter Berücksichtigung der städtebaulichen und architektonischen Vorgaben der Berliner Bauordnung. Die Straße ist ein Beispiel für die Erneuerung des städtischen Wohnumfeldes in der Luisenstadt. Die Straße ist ein Beispiel für die Erneuerung des städtischen Wohnumfeldes in der Luisenstadt.

Projektleitung
Telefon: 30 28 20 20 20

Wasserentwässerung / Planung / Ausführung
Telefon: 30 28 20 20 20

Adressen
Melchiorstraße
10243 Berlin
Telefon: 30 28 20 20 20

Baukosten
1.000.000 EUR
Telefon: 30 28 20 20 20

Leistungsbereitschaft an Baustellen- und
unterstützung
Telefon: 30 28 20 20 20





4.11 ZUSAMMENFASSUNG – STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

Die Bestandsanalyse wird an dieser Stelle mit einer Darstellung der Stärken und Schwächen des Fördergebiets zusammengefasst.

TABELLE 10: STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

+ Stärken	– Schwächen
Stadtraum und Bebauung	
<ul style="list-style-type: none"> • privilegierte Lage im Berliner Zentrum • attraktive Wasserlage am Spreeufer • erhaltener Stadtgrundriss • hochwertig gestalteter Mittelpunkt (Engelbecken/Michaelkirchplatz) • Denkmale aus zwei Jahrhunderten • identifikationsstiftende Geschichte • bedeutsame Zeugnisse der Berliner Industriekultur • guter bis sehr guter Bauzustand 	<ul style="list-style-type: none"> • fragmentierter Stadtraum • Brachen, Baulücken, Provisorien • teilweise dreckiges Erscheinungsbild • einige stark erneuerungsbedürftige Bauensembles, einzelne Ruinen • räumliche Abtrennung vom historischen Zentrum (Klosterviertel/Nikolaiviertel), Verlust der Waisenbrücke
Nutzungsstruktur	
<ul style="list-style-type: none"> • vielfältige Nutzungsmischung • Zentralität und Internationalität • hauptstädtische Einrichtungen • hochkarätige Kultureinrichtungen • international bekannte Clubszene • Medien- und Kreativstandort • innerstädtischer Wohnstandort • attraktive touristische Ziele 	<ul style="list-style-type: none"> • nicht überwundene Funktionsverluste durch Krieg, Mauerbau und „Wendeschock“ • schwache funktionelle Verflechtungen zur Luisenstadt Kreuzberg • ungenutzte Flächen und Gebäude • mangelhafte Nahversorgung • Funktionsschwäche der Köpenicker Straße • Rückzug von Handwerk und Kleingewerbe • Tendenz zum „Overtourismus“
Bevölkerung und Sozialstruktur	
<ul style="list-style-type: none"> • „bunt gemischte“ Einwohnerschaft • vergleichsweise junge Bevölkerung • wachsende Einwohnerzahl • gute sozioökonomische Situation 	<ul style="list-style-type: none"> • Ungleichgewicht zwischen schnellem Einwohnerwachstum und nachlaufender infrastruktureller Versorgung • hoher Anteil von Wohnen auf Zeit, bewirkt höhere Fluktuation und geringe Identifikation

TABELLE 10: STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

+ Stärken	- Schwächen
Wohnen	
<ul style="list-style-type: none"> • privilegiertes Wohnen im Zentrum • mittlere und gute Wohnlagen (Mietspiegel) • diversifizierter Wohnungsbestand • vielfältige Wohnformen • zeitgemäßer Ausstattungsstandard • geringer baulicher Erneuerungsbedarf • soziales Wohnen bei kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen • dynamische Neubautätigkeit 	<ul style="list-style-type: none"> • Diskrepanz zwischen Wohnungsangebot und Haushaltsgrößen (Unterbelegung) • angespannter Wohnungsmarkt mit hoher Wohnungsnachfrage • steigende Miet- und Immobilienpreise • Ausbreitung von „Wohnen auf Zeit“ • Zweckentfremdungen (Ferienwohnungen) • ungenügende Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen • Nutzungskonflikte (Wohnen versus Clubs und Tourismus)
Soziale Infrastruktur	
<ul style="list-style-type: none"> • Kita-Versorgung durch großzügige DDR-Kitastandorte • Öffentliche Grund- und private Oberschule in Wohnortnähe • wichtige Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen • besondere Betreuungseinrichtungen • bedeutende Nachbarschaftseinrichtung als Stadtteilzentrum, Familienzentrum und Mehrgenerationenhaus • Stadtteilläden für die Sanierung • Freizeit-, Beratungs- und Betreuungseinrichtungen für Senioren vorhanden • vielfältiges kulturelles Angebot mit überörtlichem Einzugsbereich • gedeckte Sportanlagen an Schulstandorten angegliedert 	<ul style="list-style-type: none"> • hohe Auslastung der Kitas bei weiteren Platzbedarfen • Platzdefizite im Grundschul- und Oberschulbereich • Platzdefizite für Angebote im Bereich der Erwachsenenbildung • zunehmende Kapazitätsdefizite bei KJFE • aktuelle Räumlichkeiten für betreute Mädchenwohnrichtung wenig geeignet • Energetischer Erneuerungsbedarf bei vielen öffentlichen Gebäuden • Defizite an nachbarschaftlichen Angeboten im Sanierungsgebiet • fehlende kommunale Bildungsangebote im Sanierungsgebiet • zu geringe Kapazitäten der Musikschule • Unterversorgung mit ungedeckten Sportflächen
Grün- und Freiflächen	
<ul style="list-style-type: none"> • hochwertige Grünzüge und Grünanlagen, insb. Luisenstädtischer Kanal/Engelbecken, Köllnischer Park, Bethanien • Anschluss an großräumige Freiraumverbindungen (Spreeweg, Tiergartenring) • durchgrünte Siedlungsbaugebiete • gute Spielplatzversorgung im Planungsraum Heinrich-Heine-Viertel West 	<ul style="list-style-type: none"> • Freiraumverbindungen z. T. unterbrochen • teilweise Unterhalts- und Pflegedefizite • unzureichende Versorgung mit wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen, insb. Planungsraum Heinrich-Heine-Viertel Ost • keine siedlungsnahen Grünflächen • ungenügende Spielplatzversorgung im Planungsraum Heinrich-Heine-Viertel Ost, insbesondere im Sanierungsgebiet

TABELLE 10: STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

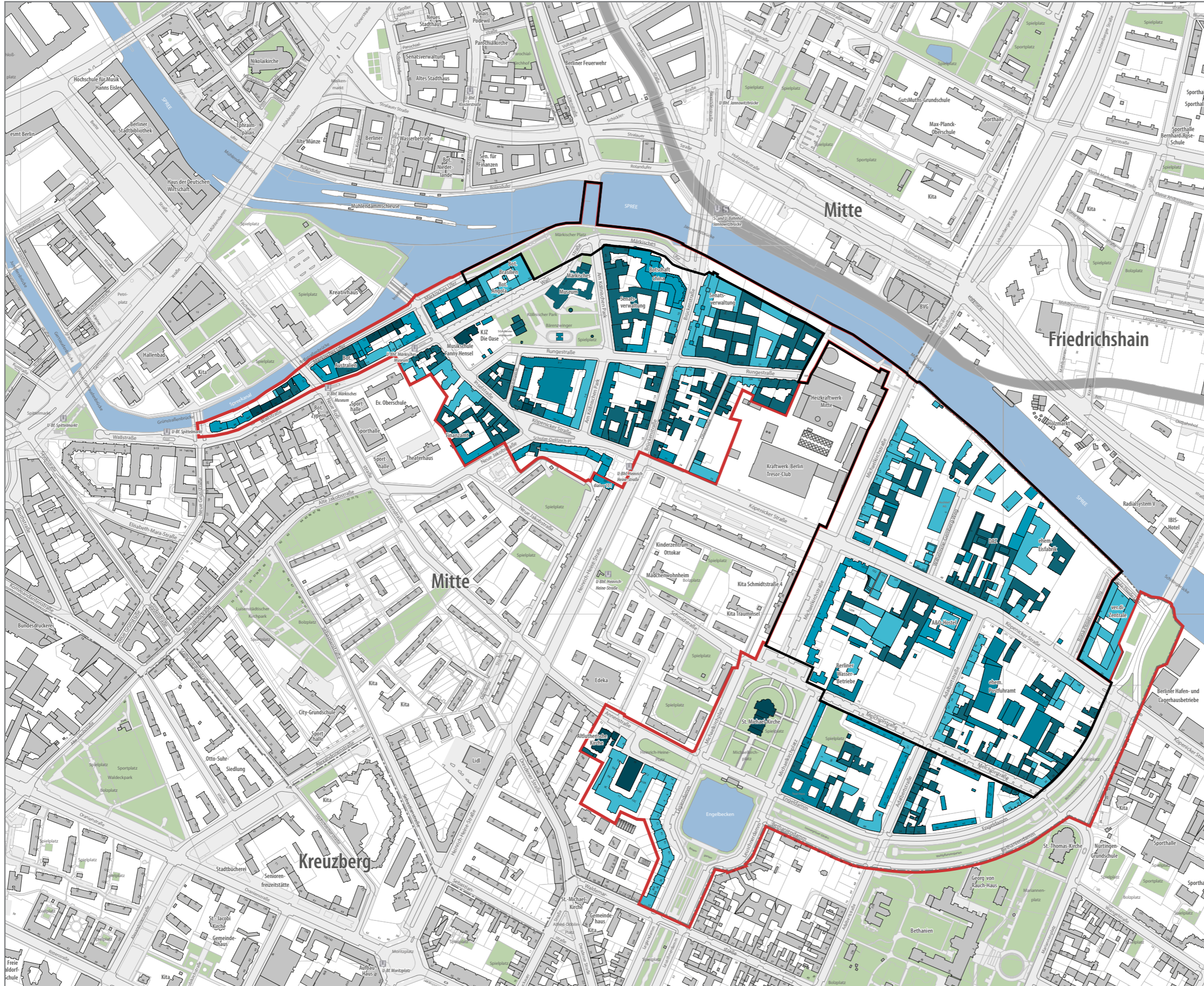
+ Stärken	– Schwächen
Umwelt, Klima, Natur	
<ul style="list-style-type: none"> • wertvolle Parks und Grünzüge • großer Straßenbaumbestand • Kalt- und Frischluftschneise Spree • Anschluss ans Fernwärmenetz • Potenziale für Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel (durch Neubau- und Sanierungstätigkeit) • Entsiegelungs- und Begrünungspotenziale im Bestand 	<ul style="list-style-type: none"> • thermisch ungünstige Innenstadtlage • urbane Überwärmung/Wärmeineleffekt • verkehrsinduzierte Lärm- und Luftbelastung • starke Bodenversiegelung • Fehlende Regenwassernutzung und -speicherung • Mischkanalisation • isolierte und artenarme Biotope • verbauter und artenarmer Spreefluss • altindustriell belastete Böden • HKW Mitte als Großemittent von klimaschädlichem CO₂ und NO_x • Störfallrisiken durch HKW und OTEK
Erschließung und Verkehr	
<ul style="list-style-type: none"> • innerstädtische, vernetzte Verkehrslage • gute Erreichbarkeit mit Kfz, Fahrrad, ÖPNV • leistungsfähige Straßenerschließung • vielfältiges Verkehrsträgerangebot • sehr gute ÖPNV-Anschlüsse • gut ausgebaute Radverkehrsanlagen • Anschluss an überregionale Fuß- und Radwege • geringer Kfz-Motorisierungsgrad • „autoarmer“ Modal Split mit Schwerpunkt Fußverkehr und ÖPNV • flächendeckende Parkraumbewirtschaftung 	<ul style="list-style-type: none"> • hohe Verkehrsbelastung der Hauptstraßen • gebietsfremder Durchgangsverkehr in Neben- bzw. Wohnstraßen • teilweise Verkehrssicherheitsmängel • Nutzungskonflikte Kfz- und Radverkehr • ungenügendes Angebot und unregulierte Abstellung von Fahrrädern, E-Scootern • Fahrradinfrastruktur mit Anpassungsbedarf (Mobilitätsgesetz) • Lücken im Fußwegenetz • einzelnen Straßen mit mangelnder Aufenthaltsqualität und baulichen Mängeln • ÖPNV-Haltestellen z. T. nicht barrierefrei • Ungenügende Angebote E-Mobilität

4.12 ANALYSEPLÄNE

1. Bestandsplan Bebauungsstruktur
2. Bestandsplan Denkmäler
3. Bestandsplan baulicher Erneuerungsbedarf
4. Bestandsplan Neubauvorhaben
5. Bestandsplan Nutzungsstruktur
6. Bestandsplan Versorgungsstruktur
7. Bestandsplan Eigentümerstruktur
8. Bestandsplan Soziale Infrastruktur
9. Bestandsplan öffentliche Grün- und Freiflächen
10. Bestandsplan Klima, Umwelt und Naturschutz
11. Bestandsplan Erschließung und Verkehr

Nördliche Luisenstadt (Mitte)

Bebauungsstruktur



Gebäudeklassifizierung

- Bebauung bis 1870
- Bebauung von 1871 bis 1918
- Bebauung von 1919 bis 1939
- Bebauung von 1949 bis 1989
- Bebauung nach 1990

Abgrenzungen

- Grenze Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt
- Grenze Fördergebiet Luisenstadt Mitte im Programm Lebendige Zentren und Quartiere
- Bezirksgrenze Mitte / Friedrichshain-Kreuzberg

Bearbeitungsstand: Dezember 2021

ohne Maßstab
 Kartengrundlage: ALK Berlin 2014
 Bearbeitet durch KoSP GmbH

Auftraggeber

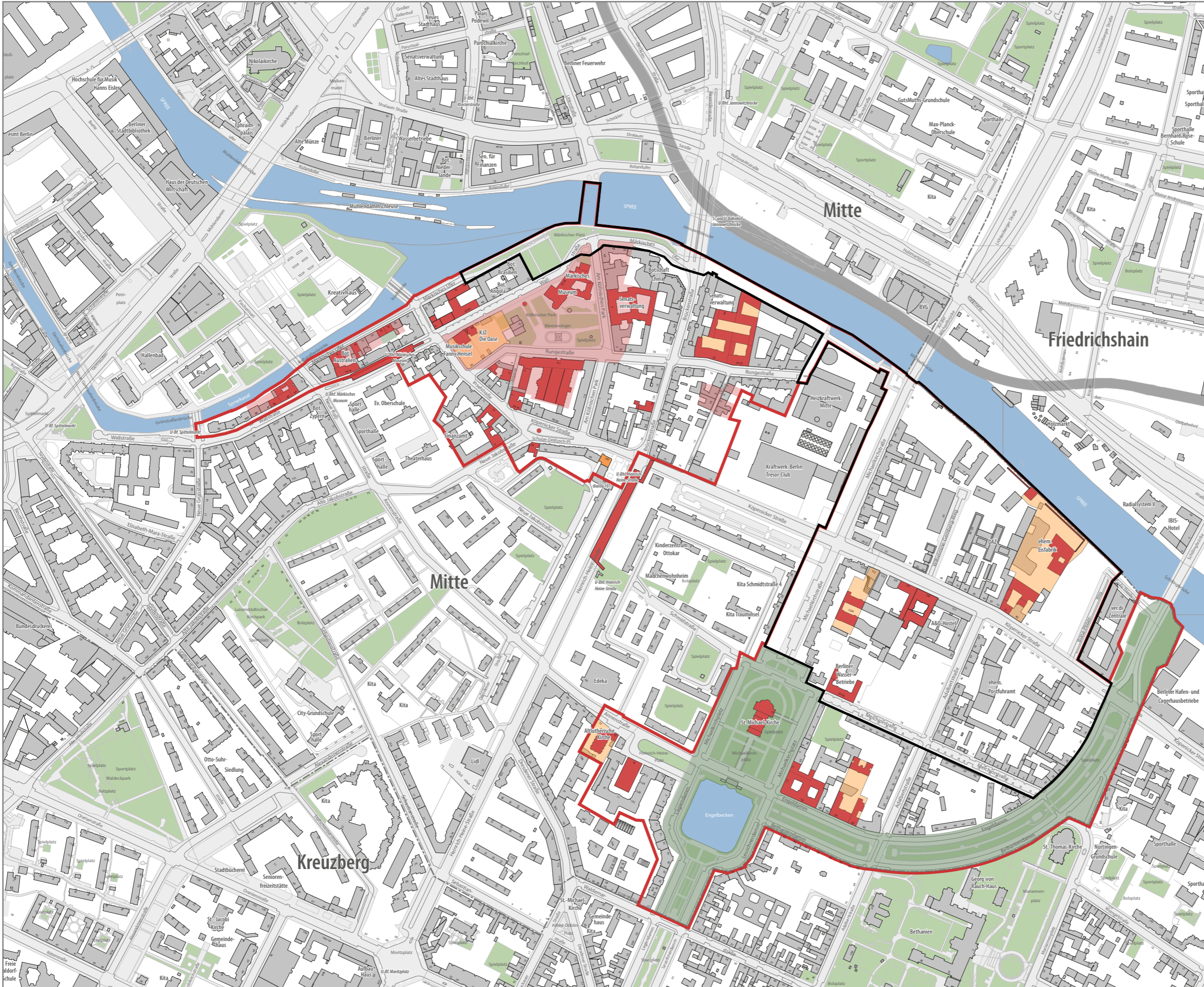
Bezirksamt Mitte von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Stadtplanung
 Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-901845853

Planverfasser

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und
 Projektmanagement - KoSP GmbH
 Fehrbelliner Straße 50, 10119 Berlin, Tel: 030-33002830

Nördliche Luisenstadt (Mitte)

Denkmäler



Denkmalklassifizierung

- Gartendenkmal
- Baudenkmal
- Gesamtanlage
- Ensemble

Abgrenzungen

- Grenze Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt
- Grenze Fördergebiet Luisenstadt Mitte im Programm Lebendige Zentren und Quartiere
- Bezirksgrenze Mitte / Friedrichshain-Kreuzberg

Bearbeitungsstand: Dezember 2021



ohne Maßstab
Kartengrundlage: ALK Berlin 2014
Bearbeitet durch KoSP GmbH

Auftraggeber



Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-901845853

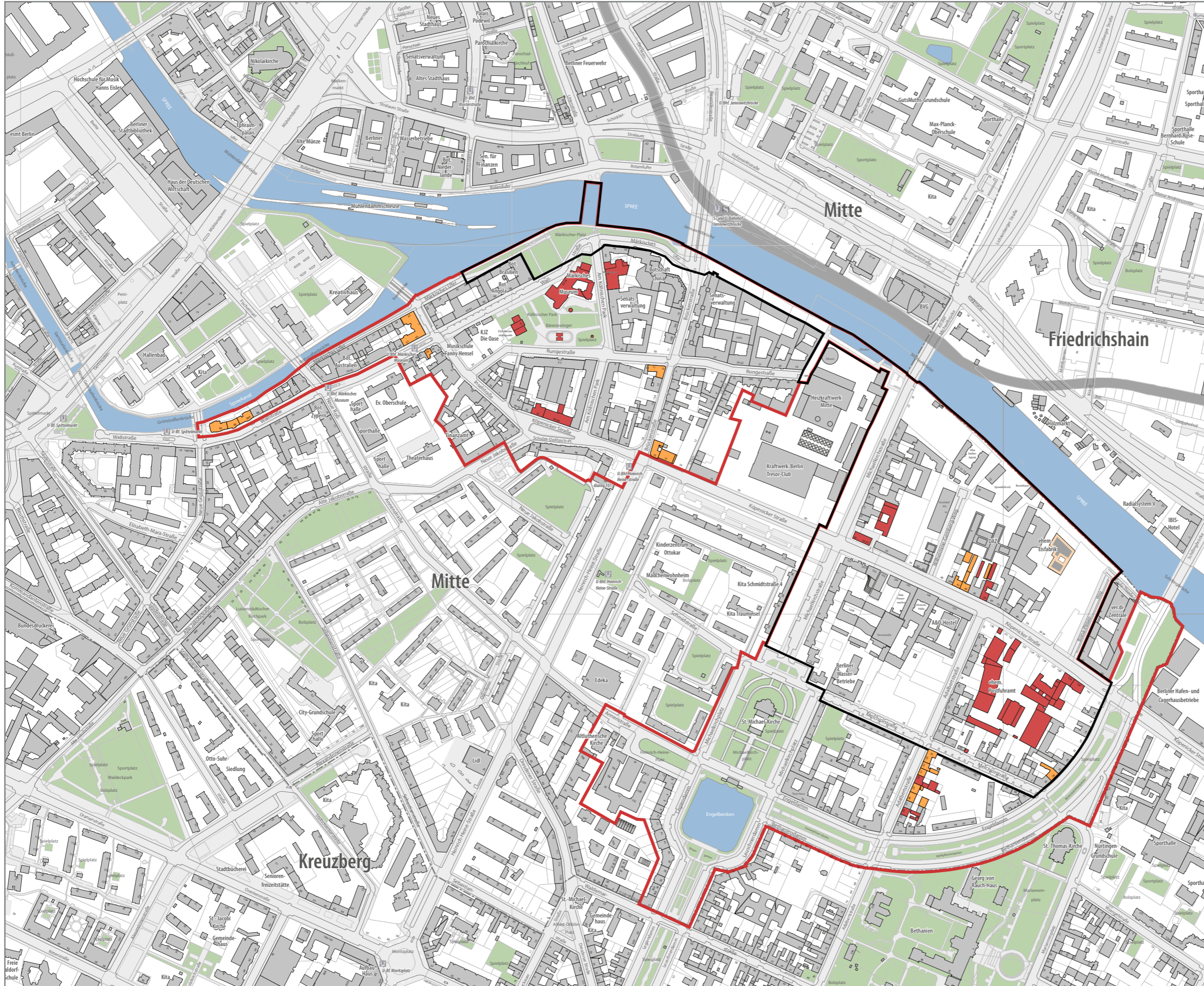
Planverfasser



Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und
Projektmanagement - KoSP GmbH
Fehrbelliner Straße 50, 10119 Berlin, Tel: 030-33002830

Nördliche Luisenstadt (Mitte)

baulicher Erneuerungsbedarf



Erneuerungsbedarf

- hoher Erneuerungsbedarf
- mittlerer Erneuerungsbedarf
- in Sanierung bzw. im Umbau
- kein bzw. geringer Erneuerungsbedarf

Abgrenzungen

- Grenze Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt
- Grenze Fördergebiet Luisenstadt Mitte im Programm Lebendige Zentren und Quartiere
- Bezirksgrenze Mitte / Friedrichshain-Kreuzberg

Bearbeitungsstand: Dezember 2021

ohne Maßstab
Kartengrundlage: ALK Berlin 2014
Bearbeitet durch KoSP GmbH

Auftraggeber

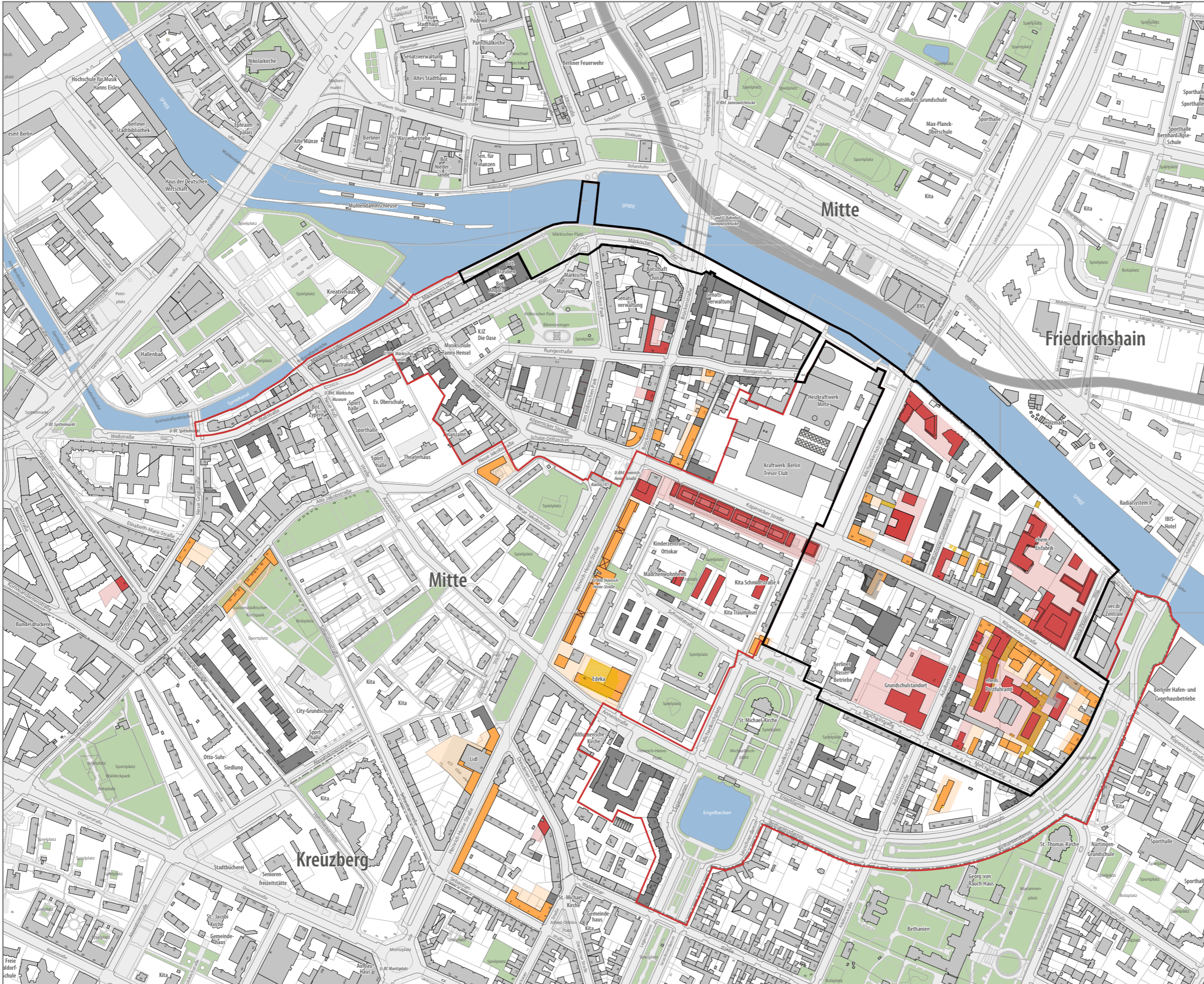
Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-901845853

Planverfasser

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und
Projektmanagement - KoSP GmbH
Fehrbelliner Straße 50, 10119 Berlin, Tel: 030-33002830

Nördliche Luisenstadt (Mitte)

Neubauvorhaben



realisierte und geplante Neubauvorhaben

- realisierte Neubauten 1990 bis 2021
- Neubauvorhaben Fertigstellung 2022 bis 2025 erwartet
- weitere potenzielle Neubaustandorte

Bestandsgebäude - Abriss

- Abriss vorgesehen
- Erhalt/Abriss konzeptabhängig prüfen

Abgrenzungen

- Grenze Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt
- Grenze Fördergebiet Lichtenberg Mitte im Programm Lebendige Zentren und Quartiere
- Bezirksgrenze Mitte / Friedrichshain-Kreuzberg

Bearbeitungsstand: Dezember 2021



ohne Maßstab
Kartengrundlage: ALK Berlin 2014
Bearbeitet durch KoSP GmbH

Auftraggeber



Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-901845853

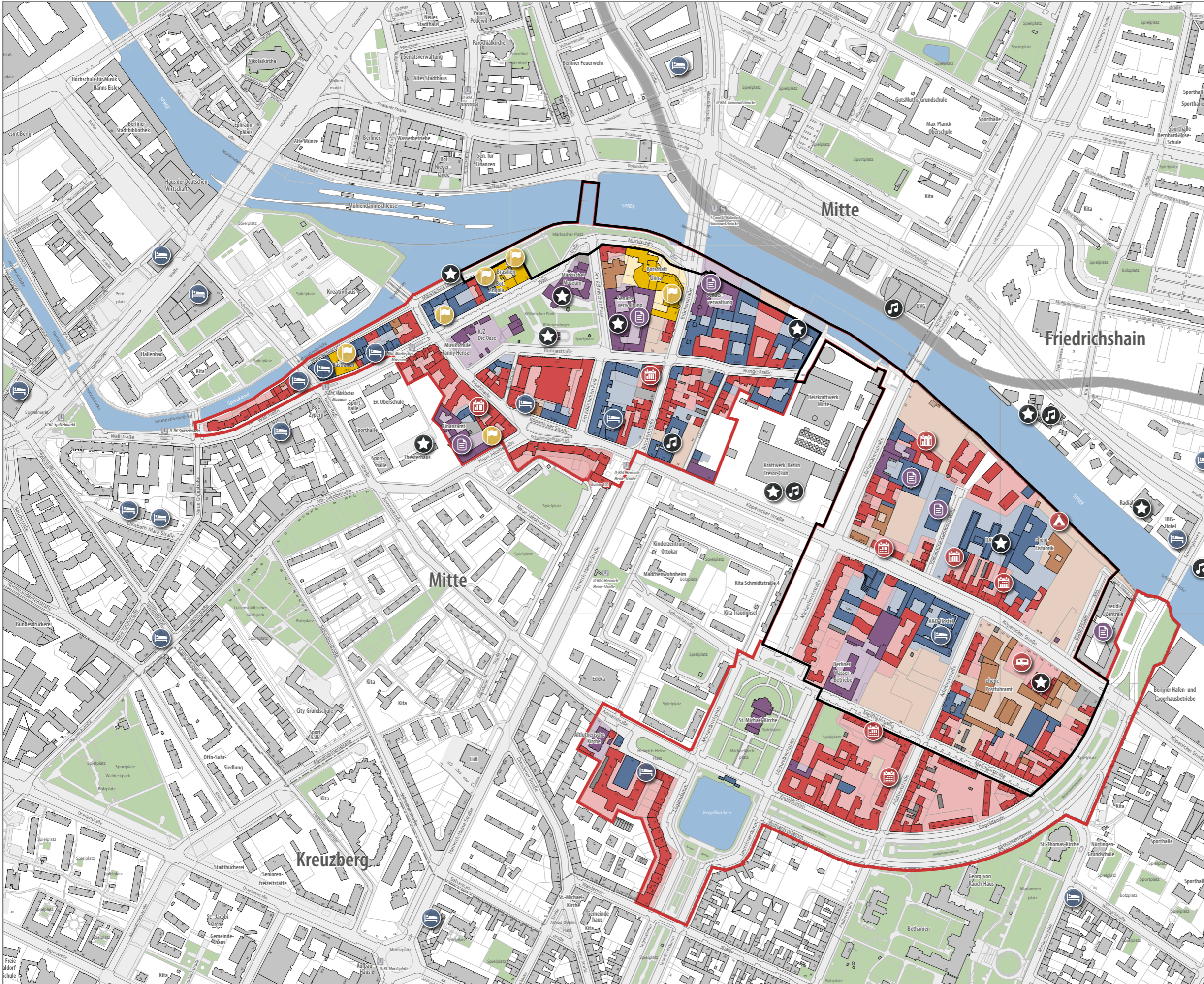
Planverfasser



Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und
Projektmanagement - KoSP GmbH
Fehrbelliner Straße 50, 10119 Berlin, Tel: 030-33002830

Nördliche Luisenstadt (Mitte)

Nutzungsstruktur



Hauptnutzung (Gebäude/Freifläche)

- Wohnen
- Gewerbe
- Infrastruktur
- Botschaft
- Leerstand/Brache
- Nebengebäude
- sonstige Nutzungen

Besondere Wohnformen

- Wagenplatz
- Wohnheim / Wohnen auf Zeit Angebote
- Teepeeland

Nutzungen mit überörtlicher Bedeutung

- Beherbergung
- Verwaltungssitz
- Kunst und Kultur
- Club
- Botschaft

Abgrenzungen

- Grenze Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt
- Grenze Fördergebiet Luisenstadt Mitte im Programm Lebendige Zentren und Quartiere
- Bezirksgrenze Mitte / Friedrichshain-Kreuzberg

Bearbeitungsstand: Dezember 2021

ohne Maßstab
Kartengrundlage: ALK Berlin 2014
Bearbeitet durch KoSP GmbH

Auftraggeber

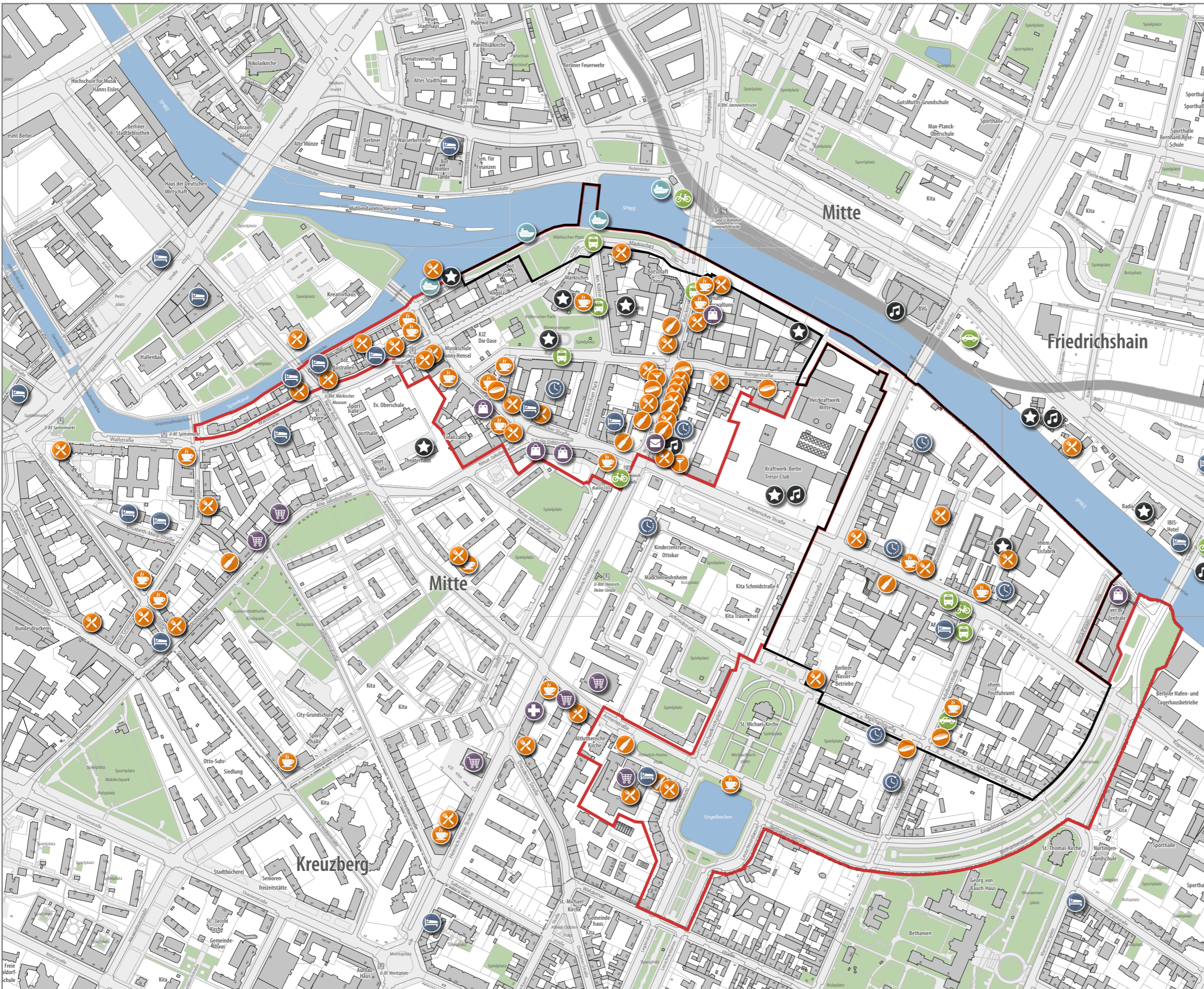
Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-901845853

Planverfasser

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und
Projektmanagement - KoSP GmbH
Fehrbelliner Straße 50, 10119 Berlin, Tel: 030-33002830

Nördliche Luisenstadt (Mitte)

Versorgungsangebot



Beherbergung

- Hotel/ Hostel
- Wohnheim/ Wohnen auf Zeit Angebote

Gastronomie/Verpflegung

- Restaurant/Imbiss
- Bar/ Kneipe
- Café/ Bistro
- Späti
- Bäckerei

Nahversorgung

- Supermarkt
- Shopping
- Apotheke
- Post

Kunst und Kultur

- Kunst/ Kultur
- Club/Veranstaltungsort

Verkehr

- Reisebusse
- Bootsanleger
- Fahrradverleih
- Autovermietung

Abgrenzungen

- Grenze Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt
- Grenze Fördergebiet Luisenstadt Mitte im Programm Lebendige Zentren und Quartiere
- Bezirksgrenze Mitte / Friedrichshain-Kreuzberg

Bearbeitungsstand: Dezember 2021

ohne Maßstab
Kartengrundlage: ALK Berlin 2014
Bearbeitet durch KoSP GmbH

Auftraggeber

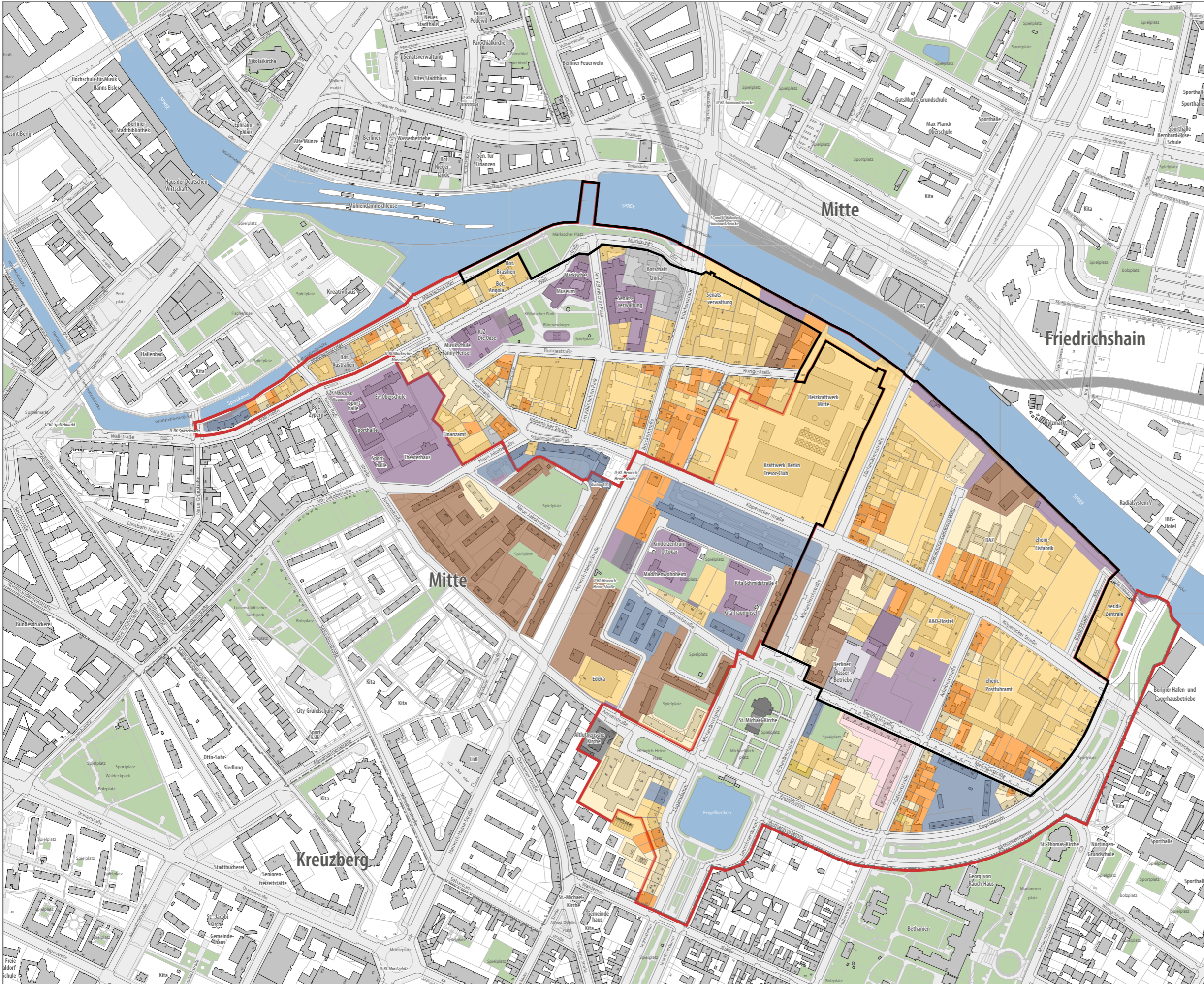
Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-901845853

Planverfasser

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und
Projektmanagement - KoSP GmbH
Fehrbelliner Straße 50, 10119 Berlin, Tel: 030-33002830

Nördliche Luisenstadt (Mitte)

Eigentümerstruktur



öffentliche Eigentümer

- Bund
- Land Berlin
- Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH
- Berlinovo Immobilien GmbH
- Anstalt öffentlichen Rechts

private Eigentümer

- Juristische Person (u. a. GmbH, GbR)
- natürliche Person
- Wohnungs- und Teileigentum
- eingetragene Genossenschaft

sonstige Eigentümer

- ausländischer Staat
- Kirchengemeinde

Abgrenzungen

- Grenze Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt
- Grenze Fördergebiet Luisenstadt Mitte im Programm Lebendige Zentren und Quartiere
- Bezirksgrenze Mitte / Friedrichshain-Kreuzberg

Datenstand: Juli 2021



ohne Maßstab
Kartengrundlage: ALK Berlin 2014
Bearbeitet durch KoSP GmbH

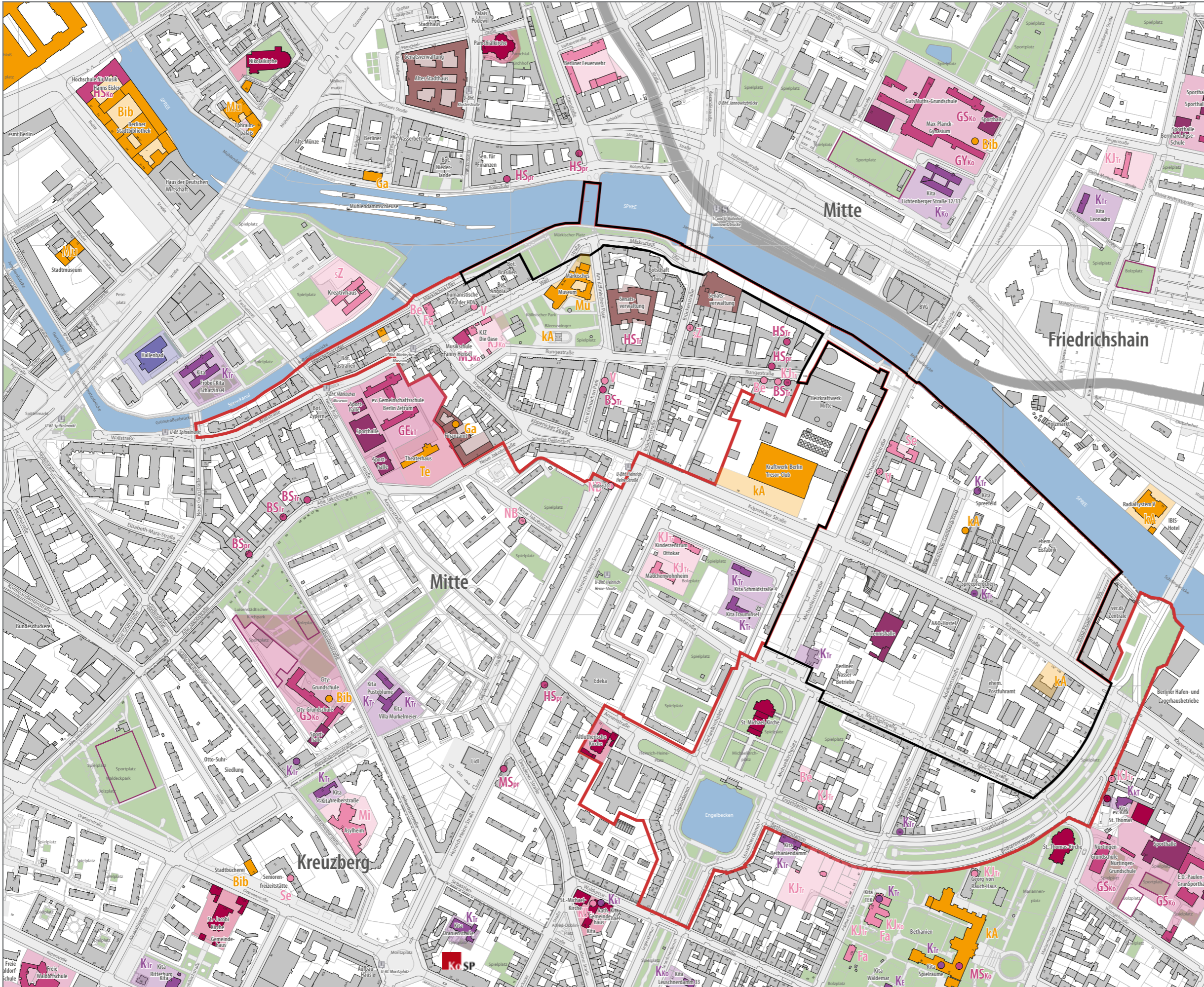
Auftraggeber

Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-901845853

Planverfasser

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und
Projektmanagement - KoSP GmbH
Fehrbelliner Straße 50, 10119 Berlin, Tel: 030-33002830

Nördliche Luisenstadt (Mitte)



Bestandsplan

soziale Infrastruktur

- Schulen** (Gebäude/Freifläche)
 - GS_{Ko}** Grundschule (komm.)
 - GY_{Ko}** Gymnasium (komm.)
 - GE_{Kt}** Gesamtschule (kirch. Tr.)
 - BS_{Tr}** Berufsschule (fr. Tr.)
 - BS_{Pr}** Berufsschule (privat)
 - HS_{Ko}** Hochschule (komm.)
 - HS_{Tr}** Hochschule (fr. Tr.)
 - HS_{Pr}** Hochschule (privat)
 - MS_{Ko}** Musikschule (komm.)
 - MS_{Pr}** Musikschule (privat)
- Kindertagesstätten** (Gebäude/Freifläche)
 - K_{Ko}** Kommunaler Betrieb
 - K_{Tr}** Freier Träger
 - K_{Kt}** kirchlicher Träger
 - K_E** Elterninitiative
- soziale Einrichtungen** (Gebäude/Freifläche)
 - KJ_{Ko}** Kinder- & Jugend-einrichtung (kom.)
 - KJ_{Tr}** Kinder- & Jugend-einrichtung (fr.Tr.)
 - Fa** Familieneinrichtung
 - Se** Senioreneinrichtung
 - NB** Nachbarschaftszentrum
 - O** Obdachlosenheim
 - sZ** soziales Zentrum
 - Be** Einrichtung für Menschen mit Behinderung
 - Mi** Einrichtung für Migranten
 - V** sonstiger Verein für Soziales und Gesundheit
- kulturelle Einrichtungen** (Gebäude/Freifläche)
 - Ga** Galerie
 - Te** Theater/ Oper
 - Mu** Museum
 - Bib** Bibliothek
 - KA** kulturelle Angebote oder Veranstaltungen
- Sportanlage (gedeckt/ungedeckt)
- Hallenbad (Gebäude/Freifläche)
- Kirche / Gemeindehaus (Gebäude/Freifläche)
- öffentliche Verwaltung (Gebäude/Freifläche)

Bearbeitungsstand: Juli 2021

ohne Maßstab
Kartengrundlage: ALK Berlin 2014
Bearbeitet durch KoSP GmbH

Auftraggeber

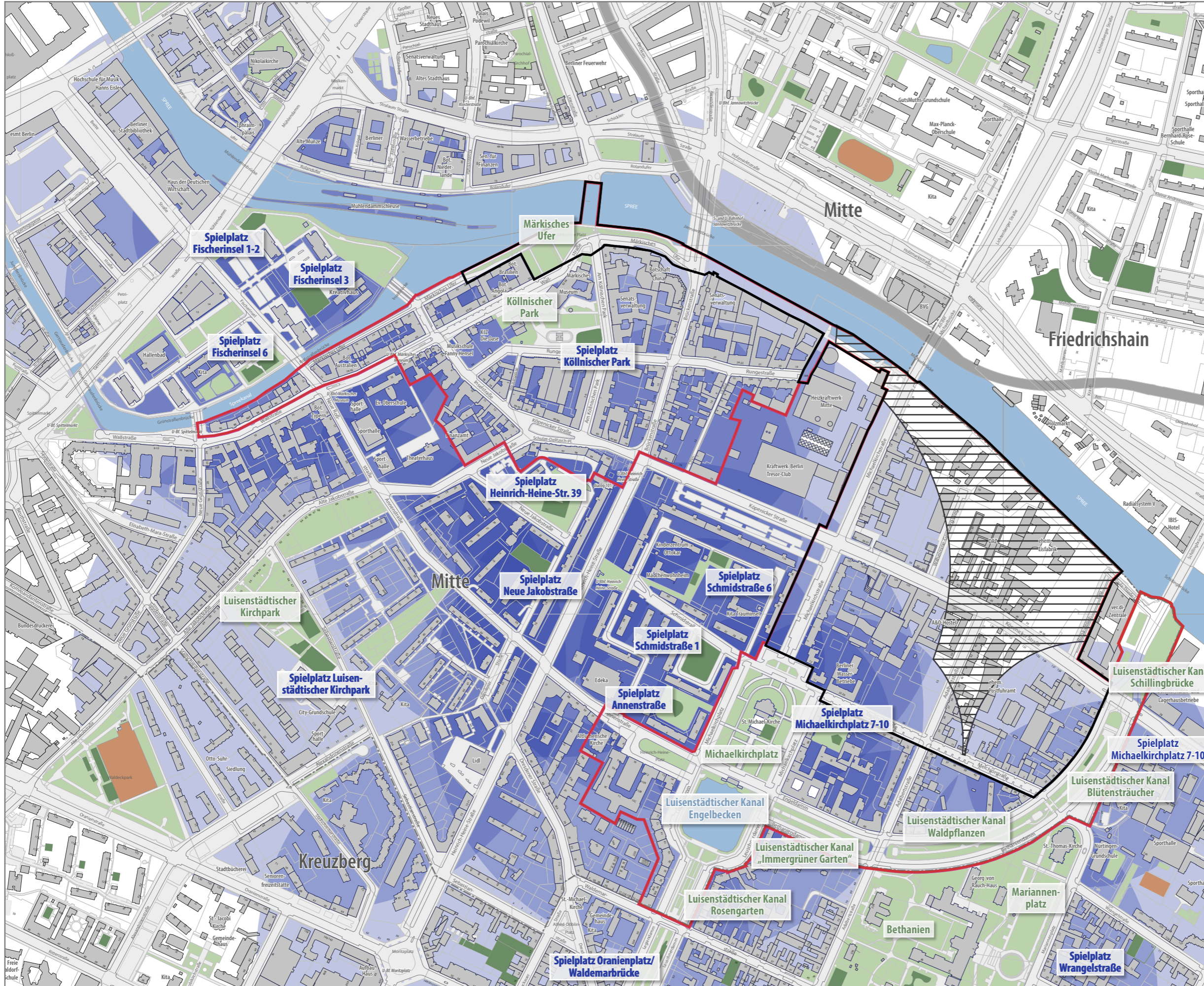
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit, Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-901845853

Planverfasser

KoSP
Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP GmbH
Fehrbelliner Straße 50, 10119 Berlin, Tel: 030-33002830

Nördliche Luisenstadt (Mitte)

Grün- & Freiflächen



Öffentliche Grün- und Freiflächen

- öffentliche Grün- und Erholungsanlage
- Spielplatz / Bolzplatz
- ungedeckte Sportfläche

Versorgungsbereiche

- versorgter Bereich mit Spiel- und Bolzplätzen
- unterversorgter Bereich mit Spiel- und Bolzplätzen
- nicht versorgter Bereich mit Spiel- und Bolzplätzen

Abgrenzungen

- Grenze Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt
- Grenze Fördergebiet Luisenstadt Mitte im Programm Lebendige Zentren und Quartiere
- Bezirksgrenze Mitte / Friedrichshain-Kreuzberg

Bearbeitungsstand: Dezember 2021

ohne Maßstab
Kartengrundlage: ALK Berlin 2014
Bearbeitet durch KoSP GmbH

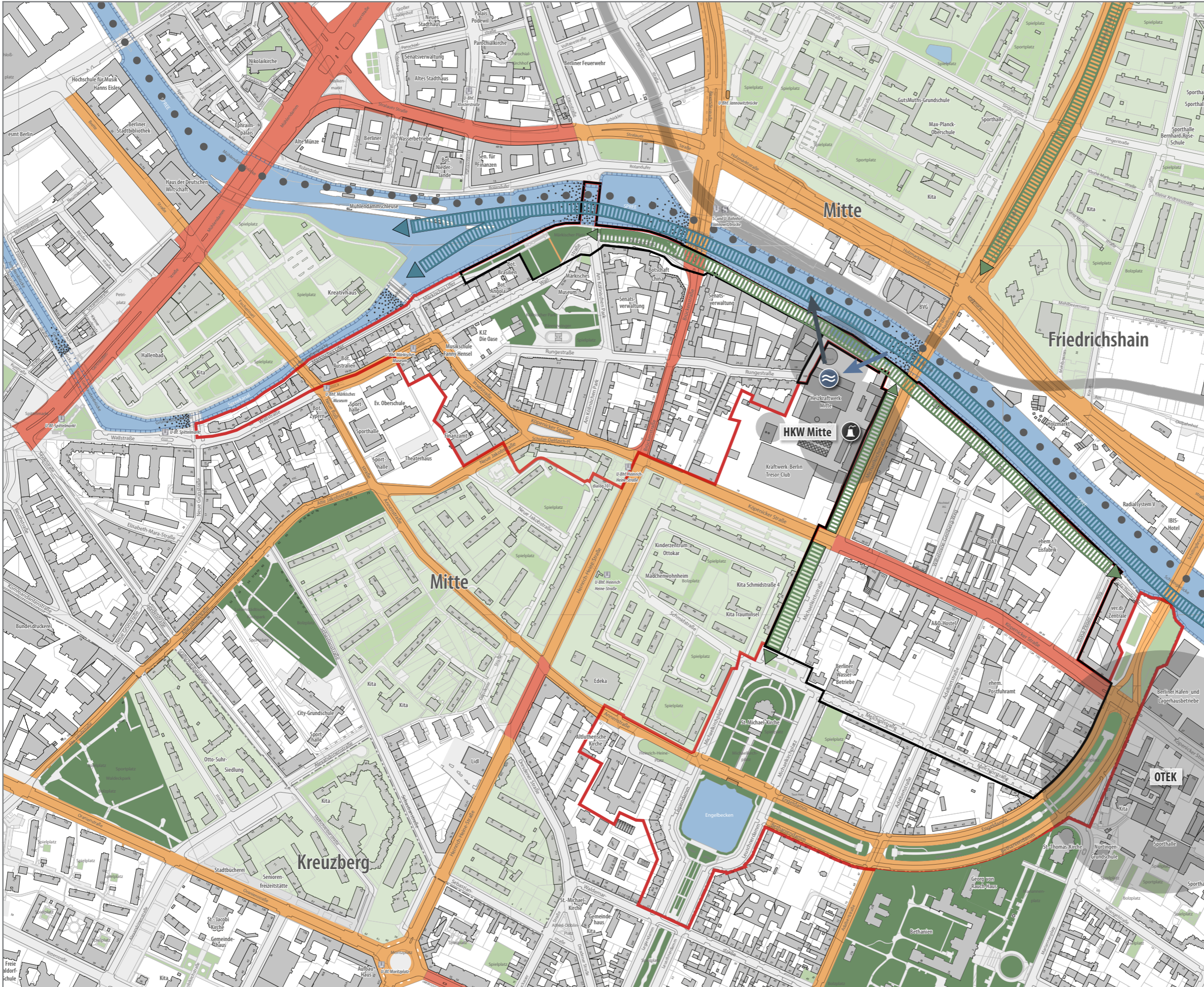
Auftraggeber

Bezirksamt Mitte von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-901845853

Planverfasser

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und
Projektmanagement - KoSP GmbH
Fehrbelliner Straße 50, 10119 Berlin, Tel: 030-33002830

Nördliche Luisenstadt (Mitte)



Bestandsplan

Klima, Umwelt & Natur

Vegetation

- übergeordnete Grünzüge
- wertvolle Grünanlagen
- Siedlungen mit hohem Anteil an privaten Freiflächen

Gewässer

- Gewässerbiotope
- Uferverbauung
- Überläufe Mischwasserkanalisation
- Kühlwassereinleitung / -entnahme
- Kaltluftschneise Spreefluss

Luft

- Straßenräume mit geringer / mäßiger Luftschadstoffbelastung (Feinstaub PM10 und Stickoxid NO_x)
- Straßenräume mit erhöhter / sehr hoher Luftschadstoffbelastung (Feinstaub PM10 und Stickoxid NO_x)
- Großfeuerungsanlage (Großemittent CO₂, NO_x)
- Schadstoffbelastung durch Flussschifffahrt

Gefahren

- Störfallbetrieb nach Seveso-III-Richtlinie mit Achtungsabstand (Schutzradius)

Abgrenzungen

- Grenze Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt
- Grenze Fördergebiet Luisenstadt Mitte im Programm Lebendige Zentren und Quartiere
- Bezirksgrenze Mitte / Friedrichshain-Kreuzberg

Bearbeitungsstand: Dezember 2021

ohne Maßstab
 Kartengrundlage: ALK Berlin 2014
 Bearbeitet durch KoSP GmbH

Auftraggeber

Bezirksamt Mitte von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Stadtplanung
 Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-901845853

Planverfasser

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und
 Projektmanagement - KoSP GmbH
 Fehrbelliner Straße 50, 10119 Berlin, Tel: 030-33002830

