



DIGITALER WETTBEWERB ZUR WAISENBRÜCKE „LET’S BUILD BERLIN“, ENTWURF USER ESSAD, 2021  
© STIFTUNG STADTMUSEUM

5

**ENTWICKLUNGSKONZEPT**

## 5. ENTWICKLUNGSKONZEPT

### Leitbild und Leitlinien

Das folgende städtebauliche Leitbild beschreibt den angestrebten Zustand des Gebietes, den die Stadtentwicklung mit allen intendierten Zielen, Maßnahmen und Projekten herbeiführen will.

Das gewählte Leitbild **„Luisenstadt am Wasser“** knüpft dabei an das immer wiederkehrende Entwicklungsmotiv der Luisenstadt-Geschichte an: die Verbindung zur Spree; beginnend mit dem Alt-Berliner Stadtteil „Neu-Cölln am Wasser“, über die Holzlagerplätze und Schiffsanlegestellen, den mit der Spree verbundenen Luisenstädtischen Kanal, den einstigen Industriegürtel an der Wasserstraße bis hin zur heutigen Aufgabe, das Ufer und den Fluss für alle Bewohner und Berliner zu öffnen. **„Luisenstadt am Wasser“** steht jedoch nicht für sich allein. Zum Leitbild gehört auch, die in der Bestandsanalyse festgestellten Stärken des Gebietes als tragende und prägende Merkmale herauszuarbeiten:

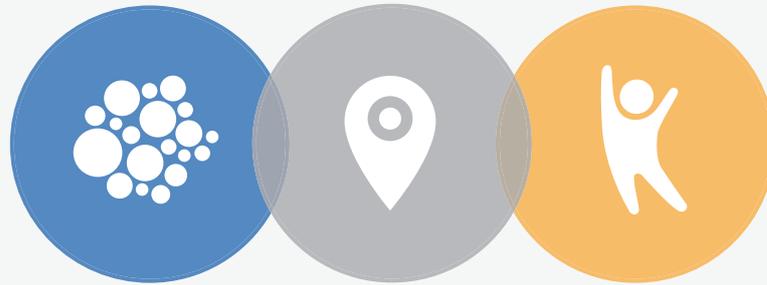
**Zentral** – steht für das Privileg einer zentralen, innerstädtischen Lage

**Gemischt** – steht für das wertvolle Gut einer vielfältigen, urbanen Nutzungsmischung

**Lebenswert** – steht für die Chance, gut, sicher und gesund in der Luisenstadt zu leben

Um den Intentionen dieses Leitbilds gerecht zu werden, braucht es eine darauf ausgerichtete Stadtentwicklungsstrategie. Als Antwort auf die aktuellen Rahmenbedingungen und Herausforderungen werden deshalb städtebauliche **Leitlinien** formuliert, die als Oberziele der Stadtentwicklung in der Nördlichen Luisenstadt zu verstehen sind. Sie basieren im Kern auf den weiterhin gültigen Leitlinien des ISEKs für die Luisenstadt von 2010 und den Sanierungszielen für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt. Die Leitlinien sind einzelnen sektoralen Handlungsfeldern zugeordnet und werden im darauffolgenden Kapitel um konkretisierte Unterziele ergänzt.

## Leitbild



### LUISENSTADT AM WASSER

#### gemischt

historisch  
wertvoll  
am Wasser  
mittendrin  
gut erreichbar  
hauptstädtisch  
international

#### zentral

Planen und Verwalten  
Repräsentieren  
Kreativ Arbeiten  
Wohnen und Versorgen  
Aus- und Weiterbilden  
Ausgehen und Kultur  
Besucher empfangen

#### lebenswert

bezahlbar  
sicher & sauber  
gesund  
gut versorgt  
mobilitätsgerecht  
interessant  
nachbarschaftlich

## Handlungsfelder und Leitlinien



#### Stadtraum & Bebauung

- Brüche überwinden, Fragmente zusammenfügen
- Baukulturell Wertvolles erhalten und revitalisieren
- Luisenstadt zum-Wasser orientieren



#### Nutzungsstruktur & Tourismus

- Nutzungen verdichten, Bedeutung hinzugewinnen
- Nutzungsmischung erhalten, stärken und steuern
- Tourismus stadt-verträglich gestalten



#### Wohnen & Infrastruktur

- Einwohnerwachstum sozialverträglich gestalten
- Wohnbaupotenziale ausschöpfen
- Infrastruktur an Mehrbedarfe anpassen



#### Öffentlicher Raum & Verkehr

- Straßenraum als attraktiven Lebensraum gewinnen
- Mobilitätsgerechtigkeit herstellen
- Verkehr lenken, verlagern und beruhigen



#### Klima, Grün & Natur

- Spreeufer für die Öffentlichkeit erschließen
- Grün- und Freiflächen bedarfsgerecht qualifizieren
- Klimawandel bewältigen, Lebensqualität verbessern



STADTMUSEUM BERLIN

EINE  
VERLORENE  
BRÜCKE  
NEU ERFINDEN

STATION MÄRKISCHES UFER  
CHARLOTTENBURG

# 6

## HANDLUNGSFELDER

Stadtraum und Bebauung | **6.1**

Vielfältige Nutzungsmischung | **6.2**

Touristische Entwicklung | **6.3**

Wohnen in der Luisenstadt | **6.4**

Anpassung der Sozialen Infrastruktur | **6.5**

Öffentlicher Grün- und Freiraum | **6.6**

Klima, Umwelt und Natur | **6.7**

Straßenraum und Verkehr | **6.8**

Akteure, Steuerung, Beteiligung | **6.9**

Zusammenfassung der konkretisierten Sanierungsziele | **6.10**



## 6.1 STADTRAUM UND BEBAUUNG

### Städtebauliche Gestalt erhalten

Gemäß den Zielen der städtebaulichen Erhaltungsverordnungen „Köllnischer Park und Umgebung“ sowie „Luisenstädtischer Kanal mit Umfeld“ ist die städtebauliche Gestalt und der überlieferte historische Stadtgrundriss im gesamten Fördergebiet zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Das Bezirksamt Mitte verfügt mit dem Erhaltungsrecht über ein geeignetes Steuerungsinstrument, um Einfluss auf das Ortsbild zu nehmen. Der Rückbau, die Änderung oder die Errichtung baulicher Anlagen im Erhaltungsgebiet bedürfen einer Genehmigung. Dies betrifft nicht nur Grundsatzfragen wie den Abriss eines Gebäudes oder die Errichtung eines Neubaus, sondern auch „Detailfragen“ wie die Gestaltung eines Dachgeschossausbaus, die Anfügung von Balkonen, die Fassadengestaltung, die Materialität von Fenstern und Türen oder die Einfügung von Tiefgarageneinfahrten.

Das Erhaltungsrecht ist jedoch kein Instrument zur Bewahrung des kompletten Baubestands oder zur Verhinderung jeglicher Veränderungen. Es schützt jedoch Prägendes und Charakteristisches. Dies betrifft im Besonderen die überlieferten Straßen- und Platzräume der Luisenstadt sowie den ortsbildprägenden historischen Baubestand.

### Ortsbildprägende Gebäude und Ensembles erhalten und wiederbeleben

Ein besonderes Erhaltungs- und Entwicklungsinteresse gilt dem denkmalgeschützten Baubestand sowie den ortsbildprägenden Gebäuden und Ensembles. In den letzten 10 Jahren wurden viele denkmalgeschützte und zum Teil lange leerstehende Objekte instandgesetzt und mit neuen Nutzungen wiederbelebt. Dazu gehören die mit Fördermitteln erneuerte St. Michaelkirche, der zum Wohnen umgebaute AOK-Verwaltungssitz in der Rungestraße („Metropol-Park“) oder das als Bürostandort entwickelte Postamt in der Köpenicker Straße 122. In der Wallstraße 84-85 wurde 2021 die aufwändige Sanierung des palaisartigen „Haus Lademann“ abgeschlossen.

Mitte 2021 zeichnete sich die Wiederbelebung des brachgefallenen Eisfabrik-Areals in der Köpenicker Straße 40-41 ab. Das Bauensemble wird seit 2018/2019 von zwei unterschiedlichen Eigentümern denkmalgerecht saniert und umgebaut (weiterführend im Exkurs „Die Eisfabrik“). Ebenfalls 2021 begann die Umsetzung der Projektentwicklung für das brachgefallene Areal des Postfuhramts in der Köpenicker Straße 131-132. Es zählt zu den größten Bauvorhaben im Fördergebiet (weiterführend im Exkurs „Das Postfuhramt“). Projektiert, aber noch umzusetzen sind die Wiederherstellung des Marinehauses am Köllnischen Park, die Umnutzung des Fabrikgebäudes Köpenicker Straße 56-57 und der Umgang mit der „Investruine“ Köpenicker Straße 139-140.



VISUALISIERUNG ENTWURFSKONZEPT, 2019 © ROBERTNEUN ARCHITEKTEN GMBH

### EXKURS: Die Eisfabrik

Die Eisfabrik in der Köpenicker Straße 40-41 war Anfang des 20. Jahrhunderts die größte und modernste Fabrik in Deutschland zur industriellen Herstellung von Eis und Kälte. 1872 von Carl Bolle als Norddeutsche Eiswerke AG gegründet, wurde hier ab 1896 künstliches Eis produziert. Das Stangeneis diente zur Kühlung von Lebensmitteln. Auf dem rund 11.000 m<sup>2</sup> großen Gelände entstanden ein Kessel- und Maschinenhaus, mehrere Kühlhäuser sowie das repräsentative Vorderhaus mit der Eisbärplastik im Frontispiz. Nach dem II. Weltkrieg wurde die Eisproduktion bis in die 1960er Jahre fortgesetzt. In den Kühlhäusern lagerten Lebensmittel. 1995 gab die Berliner Kühlhaus GmbH den Betrieb endgültig auf. Mit Ausnahme des teilzerstörten Vorderhauses und der 2010 abgerissenen Kühlhäuser sind die Gebäude bis heute erhalten. Das Technik- und Baudenkmal erlitt durch den über 20jährigen Leerstand nach 1990 große Bauschäden. Der wertvollste Teil, das ehemalige Kessel- und Maschinenhaus war 2018 bereits ruinös, die historischen Maschinen größtenteils zerstört.

Das Gelände der Eisfabrik ist seit 2008 in zwei Grundstücke mit unterschiedlichen privaten Eigentümern aufgeteilt. Die heutigen Eigentümer haben 2018/2019 mit der denkmalgerechten Wiederherstellung der Bausubstanz und dem Umbau für neue Nutzungen begonnen. Unter dem Label „Eiswerke“ wurde bereits das teilweise kriegszerstörte Vorderhaus an der Köpenicker Straße um einen modernen Wohnungsneubau ergänzt und das Kühlhaus für kreativgewerbliche Nutzungen umgebaut. 2021 sind bereits die ersten Mieter eingezogen. In Richtung Spree entsteht ein Neubau für Büros und Gastronomie. Im historischen Kessel- und Maschinenhaus („Alte Eisfabrik“) entsteht eine Forschungseinrichtung für Medizintechnik.



VISUALISIERUNG ENTWURFSKONZEPT, 2018 © PATZSCHKE PLANUNGSGESELLSCHAFT MBH

### EXKURS: Das Postfuhramt

Das im Blockinnenbereich Köpenicker Straße 131-132 gelegene Postfuhramt diente rund 100 Jahre als Standort der staatlichen Post. Auf dem rund 14.000 m<sup>2</sup> großen Gelände wurden einst Postwagen abgestellt und gewartet sowie anfangs auch 650 Pferde und 400 Postillione untergebracht. Mit der Motorisierung kamen bereits in den 1920er Jahren rund 200 elektrische Postfahrzeuge auf den Hof. Aus dieser Zeit stammt auch der Großteil der heutigen Bebauung. Sie besteht aus Remisen, Fahrzeughallen und einem Generatorenhaus. Nach Aufgabe des Postbetriebs in den 1990er Jahren steht das Gelände weitgehend leer und ist dem Verfall ausgesetzt.

Der heutige Privateigentümer beabsichtigt, das Gelände zu einem Wohn- und Gewerbestandort zu entwickeln. Hier sollen ca. 195 Wohnungen, Büros, gastronomische Einrichtungen, Ausstellungsflächen und eine Kita Platz finden. Von der historischen Bebauung werden das Generatorenhaus und das Pförtnerhaus erhalten und saniert sowie das Brückenhaus wiederaufgebaut. Das Gelände soll auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Mit der Verkleinerung des Schutzzradius rund um den Seveso-III-Betrieb OTEK sind 2018 die planungsrechtlichen Restriktionen für die Entwicklung entfallen. Die Realisierung des Bauvorhabens wurde 2021 begonnen.

Zur Steuerung dieser Prozesse stehen der Verwaltung weitreichende Genehmigungsvorbehalte im Sanierungs-, Denkmal- und Erhaltungsrecht zur Verfügung. Im Sanierungsgebiet unterstützt die öffentliche Hand Bauherren darüber hinaus mit Beratung, steuerlichen Abschreibungen (§§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz) und dem Einsatz von Ordnungsmaßnahmemitteln. Bewährt hat sich der Abschluss von städtebaulichen Verträgen, um die komplexen Aufgaben und Verfahren nach dem Prinzip von Fordern und Fördern gemeinsam zu lösen.

#### Umgang mit DDR-Plattenbauten im Einzelfall prüfen

Zum Baubestand des Fördergebiets gehören auch Platten- und Sonderbauten aus DDR-Zeiten. Sie fügen sich städtebaulich i. d. R. gut in den Stadtgrundriss der Nördlichen Luisenstadt ein. Erfolgreiche Sanierungs- und Umbauprojekte wie die Köpenicker Straße 55 zeigen, dass sie sich auch für die Implementierung neuer zeitgemäßer Nutzungen eignen. Aufgrund großer Unterschiede in der Bau- und Stadtraumqualität wird der Umgang mit jedem Plattenbau im Einzelfall zu prüfen sein.

#### Stadtreparatur fortsetzen

Trotz des Wiederaufbaus der letzten 30 Jahre sind die von Kriegszerstörungen, Nachkriegsaufbau und der Berliner Teilung verursachten Brüche im Stadtraum der Luisenstadt noch nicht überwunden. Deshalb ist die Reparatur des Stadtraums auch in den kommenden Jahren fortzusetzen. Dabei geht es nicht um eine Rekonstruktion des historischen Zustands, sondern um die Wiederherstellung von gefassten Räumen und die Zusammenfügung der Fragmente aus verschiedenen Bauepochen. Ordnetendes Element ist dabei der zu erhaltende Stadtgrundriss.

#### Baulücken und Brachen wiederbebau

Zur Stadtreparatur ist weiterhin eine erhebliche Neubautätigkeit erforderlich. Mitte 2021 gab es im Fördergebiet noch vier größere Brachflächen und ca. 25 Baulücken. Hier ist grundsätzlich eine Neubebauung anzustreben, um Straßenräume zu schließen und eine kompakte Blockgestalt zu gewinnen. Die Wiederbebauung ist dabei als Prinzip, aber nicht als Dogma zu verstehen. „Lücken“ können bestehen bleiben, wenn dadurch städtebauliche Missstände vermieden oder Grundstücke für öffentliche Zwecke vorgehalten werden, z. B. öffentliche Grünflächen.

In einigen Blöcken wie z. B. im Holzuferblock und im östlichen Melchiorblock besteht das Ziel, öffentlich nutzbare Wegeverbindungen durch Blockinnerebereiche herzustellen, um damit die Fußwege zum Spreeufer zu verkürzen und ein Erleben von interessanten Hofensembles zu ermöglichen. Um dabei den Schutz der Innenblock-Bewohner vor Lärm und anderen Störungen durch Besucher zu gewährleisten, ist die öffentliche Benutzbarkeit im Einzelfall zu reglementieren.

#### Maßvolle Verdichtung

Die Neubebauung bedarf einer Steuerung des vertretbaren Maßes. Übergeordnetes Ziel ist die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Dabei spielt die bauliche Dichte eine

wesentliche Rolle. Der planungs- und sanierungsrechtliche Beurteilungsmaßstab erschöpft sich dabei nicht in der Anwendung bauordnungsrechtlicher Abstandsflächenregelungen oder der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Entscheidend ist vielmehr die Herstellung qualitätsvoller Gebäude und Freiraumsituationen mit guten Belichtungs-, Besonnungs- und Belüftungsverhältnissen, ausreichenden Sozialabständen und konfliktvermeidender Nutzung.

Im Teilbereich des Sanierungsgebietes definieren die konkretisierten Sanierungsziele den zulässigen Rahmen. Sie sind im Städtebaulichen Rahmenplan 2018, in den Blockkonzepten oder in Bebauungsplänen formuliert. Außerhalb des Sanierungsgebietes ergibt sich das zulässige Maß aus den Festsetzungen von Bebauungsplänen oder - im „unbeplanten“ Bereich - aus der Anwendung des Einfügungsgebots nach § 34 BauGB. Danach sind Neubauvorhaben zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß in die typische Bebauung der näheren Umgebung einfügen.

#### Neubauten im Maßstab des Vorhandenen

Neubauten sollen sich gemäß den Zielen der Erhaltungsverordnungen in Maßstab und Kubatur am vorhandenen Baubestand orientieren. Maßstabsbildend sind die vielen vorhandenen 5- bis 7-geschossigen Häuser in Blockrandbebauung, und zwar unabhängig davon, aus welcher Bauepoche sie stammen. „Maßstabssprengend“ sind dagegen großvolumige und bis zu 12 Geschosse aufragende Gebäude wie das JannowitzCenter, der Ver.di-Komplex oder die hohen DDR-Plattenbauriegel.

Wird dieser Maßstab angelegt, so ergeben sich für Neubauten im Fördergebiet folgende Anforderungen: geschlossene Bauweise, Ausrichtung am Blockrand, Parzellenorientierung und eine Gebäudehöhe zwischen 5 und 7 Geschossen. Dennoch ist bei jedem Vorhaben individuell zu prüfen, ob und wie dieser Referenzrahmen in der konkreten städtebaulichen Situation ausgeschöpft werden kann oder ob Abweichungen geboten sind, z. B. aus denkmalpflegerischen oder klimatischen Gründen oder weil städtebauliche Missstände vorliegen. Der o. g. Referenzrahmen gilt ausschließlich für das Fördergebiet Luisenstadt (Mitte), das im Kern die beiden städtebaulichen Erhaltungsgebiete abbildet.

Außerhalb des Fördergebiets gelten andere Maßstäbe. Hier schließen sich das offen strukturierte Heinrich-Heine-Viertel, die hochhausgeprägte Fischerinsel oder das von großvolumigen Bauten geprägte Spreeufer in Friedrichshain-Kreuzberg an. In stadtgestalterischen Belangen ist die historische Luisenstadt von diesen Quartieren scharf zu trennen.

#### Klimagerechte Bebauungsstruktur

Die Neubauvorhaben verstärken durch ihre Bodenversiegelung und ihr Wärmespeicherungspotenzial die Aufheizung des Quartiers. Um diesen Effekt abzumildern, sollten Neubaukörper so platziert werden, dass sie von bodennahen Luftströmen profitieren bzw. diesen nicht „im Weg stehen“. Dies kann durch Lücken im Blockrand und freigehaltene „Strömungskanäle“ in Blockinnenbereich erreicht werden. Dies belegt eine 2018/2019 am Beispiel der Luisenstadt

Mitte durchgeführte Studie im Rahmen des KliMoPrax-Programms. Als klimatisch vorteilhaft hat sich im Fördergebiet eine perforierte Gestaltung der Spreebebauung und eine porös gehaltene Bebauungsstruktur herausgestellt.

Um die Bodenversiegelung zu minimieren, sollte die bebaute Grundfläche (GRZ) möglichst geringgehalten werden. Dies lässt sich u. a. durch eine (vertretbare) Höherbebauung, die Platzierung von Tiefgaragen unter Gebäuden und den Verzicht auf versiegelte Erschließungsflächen erreichen (weiterführend im Kapitel 6.7 - Klima, Umwelt und Natur).

#### Abwechslungsreiche Wasserfront und Uferzone gestalten

Mit der Orientierung der „Luisenstadt zum Wasser“ sollte der Gestaltung der Wasserfront besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Hier geht es um Sichtbezüge zwischen Stadt und Fluss, interessante Raumabfolgen und eine stimmige Flussilhouette. Dazu soll die Vollendung der Uferbebauung zwischen Michaelbrücke und Schillingbrücke beitragen. Alle Alt- und Neubauten müssen hier ein Gesicht zur Spree zeigen. Es soll eine Bauungskante entstehen, die trotz partieller Öffnungen prägnant ist und besonderen Gebäuden wie der Eisfabrik eine angemessene Geltung verschafft. Ein zweiter Baustein wird die Aufwertung der öffentlichen Uferflächen sein.

#### Stadträumliche Verknüpfung stärken - Waisenbrücke wiederaufbauen

Mit der Abräumung der Fischerinsel und dem Abbruch der Waisenbrücke in den 1960er Jahren wurde das alte „Neu-Cölln am Wasser“ vom Berliner Zentrum abgehängt. Die Zerstörung wirkt sich bis heute nachteilig aus. Deshalb wird eine bessere Verknüpfung der Luisenstadt mit dem Klosterviertel, dem Nikolaiviertel und dem Schlossplatz/Humboldt-Forum angestrebt.

Der Schlüssel dazu liegt in der Wiedererrichtung der Waisenbrücke am Märkischen Platz. Über eine neue Waisenbrücke werden Berliner und Besucher auf direktem Weg vom Berliner Zentrum zum Spreeufer und ins Quartier geleitet. Unbehelligt vom Autoverkehr kann die Brücke zum Spazieren, Verweilen und für Ausblicke auf die Stadtlandschaft genutzt werden. Die Brücke soll das Berliner Stadtbild um eine Attraktion bereichern. Hier besteht die Chance, eine neue Brücke mit zeitgemäßer und vielleicht auch spektakulärer Architektur zu kreieren.



WAISENBRÜCKE UM 1910 © WALDEMAR TITZENTHALER

### EXKURS: Die Waisenbrücke

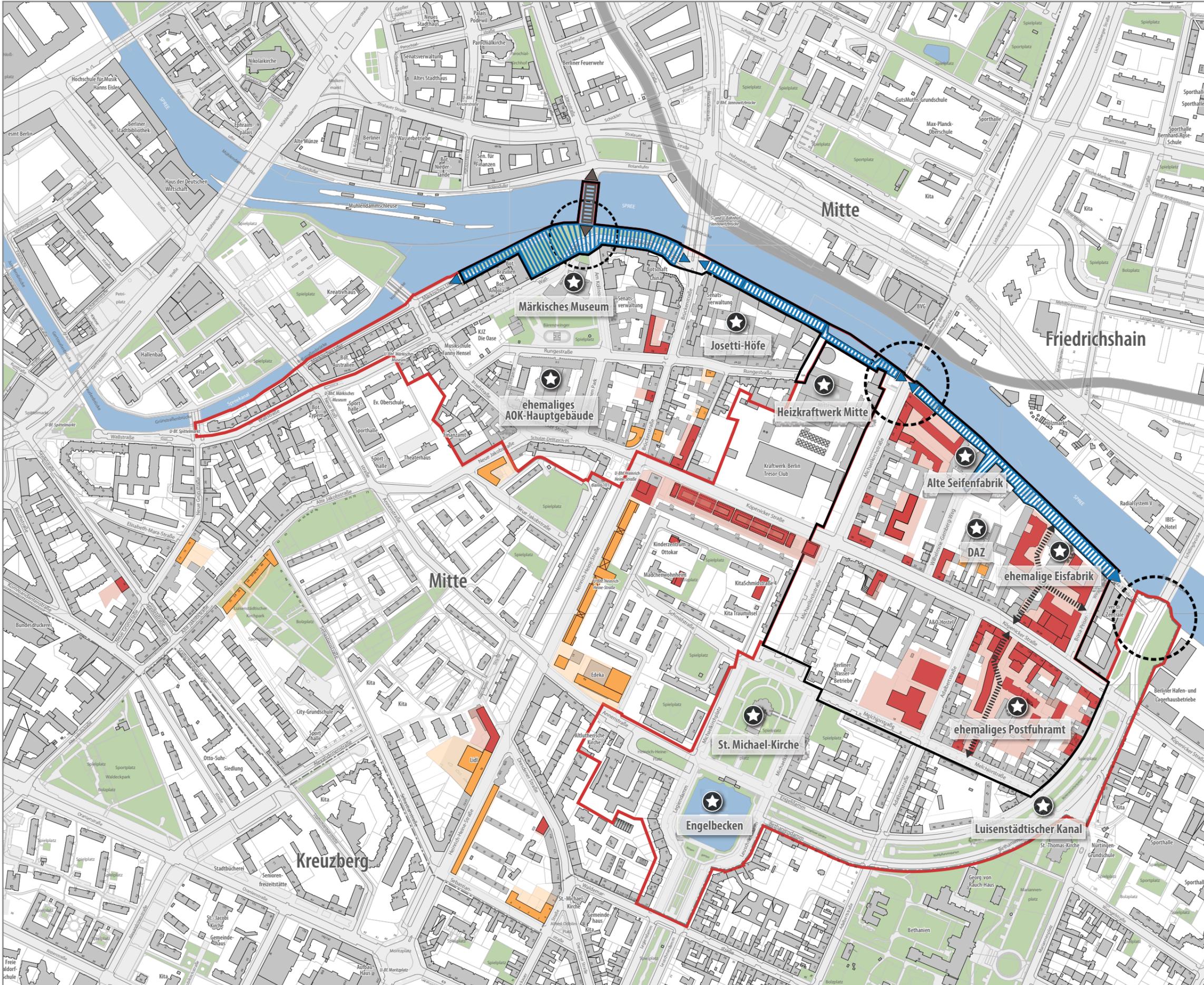
Die Waisenbrücke verband über 200 Jahre den Altberliner Stadtteil „Neu-Cölln am Wasser“ mit dem Klosterviertel über die Spree. Im Mittelalter lag an Stelle der späteren Brücke der Oberbaum im Wasser. Er dient als Einfahrtssperre für Schiffe an der Stadtgrenze. Anfang des 18. Jahrhunderts wurde hier die hölzerne „Blocksbrücke“ gebaut. Der spätere Name Waisenbrücke leitet sich aus der Nachbarschaft zu einem Waisenheim ab. Die hölzerne Waisenbrücke wurde 1894 durch eine Steinbrücke ersetzt. Im April 1945 sprengte die Wehrmacht das südliche Brückenjoch, um den Vormarsch der Roten Armee zu stoppen. Der Schaden wurde nach dem Krieg behelfsmäßig repariert und die Brücke wieder für den Verkehr genutzt. Nach der Inbetriebnahme der wiederaufgebauten Jannowitzbrücke wurde die Waisenbrücke 1960 abgebrochen. Mit ihrer niedrigen Durchfahrtshöhe galt sie als Verkehrshindernis für die moderne Flussschifffahrt.

Seit 1990 setzen sich Initiativen und Institutionen für eine Neuerrichtung der Waisenbrücke am historischen Standort ein. Sie haben sich 2021 zum Bündnis „Allianz Neue Waisenbrücke“ zusammengeschlossen. Die Neuerrichtung ist seit 2011 ein festgelegtes Sanierungsziel. Es besteht Konsens, dass die neue Waisenbrücke nicht als historische Replik, sondern als moderne Brücke für den Fuß- und Fahrradverkehr wiederauferstehen soll. In den letzten Jahren entstanden zahlreiche architektonische Entwürfe, die das breite Spektrum der möglichen Gestaltung aufzeigten. Noch fehlen jedoch ein abgestimmtes Verfahren und ein konkreter Zeitplan für den Brückenneubau.



# Nördliche Luisenstadt (Mitte)

# Stadtraum und Bebauung



### Neubauten

- Bauvorhaben Realisierung ab 2022 oder später (Gebäude/Freiflächen)
- Weitere potenzielle Neubaustandorte (Gebäude/Freifläche)

### Uferzone

- Entwicklung des Spreeuferwegs
- Schaffung prägnanter Bebauungskante mit partiellen Öffnungen

### stadträumliche Verknüpfung

- Wiederaufbau Waisenbrücke
- Durchwegungen schaffen
- Aufweitung und Qualifizierung der Quartiereingänge

### Stadtbild

- Erhalt identitäts- und stadtbildprägender Gebäude und Ensembles

### 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





PORTAL EHEMALIGES POSTFUHRAMT KÖPENICKER STRASSE, 2017



Werte Investoren,  
zukünftige Eigentümer, Interessenten.  
Bitte seien sie sich darüber bewusst,  
dass sich in diesem Gebiet ein  
**Kulturstandort** entwickelt hat.  
Der dadurch entstehende Klang  
gehört dazu und sollte mit in  
Eure Planung einbezogen werden.

## 6.2 NUTZUNGSSTRUKTUR

Die vielfältige Nutzungsmischung ist ein wertvolles Gut der Nördlichen Luisenstadt. Sie sichert Urbanität, sorgt für kurze Wege und Lebendigkeit. Deshalb ist es ein zentrales Entwicklungsziel, diese Nutzungsmischung zu wahren und zu stärken. Dabei wird es darauf ankommen, die Dominanz einzelner Nutzungsarten zu verhindern, Nutzungen zu verdichten, sie sorgsam zu verteilen sowie das friedliche Miteinander der Nutzer sicherzustellen.

### Entwicklungspotenziale ausschöpfen

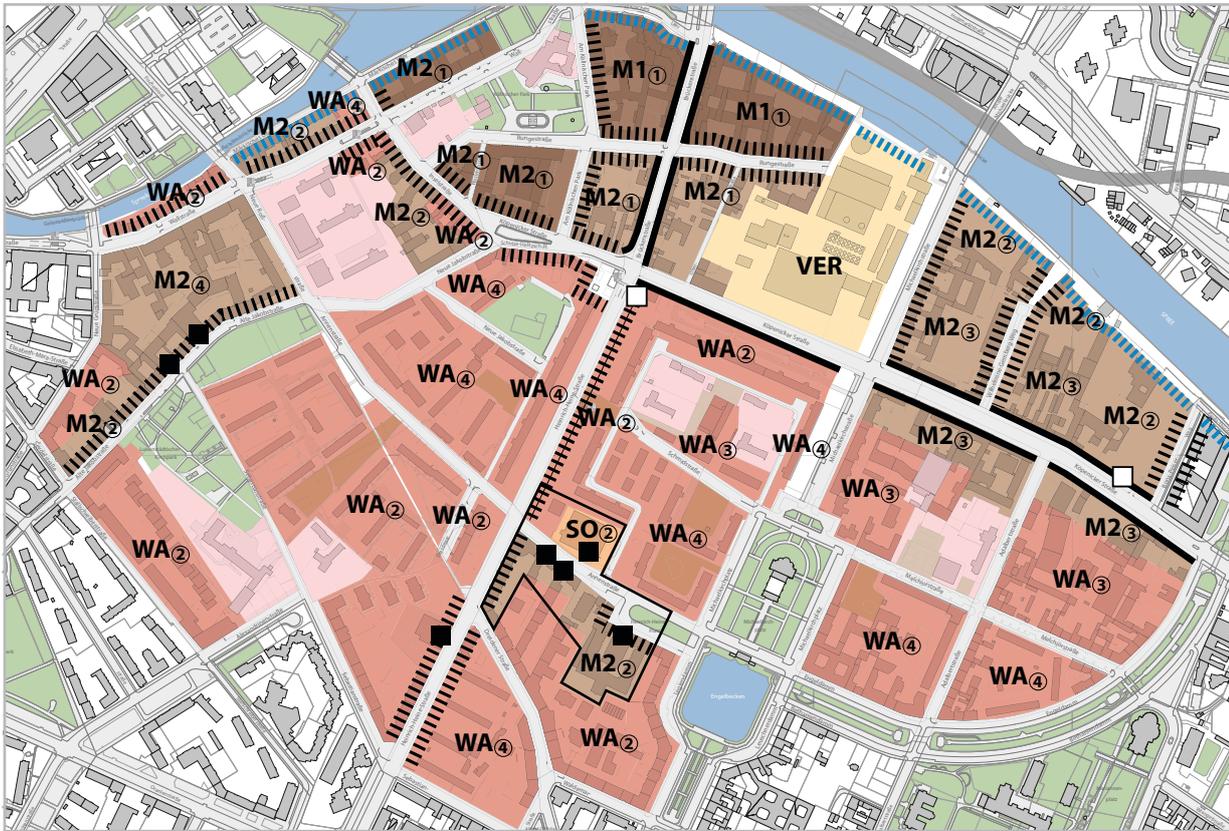
Das in der Rahmenplanung Luisenstadt von 2010 aufgestellte Leitziel einer Reurbanisierung ist 2021 weitgehend erreicht. Noch immer gibt es jedoch Entwicklungspotenziale auf Brachflächen, Baulücken und interimsgenutzten Grundstücken. Deshalb ist eine weitere Nutzungsverdichtung erstrebenswert und städtebaulich vertretbar. Sie wird jedoch komplizierter, wenn ganz unterschiedliche Nutzungen näher zusammenrücken und mehr Nutzer den Raum beanspruchen. Für die künftige Entwicklung des Fördergebiets erwächst daraus ein weiter vorhandener Steuerungsbedarf.

### Gebietscharakter von Misch- und Wohngebieten wahren

Der Streifen zwischen Spreeufer und Köpenicker Straße/Alte Jakobstraße hat sich in den letzten 20 Jahren zum Mischgebiet entwickelt. Diesen Charakter gilt es zu wahren. Das bedeutet, eine gleichwertige Verteilung der beiden Hauptnutzungen Wohnen und Gewerbe anzustreben. Es sollte weder eine Entwicklung zum Kerngebiet noch eine Entwicklung zum Wohngebiet geben. In den 1990er und 2000er Jahren gab es die Tendenz zum Kerngebiet. In dieser Zeit wurden zahlreiche Büro- und Geschäftskomplexe geplant und zum Teil realisiert (Stichwort Mediaspree). Mindestwohnanteile mussten den Investoren damals abgerungen werden. In den frühen 2010er Jahren bevorzugten Investoren fast ausschließlich Wohnbauprojekte. In der Folge wurden viele historische Gewerbegebäude zum Wohnen umgebaut.

In der aktuellen Berliner Wachstumsphase gibt es sowohl ein Investoreninteresse zur Schaffung von (hochwertigem) Wohnraum als auch zur Schaffung von neuem Büroraum. In Abhängigkeit von der konkreten Vermietungssituation und den Renditeerwartungen wechseln die Interessen zurzeit häufig. Deshalb ist die Mischgebietsausweisung zwischen Spreeufer und Köpenicker Straße/Alter Jakobstraße auch weiterhin die beste Strategie zur Lenkung der Nutzungsverteilung. Hier ist eine möglichst vielfältige Mischung auf jedem Grundstück anzustreben. Dazu gehören nicht nur eine gleichwertige Verteilung von Wohnen und Gewerbe, sondern auch angemessene Anteile für kulturelle und versorgende Einrichtungen. Nutzungen mit Trading-Down-Potenzial wie Spielhallen, Wettbüros und Bordelle sollten grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Für die (Allgemeinen) Wohngebiete südlich der Köpenicker Straße/Alte Jakobstraße gilt das Primat der Wohnnutzung. Diese Gebiete sind vor dem „Einsickern“ kerngebietstypischer oder wohnstörender Nutzungen zu schützen. Das gilt vor allem für größere Gewerbe- und Beherbergungsbetriebe.



## KONZEPTPLAN NUTZUNGSMISCHUNG

### Flächenausweisung

- Gemischte Baufläche M1** — hohe Nutzungsintensität und – dichte, vorwiegend Kerngebietscharakter mit city-typischem Wohnen und Kultur
- Gemischte Baufläche M2 / Mischgebiet** — Wohnen und Gewerbe als gleichberechtigte Hauptnutzungen
- Allgemeines Wohngebiet (WA)** — Wohnen als vorwiegende Nutzung
- Gemeinbedarfsflächen** — Gemeinbedarfseinrichtungen mit Zweckbestimmung
- Flächen für Ver- und Entsorgung** — Anlagen mit übergeordneter Bedeutung (z. B. Kraftwerke, Wasserwerke)
- Sondergebiet** — Flächen mit spezifischer Zweckbestimmung
  - ① gemäß Darstellung FNP
  - ② gemäß Festsetzung B-Plan
  - ③ nach städtebaulichem Konzept, z. B. Blockkonzept
  - ④ nach vorhandener Nutzungsstruktur

### Nahversorgungsangebot

- Nahversorgungszentrum**  
Ziel: Konzentration von Einrichtungen zur Versorgung mit Waren und Dienstleistungen
- Nahversorgungsstandort (vorhanden / geplant)**  
(Supermarkt, Discounter, Drogeriemarkt)
- Einkaufs- und Geschäftsstraßen**  
Ziel: verdichtete und gemischte Gewerbestruktur, EG-Zone und OGs überwiegend für Versorgung, EH, DL, Gastronomie
- Straßen mit Ladennutzung**  
Ziel: EG-Zone für überwiegend gewerbliche Nutzungen, vereinzelte Angebote für EH, DL, Gastronomie
- Spreeuferzone**  
Ziel: Etablierung publikumsorientierter Nutzungen mit Bezug zum Ufer, kein Wohnen im EG

Für das Sanierungsgebiet ist die beabsichtigte Nutzungsverteilung im Städtebaulichen Rahmenplan 2018 grundstücksscharf dargestellt. Die dortigen Aussagen zur Nutzung bilden die Grundlage zur sanierungsrechtlichen Beurteilung von Vorhaben. In den übrigen Teilen des Fördergebiets definieren zum Teil Bebauungspläne oder die allgemeinen Aussagen des FNP die Nutzungscharakteristik.

#### Bedeutungszuwachs erwünscht

Es ist davon auszugehen, dass sich weitere national und international tätige Firmen, Institutionen und Verbände in der Bundeshauptstadt ansiedeln und dafür Standorte suchen. Die zentrentragenden Stadtbereiche rund um den Köllnischen Park und entlang des Spreeufers verfügen bereits über eine Reihe von derartigen Einrichtungen (siehe Bestandsanalyse). Hier ist auch weiterhin der richtige Platz zur Ansiedlung von Hauptstadtrepräsentanzen, Firmensitzen und nach Urbanität suchender Startup-Unternehmen. Auch wenn der Bezirk Mitte keine aktive Standortpolitik betreibt, sollte eine Ansiedlung von Einrichtungen mit überregionaler Bedeutung positiv bewertet und unterstützt werden.

#### Nahversorgung ausbauen, Köpenicker Straße zur Einkaufs- und Geschäftsstraße entwickeln

Die derzeit ungenügende Nahversorgungssituation kann nur durch die Ansiedlung von zusätzlichen Läden und Geschäften in der Verantwortung von Vermietern und Handelsunternehmen verbessert werden. Der Einwohnerzuwachs erbringt dafür den erforderlichen Nachfrageschub. Auch wenn der Gewerberaumbesatz kommunal kaum zu steuern ist, muss dafür gesorgt werden, dass zumindest Flächen für Läden und Geschäfte im Bestand und bei Neubauten vorgehalten werden. Das betrifft vor allem die Vorhaltung der Erdgeschosse für gewerbliche Zwecke an den belebten Hauptstraßen des Gebietes: Köpenicker Straße, Inselstraße, Brückenstraße und Wallstraße.

Die Köpenicker Straße soll ihre Funktion als Hauptversorgungsachse des Gebiets zurückgewinnen. Hier ist der richtige Standort zur Ansiedlung neuer Geschäfte, Lebensmittel- und Drogeriemärkte. Entsprechende Markt-Projekte gibt es u. a. bei den Neubauvorhaben Köpenicker Straße 36-38 und Köpenicker Straße 103. In den Obergeschossen der Köpenicker Straße könnten z. B. Ärzte, Steuerberater oder Sportangebote untergebracht werden. Aufgrund der Lage außerhalb eines festgeschriebenen Zentrumsbereichs müssen neue Märkte in der Köpenicker Straße mit einer beschränkten Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle für großflächigen Einzelhandel auskommen (bis 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Gemäß des STEP Zentren 2030 und der 2021 erfolgten Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin-Mitte bleibt der Bereich Annenstraße / Heinrich-Heine-Platz das einzige Nahversorgungszentrum für die Nördliche Luisenstadt.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Berlin Mitte von Berlin, Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner PartGmbH, Leipzig/Dortmund 03/2021, im Auftrag des Bezirksamts Mitte. Das EHJK 2021 wurde am 06.04.2021 durch das Bezirksamts Mitte beschlossen.

### Tourismus gebietsverträglich gestalten

Der Tourismus hat sich zu einer festen Größe im Nutzungsgefüge des Fördergebiets entwickelt. Er ist Ausdruck einer übergeordneten Wertschätzung der hiesigen Einrichtungen und trägt zur angestrebten Belebung der Nördlichen Luisenstadt bei. Dennoch bewirken die wachsenden Touristenströme Konflikte mit den Anwohnern und senken die Akzeptanz der Gäste im Quartier. In der Bewohnerschaft wird bereits seit einigen Jahren über Eindämmung von Club-Lärm, Drogenkriminalität und nächtlicher Taxischlangen diskutiert. An die Politik geht der Ruf, die Anzahl und die Verteilung von Hotels, Spätis und Imbissen zu reglementieren.

Wo die Grenze der touristischen Verträglichkeit in der Nördlichen Luisenstadt liegt, hängt von vielen Faktoren und nicht nur von der Anzahl der Hotelzimmer, Imbisse und Spätis ab. Entscheidend ist, ob die Wohnnutzung, die planerisch gewollt ist, durch den Tourismus entwertet oder sogar verdrängt wird. Um dieser Gefahr zu begegnen, müssen gesamtstädtisch und vor Ort verschiedene Maßnahmen ergriffen werden, um den Tourismus stadtverträglicher zu gestalten. Diese werden im eigenständigen Handlungsfeld 6.3 - Touristische Entwicklung dargestellt.

### Kulturelle Vielfalt erhalten und ausbauen

Die Clubs, Kunst- und Kultureinrichtungen sind eine Bereicherung des Quartiers. In Verbindung mit weiteren Einrichtungen am Friedrichshainer und Kreuzberger Spreeufer prägen sie die Einmaligkeit des Stadtraums und sind Teil der Berliner Urbanität. Das 2013 gegründete Forum StadtSpree, in dem Eigentümer, Akteure, Initiativen, aber auch Senats- und Bezirksverwaltungen Verabredungen über die künftige Entwicklung treffen, verabschiedete 2013 ein Leitbild, das die Bedeutung dieses Stadtraums für den Kultursektor herausstellte:

*„Das Gebiet zwischen Jannowitz- und Schillingbrücke hat heute eine weit über die Stadt hinausgehende Bedeutung im Kultursektor. Es steht für Aufbruch, Veränderung, Grenzüberschreitung, für hybride Formen, kulturelle Aktivitäten, wie sie für den Beginn des 21. Jahrhunderts typisch sind, für Experimente, die immer neu erprobt und praktiziert werden.“<sup>2</sup>*

Werden die im Forum StadtSpree entwickelten Leitlinien städtebaulich „übersetzt“, geht es darum, einerseits Kunst- und Kulturstandorte zu sichern und andererseits eine konfliktarme Einfügung in die Nachbarschaft zu gewährleisten. Die Erreichung dieses Ziels ist eine Gemeinschaftsaufgabe, an der Betreiber, Nutzer, Grundstückseigentümer, Behörden und die Nachbarschaft mitwirken müssen. Grundvoraussetzung sind eine Akzeptanz und ein gemeinsames Interesse am Fortbestand. Unabhängig von der öffentlichen Strahlkraft sind Clubs und freie Kulturveranstalter von Standortverdrängung bedroht. Sie benötigen eine gesicherte Bleibeperspektive. Dazu gehören langfristige Mietverträge, die Eigentumsverfügung, aber auch ein aktiver und passiver Schutz vor „heranrückender Wohnbebauung“. Auf Initiative der

<sup>2</sup> Papier „Ergebnis der Diskussion im Forum StadtSpree - Leitbild, Leitziele und Leitsätze“, Seite 2, Planergemeinschaft Kohlbrenner eG, Berlin 2013

Clubbetreiber hat der Bundestag 2021 beschlossen, die Baunutzungsverordnung zu verändern. Danach werden Clubs und Livespielstätten künftig nicht mehr als „Vergnügungsstätte“, sondern als Kultureinrichtung eingestuft. Sie erhalten damit eine stärkere Schutzposition im Planungsrecht. Andererseits müssen die Club- und Veranstaltungsbetreiber die Kritik der Anwohner an den negativen Begleiterscheinungen im Umfeld (Lärm, Müll, Kriminalität) ernst nehmen und gemeinsam mit lokalen Akteuren Maßnahmen zur Konfliktbewältigung ergreifen (weiterführend im Kapitel 6.3 - Touristische Entwicklung).

Die Potenziale für Kultur sind mit den vorhandenen Einrichtungen noch nicht ausgeschöpft. Die Berliner Kulturszene braucht sichere und bezahlbare Räume. Ehemalige Industriearale, die auch in der Luisenstadt vielfach vorhanden sind, eignen sich gut für kulturelle Nutzungen. Den Erhalt und die Sicherung kultureller Einrichtungen kann die Berliner Verwaltung mit planerischen, finanziellen und administrativen Instrumenten unterstützen. Dazu gehören – speziell auch im Fördergebiet - das Einfordern von „Kulturanteilen“ in Nutzungskonzepten, die Förderung von Baumaßnahmen an Kultureinrichtungen oder auch die Mitwirkung an der Lösung von Konfliktfällen.

#### Museums- und Kreativquartier am Köllnischen Park

Ein bedeutendes Kulturpotenzial stellt die beabsichtigte Etablierung eines Museums- und Kreativquartiers am Köllnischen Park dar. Die Stiftung Stadtmuseum Berlin plant eine konzeptionelle Neuausrichtung der Vermittlung von Berlin-Geschichte rund um das Märkische Museum. Das Land Berlin stellt ca. 65 Millionen Euro für die Erneuerung und Neugestaltung des Märkischen Museums sowie die Ertüchtigung des benachbarten Marinehauses zur Verfügung. Das Marinehaus soll künftig als Aktivitätszentrum und Stadtlabor genutzt werden. Hier sollen Museum, freie Szene und andere Akteure zusammen denken und arbeiten. Nach dem voraussichtlich 2025/2026 beendeten Umbau der beiden Häuser wird mit über 200.000 Besuchern pro Jahr gerechnet, etwa vier- bis fünf Mal so viel wie heute.

In das neue Kreativquartier am Köllnischen Park passt auch die Nutzung des Bärenzwingers als kommunale Galerie und die beabsichtigte Aufwertung der Musikschule Fanny Hensel an der Wallstraße (dazu weitere Ausführungen im Handlungsfeld 6.5 – Soziale Infrastruktur).



AUF DEM WEG ZUM A&O-HOSTE, KÖPENICKER STRASSE 127, 2019

## 6.3 TOURISTISCHE ENTWICKLUNG

Der Berlin-Tourismus boomt. Bis zum Einbruch der Corona-Pandemie im Jahr 2020 wurden Jahr für Jahr neue Besucherrekorde verzeichnet. Auf dem Höhepunkt des Booms im Jahr 2019 kamen knapp 14 Mio. Gäste nach Berlin. Auch in der Luisenstadt wuchs das Touristenaufkommen. Dies spiegelte sich in der wachsenden Anzahl und Frequentierung von Hotels, Gaststätten, Spätis, Clubs, Kultureinrichtungen, aber auch von Fahrgastschiffen und E-Scootern wider.

In einer zentralen Lage wie der Luisenstadt Mitte hat der Tourismus grundsätzlich einen berechtigten Platz im Quartier. Viele der hier ansässigen Clubs, Hotels und Kultureinrichtungen sind stadtweit und zum Teil international bekannt und wertgeschätzt. Naturgemäß leben sie von Besuchern und Touristen jenseits der Gebietsgrenzen. Ihren Platz im Stadtgefüge teilen sie sich mit den Bewohnern des Quartiers. Hier kommt es zu Konflikten. Diese wurden in einer 2018 durchgeführten studentischen Studie der Humboldt-Universität zu „Nutzungskonflikten in der Nördlichen Luisenstadt“<sup>3</sup> erfasst. In der Kritik der Bewohner stehen dabei nicht die Einrichtungen selbst, sondern Begleit- und Umfeldprobleme wie (öffentlicher) Drogenhandel und -konsum, nächtliche Ruhestörungen, Spätis im 24/7-Betrieb, „wild“ parkende Reisebusse, nächtliche Taxischlangen und Müllablagerungen im öffentlichen Raum. Trotz der corona-bedingten Beruhigung der Situation 2020/2021 bedarf es Regelungen und Maßnahmen, um die negativen Begleiterscheinungen des Tourismus einzudämmen.

Leitbild ist das 2018 vom Senat zur Kenntnis genommene „Konzept für einen stadtverträglichen und nachhaltigen Berlin-Tourismus 2018+“. Es betont die wirtschaftliche Bedeutung des Tourismus, sieht aber zugleich Handlungsbedarf bei Überlastungssituationen in den Quartieren. Das Ziel ist nicht mehr ein möglichst hohes Mengenwachstum zu generieren, sondern, „... die Erlebnisqualität der Gäste im Einklang mit der Lebensqualität der Berliner Bevölkerung zu steigern“<sup>4</sup>. Die Umsetzung dieser Ziele lassen sich in der Nördlichen Luisenstadt wie folgt übersetzen.

### Konflikte im Stadtraum reduzieren und vermeiden

Um Störungen zwischen Besuchern und Bewohnern zu vermeiden, sollten die besonders sensiblen, privaten Lebensräume der Anwohner geschützt und von den öffentlichen Bewegungsräumen der Touristen getrennt werden. Dies bedeutet im Konkreten: gesicherte Haustüren, verschlossene Zugänge zu Wohnhöfen und Blockinnenbereichen, keine störenden Nutzungsangebote in Wohnhöfen (z. B. Gastronomie), keine „Fremdbelegung“ von Wohngebäuden (Stichwort Ferienwohnungen).

3 Abschlussbericht der Untersuchung zu Nutzungskonflikten in der Nördliche Luisenstadt, Humboldt-Universität zu Berlin, 2018

4 „12 mal Berlin | er | Leben“ - Konzept für einen stadtverträglichen und nachhaltigen Berlin-Tourismus 2018+, Senat von Berlin, 2017, S. 3 (Einleitung). Das Konzept wurde auf Grundlage einer Studie der dwif-Consulting GmbH sowie der Humboldt-Innovation GmbH im Auftrag der visitBerlin erstellt

Aber auch im öffentlichen Raum, der Besuchern und Bewohnern gleichermaßen zur Verfügung steht, besteht Handlungsbedarf. Denn wie die o. g. Untersuchung der HU Berlin belegt, konzentrieren sich die Touristen dort, wo eine entsprechende Infrastruktur vorhanden ist, also in unmittelbarer Nähe von Hotels, Spätis, Gaststätten, Clubs, U- und S-Bahnhöfen. Dies betrifft in der Nördlichen Luisenstadt vor allem die Brückenstraße, Köpenicker Straße und Adalbertstraße. Um hier für mehr Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit zu sorgen, sollten u. a. folgende Maßnahmen ergriffen werden:

- Lenkung von Besucherströmen durch gezielte Wegweisung,
- Verkehrslenkung für Taxis und Busse an touristischen „Hotspots“,
- Lärmschutzmaßnahmen und Kriminalitätsbekämpfung, insb. Drogendelikte,
- häufigere Straßenreinigung und Müllbeseitigung im Umfeld touristischer „Hotspots“,
- öffentliches Toilettenangebot (Umsetzung Berliner Toilettenkonzept).

Zur Umsetzung dieser Maßnahmen ist ein enges Zusammenwirken von Club- und Hotelbetreibern, Hauseigentümern, Ordnungs- und Planungsbehörden, Polizei, BSR, BVG etc. erforderlich. Als Kommunikationsplattform hat die bezirkliche Präventionskoordination den „Runden Tisch Köpenicker Straße“ gebildet. Er dient dem Informationsaustausch der Akteure und macht Vorschläge für Konfliktlösungen. Der „Runde Tisch“ tagt jedoch nur noch unregelmäßig und bleibt weit hinter den (hohen) Erwartung zurück. Deshalb wird – ggf. als zeitlich begrenztes Pilotprojekt - die Installation eines (sozialen) Platzmanagements vorgeschlagen, das sich kontinuierlich um Konfliktlösungen kümmert. Zu den „klassischen“ Aufgaben eines Platzmanagements gehören Streetworking, Konfliktvermittlung und Akteursvernetzung. Speziell zur Club-Thematik kümmert sich die Senatsverwaltung in Kooperation mit der Clubcommission Berlin stadtweit um den Erhalt der Club-Standorte und deren bessere Einfügung in die Nachbarschaft. Seit 2018 unterstützt Berlin die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen in Clubs mit einem speziellen Lärmschutzfonds.

Zur Strategieentwicklung und kleinteiligen Steuerung können in Zukunft auch das bezirkliche Tourismuskonzept (in Erstellung) und der bezirklicher Tourismusbeirat (in Aufbau) beitragen.

#### Steuerung der Luisenstädter Hotelentwicklung

Das Berliner Tourismuskonzept 2018+ formuliert die Notwendigkeit, „... strategische und planerische Steuerungsmöglichkeiten im kommerziellen Beherbergungsmarkt zu prüfen“<sup>5</sup>. Dies muss in der Konsequenz zur Aufstellung eines Gesamtberliner Hotelkonzeptes führen, das auch Aussagen zur Standortverträglichkeit von (weiteren) Hotels in den jeweiligen Quartieren enthält.

Aus lokaler Sicht besteht der Steuerungsbedarf bereits heute. Er resultiert aus den erheblichen, bereits vorhandenen Hotelkapazitäten (rund 960 Zimmer allein im Fördergebiet),

---

5 ebd., S. 37 f.

einem bedenklichen Verhältnis von rund 7.800 Einwohnern zu etwa 2.700 Hotelgästen<sup>6</sup> und lokalen Konflikterfahrungen. Zudem ist die Luisenstadt auch weiterhin als Standort für neue Hotelprojekte attraktiv.

Vorhandene Beherbergungsbetriebe genießen Bestandsschutz. Hier sind im Einzelfall Maßnahmen zur besseren Einfügung ins Umfeld durch die Betreiber umzusetzen. Das betrifft vor allem das A&O-Hostel in der Köpenicker Straße. Mit rund 1.500 Betten gehört es zu den größten der Stadt. Angebote für Gruppenreisen und preiswerte Zimmer bringen eine überwiegend junge und „erlebnishungrige“ Besucherklientel ins Gebiet. Die bisher ungelösten Umfeld-Konflikte (Busanfahrten, Lärm- und Müllprobleme) lassen hier keinen Spielraum für eine Ausweitung des Gastraumangebotes.

Neue Hotelprojekte sollten einer kritischen planungs- und sanierungsrechtlichen Prüfung unterzogen werden. Grundsätzlich sind Beherbergungsbetriebe nach der BauNVO in den Mischgebieten zwischen Spreeufer und Köpenicker Straße/Alte Jakobstraße allgemein und in den Wohngebieten südlich der Köpenicker Straße ausnahmsweise zulässig. Ob sich ein Hotelprojekt einfügt, hängt aber nicht nur von der Baugebietskategorie, sondern auch von der Art und Größe, vom Betreibungskonzept sowie den Erschließungsbedingungen ab. Dies kann am Mikro-Standort zu ganz unterschiedlichen Beurteilungen führen. Es muss in jedem Fall sichergestellt werden, dass Anwohner nicht durch Lärm, Müll, Gerüche oder Verkehr zusätzlich beeinträchtigt werden.

#### Illegale Ferienwohnungen zurückdrängen

Der Bezirk Mitte und die Luisenstadt sind als Ferienwohnungsstandorte beliebt. Die Nachfrage hält an, da viele Berlin-Besucher ein „authentisches Kiezerlebnis“ in Verbindung mit preisgünstigen Unterkünften suchen. Nach einer Recherche der KoSP GmbH wurden im Jahr 2017 ca. 120 Ferienwohnungen im Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) angeboten, in einer 500 Meter-Umgebung weitere 260.<sup>7</sup> Diese Ferienwohnungen spülen nicht nur Touristen ins Gebiet, sondern entziehen der Gebietsbevölkerung Wohnraum. Durch das Berliner Zweckentfremdungsverbotsgesetz ist die Ferienwohnungsvermietung seit 2014 reglementiert. Die administrative Umsetzung verläuft jedoch schleppend. Deshalb sollten alle Anstrengungen von Politik, Verwaltung und Bewohnern zur Anzeige, Verfolgung und Untersagung von illegalen Ferienwohnungen fortgeführt werden.

Die Unterscheidung zwischen einer legalen oder illegalen Vermietung einer Wohnung ist jedoch kompliziert. Denn die 2018 erfolgte Novellierung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes erlaubt die Weitervermietung von Wohnraum unter Privatleuten in begrenztem

---

6 Hochrechnung der Anzahl der Hotelgäste aus der bekannten Zimmer- und Bettenanzahl bei Annahme einer Vollbelegung der Einrichtungen, KoSP GmbH, 03/2021

7 Erkenntnisse aus Recherchen auf Internetportalen (airbnb, 9flats, wimdu, booking.com, fewo-direkt, trivago, cas, mundo, apartum) und aus Gebietsbegehungen der KoSP GmbH zwischen März und August 2017. Der Bestand der Ferienwohnungen unterliegt einer Schwankungsbreite von ca. 10 %, da Ferienwohnungen nicht permanent angeboten werden und die Lage nicht immer exakt bestimmbar war.

Umfang („Homesharing“). Wer nur einen Teil seiner Wohnung an Feriengäste (unter-) vermieten will, kann dies ohne behördliche Genehmigung und ohne zeitliche Befristung tun, sofern die vermietete Fläche nicht mehr als 49 % der Wohnfläche ausmacht. Der Anbieter muss die Vermietung jedoch dem Bezirksamt anzeigen und erhält eine Registrierungsnummer, die bei Inseraten anzugeben ist. Zudem muss eine Zustimmung des Haus- bzw. Wohnungseigentümers zur Untervermietung vorliegen.

Soll die ganze Wohnung oder ein Flächenanteil von mehr als 49 % an Feriengäste vermietet werden, liegt eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung vor. Die Genehmigung wird erteilt, wenn es sich um eine zeitweise Vermietung handelt und der Charakter der Hauptwohnung unangetastet bleibt (z. B. bei Urlaubsabwesenheit oder berufsbedingtem Auslandsaufenthalt). Keine Chance auf Genehmigung hat dagegen der „klassische“ Ferienwohnungsbetrieb, also die regelmäßige und gewerbsmäßige Vermietung einer nicht selbst bewohnten Wohnung.

#### Touristische Monostrukturen verhindern

Der Tourismus trägt zur Veränderung der Ladenstruktur bei. In der Brückenstraße konnte beobachtet werden, wie die Nachfrage von Touristen, Club-Besuchern, aber auch Bürobeschäftigten die Straße in eine monostrukturierte „Späti- und Imbissmeile“ verwandelt hat (siehe Bestandsanalyse). Die Entwicklung der Brückenstraße sollte als Gradmesser des „Overtourismus“ weiter beobachtet werden. Gesteuert werden kann sie mit kommunalen Instrumenten jedoch kaum.

Besondere Aufmerksamkeit gebührt der Köpenicker Straße. Hier setzen das A&O-Hostel und die Clubs Ansiedlungsimpulse für Gastronomie und „Touristenbedarf“. Die Nördliche Luisenstadt verträgt jedoch keine zweite „Späti- und Imbissmeile“. Gemäß der Sanierungskonzeption soll sich die Köpenicker Straße zur Versorgungs-, Geschäfts- und Dienstleistungsachse für die hier lebenden und arbeitenden Menschen entwickeln. Dies schließt Angebote für Touristen ein, darf jedoch nicht zu einer touristischen Monostruktur führen. Idealerweise sollte die Köpenicker Straße mischgebietstypisch gleichberechtigt den Bewohnern als auch den „Fremden“ (Beschäftigte und Besucher) dienen.

Die Vermietung von Ladenlokalen liegt in der Hand der Hauseigentümer. Sie übernehmen mit ihrer Vermietung eine (Mit-) Verantwortung für das Quartier. Bedeutsam für die künftige Entwicklung sind vor allem die anstehenden Neubauvorhaben. Viele neue Ladenflächen entstehen beim Neubauvorhaben der WBM entlang der Köpenicker Straße 104-114. Hier sollte die WBM ihrer Verantwortung als städtisches Wohnungsunternehmen gerecht werden und für eine Ladenvermietung jenseits von „Späti, Imbiss & Co“ sorgen.

(Nur) im Geltungsbereich des Sanierungsgebiets kann das Bezirksamt Mitte die Entwicklung strukturell beeinflussen. Hier muss sichergestellt werden, dass in der Köpenicker Straße überhaupt genügend Flächen für versorgende Angebote wie z. B. Arzt, Apotheke, Lebensmittel-laden oder Friseur hergestellt werden. Dieses Ziel kann durch Beratung von Bauherren sowie die Einforderung von Gewerbeanteilen in Genehmigungsverfahren erreicht werden. Da die langfristige Vermietung von Gewerberaum sanierungsrechtlich genehmigungspflichtig ist,

kann hier auch die Art der (Laden-) Nutzung beeinflusst werden, allerdings nur abwehrend und nicht gestaltend. Dabei geht es nicht um ein generelles Verbot von „Späti, Imbiss & Co“ (was rechtlich unzulässig wäre), sondern um die Ermöglichung vielfältiger Angebote und die Verhinderung von Störungen.

Beantragte Ladennutzungen sollen anhand von einzureichenden Betriebsbeschreibungen auf ihre potenzielle Störwirkung überprüft werden. Für die Köpenicker Straße, die im Mischgebiet liegt, sind wesentliche Störungen des Wohnens durch Läden und Betriebe zu vermeiden, vor allem in den Abend- und Nachtstunden. In den Allgemeinen Wohngebieten wozu z. B. auch die Adalbertstraße gehört, dürfen Läden oder Betriebe das Wohnen grundsätzlich nicht stören.

### EXKURS: Spätis – Berliner Kiezkultur mit Konfliktpotenzial

Späti ist die Abkürzung für Spätverkaufsstelle. Gemeinhin werden hier Getränke, Tabak, Zeitungen, Snacks, Lebensmittel und weitere Dinge des täglichen Bedarfs bis in die Nachtstunden angeboten. Nach dem Berliner Ladenöffnungsgesetz dürfen alle Läden, also auch Kioske oder Spätis, ihre Waren von Montag bis Sonnabend rund um die Uhr verkaufen. Für den Sonntag gilt das allgemeine Verkaufsverbot im Einzelhandel. Es gibt jedoch Ausnahmen. Läden mit Sondersortiment dürfen sonntags zwischen 7 und 16 Uhr ausschließlich Blumen und Pflanzen, Zeitungen und Zeitschriften, Backwaren und Milcherzeugnisse verkaufen. Alkohol, Tabak, Tiefkühlpizza etc. dürfen am Sonntag nicht über die Ladentheke gehen. Eine weitere Ausnahme betrifft Läden für ausschließlich touristischen Bedarf. Sie dürfen am Sonntag zwischen 13 und 20 Uhr öffnen. Der „normale“ Berliner Späti gehört jedoch nicht zur privilegierten Gruppe der Touristenbedarfsläden. Er wird vielmehr dem normalen Einzelhandel zugerechnet und ist eben nicht mit Tankstellen oder Flughafen-Läden gleichgestellt.

Die Berliner Realität sieht anders aus. Viele Spätis setzen der Verkauf ihrer Waren in der Samstag-Nacht (ab 0 Uhr) und auch sonntags fort und halten sich nicht an die Sortimentsbeschränkungen. Der sonntägliche Verkauf von alltäglichen Dingen wird von Touristen, aber auch von Berlinern geschätzt. In einem „normalen“ Wohnumfeld ist dies zumeist unproblematisch. Anders sieht die Situation im Umkreis von Ausgeh-Standorten aus. Hier dienen Spätis häufig der nächtlichen Versorgung mit Alkohol, Energydrinks und Snacks. Wenn Bänke und Tische auf der Straße stehen, werden Spätis gerne als Orte des billigen Trinkens und als Gruppentreffpunkte genutzt. Das Problem sind die Massierung und die häufige Rücksichtslosigkeit der Kundschaft: Das im Späti gekaufte „Wegbier“ wird an der nächsten Straßenecke zerschlagen, die „Coffee to Go“-Becher lassen Mülleimer überquellen, lautstarke oder feiernde Touristengruppen bevölkern nachts den Straßenraum. Das ist der Stoff, der zum Verdross der Anwohner führt. Spätis leisten dieser Konfliktsituation zumindest Vorschub.

Zum anderen sollte versucht werden, ein ausgewogenes Verhältnis von Handel, Dienstleistungen und Gastronomie in der Köpenicker Straße herzustellen. Dazu wird die Erstellung eines Gutachtens vorgeschlagen, das auf Grundlage des Flächenangebots und der angestrebten (Versorgungs-) Funktion Zielquoten für einzelne gewerbliche Nutzungsarten ableitet und Schwellenwerte für steuernde Eingriffe in Genehmigungsverfahren definiert.

Um insbesondere einem befürchteten Überangebot von Spätis und gastronomischen Einrichtungen entgegenzuwirken, sollten Genehmigungsvorbehalte bereits jetzt zur Anwendung kommen, wenn eine lokale Massierung droht. Dies dürfte nach derzeitiger Einschätzung der Fall sein, wenn mehr als ein Drittel der gesamten Ladenflächen der Köpenicker Straße durch diese Nutzungen eingenommen wird oder sich mehr als drei gastronomischen Betriebe bzw. Spätis an einer Stelle aneinanderreihen. Das vorgeschlagene Verfahren setzt ein regelmäßiges Monitoring der Ladenstruktur voraus.

Monitoring und planerische Steuerung ersetzen jedoch nicht das administrative Handeln bei akuten Problemen und Konflikten. Zu den erforderlichen Maßnahmen gehören:

- Durchsetzung des sonntäglichen Verkaufsverbots (inkl. Spätis, Tax-Free-Läden),
- Untersagung bzw. Begrenzung von Späti- und Imbiss-Möblierung im Straßenraum,
- Überwachung der Einhaltung von Nutzungs- und Betriebskonzepten,
- Zusammenwirken von Planungs-, Ordnungs- und Gewerbeaufsichtsbehörden.

#### Gesamtstädtische Lösungen fürs Reisebusparken finden

An vielen Orten im Berliner Zentrum ist der Umgang mit Reisebussen ein Problem. Konfliktbehaftet ist in der Nördlichen Luisenstadt nicht nur die Situation rund um das A&O-Hostel in der Köpenicker Straße, wo im Extremfall bis zu fünf Busse gleichzeitig auf der Straße halten. Auch im Umfeld der Chinesischen Botschaft und rund um das Märkische Museum lösen Ein- und Ausladevorgänge von Touristengruppen sowie die Busabstellung in den Wartezeiten Behinderungen und Beeinträchtigungen aus.

Aufgrund der Konflikterfahrungen ist die Reisebusabstellung im Fördergebiet an keiner Stelle städtebaulich zu vertreten. Das betrifft nicht nur das Umfeld des A&O-Hostels, sondern auch die extra ausgewiesenen Busparkplätze am Märkischen Museum. Hier wird der Straßenraum für die Aufwertung des Märkischen Museums mit einer ebenerdigen Verbindung zum Marinehaus gebraucht. Ohnehin ist das Parken von Reisebussen in Allgemeinen Wohngebieten laut StVO in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr sowie an Sonn- und Feiertagen unzulässig.

In Einklang mit dem Berliner Tourismus-Konzepts 18+ sollte das Land Berlin in der Verantwortung der Senatsverwaltung ein gesamtstädtisches Konzept zur Reisebusabstellung erarbeiten. Vorgeschlagen wird – nach dem Vorbild anderer Städte – die Anlage von Sammel-Busparkplätzen. Hier werden Busse nach der Absetzung der Fahrgäste am Zielort – insbesondere über Nacht – abgestellt. In der Umgebung des Fördergebietes würde sich dafür z. B. der Bereich rund um den Ostbahnhof eignen.



MÄRKISCHES MUSEUM  
WWW.STADTMUSEUM.DE

MARINEHAUS AM KÖLLNISCHEN PARK, 2019



NEUBAU RUNGESTRASSE 21, 2016

## 6.4 WOHNEN IN DER LUISENSTADT

Das Wohnen ist und bleibt eine der Hauptnutzungen des Fördergebietes. Die Wohnungsanzahl wird sich durch Neubauten weiter erhöhen. Die wachsende Luisenstadt bedarf einer Steuerung des Wohnungsbaus und der Wohnraumversorgung. Das betrifft nicht nur den Neubau, sondern auch den Wohnungsbestand. 2017 formulierte die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen übergeordnete Zielvorgaben für eine sozial verträgliche Stadterneuerung.<sup>8</sup> Unter diesem Einfluss wurde 2019/2020 eine Sozialstudie für den Planungsraum Heine-Viertel Ost erstellt. Sie leitet gebietsspezifische Ziele und Umsetzungsstrategien zur sozial verträglichen Entwicklung des Wohnens für einen Großteil des Fördergebietes ab und entwickelt ein Soziales Konzept speziell für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt. Die Aussagen des Sozialen Konzepts fließen in die ISEK-Fortschreibung ein und stellen konkretisierte Sanierungsziele dar.

### Barrierefreie und altersgerechte Erneuerungsmaßnahmen

Der 1990 begonnene Modernisierungsprozess ist in der Nördlichen Luisenstadt weitgehend abgeschlossen. Im Fördergebiet bedürfen nur noch wenige Wohngebäude einer (umfassenden) baulichen Erneuerung bzw. einer Ausstattungsverbesserung auf einen zeitgemäßen Wohnstandard. Ein stärkeres Gewicht bei künftigen Erneuerungsmaßnahmen werden die Themen Barrierefreiheit und altersgerechtes Wohnen erhalten. Dabei geht es z. B. um schwellenfreie Hauszugänge, rollstuhlgerechte Flure und Türen, die Erreichbarkeit von Obergeschossen mit Aufzügen. Die 2019 geänderte Bauordnung Berlin hat die Anforderungen an Barrierefreiheit präzise formuliert. Das Land Berlin unterstützt Wohnungs- und Hauseigentümer bei der Umsetzung von barrierefreien Wohnkonzepten u. a. mit einer Förderung im Programm „IBB Altersgerecht Wohnen“.

### Sanierungsbetroffene Mieter beraten und unterstützen

Sofern im Sanierungsgebiet (umfassende) Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden, sollten diese von Sozialplan- und Härteausgleichsverfahren gemäß §§ 180, 181 BauGB begleitet werden. Damit sollen sanierungsbedingte Härten und Nachteile für die Betroffenen vermieden bzw. gemildert werden. Dies gilt in erster Linie für Wohnungsmieter, kann aber ausnahmsweise auch für Gewerbemieter angewendet werden (Gewerbesezialplan). Die Festlegungen von Sozialplänen sind für den Eigentümer bzw. Investor bindend.

Im Sozialplanverfahren werden Wohnungsmieter von einer beauftragten Mieterberatungsgesellschaft bei der Durchsetzung ihrer Interessen unterstützt und erhalten ggf. finanzielle Hilfen für umzugsbedingte Aufwendungen. Zur Klärung von Mietrechtsproblemen hat das Bezirksamt Mitte 2018 eine Mieterberatungsgesellschaft mit der Durchführung einer offenen Mieterberatung beauftragt. Das Angebot steht allen Bewohnern des Sanierungs- und Fördergebietes kostenfrei zur Verfügung.

<sup>8</sup> „Ziele für eine sozial verträgliche Stadterneuerung - Sanierungsgebiete“, Rundschreiben IV Nr. 1/2017 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen vom 10. Februar 2017

### Wohnraum vor Zweckentfremdung schützen

Das knappe Gut Wohnraum ist durch das Berliner Zweckentfremdungsverbotsgesetz (ZwVbG) vor Abriss, Leerstand oder Umnutzung geschützt. Soll eine bestehende Wohnung in Gänze anders genutzt werden, z. B. als Büro oder Ferienwohnung muss eine Genehmigung beantragt werden. Nach dem Berliner ZwVbG gibt es nur wenige Fälle, in denen ein Umnutzungsantrag genehmigungsfähig ist (zur Ferienwohnungsthematik ausführlich im Kapitel 6.3 – Touristische Entwicklung).

Der Schutz bestehender Wohnungen gilt – als übergeordnetes Sanierungsziel - auch im Förder- und Sanierungsgebiet. Im Einklang mit dem ZwVbG sollte es hier jedoch zulässige Ausnahmen geben. Dazu gehört z. B. die Umnutzung einer Wohnung für soziale Zwecke, z. B. für die Einrichtung einer Kita. Darüber hinaus sollte auch die Umwandlung von EG-Wohnungen in Ladenlokale genehmigungsfähig sein, sofern die Stadtentwicklungsziele eine Stärkung der Versorgungsfunktion in der betreffenden Straße vorsehen. Dies gilt im Sanierungsgebiet insbesondere für die Köpenicker Straße.

### Wohnbaupotenziale bedarfsgerecht ausschöpfen

Um die hohe Wohnungsnachfrage in Berlin zu befriedigen, genießt die Herstellung neuer Wohnungen im Fördergebiet Priorität. Der Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen 2030) benennt die Nördliche Luisenstadt als Potenzialgebiet für Wohnungsneubau. Flächenpotenziale sind noch auf Brachflächen, Baulücken, Garagenhöfen und anderen gering ausgenutzten Baugrundstücken vorhanden. Im Fördergebiet ließen sich Mitte 2021 noch etwa 30 Grundstücke mit Neubaupotenzial identifizieren. Hier können nach den aktuell bekannten Projektplanungen insgesamt ca. 2.000 neue Wohnungen entstehen.<sup>9</sup>Nicht einberechnet sind dabei Potenziale von Dachgeschossen oder Umnutzungen.

Die vorhandenen Neubaupotenziale sind vorrangig für eine bedarfsgerechte Versorgung der Gebietsbevölkerung mit Wohnraum auszunutzen. Gemäß den von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen 2017 formulierten „Zielen für eine sozial verträgliche Stadterneuerung“ steht dabei „[...] die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung im Vordergrund, das heißt von einkommensgerechten Angeboten nach den konkreten gebietsspezifischen Erfordernissen.“

Die Ermittlung der gebietsspezifischen Wohnraumbedarfe war Gegenstand der 2018 vom Bezirksamt Mitte in Auftrag gegebenen „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 (im Folgenden Sozialstudie Heine-Viertel-Ost genannt). Die wesentlichen Ergebnisse und Schlussfolgerungen dieser Studie werden im Folgenden zusammenfassend dargestellt.

### Bedarf an Kleinwohnungen befriedigen

Die Sozialstudie Heine-Viertel-Ost stellt eine erhebliche Diskrepanz zwischen dem Anteil der 1- und 2-Personenhaushalte und der Anzahl bzw. der Belegung der vorhandenen 1-, 2- und

<sup>9</sup> Wohnungspotenzial gemäß Ermittlungen der KoSP GmbH, 2019

3-Zimmer-Wohnungen fest. Während der Anteil von 1-Zimmer-Wohnungen im Gebiet unter 10 % liegt, beträgt der Anteil von 1-Personen-Haushalten mehr als 30 %. In der Folge ist die Hälfte der vorhandenen 2-Zimmer-Wohnungen mit nur einer Person (unter-) belegt. Bei den 3- und 4-Zimmer-Wohnungen sind fast drei Viertel der Wohnungen unterbelegt. Diese Situation ist, neben dem Ausdruck individueller Wohnwünsche, auch auf einen Mangel an Kleinwohnungen im Gebiet zurückzuführen.

Diese Mangelsituation soll mit der Schaffung eines zusätzlichen Angebots von 1- bis 1,5-Zimmer-Wohnungen vermindert werden. Dies soll mit einer verbindlichen Quotierung des Wohnungsschlüssels bei Bauvorhaben gesteuert werden (siehe Abschnitt „Wohnungstypen bedarfsgerecht mischen“).

#### Massierung von Kleinwohnungen verhindern

Die angestrebte Schaffung zusätzlicher Kleinwohnungen dient der regulären Wohnraumversorgung der Gebietsbewohner mit angemessenen Wohnungsgrößen. Sie sollte jedoch nicht in Form einer Massierung von kleinen Wohnungen/Apartments in separaten Anlagen und zum (alleinigen) Zweck der temporären Vermietung erfolgen. Die betrifft insbesondere „Wohnen-auf-Zeit“-Angebote in Boarding-Häusern, Service-Apartments, Wohnheimen etc. In Anbetracht der über 800 bereits vorhandenen „Wohnen-auf-Zeit“-Apartments und der in der Bestandsanalyse herausgearbeiteten Wohnqualitätsmängel, sollte die Anzahl dieser Anlagen im Fördergebiet auf bestehende und genehmigte Projekte beschränkt bleiben. Die Fixierung dieser Anlagen auf Nutzergruppen wie Studenten, Auszubildende und Berufspendler schließt i. d. R. andere Nutzergruppen aus, die an einem dauerhaften Wohnen im Quartier interessiert sind. Für Familien und Paare ist jedenfalls ein längerfristiges Wohnen auf Hotelzimmer-Größe ungeeignet. Neben schlechten Wohnbedingungen sind die vollmöblierten Service-Apartments auch ein Preistreiber am Wohnungsmarkt. Gerade in Kombination mit den Hotel- und Hostel-Standorten wäre eine weitere Zusammenballung dieser Einrichtungen und die daraus folgende Massierung von transitorischen Nutzergruppen im Quartier schädlich für die weitere Gebietsentwicklung.

#### Micro-Apartments eindämmen

Bei beantragten Kleinwohnungen mit einer Wohnfläche unter 25 m<sup>2</sup> (Micro-Apartments) liegt per se der Verdacht vor, dass Anforderungen an einen gesunden, sozialverträglichen Städtebau nach den Zielen und Zwecken der Sanierung verfehlt werden. Denn sehr kleine Wohnungen führen – ggf. in Kombination mit einer schlechten Gebäudedisposition - zu ungenügenden und im schlimmsten Fall zu krankmachenden Wohnverhältnissen (siehe Bestandsanalyse).

Für die Genehmigung von Micro-Apartments ist eine Prüfung des Einzelfalls erforderlich. Dabei kommt es nicht allein auf die Quadratmeteranzahl an. Es existiert keine bundes- oder landesrechtliche Festlegung einer Mindestwohnungsgröße. Entscheidend ist vielmehr, ob eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gesichert ist und ob sich das Vorhaben in das Umfeld einfügt. Dies dürfte bei der Massierung von Micro-Apartments in einer Anlage grundsätzlich zu verneinen sein. Im Einzelfall können jedoch zusammenlegbare Wohnungen mit Gemeinschaftsräumen, gemeinsam genutzte Dachterrassen oder Gärten kompensatorisch auf die Wohnqualität „angerechnet“ werden. Dafür gibt es im Fördergebiet gute Beispiele wie das Clusterwohnkonzept der Spreefeld eG.

### Familienfreundliche Wohnbedingungen herstellen

In Einklang mit den Zielen der 12. Rechtsverordnung zur Festlegung des Sanierungsgebietes soll das familiengerechte Wohnen im Gebiet gestärkt werden.<sup>10</sup> Dazu sind vor allem große und bezahlbare Wohnungen erforderlich. Die Sozialstudie für das Heine-Viertel-Ost belegt, dass 4- und mehr-Zimmer-Wohnungen von den Haushalten im Gebiet stark nachgefragt sind und mit dem vorhandenen Wohnungsangebot nicht abgedeckt werden können. Diese Mangelsituation stellt ein häufig benanntes Umzugsmotiv dar. Deshalb soll der Anteil der 4- und 5-Zimmerwohnungen erhöht und der Wohnungsschlüssel bei Bauvorhaben entsprechend quotiert werden.

<sup>10</sup> vgl. Zwölfte Verordnung über die förmlich Festlegung von Sanierungsgebieten in Berlin vom 15.03.2011; Abschnitt A - Begründung zur Nördlichen Luisenstadt, S. 76

### EXKURS: Warum die Nördliche Luisenstadt kein Milieuschutzgebiet ist

Soziale Erhaltungsverordnungen haben gemäß § 172 Abs. 1 Satz 4 Baugesetzbuch das Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten und einer sozialen Verdrängung entgegenzuwirken bzw. vorzubeugen. Sie stellen kein Instrument des Mieterschutzes, sondern ein städtebauliches Instrument dar, um die gewachsenen Strukturen der angestammten Bevölkerung zu schützen (Milieuschutz).

2018/2019 ließ das Bezirksamt Mitte die Anwendungsvoraussetzungen zum Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1, S. 1, Nr. 2 BauGB für den Planungsraum Heine-Viertel-Ost prüfen. Die beauftragten Büros argus gmbh und S.T.E.R.N. GmbH stellten nach Auswertung statistischer Daten und einer repräsentativen Haushaltsbefragung fest, dass auf dem Gebiet zwar ein mittlerer bis hoher Aufwertungsdruck lastet, aber im Wohnungsbestand nur ein geringes Aufwertungspotenzial besteht. Für die angestammte Wohnbevölkerung besteht nur eine relativ geringe Gefahr, durch Aufwertungsprozesse verdrängt zu werden. Aus Mangel an Voraussetzungen kann der Erlass einer sozialen Erhaltungsverordnung nicht begründet und empfohlen werden.

Die Ergebnisse der Untersuchung lassen sich mit den Besonderheiten der Nördlichen Luisenstadt erklären. Durch die vielen Neubauten und den weitgehend modernisierten Altbaubestand verfügen die meisten Wohnungen bereits über einen guten bis sehr guten Ausstattungsstandard. Damit gibt es nur noch einen begrenzten Spielraum für weitere umlagefähige Wertverbesserungsmaßnahmen. Zudem halten die kommunale Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) und die Wohnungsbaugenossenschaft Berolina eG große Wohnungsbestände im untersuchten Planungsraum (ca. 40 % bzw. 50 %). Hier dämpfen staatliche Regulierungen bzw. eine sozial orientierte Wohnungsbewirtschaftung eine massive Aufwertung und Verteuerung des ohnehin schon modernisierten Bestands. Zum anderen ist die soziale und wirtschaftliche Lage des Großteils der Gebietsbewohner gut und stabil. Die Haushaltseinkommen sind im Berliner Vergleich überdurchschnittlich hoch und die Mieten daher weitgehend leistbar. Die Mietbelastungsquote (Anteil der Netto-Kaltmiete am Netto-Haushaltseinkommen) beträgt im Durchschnitt nur rund 21 % (Berlin 26 %). Nur 15 % der Haushalte sind aufgrund ihres geringen Einkommens überhaupt verdrängungsgefährdet. Diese Haushalte wohnen dabei meist in den kommunalen oder genossenschaftlichen Beständen.

Zudem benötigen Familien wohnungsnaher Freiraumangebote. Deshalb ist insbesondere bei (privaten) Bauvorhaben darauf zu achten, dass Kinderspielplätze in guter Qualität und Größe auf dem Wohngrundstück hergestellt werden. Diese Verpflichtung gilt nach der Berliner Bauordnung bereits für Neubauten ab sechs Wohnungen. Auf keinen Fall darf diese Bauverpflichtung in Geld abgelöst werden. Auf der Quartiersebene muss eine gute Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen wie Schulen und Kitas sichergestellt werden (ausführlich im Kapitel 6.5 – Anpassung der sozialen Infrastruktur)

Für die Familienfreundlichkeit spielt speziell im Fördergebiet auch die Beseitigung von Mängeln im Wohnumfeld eine wichtige Rolle. Rund ein Drittel der umzugswilligen Haushalte gab als Umzugsmotiv Beeinträchtigungen und Belastungen im Wohnumfeld, insbesondere durch den Straßenverkehr und die Auswüchse der „Partyszene“ im Umfeld der Brückenstraße und Köpenicker Straße an.

#### Wohnungstypen bedarfsgerecht mischen

Im Interesse einer dem Gebiet entsprechenden sozialstrukturellen Mischung und der Vermeidung von einseitigen Monostrukturen, ist bei jedem Bauvorhaben eine Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen anzustreben. Für einen bedarfsgerechten und ausgeglichenen Wohnungsspiegel sollen, gemäß des Sozialen Konzepts für die Nördliche Luisenstadt, in Genehmigungsverfahren von Wohnbauten grundsätzlich folgende Zielgrößen für den Wohnungsschlüssel zugrunde gelegt werden:

- 1- bis 1 ½-Zimmer- Wohnungen: 30 %
- 2- Zimmer- Wohnungen: 20 %
- 3- Zimmer- Wohnungen: 30 %
- 4- und mehr Zimmer Wohnungen: 20 %

Unter der Zielsetzung, möglichst die Hälfte der neugeschaffenen Wohnungen für Haushalte mit unterdurchschnittlichem Einkommen bereit zu stellen, sind die Wohnflächen von 50 % der frei finanzierten Wohnungen eines Neubauvorhabens an den Vorgaben der Wohnflächenverordnung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu orientieren:

- 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen: bis 54 m<sup>2</sup>
- 3- Zimmer-Wohnungen: bis 70 m<sup>2</sup>
- 4- Zimmer-Wohnungen: bis 82 m<sup>2</sup>
- 5- Zimmer-Wohnungen: bis 93 m<sup>2</sup>

Die vorstehend genannten Regelungen zum Wohnungsschlüssel und zu den Wohnflächen gelten als konkretisierte Sanierungsziele und sind damit für Bauvorhaben im Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt verbindlich.

#### Sonderwohnformen berücksichtigen

Die in der Sozialstudie Heine-Viertel-Ost festgestellten Nachfrage nach Sonderwohnformen ist bei der Neuschaffung von Wohnraum in dem Gebiet in angemessenem Umfang zu berücksichtigen. Zu prüfen sind insbesondere die Möglichkeiten der Neuschaffung von:

- Wohnungen für generationsübergreifende Wohnformen,
- Wohnungen für Wohngemeinschaften,
- barrierearmen und barrierefreien Wohnungen,
- Wohnungen für betreutes Wohnen.

#### Primat des öffentlich geförderten Wohnungsbaus

Der Erhalt der gebietstypischen sozialstrukturellen Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erfordert die besondere Berücksichtigung von Wohnungssuchenden mit mittleren und niedrigen Einkommen sowie von Haushalten mit dringendem Wohnraumbedarf. Hierfür ist die Schaffung eines Segments an preisgünstigen, miet- und belegungsgebundenen (Neubau-) Wohnungen erforderlich. Deshalb soll die Neuschaffung von Wohnraum im Gebiet vorrangig im öffentlich geförderten Wohnungsbau erfolgen.

Dazu hat das Land Berlin ein spezielles Wohnungsneubauförderprogramm aufgelegt. Gemäß den aktuell geltenden Wohnungsbauförderbestimmungen 2019 (WFB 2019) können Bauherren und Investoren zinslose öffentliche Baudarlehen und einmalige Zuschüsse in Anspruch nehmen, um preisgünstige Wohnungen herzustellen. Geförderte Wohnungen unterliegen für 30 Jahre einer Belegungs- und Mietpreisbindung. Die Anfangsmieten der geförderten Wohnungen betragen 6,50 €/m<sup>2</sup> bzw. 6,70 €/m<sup>2</sup> netto-kalt (Fördermodell 1) und 8,20 €/m<sup>2</sup> netto-kalt (Fördermodell 2).

Im Sozialen Konzept für die Nördliche Luisenstadt ist die Zielvorgabe formuliert, 60 % der Neubauwohnungen in Anwendung bzw. analog zum Fördermodell 1 der jeweils geltenden Wohnungsbauförderbestimmungen zu erstellen. Darüber hinaus soll der rechtlich höchstzulässige Prozentsatz an Sozialwohnungen gemäß Fördermodell 2 der jeweils geltenden Wohnungsbauförderbestimmungen realisiert werden.

Nach den Ergebnissen der Sozialstudie ist für ca. 30 % der Haushalte des Gebiets das Mietniveau in Höhe der Bewilligungsmieten des geförderten Wohnungsbaus nach dem WFB 2019 (6,50 bzw. 6,70 €/m<sup>2</sup> netto-kalt) unter der Voraussetzung leistbar, dass sich auch das Flächenangebot der Wohnungen im Rahmen der WFB 2019 bewegt. Im Interesse des Erhalts der derzeitigen sozialstrukturellen Zusammensetzung der Bewohnerschaft wird im Sozialen Konzept für die Nördliche Luisenstadt die Zielvorgabe formuliert, das Wohnungsangebot durch einen entsprechenden Anteil geförderter (Neubau-) Wohnungen zu erweitern. Bei Neubauvorhaben von den kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sind ein Mindestanteil von 50 % und von privaten Bauinvestoren ein Mindestanteil von 30 % geförderten Sozialwohnungen einzufordern.

#### Leistbarer Wohnraum im frei finanzierten Wohnungsbau

Soweit die Erstellung von öffentlich geförderten Wohnungsbau nicht erreicht werden kann, wird im frei finanzierten Wohnungsbau durch geeignete vertragliche Verpflichtungen die Schaffung von mindestens 30 % leistbarem Wohnraum für Haushalte mit einer Wohnberechtigung nach § 5 des WoBindG bzw. nach § 27 WoFG angestrebt. Das Soziale Konzept für die Nördliche Luisenstadt definiert die hierfür geltenden Wohnflächenbeschränkungen und leistbaren Nettokaltmieten wie folgt:

**TABELLE 11: SOZIALES KONZEPT NÖRDLICHE LUISENSTADT**

<b>Wohnungsgröße</b>	<b>maximale Wohnfläche in m<sup>2</sup></b>	<b>maximale Nettokaltmiete in €/m<sup>2</sup></b>
1-Zimmer-Wohnungen	40	5,00 €
1 ½ bis 2-Zimmer-Wohnungen	54	8,00 €
3--Zimmer-Wohnungen	70	9,00 €
4-Zimmer-Wohnungen	82	9,00 €
5-Zimmer-Wohnungen	93	9,00 €

Um eine sozialgerechte Belegung der mietverbilligten Wohnungen zu sichern, sollten für diese Wohnungen bezirkliche Belegrechte über einen Zeitraum von 15 Jahren gesichert werden. Die Zugangsberechtigung zu diesen Wohnungen ist Haushalten vorzubehalten, die aufgrund anerkannter städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ihre Wohnung aufgeben sowie Haushalten, die über einen gültigen Wohnberechtigungsschein nach § 5 des WoBindG bzw. nach § 27 WoFG verfügen.

#### Städtische Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften als Vorreiter

In der aktuellen „Neubauoffensive“ der städtischen Gesellschaften spielt die Nördliche Luisenstadt eine wichtige Rolle. Nach dem bereits 2017 fertig gestellten Neubauvorhaben in der Schmidstraße 13-15, errichtet die WBM zurzeit auf der benachbarten Fischerinsel ein Neubauvorhaben mit 210 Wohnungen. 60 % der Wohnungen sind gefördert und werden für 6,50 €/m<sup>2</sup> netto-kalt vermietet. Die übrigen, frei finanzierten Wohnungen sollen zwischen 10 bis 12 €/m<sup>2</sup> Miete kosten. Für 2022 plant die WBM den Baubeginn für das „Lilienthal-Quartier“ in der Köpenicker Straße 104-114 mit rund 140 neuen Wohnungen. Auch hier sollen mindestens 50 % Sozialwohnungen entstehen.

Auch die in der Nördlichen Luisenstadt ansässige Wohnungsbaugenossenschaft Berolina eG hat in den letzten Jahren viele Wohngebäude neu errichtet und preisgünstig vermietet. 2020 wurde das 6. Haus des Myrica-Neubauprojektes an der Heinrich-Heine-Straße/Dresdener Straße mit 53 Wohnungen fertig gestellt. Die Berolina eG ist bestrebt, ihren Bestand im Gebiet weiter auszubauen. Dennoch gehen der Berolina eG und den städtischen Gesellschaften in absehbarer Zeit bebaubare Flächen auf eigenen Grundstücken aus.

#### Städtische Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften mit Vorrang unterstützen

In Anbetracht der erfolgreich umgesetzten Projekte sollten in der Nördlichen Luisenstadt bevorzugt kommunale, genossenschaftliche und ggf. andere gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen bei ihren Neubauaktivitäten unterstützt werden. Diese bieten i. d. R. ein günstigeres Mietniveau und stellen auch langfristig eine sozial gerechte Wohnungsbelegung- und Bewirtschaftung sicher. Zu den bereits eingeleiteten Unterstützungsmaßnahmen durch Berlin gehören:

- Auflegung einer speziellen Landesförderung für Genossenschaften zur Förderung des Wohnungsneubaus und zur Unterstützung des Bestandserwerbs,
- bevorzugte Vergabe von städtischen Grundstücken im Festpreis- und Konzeptverfahren sowie in Erbbaupacht zu inzwischen halbierten Erbbauzinssätzen,
- Einsetzung von kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen als „begünstigter Dritter“ bei kommunalen Vorkaufsfällen.

Weitere Unterstützungsmaßnahmen sollten folgen. Dazu gibt es eine Reihe von Vorschlägen und Forderungen der gemeinwohlorientierten Wohnungswirtschaft. Dazu gehören:

- Ankauf von Baugrundstücken auf dem privaten Immobilienmarkt und Abgabe an gemeinwohlorientierte Wohnungsunternehmen (kommunaler Ankaufsfonds),
- Aufstockung und Verbesserung der Berliner Wohnungsbauförderung mit dem Ziel, eine wirtschaftliche Auskömmlichkeit von geförderten Bauvorhaben sicherzustellen und damit auch Sozialwohnungsanteile von 50 % und mehr zu ermöglichen,
- Schaffung und Finanzierung einer Vermittlungsagentur zwischen verkaufswilligen Eigentümern und gemeinwohlorientierten Nutzergruppen.

Adressaten der kommunalen Unterstützung sind in der Nördlichen Luisenstadt vor allem die Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH und die WBG Berolina eG. Sie brauchen vor allem Flächen für weitere Neubauprojekte. Deshalb sollten das Land Berlin und der Bezirk Mitte mögliche Flächenankäufe der Unternehmen in der Luisenstadt administrativ und finanziell unterstützen und auch die Nachverdichtung von bereits bebauten Grundstücken mit Vorrang ermöglichen. Die sozial engagierte Mietergenossenschaft Rungestraße 20 oder die Spreefeld eG zeigen, dass das Fördergebiet auch von (weiteren) genossenschaftlichen Wohnungsbauprojekten profitieren könnte.

#### Städtebauliche Verträge mit privaten Investoren anstreben

Die Herstellung von preisgünstigen Wohnungen im Gebiet sollte jedoch nicht allein den städtischen oder genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen überlassen bleiben. Auch private Bauinvestoren sind gemäß des Sozialen Konzepts für die Nördliche Luisenstadt zur Herstellung von preisgünstigen bzw. bedarfsgerechten Wohnungen verpflichtet. Die dort formulierten sozialen Sanierungsziele dienen als Maßstab für die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben gemäß §§ 144, 145 BauGB.

Für eine rechtliche Bindungswirkung zur Umsetzung der sozialen Sanierungsziele wie zum Beispiel bzgl. Wohnungsgröße, Ausstattungsstandard, Mietpreisbindung, Belegungsrechte etc. steht im Sanierungsgebiet auch das Instrument des städtebaulichen Vertrages zur Verfügung. Hier bestünde die Möglichkeit, die sanierungsrechtliche Genehmigung eines Bauvorhabens mit dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zu verknüpfen, der entsprechende Regelungen enthält und dabei das Kopplungsverbot und das Angemessenheitsgebot berücksichtigt. Der Abschluss eines städtebaulichen oder Fördervertrages kann nur auf freiwilliger Basis erfolgen. Eine Mitwirkungsbereitschaft des Investors wird i. d. R. nur dann herzustellen sein, wenn wirtschaftliche Nachteile „wegsubventioniert“ werden. Zum Angebot der öffentlichen Hand könnten gehören:

### EXKURS: Warum es im Fördergebiet bisher keine preisgünstigen, privaten Neubauwohnungen gibt

In der Nördlichen Luisenstadt ist in den letzten Jahren keine nennenswerte Anzahl von privat erstellten, preisgünstigen Wohnungen entstanden. Die Wohnbauförderangebote Berlins werden kaum in Anspruch genommen. Private Investoren sehen zurzeit keine Veranlassung, Förderverträge abzuschließen, die kaum finanzielle Vorteile bieten, dafür aber ertragsmindernde Mietpreis- und Belegungsbindungen enthalten. In zentralen Lagen wie in der Luisenstadt können private Investoren noch immer teure Wohnungen erfolgreich vermieten oder verkaufen. Auch das Sanierungsrecht wirkt hier kaum dämpfend. In diesem Umfeld stößt die Durchsetzung der Berliner Forderung nach preisgünstigem Wohnraum im privaten Sektor an Grenzen:

Bei der erstmaligen Vermietung einer Neubauwohnung kann nach dem Mietrecht des BGB ein Mietzins nach freier Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter verlangt werden. Hier gilt keine „Mietpreisbremse“ und kein „Mietendeckel“. Im Fördergebiet kommen so bei privat finanzierten Neubauwohnungen Marktmieten zwischen 14 und 25 Euro/m<sup>2</sup> netto kalt zu Stande. Das Bezirksamt Mitte ist nicht legitimiert, im Genehmigungsverfahren Mieten per Bescheid zu begrenzen.<sup>1</sup>

Zwischen der Kostenmiete einer durchschnittlichen Berliner Neubauwohnung (10 bis 14 Euro/m<sup>2</sup>) und dem Mietniveau einer geförderten Sozialwohnung (6,50 bis 8,20 Euro/m<sup>2</sup>) klafft eine erhebliche Lücke. Diese Differenz kann ein Bauherr nur mit Einnahmen aus anderen (teureren) Wohnungen quersubventionieren oder durch eine Investitionsförderung oder anderweitige Kostenentlastung ausgleichen. Ohne erhebliche öffentliche Zuwendungen, steuerliche Förderung oder andere Vergünstigungen (z. B. verbilligte Grundstücksabgabe) ist die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum wirtschaftlich nicht darstellbar.

In der Nördlichen Luisenstadt genießen Grundstückseigentümer auf Grund der bestehenden Altbebauung und der Lage im Ostteil Berlins ein allgemeines Baurecht nach § 34 BauGB. Die grundsätzliche Bebaubarkeit eines Grundstücks kann i. d. R. nicht vom Vorhandensein oder der Aufstellung eines Bebauungsplans abhängig gemacht werden. Damit fehlt Berlin die Möglichkeit, Investoren per Bebauungsplan nur dann ein Baurecht zu erteilen, wenn er sich im Gegenzug zur Herstellung von Sozialwohnungen und zur Beteiligung an Infrastrukturaufgaben verpflichtet. Das darauf basierende Modell der „kooperativen Baulandentwicklung“ ist im umfassenden Sanierungsverfahren nicht anwendbar. Dem steht bereits die Pflicht der Eigentümer zur Zahlung eines Ausgleichsbetrags nach §§ 154 ff. BauGB entgegen. Damit schöpft die Gemeinde die durch die Sanierungsmaßnahme bewirkte Bodenwerterhöhung ab und beteiligt die Eigentümer (indirekt) an der Finanzierung der Infrastruktur.

<sup>1</sup> vgl. Urteil des Bundesverwaltungsgerichts von 2006 zur Unzulässigkeit von Mietobergrenzen im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren

- Gewährung der Berliner Wohnungsneubauförderung (WBF 2019),
- Ausgleich von unrentierlichen Kosten, z. B. Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag,
- Genehmigung von (zusätzlichen) vorhabenbezogenen Baurechten,
- Unterstützung von Ordnungsmaßnahmen,
- Ablösung der Sozialwohnbaupflichtung durch Abgabe eines Grundstücksteils an einen gemeinwohlorientierten Wohnbauträger (als begünstigten Dritten).

#### Mieterschutz ausbauen

Wie in der gesamten Stadt sind auch die Mieter im Fördergebiet von Mietpreissteigerungen, der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sowie mietpreiserhöhenden Modernisierungsmaßnahmen betroffen. Auch wenn die Gefahr einer Verdrängung der Wohnbevölkerung in der Nördlichen Luisenstadt gering ist (siehe Exkurs zum Milieuschutz), sollten alle Möglichkeiten genutzt werden, den Schutz des Mietwohnens und der Mieter auszubauen.

Zu den zentralen Fragen gehört die Regulierung der Mietpreise. 2021 scheiterte Berlin mit dem Versuch, den Mietpreisanstieg mit einem „Mietendeckel“ temporär zu begrenzen. Das Bundesverfassungsgericht stellte klar, dass das Mietrecht allein vom Bundesgesetzgeber bestimmt wird. Mit der Verschärfung der „Mietpreisbremse“, der Senkung der Modernisierungsumlage und neuen Kappungsgrenzen hat der Bund bereits preisdämpfend eingewirkt. Das 2021 in Kraft getretene Baulandmobilisierungsgesetz ermächtigt Kommunen mit „angespannten Wohnungsmärkten“, verbesserte Instrumente zum Mieterschutz, zur Erleichterung des Wohnungsbaus und zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums anzuwenden. Dementsprechend nutzen das Land Berlin und der Bezirk Mitte ihre Steuerungsinstrumente:

- Beschluss zum Mietenkonzept für Sozialwohnungen (2019),
- Kooperationsvereinbarung „Leistbare Mieten, Wohnungsneubau und soziale Wohnraumversorgung“ mit den kommunalen Wohnungsunternehmen (2017),
- Verschärfung des Zweckentfremdungsverbotsgesetzes (2018),
- Einschränkung der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (Erlass einer stadtweiten Umwandlungsverordnung 2021),
- Wahrnehmung von Vorkaufsrecht in Erhaltungs- und Milieuschutzgebieten,
- Ankauf von privaten Wohnungsbeständen und Belegungsrechten,
- Hilfen zur Durchsetzung von Mieterrechten (z. B. Mieterberatung).



STUDENTENWOHNHEIM „THE FIZZ“ , 2019



## 6.5 ANPASSUNG DER SOZIALEN INFRASTRUKTUR

Die gegenwärtigen Aktivitäten zum Wohnungsneubau und die damit verbundenen Bevölkerungszuwächse erfordern eine darauf ausgerichtete Anpassung der sozialen Infrastruktur. Bis in die 2030er Jahre wird ein steigender Bedarf für alle Segmente der sozialen Infrastruktur prognostiziert. Die Anpassung der sozialen Infrastruktur ist daher eine der wichtigsten Aufgaben im Fördergebiet. Sie betrifft Betreuungseinrichtungen, Freizeitstätten, Bildungs- und Kulturinstitutionen sowie Sporthallen und -flächen. Angesichts des gesetzlichen Versorgungsanspruchs ist insbesondere eine bedarfsgerechte Versorgung mit Kita- und Grundschulplätzen sicherzustellen. Dem Mehrbedarf an Plätzen muss durch die Sicherung vorhandener Angebote und deren baulicher Erweiterung entsprochen werden. Zur Attraktivitätssteigerung und Qualifizierung der vorhandenen Einrichtungen sind zudem Bestandsgebäude zu erneuern, Freiflächen aufzuwerten und Ansätze wie Kunst am Bau mitzudenken. Die Bereitstellung eines gut ausgebauten und qualifizierten Netzes an sozialen und kulturellen Einrichtungen in möglichst fußläufiger Erreichbarkeit muss die Basis für die städtebauliche Entwicklung in der Nördlichen Luisenstadt bilden.

### Kindertagesstätten

#### Bestehende Einrichtungen sichern und qualifizieren

Unter Berücksichtigung der langfristigen Bedarfssituation werden die bestehenden Einrichtungen in der Nördlichen Luisenstadt ausnahmslos für die Bedarfsdeckung des Fördergebiets mit Kindergärtenplätzen benötigt. Zur Sicherstellung der Versorgung sind daher alle vorhandenen Kindertagesstätten und Tagespflegestellen in ihrem Bestand zu erhalten und zu qualifizieren. In der Schmidstraße beispielsweise betreibt das Bezirksamt die planungsrechtliche Sicherung der vier bestehenden sozialen Einrichtungen auf landeseigenen Standorten durch die Aufstellung eines Bebauungsplans (1-100aB).

Für die großen Kita-Standorte in der Schmidstraße liegt der Schwerpunkt auf baulichen und energetischen Erneuerungsmaßnahmen sowie der Qualifizierung der Freiflächen. Bei der Kita Trauminsel in der Schmidstraße 2 werden diese Maßnahmen seit 2020 mit Mitteln aus dem Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz umgesetzt. Die Fertigstellung erfolgt im Frühjahr 2022. Bei der künftigen Kita Schmidstraße 10 und dem Kita-Altbau Schmidstraße 4 werden sie derzeit vorbereitet.

Für die kleinen Kita-Einrichtungen, die in den Erdgeschossen von Wohngebäuden untergebracht sind und über keine ausreichenden Freiflächen verfügen, ergibt sich die Notwendigkeit, öffentliche Spielplätze in der Umgebung zu qualifizieren.

#### Nachverdichtung auf bestehenden Standorten

Bei der Neuschaffung von Kapazitäten sind zunächst die Potenziale zur Erweiterung auf bestehenden Standorten zu prüfen und zu nutzen. Die in der Nördlichen Luisenstadt gelegenen ehemaligen DDR-Kitas wurden auf vergleichsweise großen Grundstücken gebaut und

sind teilweise durch An- und Neubauten erweiterungsfähig. Das Jugendamt Mitte hat mit den Standorten Schmidstraße 4, Schmidstraße 10 und Wallstraße 32 drei entwicklungsfähige kommunale Grundstücke in der Luisenstadt identifiziert. Hier sollen ab 2022 ein modularer Kitabau (MOKIB) (Schmidstraße 4) und ein Kitaindividualbau (Wallstraße 32) mit jeweils 120 Plätzen entstehen sowie das Bestandgebäude zur Inklusions-Kita mit 75 Plätzen umgenutzt werden (Schmidstraße 10).

#### Kaum landeseigene Grundstücke für neue Standorte

Mit den o. g. Maßnahmen sind die Erweiterungsmöglichkeiten auf bestehenden Standorten weitestgehend ausgeschöpft. Für die Entwicklung von neuen großen Kita-Standorten bestehen kaum weitere landeseigene Flächenpotenziale. Vermeintlich „freie“ Grundstücke wie Grünflächen und Spielplätze stehen wegen der Unterversorgung an Grünanlagen für Umnutzungen zu Kita-Standorten nicht zur Verfügung.

In Ermangelung freier Grundstücke stellen die landeseigene Wohnungsgesellschaft Berlin-Mitte mbH (WBM) und die Wohnungsbaugenossenschaft Berolina eG als die größten Grundstückseigentümer in der Nördlichen Luisenstadt wichtige Partner bei der Schaffung neuer Kitaplätze dar. Hier könnten im Zuge von Neubauvorhaben (kleinere) Kitas integriert werden. Dieser Ansatz wird bereits bei dem WBM-Neubauvorhaben auf der Fischerinsel/ Ecke Mühlenendamm verfolgt und umgesetzt. Weitere Potenziale bieten beispielsweise die langfristig geplante Nachverdichtungen an der Heinrich-Heine-Straße oder das WBM-Neubauvorhaben im Blockinnenbereich zwischen Melchiorstraße, Adalbertstraße und Engeldamm.

#### Integrierte Kitas in Neubauvorhaben

Vor dem Hintergrund fehlender landeseigener Flächen sollte auch bei privaten Neubauvorhaben die Möglichkeit der Einrichtung integrierter Kita-Standorte geprüft werden, wie z. B. in der Schmidstraße 6. Eine kombinierte Nutzung von Wohnen und integrierter Kita dient der Sicherungspflicht für soziale Infrastruktur im privaten Wohnungsneubau. Zwar leisten solche integrierten Einrichtungen einen geringeren Beitrag zur Defizitverringerung als große Einzelstandorte und können zudem in ihrem Bestand nicht dauerhaft gesichert werden. Sie ermöglichen es jedoch insbesondere die Spitzenbedarfslast aufzufangen und können bei nachlassendem Bedarf auch anderweitig genutzt werden.

Zur Umsetzung dieses Ziels steht im Sanierungsgebiet das Instrument des städtebaulichen Vertrages zur Verfügung, über den die sanierungsrechtliche Genehmigung eines Neubauvorhabens mit der Verpflichtung zur Herstellung von Kitaplätzen verknüpft werden kann. Auf diesem Wege konnte im Sanierungsgebiet auf den Grundstücken Köpenicker Str. 36-38 und Köpenicker Straße 131-133/Melchiorstraße 9 (Postfuhramt) jeweils ein Standort für eine geplante Kita vereinbart werden. Neben diesen beiden Standorten gibt es im Sanierungsgebiet aber nur noch wenige unbebaute Grundstücke für die Einrichtung von Kitaplätzen im Zuge von Neubauprojekten.

**TABELLE 12: GEPLANTER KITA-PLATZAUSBAU IN DER NÖRDLICHEN LUISENSTADT**

Kindertagesstätte/ Träger	Standort	angebotene Plätze (2021)	geplante Sanierungs- und Neubaumaßnahmen	geplante zusätzliche Plätze	Planungs- und Durchführungsstand
Kinderladen „Spreepferdchen“ (abc-city-kids e.V.)	Köpenicker Str. 45	23	keine	0	
Kita „Spreefeld“ (Jugendwohnen im Kiez e.V.)	Wilhelmine- Gemberg-Weg 10	26	keine	0	
Kindertagespflege „Zehn kleine Raupen- kinder“	Michaelkirch- platz 12	10	keine	0	
Kita Adalbertstr. 24 (GAPKO e.V.)	Adalbertstr. 24	30	keine	0	
Kita „Trauminsel“ (Forum Soziale Dienste GmbH)	Schmidstr. 2	70	energetische Sanierung, Neugestaltung Außen- anlagen	0	in Durchführung 2020/2021
Kita Schmidstraße 4 (Kinder u. Jugend der Volkssolidarität Berlin gGmbH)	Schmidstr. 4	0	Errichtung MoKiB nach 2020, Sanierung Bestandsge- bäude ab 2021	120 80	in Durchführung 2021/2022
Kita „Villa Murkelmei- er“ (GFJ gGmbH)	Sebastianstr. 22	90	keine	0	
Kita „Pusteblume“ (GFJ gGmbH)	Sebastianstr. 23	86	keine	0	
Kita „Schatzinsel“ (Fröbel e.V.)	Fischerinsel 8	225	keine	0	
Kita „Kleiner Fratz“ (Kleiner Fratz GmbH)	Alexandrinenstr. 56	55	keine	0	
neue Kita Wallstraße	Wallstraße 32	0	Errichtung nach 2022	120	in Planung
neue Kita (Ev. Klubheim)	Schmidstr. 10	0	Umnutzung eines Bauteils der JHE zur Kita nach 2022	75	in Planung
neue Kita BV Köpenicker Str. 36-38	Köpenicker Str. 36 - 38	0	Errichtung integrierte Kita im Rahmen eines priv. Neubauvorhabens	30	Bauverpflichtung lt. städ- teb. Vertrag, Errichtung ab 2023 erwartet
neue Kita BV Postfuhramt	Köpenickerstr. 131 - 132	0	Errichtung integrierte Kita im Rahmen eines priv. Neubauvorhabens	45	Bauverpflichtung lt. städ- teb. Vertrag, Errichtung ab 2024 erwartet
neue Kita BV Schmidstr. 6	Schmidstr. 6	0	Errichtung integrierte Kita im Rahmen des priv. Neubauvorhabens	55	in Durchführung seit 2021
neue Kita WBM Neubauvorha- ben „Fischerinsel“	Fischerinsel/ Ecke Mühlendamm	0	Errichtung integrierte Kita im Rahmen des WBM-Neubauvorhabens	55	in Durchführung seit 2020, Fertigstellung 2024

## Schulen

### Grundschulstandort Adalbertstraße 53 reaktivieren

Auf der Basis der Prognosedaten ist ein wachsender Bedarf an Grundschulplätzen in der Nördlichen Luisenstadt zu erwarten. Zur Erhöhung der Platzkapazitäten stehen mit dem ehemaligen Schulstandort in der Adalbertstraße 53 geeignete Flächenpotenziale zur Verfügung. Gemäß Bezirksamtsbeschluss von 2017 ist hier die Errichtung einer vierzügigen Grundschule und einer Doppelsporthalle vorgesehen.

Die Umsetzung des Bezirksamtsbeschlusses wird seither angeschoben. Im Rahmen der Berliner Schulbauoffensive (BSO) erfolgt der Neubau eines 4-zügigen modularen Schulgebäudes und einer gestapelten Doppelsporthalle (2 x 3 = 6 Hallenteile) in der Regie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Die Schule wird nach dem neuen Raum- und Funktionsprogramm in Compartment-Bauweise errichtet. 2018 wurde hierfür ein architektonischer Realisierungswettbewerb ausgelobt. Während des weiteren Planungsprozesses wurde für den Standort zudem ein multifunktionales Spielfeld zur Doppelnutzung von Schule und Tennissport entwickelt. Die Maßnahmen zur Vorbereitung des Baufeldes haben 2021 begonnen. Mit der Hochbaumaßnahme soll 2022 begonnen werden. Eine Fertigstellung der Gesamtmaßnahme ist zum Schuljahr 2024/2025 geplant. Zur Finanzierung der Baumaßnahmen werden ca. 42 Mio. Euro bereitgestellt.

### City-Grundschule erweitern

Die bezirkliche Schulentwicklungsplanung geht davon aus, dass die Reaktivierung der Grundschule in der Adalbertstraße nur vorübergehend zur Bedarfsdeckung beiträgt. Die darüber hinaus fehlenden Schulplätze möchte der Bezirk Mitte durch die Sanierung und Erweiterung der City-Grundschule um 2,5 Züge schaffen. Die für die Erweiterung erforderlichen angrenzenden Grundstücksflächen an der Alexandrinenstraße wurden 2020 angekauft. Seitdem laufen die weiteren Vorbereitungen für die erforderlichen Baumaßnahmen. Geplant ist, dass die Erweiterung – zumindest in einem ersten Schritt – bis zum Schuljahr 2024/25 abgeschlossen ist. Der Abschluss aller Maßnahmen soll 2029 erfolgen.

### Schulstandort Wallstraße 32 vertiefend untersuchen

Im Schulkomplex Wallstraße 32 nutzt die Evangelische Schule Berlin Zentrum zurzeit zwei der drei Schulgebäude (Haus A und B). Das südliche Gebäude (Haus C) wird seit 2009 durch das Theaterhaus Berlin Mitte genutzt. Eine immer wieder diskutierte Reaktivierung des Haus C für Grundschulzwecke sieht die aktuelle Schulentwicklungsplanung Berlin-Mitte nicht vor.

Angesichts des prognostizierten Defizits im Bereich der weiterführenden Schulen von 18,2 und 11,2 Zügen bis 2030 wäre jedoch der Vorschlag aus dem SIKo zu prüfen, ob sich der verkehrsgünstig gelegene Standort (Haus C) auch zur Reaktivierung als Oberschule eignet, um den zunehmenden Fehlbedarf an Schulplätzen zumindest teilweise abzufangen. Die bisher im Bezirk geplanten Maßnahmen zur Kapazitätserhöhung im Bereich ISS und Gymnasien werden den Anstieg der Schülerzahlen nicht decken können. Darüber hinaus werden auch die erforderlichen schulorganisatorischen Maßnahmen die Defizite nur bedingt ausgleichen

können. Denkbar wäre auch, dass Haus C als Ausweichstandort anderer Schulen des Bezirks zu nutzen, da die umfassende Erneuerung von Schulen oftmals eine Räumung der Gebäude voraussetzt.

Am Standort Wallstraße 32 stellt sich die Frage nach dem Umgang mit „Fremdnutzungen“, die aus der Zeit des Schulleerstands stammen und als Zwischennutzung gedacht waren. Das inzwischen am Standort etablierte und vertraglich gesicherte Theaterhaus Berlin Mitte im Haus C ist eine wichtige Kultureinrichtung, für die im Falle einer Schulreaktivierung zunächst ein adäquater Ersatzstandort bereitgestellt werden müsste.

Mittelfristig sind die Raumpotenziale und die unterschiedlichen Nutzungsinteressen am Standort Wallstraße 32 (Kultureinrichtung, Oberschulen, Sportangebote, Kita-MOKIB) im Rahmen einer Planungsstudie detailliert zu analysieren und ein Neuordnungskonzept zu entwickeln.

## Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen

### Vorsorge für den steigenden Bedarf treffen

Vor dem Hintergrund der steigenden Anzahl von Kindern und Jugendlichen ist auch ein breit gefächertes, wohnortnahes Angebot an Jugendfreizeiteinrichtungen in der Luisenstadt von Bedeutung. Um eine bedarfsgerechte Versorgung zu gewährleisten, sind die bestehenden Einrichtungen mindestens zu halten, gebäude- oder freiflächenbezogene Sanierungsbedarfe zu decken und Kapazitätserweiterungen zu prüfen.

Mit der 2019 abgeschlossenen Sanierung des Kinderzentrums Ottokar in der Schmidstraße 8 und der baulichen Erweiterung um das Mädchenzentrum Bärbel Patzig wurde bereits Vorsorge getroffen. Für das Kinder- und Jugendzentrum Oase in der Wallstraße besteht Erweiterungspotenzial auf der großen zugeordneten Freifläche. Vorstellbar ist auch, das eingeschossige Bestandsgebäude an der Wallstraße langfristig durch einen mehrgeschossigen Neubau zu ersetzen, um so die Platzkapazitäten zu erhöhen.

Da die Flächenpotenziale ansonsten sehr begrenzt sind, ist zudem eine zielgruppenübergreifende Nutzung von neu zu schaffenden, multifunktionalen Raumangeboten zu untersuchen und ggf. über Nutzungsverträge zu sichern. Hier könnte künftig auch die neue Grundschule in der Adalbertstraße 53 den Schülern und den im Quartier lebenden Kindern und Jugendlichen als (nachmittägliche) Freizeit- und Bildungsstätte zur Verfügung stehen.

## Betreuungseinrichtungen

### Jugendhilfeeinrichtung Schmidstraße 10 zu einer integrierten Einrichtung entwickeln

Das zwischen Träger (Ev. Klubheim für Berufstätige e.V.) und dem Bezirksamt Mitte abgestimmte Entwicklungskonzept für den Standort Schmidstraße 10 sieht die Verbesserung des betreuten Mädchenwohnens, die Weiterführung des Beratungsangebots für junge Geflüchtete/UMAS sowie die Schaffung von zusätzlichen Kita-Plätzen vor. Das Konzept geht dabei von einer Kombination der drei Nutzungen in einer integrierten Einrichtung aus. Gemäß dem

pädagogischen Konzept sollen damit Synergieeffekte, eine hohe Effizienz und eine große Akzeptanz der Einrichtung erreicht werden. Der zweigeschossige Bestandsbau wird hierzu umfassend saniert, energetisch ertüchtigt und zur Inklusions-Kindertagesstätte mit 50 Plätzen umgebaut. Auf der östlichen Seite wird das Bestandsgebäude um einen zweigeschossigen Neubau erweitert werden, welcher der Unterbringung des bestehenden Mädchenwohnens und der Beratungsstelle für junge Geflüchtete dient. Die Erstellung der Planungsunterlagen im Jahr 2020/2021 wurden über das Förderprogramm „Investitionspakt für soziale Integration im Quartier“ finanziert. Die Baukosten von rund 6,4 Mio. € werden aus LZQ-Mittel finanziert. Der Beginn der baulichen Umsetzung ist ab 2023 vorgesehen.

#### Angebote für betreutes Wohnen sichern (Trägerwohnen)

Grundsätzlich knapp sind Versorgungs- und Wohnungsangebote für Menschen mit seelischer, geistiger, körperlicher oder mehrfacher Behinderung, Wohnungslose oder suchtkranke Menschen. Anerkannte Träger der Sozialen Arbeit beklagen seit langem eine nicht hinreichende Zahl an sogenannten Trägerwohnungen,<sup>11</sup> also Räumlichkeiten für betreutes Einzelwohnen oder Wohngemeinschaften mit sozialpädagogischen und/oder therapeutischen und/oder pflegerischen Leistungen.

Deshalb sind die vorhandenen Angebote der Caritas, des Pflegewerks und des Ev. Klubheims ein schützenswertes Gut. Darüber hinaus sollte versucht werden, weitere betreute Wohnangebote zu schaffen. Dafür bieten sich vor allem (größere) Neubauvorhaben an, bei denen ein bestimmter Wohnanteil für Trägerwohnen reserviert und die Betreuungsbelange bereits in der Planung berücksichtigt werden können. Die herzustellende Bereitschaft von Investoren sollte durch Kooperationsangebote mit fachlich versierten Trägern unterstützt und durch (sanierungs-) rechtliche Instrumente abgesichert werden. Im Sanierungsgebiet konnten z. B. mit Hilfe von städtebaulichen Verträgen bereits mit zwei Investoren die Herrichtung und Betreuung von Trägerwohnungen in den Neubaukomplexen Michaelkirchstraße 22-23 und Köpenicker Straße 131-132 (Postfuhramt) vereinbart werden.

Daneben wäre im Fördergebiet und dessen Verflechtungsbereich die Möglichkeit zu untersuchen, Wohnangebote für junge Menschen mit Betreuungsbedarf in bestehende oder neu zu schaffende Kita- oder Jugendfreizeiteinrichtungen zu integrieren.

#### Einrichtungen der Stadtteilarbeit/ soziale Treffpunkte/ Begegnungsstätten

##### Sanierung und Qualifizierung des KREATIVHAUSES

Das KREATIVHAUS auf der Fischerinsel versorgt das Fördergebiet als Stadtteilzentrum, Familienzentrum und Mehrgenerationenhaus. Um den Ansprüchen an seine vielfältigen Funktionen und an Barrierefreiheit gerecht zu werden, sieht der Bezirk eine umfassende bauliche und energetische Erneuerung des ehemaligen Kita-Gebäudes vor. Der Finanzbedarf wird auf rund

---

11 Wohnungsangebote für Menschen mit Anspruch auf Gewährung von Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten nach §§ 67 ff. SGB XII bzw. Leistungen der Eingliederungshilfe für behinderte Menschen gemäß §§ 53 ff. SGB XII

4,4 Mio. Euro geschätzt. Eine Teilfinanzierung erfolgt aus bereitgestellten Sondermitteln der Parteien- und Massenorganisationen der DDR (PMO-Mittel). Die Sicherung der weiteren noch benötigten finanziellen Mittel ist bis dato ungeklärt.

#### Kieztreffpunkt im Sanierungsgebiet entwickeln

Insbesondere im Sanierungsgebiet besteht Bedarf an Räumlichkeiten für soziale und nachbarschaftliche Aktivitäten. Die historische Turnhalle in der Melchiorstraße 18 befindet sich im Eigentum Berlins und eignet sich baulich-räumlich sehr gut für eine über den Vereinssport hinausgehende Nutzung. Dies betrifft z. B. kulturelle Veranstaltungen, nachbarschaftliche Aktivitäten und Gremien-Zusammenkünfte. Sie könnte damit als Kieztreffpunkt für die im Gebiet lebenden Menschen und Akteure fungieren. Die Bereitschaft des Tennis-Vereins zu einer entsprechenden Nutzung sollte der Bezirk aufgreifen und damit zusammenhängende Maßnahmen auch finanziell unterstützen.

#### Seniorenfreizeitstätten

Das Heinrich-Heine-Viertel ist aufgrund seiner vielen hier lebenden „Erstbezieher“ durch einen hohen Seniorenanteil geprägt. Vor diesem Hintergrund sind die in der Bestandsanalyse dargestellten Einrichtungen und Angebote zur Begegnung und Betreuung von Senioren in der Nördlichen Luisenstadt zu erhalten und zu stärken. Eine Verbesserung der Seniorenfreizeitangebote wird durch die beabsichtigte Sanierung und barrierefreie Gestaltung des KREATIVHAUSES auf der Fischerinsel erfolgen. Zusätzliche Angebote sind im Rahmen von generationsübergreifenden (Wohn-) Projekten vorstellbar. Dafür bedarf es neben einer Organisation/ Trägerschaft vor allem multifunktionaler Räume. Dies sollte insbesondere bei Neubauvorhaben der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen berücksichtigt werden, z. B. Köpenicker Str. 104-114 (WBM) oder Michaelkirchstraße 30 (Berolina eG).

#### Bildungs- und Kultureinrichtungen

Da grundsätzlich Veranstaltungsorte bzw. multifunktionale Räume fehlen, ist zur Weiterentwicklung von Bildungs- und Kulturangeboten ein Zuwachs an integrierten Standorten erforderlich. Insbesondere der Bedarf an allgemeinen, politischen, beruflichen und kulturellen Weiterbildungsangeboten steigt mit dem Bevölkerungszuwachs im Gebiet. Dazu ist bei Neubauvorhaben an publikumswirksamen Standorten darauf hinzuwirken, dass bezahlbare multifunktionale Räume verbindlich eingeplant werden, die für Erwachsenenbildung und kulturelle Angebote wie z.B. von der Volkshochschule genutzt werden können. Bei ausbleibender Nachfrage können diese Räume auch gewerblich genutzt werden. Gleichzeitig sind bereits vorhandene öffentliche Bildungs- und Kultureinrichtungen, aber auch freie Einrichtungen wie z. B. das alternative Kulturzentrum „Köpi 137“ zwingend zu sichern und zu erhalten.

#### Musikschule Fanny Hensel weiterentwickeln

Zum Abbau der Kapazitätsengpässe der Musikschule Fanny Hensel in der Wallstraße wird die Schaffung zusätzlicher Raumangebote durch eine bauliche Ergänzung des Bestandsgebäudes vorgeschlagen. Dafür käme das Eckgrundstück Inselstraße/Rungestraße 34 (zurzeit als

SGA-Revierstützpunkt genutzt) oder das Gelände der JFE „Die Oase“ in Frage. Im Ergänzungsbau könnten neben dem bisher fehlenden Aufzug und neuen Unterrichtsräumen auch ein großer Mehrzwecksaal eingerichtet werden. Im Idealfall könnten im Anbau auch weitere Kultur- und Bildungsangebote angesiedelt werden, die die Musikschule zu einem „Kultur- oder Bildungshaus am Köllnischen Park“ aufwerten.

#### Kulturelle Nutzung des Bärenzwingers im Köllnischen Park

Der Bärenzwinger im Köllnischen Park ist seit September 2017 als Kulturstandort für zeitgenössische Kunst geöffnet. Durch diese kulturelle Zwischennutzung ist das ehemalige Gehege der Berliner Stadtbären erstmals in seiner 80-jährigen Geschichte für die Öffentlichkeit zugänglich. Langfristiges Ziel des bezirklichen Fachbereichs Kunst, Kultur und Geschichte ist es, den Standort als öffentlichen, kulturellen Lern- und Lehrort und damit als Wissensplattform für Stadtkultur zu entwickeln. Durch Ausstellungen, Workshops und Veranstaltungen sollen Bezüge zur kulturellen Stadtentwicklung, Berlin-Geschichte und Gegenwartskunst hergestellt und vermittelt werden. Seit 2020 wird ein langfristiges Nutzungskonzept für den Bärenzwinger unter Regie des Bezirksamts Mitte entwickelt, das auch denkmalgerechte Sanierungs- und Umbaumaßnahmen beinhaltet. Im Zuge dessen fand bereits ein öffentliches Expertenforum statt und ein Raumnutzungskonzept wurde entwickelt. Die baulichen Entwicklungspotenziale des Kulturdenkmals sollen ab 2022 durch eine Machbarkeitsstudie ermittelt werden. Im Anschluss ist die Auslobung eines architektonischen Realisierungswettbewerb geplant. Eine Umsetzung des Siegerentwurfs ist ab 2025 unter Einsatz von Städtebauförderungsmitteln denkbar.

#### Entwicklung eines Museums- und Kreativquartiers am Köllnischen Park

Die kulturelle Umnutzung des Bärenzwingers ist im Zusammenspiel mit der Aufwertung des Köllnischen Parks und Neuausrichtung des Stadtmuseums Berlin zu sehen. Märkisches Museum und Marinehaus sollen umfassend saniert und neu ausgestattet werden. Das Märkische Museum wird dann Räume für eine Dauerausstellung zur Geschichte Berlins, für Sonderausstellungen sowie für Vermittlungsangebote bieten. Im Marinehaus werden Werkstätten, Arbeitsräume und Veranstaltungsräume zur Verfügung stehen, die neben dem Stadtmuseum auch von Künstlern und Kreativen genutzt werden können. Nach derzeitigem Planungsstand wird das Märkische Museum 2022 für eine umfassende Sanierung vorübergehend schließen. Der Umbau des Marinehauses soll parallel dazu verlaufen und voraussichtlich drei Jahre dauern. Nach der Wiedereröffnung 2025/2026 werden beide Häuser den Kern des Museums- und Kreativquartiers am Köllnischen Park bilden.

#### Gedeckte und ungedeckte Sportanlagen

##### Bestehende Angebote an Schulstandorten erhalten

Der Bedarf nach Sport- und Bewegungsangeboten steigt. Aufgrund der begrenzten räumlichen Gegebenheiten zur Herrichtung neuer Sportanlagen sind in jedem Falle die vorhandenen Sportflächen zu erhalten und aufzuwerten. Bei der Entwicklung der Sportinfrastruktur haben die Sportangebote der Schulstandorte Sebastianstraße 57, Adalbertstraße 53 und Wallstraße 32 Vorrang.

Für die neue 4-zügige Grundschule Adalbertstraße 53 wären für den Schulsport lediglich 3 neue Hallenteile erforderlich. Damit aber auch Sportvereine dort Freizeitsport betreiben können, ist abweichend vom schulischen Standardprogramm der Bau einer gestapelten Dreifelder-Sporthalle mit 6 Hallenteilen vorgesehen.

Daneben ist die Sicherung des Tennissports am Standort Melchiorstraße vorgesehen. Die Tennishalle, die vom Tennisverein „TC Berlin Mitte Albert Gutzmann e.V.“ genutzt wird, genießt aufgrund vertraglicher Bindungen und bestehender Förderverträge Bestandsschutz.

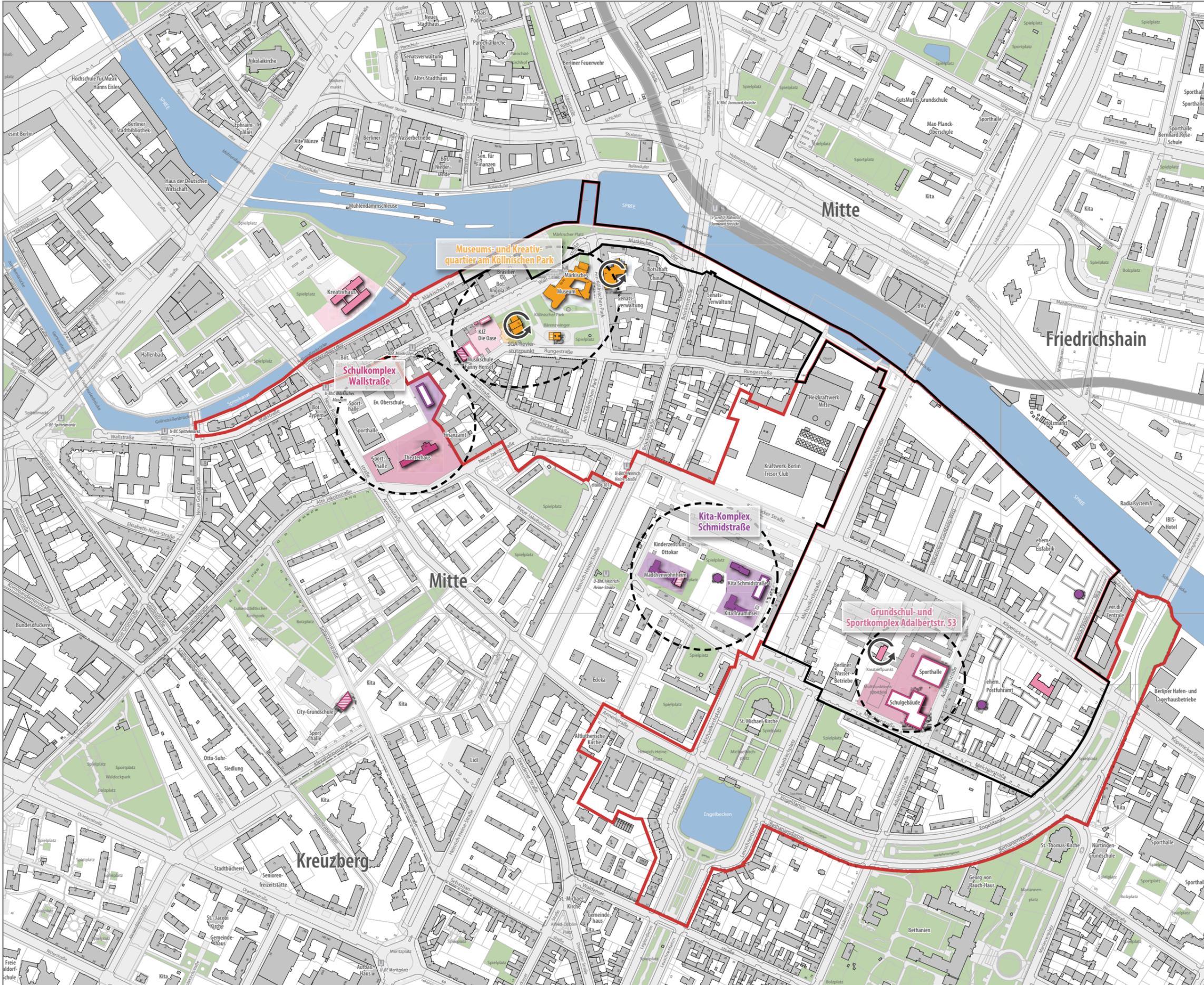
#### Sport-, Spiel- und Bewegungsflächen mehrfach nutzen

Das bestehende Defizit an ungedeckten Sportflächen kann in Anbetracht der normbedingt großen Platzbedarfe innerhalb des Fördergebietes nicht gemindert werden. Deshalb ist eine ressourcensparende Mehrfachnutzung von Spiel- und Sportflächen auf Schulstandorten zu präferieren. Diese werden in der Regel nach Schulschluss und am Wochenende nicht mehr in Anspruch genommen und bieten ein bisher spärlich ausgeschöpftes Potenzial zur Ausweitung des faktischen Spiel- und Sportflächenangebots. In der Nördlichen Luisenstadt wird der Ansatz einer übergreifenden Mehrfachnutzung von schulischen Spiel- und Sportflächen erstmals auf dem Grundschulstandorts Adalbertstraße 53 umgesetzt. Hier wird ein Multifunktionsfeld angelegt werden, welches das Ball- und Bolzspielen ermöglicht, aber auch dem Tennisverein als Tennisaußenplätze dient. Weitere Potenziale bieten auch die Freiflächen des Schulkomplexes in der Wallstraße 32.



# Nördliche Luisenstadt (Mitte)

## soziale Infrastruktur



- Schulen**
- Sanierung und Erneuerung (Gebäude/ Freiflächen)
  - Neubau
  - Erweiterung

- Kindertagesstätten**
- Sanierung und Erneuerung (Gebäude/Freiflächen)
  - Neubau
  - Neubau integrierte Einrichtung

- soziale Einrichtungen**
- Sanierung und Erneuerung (Gebäude/Freiflächen)
  - Neubau
  - Erweiterung

- kulturelle Einrichtungen**
- Sanierung und Erneuerung (Gebäude/Freiflächen)
  - Erweiterung

- weitere Maßnahmen**
- Umstrukturierung des Standortes
  - Umnutzung

- 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





KUNST AN DER MICHAELKIRCHE ANLÄSSLICH 30 JAHRE MAUERFALL, 2019



## 6.6 ÖFFENTLICHER GRÜN- UND FREIRAUM

Eine lebenswerte Luisenstadt zeichnet sich auch durch ein vielfältiges Freiflächenangebot aus. Dazu gehören Parks und Grünanlagen, Spielplätze, Sport- und Freizeitanlagen, aber auch Kunst im öffentlichen Stadtraum. Aufgrund der in der Bestandsanalyse herausgearbeiteten Defizite ist die Qualifizierung und der Ausbau der öffentlichen Grün- und Freiräume weiterhin ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung. Hierbei ist auch über die Integration von (künstlerischen) Aktionen und Informations- bzw. Erinnerungswerken zur Aufwertung und Belebung der Freiräume nachzudenken.

### Qualifizierung wohnungsnaher öffentlicher Grün- und Freiflächen

In Anbetracht der baulichen Verdichtung und des Einwohnerzuwachses besteht das Ziel, die Versorgung der Bewohner mit wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen sowohl qualitativ als auch quantitativ zu verbessern. Für die Anlagen in der Nördlichen Luisenstadt werden nachfolgend entsprechende Maßnahmen benannt. Sie setzen vor allem auf eine Qualifizierung des Bestands.

Quantitative Flächenzuwächse lassen sich in der Nördlichen Luisenstadt nur noch in geringem Maße erzielen. Unter der Prämisse, den baulichen Bestand zu erhalten und weiter zu verdichten, gibt es nur noch wenige Möglichkeiten, größere zusammenhängende Flächen als wohnungsnahen Grünflächen zu akquirieren. Trotz der geplanten Flächenzuwächse am Spreeufer, an der Michaelkirchstraße und ggf. am Köllnischen Park werden die Berliner Versorgungsrichtwerte insbesondere im östlichen Teil des Fördergebietes nicht erreicht.

### Entwicklung des Spreeufers zur öffentlichen Uferzone voranbringen

Die Entwicklung des Spreeufers zwischen Inselbrücke und Schillingbrücke zum attraktiven, öffentlichen Freiraum ist das wichtigste Projekt der Stadtentwicklung in der Nördlichen Luisenstadt. Mit der Festlegung des Sanierungsgebiets 2011 erfolgte ein Neustart dieses seit den 1990er Jahren verfolgten Projektes. Die übergeordneten Ziele sind im FNP Berlin und im Landschafts- bzw. Artenprogramm formuliert. Im Kern geht es um eine durchgehende Grünzug- und Wegeverbindung am Spreeufer von Köpenick bis nach Spandau. In den letzten Jahren wurden die Ziele für das Fördergebiet konkretisiert. Sagen die Spreeufer-Bebauungspläne in den 1990er Jahren noch die Anlage von Uferstraßen vor, erfolgte 2014/2015 eine Neujustierung. In einem Workshopverfahren verständigten sich Bürger und Akteure vor Ort mit Vertretern der zuständigen Behörden auf die folgenden Ziele:

- Spreeufer für alle – benutzbar für Bewohner, Anlieger, Besucher und Touristen,
- begehbares Spreeufer - durchgehende Fuß- und Radwege, barrierefrei,
- belebtes Spreeufer - Angebote für Aufenthalt, Freizeit, Erholung und Begegnung,
- attraktives Spreeufer - abwechslungsreich und einladend gestaltet,
- grünes Spreeufer - differenzierte Grüngestaltung, Erlebnis von Wasser und Fluss,
- Geschichte am Spreeufer - Erinnerung an Orte und Ereignisse der Berliner Stadtgeschichte,
- Nachbarschaften am Spreeufer - Raum für Initiativen und Akteure vor Ort.

Um das Projekt vorzubereiten, erfolgten zwischen 2011 und 2021 zahlreiche administrative Verfahren. Die Spreeufer-Bebauungspläne I-32aa und 1-81 wurden inhaltlich angepasst und weiter vorangetrieben. Am 02.12.2020 wurde der Bebauungsplan 1-81 vom Bezirksamt Mitte festgesetzt. Zudem erwirbt das Land sukzessive die erforderlichen Uferflächen von privaten Eigentümern. Mitte 2021 befanden sich ca. 85 % der Uferflächen im Eigentum Berlins.

Die Bebauungspläne werden das Spreeufer überwiegend als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausweisen. Dies ermöglicht den Fuß- und Fahrradverkehr sowie eine vielfältige Nutzung für Aufenthalts- und Erholungszwecke. Für Akteure vor Ort sollen Options- und Aktionsflächen bereitgehalten werden. Um das Grünzug-Ziel zu realisieren, werden laut Bebauungsplan mindestens 30 % der Uferflächen begrünt. Im Ergebnis der technischen Grundlagenermittlung besteht die Notwendigkeit, einen großen Teil der Uferbefestigung zu sanieren bzw. neu zu bauen. Für die gesamtbaulichen Maßnahmen wurde 2016 ein Kostenrahmen in Höhe von ca. 21 Mio. Euro ermittelt (ohne Waisenbrücke) und ein Finanzierungskonzept aufgestellt. Auf Grundlage eines freiraumplanerischen Wettbewerbs soll die Realisierung abschnittsweise erfolgen. Zur Beschleunigung der Realisierung des öffentlichen Uferwegs und zur (zügigeren) Umsetzung von Teilmaßnahmen wurde 2019 ein Verfahrensvorschlag zur Einteilung der Gesamtmaßnahme in drei räumliche Abschnitte – Märkisches Ufer, Rungestraßenblock, Holzuferblock – erarbeitet.

#### Provisorischer Spreeuferweg zwischen Michael- und Schillingbrücke als erster Meilenstein

Als ein Element des abgestimmten Vorgehens wird eine provisorische Wegeanlage für den Fuß- und Radverkehr im Holzuferblock ab 2022 beabsichtigt, um damit einen ersten Schritt zur Erschließung des Spreeufers für die Öffentlichkeit voranzutreiben. Hierzu hat das Bezirksamt Mitte im Jahr 2020 eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen.<sup>12</sup> Der Vorschlag der Studie umfasst folgendes Gestaltungskonzept:

- Herstellung der öffentlichen, barrierefreien Durchwegung,
- behutsamer Umgang mit bestehenden Gegebenheiten und Nutzern,
- zurückhaltende „provisorische“ Gestaltung,
- uferfern, weitestgehender Vegetationserhalt,
- Information und Einbindung vorhandener Denkmale.

Die Herstellung, Bewirtschaftung und Unterhaltung des Provisoriums hat das Bezirksamt Mitte an einen externen Maßnahmenträger übergeben. Der treuhändische Sanierungsträger des Landes Berlin, die STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, übernimmt die Maßnahmenträgerschaft und Betreibung für das Wegeprovisorium. Die Herstellungskosten für das Provisorium belaufen sich laut der Machbarkeitsstudie auf schätzungsweise 2,7 Mio. Euro. Zur Kostendeckung ist der Einsatz von bezirklichen Einnahmen aus sanierungsbedingten Ausgleichsbeträgen vorgesehen. Die bauliche Umsetzung soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. In

<sup>12</sup> vgl. Machbarkeitsstudie „Provisorium Spreeuferweg“ im Bereich Holzuferblock, STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH und gruppe F Landschaftsarchitekten, im Auftrag des Bezirksamtes Berlin-Mitte, Oktober 2020.

2022/23 soll der erste Bauabschnitt zwischen Schillingbrücke und Wilhelmine-Gemberg-Weg realisiert werden, gefolgt vom zweiten Bauabschnitt zwischen Wilhelmine-Gemberg-Weg und Michaelbrücke im Jahr 2023/24.

#### Grünzug Michaelkirchstraße erhalten und entwickeln

Neben dem Spreeweg gehört der „Tiergartenring“ zu den „20 grünen Hauptwegen“ Berlins, die durch das Fördergebiet verlaufen. Der Abschnitt im Fördergebiet verläuft entlang des bereits heute grün geprägten Seitenstreifens an der Michaelkirchstraße. Dieser Korridor ist als Kaltluftschneise und Grünzug zu erhalten, zu sichern und zu qualifizieren. Überdies soll der Grünzug künftig auch als wohnungsnaher öffentliche Grünfläche mit Angeboten für Erholung und Freiraumaktivitäten genutzt werden. Dazu bedarf es einer teilweisen Umwidmung von privaten in öffentliche Flächen und einer Umgestaltung in Verbindung mit der geplanten Verkehrsberuhigung der südlichen Michaelkirchstraße. Hierbei kann und soll es unterschiedliche gestalterische Akzentuierungen geben, welche seit 2021 im Rahmen eines Planungskonzeptes ausgelotet werden. Unter aktiver Beteiligung der verschiedenen Fachämter, der Bewohner sowie der WBM und Berolina eG wird 2022 eine abgestimmte Entwurfsvariante vorliegen, die als Grundlage für die weiteren Planungsschritte dienen soll.

Auf dem HKW-Gelände sind der Vegetationsbestand des Grünzugs zu sichern und Möglichkeiten zur öffentlichen Nutzbarkeit des Seitenstreifens unter Berücksichtigung der Sicherheits- und Betriebsbelange des Kraftwerks zu überprüfen. Mit dem 2016 eingerichteten Nachbarschaftsgarten der Vattenfall AG an der Köpenicker Straße/Michaelkirchstraße ist ein erstes Experimentierfeld für die gewünschte Öffnung des HKW-Geländes entstanden.

#### Grünzug Luisenstädtischer Kanal intensiv pflegen und vollenden

Auch wenn der Grünzug des Luisenstädtischen Kanals bereits wiederhergestellt ist, kann die hohe Gestaltungs- und Nutzungsqualität nur durch eine intensivere Pflege dauerhaft erhalten bleiben. Dies gilt vor allem für das übernutzte und immer wieder von Vandalismus betroffene Engelbecken. Neben der regelmäßigen Reinigung und Instandsetzung von Ausstattungselementen und Vegetationsflächen müssen in erster Linie Schäden an der Wasserkunst repariert werden (weiterführend Kapitel 6.7 – Klima, Umwelt und Naturschutz).

Zudem fehlt bis heute das letzte, aber nicht unwichtige Teilstück der Kanalgestaltung. Es handelt sich um den Platz am Bethaniendamm/An der Schillingbrücke. Hier mündete der Kanal einstmals in die Spree, hier wird der Eingang in die Luisenstadt markiert. Die historische Situation mit Wasserbecken, Grünflächen, Schillingbrücke und Platz ist heute durch die überdimensionierte Kfz-Auffahrt zur Brücke entstellt. Hier sollte ein Konzept zur Neugestaltung erarbeitet und umgesetzt werden, das den Zusammenhang mit dem Kanal (wieder) erkennen lässt und den Platz als würdigen Quartierseingang zurückgewinnt. Zwar liegt bereits seit 2010 ein Gestaltungskonzept für die östliche Platzseite vor, diese Planung sollte jedoch unter Berücksichtigung einer geänderten Straßenverkehrsführung und eines durchgängigen Spreeuferwegs überarbeitet werden.

### Köllnischen Park erweitern

Mit dem Abschluss der denkmalgerechten Erneuerung des Köllnischen Park im Herbst 2021 wird der Köllnische Park seiner Funktion als hochwertige Erholungsfläche und als „Freilichtmuseum“ der Stadt Berlin wieder gerecht. Das Potenzial des Köllnischen Parks ist damit jedoch noch nicht ausgeschöpft. Vielmehr sollte das Ziel verfolgt werden, den Park in Richtung Westen bis zur Musikschule Fanny Hensel an der Inselstraße zu erweitern. In die Parkerweiterung könnten die bestehenden Freianlagen der Jugendfreizeiteinrichtung „Oase“ und neue Nutzungsangebote für die Musikschule Fanny Hensel integriert werden (z. B. Parkbühne). Die Parkerweiterung ist jedoch nur zu realisieren, wenn der heutige Revierstützpunkt des Straßen- und Grünflächenamts an der Rungestraße und Inselstraße aufgelöst wird. Betrieblich ist der Stützpunkt für das SGA unbedingt erforderlich, da er der einzige im Berliner Zentrum ist. Deshalb müsste zuvor ein adäquater Ersatzstandort mit der Fläche von mindestens 3.500 m<sup>2</sup> in der unmittelbaren Umgebung gefunden und hergerichtet werden. Der vom SGA als Revierunterkunft genutzte Pavillon (erbaut als Volksbadeanstalt) bedarf bereits heute einer umfassenden Sanierung. Er könnte zukünftig eine Nutzung erhalten, die den Park belebt und bereichert (z. B. Ausstellungen, Caféhaus), der ruhende Verkehr sollte konzentriert angeordnet und Erschließungsflächen auf das notwendige Minimum reduziert werden.

### Öffentliche Spielplätze verbessern und vermehren

In Folge der Sanierungstätigkeit der letzten Jahre befinden sich die meisten öffentlichen Spielplätze im Fördergebiet in einem guten Zustand. Nur im Einzelfall sind Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie der Ersatz von Spielgeräten erforderlich. Der prognostizierte Einwohnerzuwachs und der Generationenwechsel im Heinrich-Heine-Viertel lässt jedoch den Anteil von (Klein-) Kindern im Gebiet ansteigen. Um einer Verschlechterung der Versorgung entgegen zu wirken, müssen alle bestehenden Spielplätze gesichert, qualifiziert und weitere Flächen mobilisiert werden.

Vor allem das hohe Defizit im Bereich des Sanierungsgebiets ist nur durch die Neuanlage mindestens eines zusätzlichen Spielplatzes nördlich der Köpenicker Straße (Holzuferblock) und eines weiteren südlich der Köpenicker Straße (Melchiorblöcke) zu mindern. Da hier öffentliche Flächen nicht mehr zur Verfügung stehen, setzt die Sanierungskonzeption auf die Herrichtung von öffentlichen nutzbaren Spielplätzen auf privaten Grundstücken. So sollen – auf der Grundlage von städtebaulichen Verträgen - auf den Neubaugrundstücken Köpenicker Straße 36-38 und Köpenicker Straße 131-132 größere Spielplätze entstehen, die auch von der Allgemeinheit genutzt werden können.

Um die Situation im Umkreis dieser schlecht versorgten Blöcke zu verbessern, sollten weitere Spiel- und Bewegungsangebote in bereits bestehende oder neu geplante Grün- und Freiflächen integriert werden. Zu den hier vorgeschlagenen Maßnahmen gehören:

- Integration von Spiel- und Bewegungselementen in die Spreeuferzone,
- Vergrößerung und Aufwertung des Spielplatzes im Blütensträuchergarten,
- Spiel- und Bewegungsfläche im nördlichen Teil des Michaelkirchplatzes,
- Erneuerung und Qualifizierung des bestehenden Spielplatzes Schmidstraße 6.

### Umfeld des südlichen U-Bahnausgangs Heinrich-Heine-Straße neugestalten

Die in der Bestandsanalyse festgestellte und von Bewohnern seit langem bemängelte Dysfunktionalität des Blockeingangs am südlichen U-Bahnausgang Heinrich-Heine-Straße soll durch eine Neugestaltung der öffentlichen Grünfläche Schmidstraße beseitigt werden. Hierbei geht es im Kern um die Anlage einer direkten Fußwegeverbindung vom U-Bahnausgang zur Schmidstraße und eine gestalterische Aufwertung. In diesem Zusammenhang ist vor allem auch die Umwandlung der Grünfläche in Straßenland (Quartiersplatz) wichtig und notwendig. Das Umfeld des U-Bahneinganges ist eher als Verkehrsraum für den Fuß- und Radverkehr charakterisiert und könnte mit einer Umwandlung zudem die dringend benötigte öffentliche Beleuchtung erhalten. Die Gestaltung könnte trotzdem einen „grünen Charakter“ aufweisen. In das Projekt sollte auch die Umgestaltung der Wendeschleife am Ende der Schmidstraße einbezogen werden. Die Maßnahmen würden zeitlich gut zur 2025 anstehenden Neuerrichtung der U-Bahn-Zugänge Schmidstraße durch die BVG passen.

### Halböffentliche Grünflächen erhalten und qualifizieren

Einen besonderen Wert für die Nördliche Luisenstadt stellen die großen, gemeinschaftlich genutzten und grün geprägten Freiräume des Heinrich-Heine-Viertels dar. Als wichtige Ergänzung zu den öffentlichen, wohnungsnahen Grün- und Freianlagen sind sie als Teil der modernen Stadtlandschaft zu erhalten. Solange dieser Charakter gewahrt bleibt, stehen dem punktuellen baulichen Nachverdichtungen auch nicht entgegen. Um die Aufenthaltsqualität der Freiräume für die Anwohner zu erhöhen, sollte der ruhende Verkehr konzentriert angeordnet und Erschließungsflächen auf das notwenigste Minimum reduziert werden.

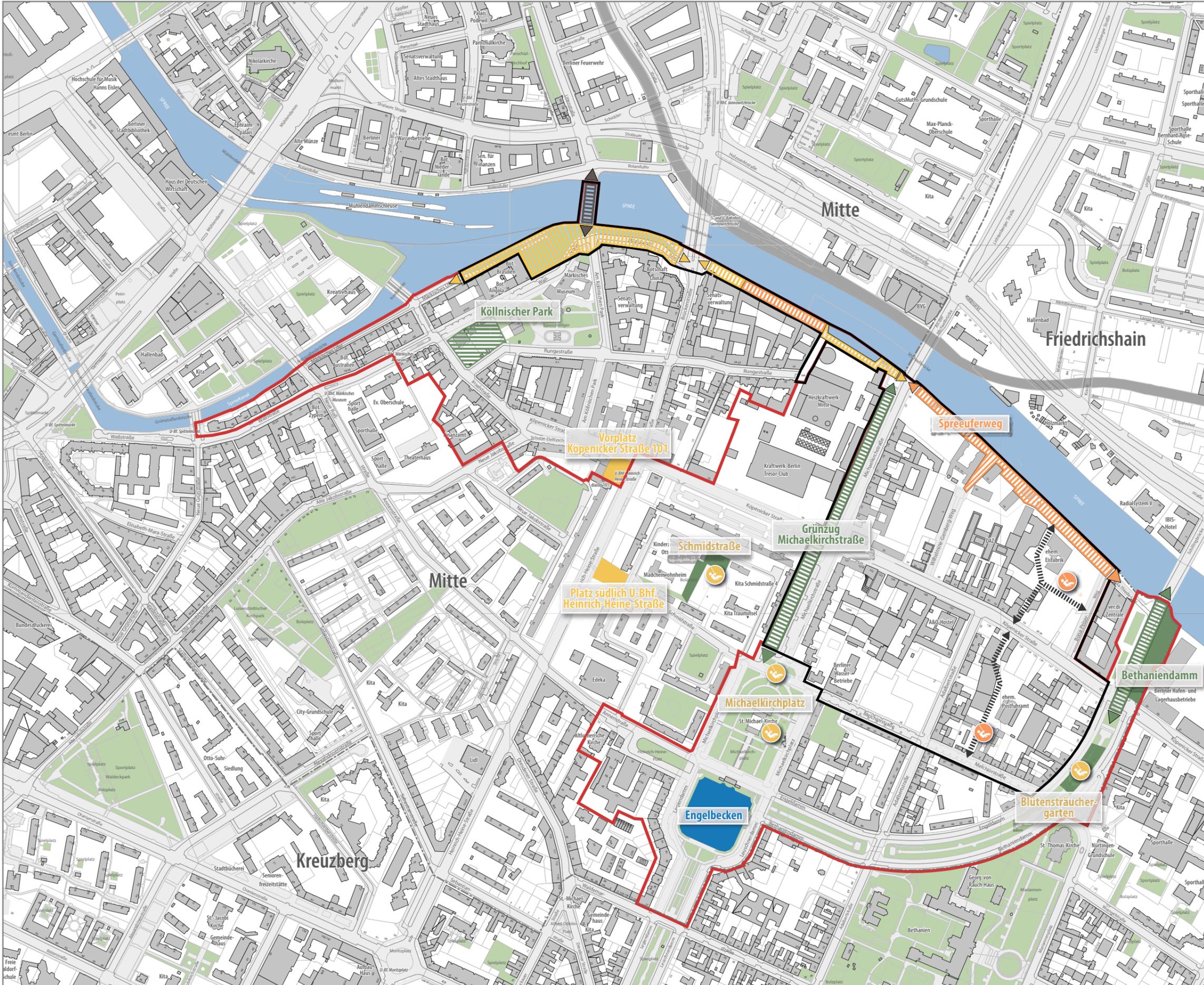
### Pflegepatenschaften für öffentliche Grünanlagen ermöglichen

Die Unterhaltung öffentlicher Grünanlagen ist i. d. R. arbeits- und kostenintensiv. Den umfassenden Ansprüchen an die Grünflächenpflege kann das Straßen- und Grünflächenamt aufgrund knapper Personalkapazitäten nur bedingt gerecht werden. Um das Bezirksamt bei seinen Aufgaben wie beispielsweise der Instandhaltung des Luisenstädtischen Kanals zu entlasten, ist die Etablierung von Pflegepatenschaften mit ehrenamtlich tätigen Bürgerinitiativen oder gemeinwohlorientierten Wohnungsunternehmen (z. B. Berolina eG, WBM) zu prüfen und zu erproben. Damit eine langfristige Beständigkeit der Patenschaft gewährleistet wird, sind dabei sowohl Vereinbarungen zu Aufgaben und Zuständigkeiten als auch eine fachliche Beratung sowie ggf. finanzielle Hilfen der öffentlichen Hand erforderlich.



# Nördliche Luisenstadt (Mitte)

# Grün- & Freiflächen



## Spreueferweg

- Qualifizierung und Erneuerung
- Neuanlage
- Wiederaufbau der Waisenbrücke
- Verbesserung d. Zugänglichkeit durch Blockdurchwegung

## öffentliche Grün- und Freiflächen

- Qualifizierung und Erneuerung
- Erweiterung
- Verknüpfung von Grünzügen

## öffentliche Plätze

- Aufwertung und Neugestaltung

## Gewässer

- Qualifizierung und Erneuerung

## Spielplätze

- Aufwertung und Erweiterung
- Neubau (halböffentlich)

## 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







„PFLANZ WAS!“ STADTGARTEN AM HKW MITTE, 2019

## 6.7 KLIMA, UMWELT UND NATUR

Neben der Zielstellung, die Lebensbedingungen in der klimatisch stark belasteten Berliner Innenstadt zu verbessern, besteht die aktuelle Herausforderung darin, den Ausstoß von Treibhausgasen zu begrenzen sowie die Auswirkungen des Klimawandels zu bewältigen. So führt der Klimawandel in Berlin zu erhöhten Jahresmittel-Temperaturen, längeren Trocken- und Hitzephasen, einer Abnahme der Niederschlagsmengen sowie einer Zunahme extremer Wetterereignisse.

Nach der 2019 erfolgten Erklärung der „Klimanotlage“ hat Berlin 2021 das novellierte Klimaschutz- und Energiewendegesetz beschlossen (EWG 2021). Damit setzt sich Berlin das Ziel, bis 2045 klimaneutral zu werden. Konkrete Strategien und Maßnahmen benennen das Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030), der Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima KONKRET) und das Maßnahmenpaket zur Klimanotlage. Auf dieser Grundlage und in Verbindung mit weiteren Berliner Umwelt-Planwerken (z. B. Luftreinhalteplan, Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro)) werden für das Fördergebiet folgende Strategien und Maßnahmen abgeleitet.

### Klimaschonend Bauen und Sanieren

Kernpunkte des BEK 2030 sind Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie zur verstärkten Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien. Diese Zielsetzung gilt auch für die Gebäude im Fördergebiet, auch wenn die meisten bereits einen guten Energiestandard aufweisen, da sie nach 1990 nach EnEV-Vorgaben saniert oder errichtet wurden. In Zukunft geht es neben der energetischen Optimierung um die Ausschöpfung der Potenziale von erneuerbaren Energien, z. B. durch Nachrüstung von solarthermischen und photovoltaischen Anlagen. Das 2021 beschlossene Berliner Solargesetz verpflichtet private Hauseigentümer, ab 2023 bei Neubauten und Dachsanierungen eine Solaranlage zu installieren. Berlin unterstützt die Errichtung solcher Anlagen u. a. im Rahmen des Masterplans „Solarcity“. Grundsätzlich können private Hauseigentümer für energetische Maßnahmen Zuschüsse und Darlehen im Rahmen von KfW- und die IBB-Förderprogrammen in Anspruch nehmen.

### Öffentlicher Sektor als Vorreiter

Der öffentliche Sektor soll nach den Zielen des Energiewendegesetzes bereits ab 2030 klimaneutral bewirtschaftet werden. Für alle öffentlichen Gebäude darf nur noch Strom aus erneuerbaren Energien bezogen werden. Bei Neubau- und Sanierungsmaßnahmen gelten hohe Energieeffizienzstandards (beim Neubau: KfW-Effizienzhaus 40-Standard, bei Renovierungen mindestens KfW-Effizienzhaus 55-Standard). Für den Bestand sind energetische „Sanierungsfahrpläne“ zu erarbeiten. Bereits bis Ende 2024 sollen alle geeigneten Dachflächen für Solaranlagen genutzt werden. Die neuen Ziele und Vorgaben gelten auch für die öffentlichen Einrichtungen im Fördergebiet. Viele Gebäude brauchen eine energetische Nachrüstung. Dies löst zusätzliche Planungs- und Baumaßnahmen aus, die in bezirklichen Sanierungsfahrplänen zu konkretisieren sind. Energetische Sanierungs- bzw. Neubaumaßnahmen können gemäß Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2021 mit Städtebaufördermitteln unterstützt werden. Konkrete Förderprojekte im der Luisenstadt (Mitte) müssen im weiteren Verfahren abgestimmt werden.

### Klimaschonend Heizen

Da in Berlin der Gebäudesektor die meisten CO<sub>2</sub>-Emissionen verursacht, kommt einer klimaschonenden Wärmeversorgung die größte Bedeutung bei der Erreichung der Klimaziele zu. Klimaschonend heizen heißt vor allem, fossile Brennstoffe durch erneuerbare Energien zu ersetzen. In der Nördlichen Luisenstadt sind die meisten Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen und setzen vor Ort nur geringe CO<sub>2</sub>-Mengen frei. Durch die räumliche Nähe zum Heizkraftwerk Mitte wird der Fernwärmeanschluss auch in Zukunft die klimatisch und i. d. R. auch die wirtschaftlich sinnvollste Lösung sein. Denn auch die Fernwärme soll mittelfristig dekarbonisiert werden. Das Energiewendegesetz verpflichtet die Betreiber von Fernwärmenetzen, den Anteil von Wärme aus erneuerbaren Energien schrittweise zu erhöhen. Ab 2045 soll die Fernwärmeerzeugung gänzlich CO<sub>2</sub>-frei erfolgen. Um die emissionsfreie Fernwärmeversorgung durchzusetzen, ist der Berliner Senat ermächtigt, bei Neubauvorhaben einen Anschluss- und Benutzungszwang zu verordnen.

### Urbane Überhitzung vermindern

Die thermisch ungünstige Situation des Gebietes kann durch eine Minderung der Aufheizung und der Wärmespeicherung von Gebäuden und Verkehrsflächen sowie eine gute Durchlüftung verbessert werden. Straßen- und Platzräume sollten verschattet, so wenig wie möglich versiegelt und mit hellen Belägen ausgestattet sein. Für Gebäude sind die folgenden Maßnahmen relevant:

- Anbau von Sonnenschutzelementen zur Verschattung,
- Fassadengestaltung mit hellen und glatten Oberflächen (zur Erhöhung des Rückstrahlvermögen = Erhöhung Solar Reflectance Index),
- Grundrissgestaltung mit Querlüftungsmöglichkeiten,
- Dach- und Fassadenbegrünung (Kühlung/Rückstrahlung),
- Klimaschonende Gebäudekühlung (z. B. wasserbasierte und adiabate Kühlung).

Um die Überhitzung des Gesamtgebietes zu vermindern, ist es wichtig, die bestehenden Schneisen für bodennahe Luftströme ins Gebiet freizuhalten. Dies betrifft im Fördergebiet vor allem den Raum entlang der Spree und die von der Spree abgehenden Freiflächen, Grünzüge und Straßenräume.

### Regenwasser dezentral bewirtschaften

Regenwasser von Dächern, Höfen und Straßen soll nicht mehr in die Mischkanalisation eingeleitet, sondern vor Ort aufgefangen, verdunstet, versickert oder wiederverwendet werden (z. B. als Brauchwasser). Damit werden nicht nur Überflutungen bei Starkregen vermieden und die Kanalnetze entlastet, sondern auch das Stadtklima und die Freiflächenqualität positiv beeinflusst. Nur wenn das Regenwasser nicht vollständig vor Ort zu bewirtschaften ist, darf es gedrosselt in die Mischkanalisation eingeleitet werden. Dazu haben die Berliner Wasserbetriebe die zulässigen Einleitmengen in die Kanalisation drastisch reduziert (BReWa-BE).<sup>13</sup> Die Regelungen sind nicht nur für private und öffentliche Hochbauvorhaben verbindlich. Sie gel-

<sup>13</sup> Hinweisblatt Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWa-BE), SenUVK 2018

ten auch für Straßenbauvorhaben. Für die anstehenden Straßenbauprojekte im Fördergebiet sind deshalb Konzepte zum Regenwassermanagement erforderlich. Das Ziel besteht darin, das anfallende Oberflächenwasser so weit wie möglich im Straßenraum oder ggf. angrenzenden Bereichen zu versickern oder zu verdunsten, z. B. unter Verwendung von Sickerpflaster, Mulden, Rigolen oder offenen Wasserflächen (sogenannte urban wetlands elements).

### Freiflächen entsiegeln und begrünen

In Folge der Neubautätigkeit geht der Anteil von Grün- und Freiflächen im Fördergebiet zurück. Deshalb wird eine qualitative Verbesserung der verbleibenden Freiflächen angestrebt. Dabei geht es um eine ökologische Zustandsverbesserung und zugleich um eine Erhöhung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität. Potential dafür besteht auf rund 80 % der privaten Grundstücke. Um das Ziel von grünen, kühlenden und lebenswerten Höfen zu erreichen, sind folgende Maßnahmen relevant:

- Oberflächenentsiegelung (Entfernung von Beton- und Asphaltdecken),
- Freiflächengewinnung, z. B. durch den Abriss von Nebengebäuden und Hofkellern,
- Begrünung von Hoffreiflächen, möglichst vielfältig und artenreich,
- Anlage von Gründächern, Dachgärten und Fassadengrün,
- Auffangen, Verdunsten, Versickern von Regenwasser,
- Unterstützung von Garten- und Grünpflegeprojekten (Pocket Parks, Urban Gardening).

### Informieren, Fordern und Fördern

Die Durchführung der o. g. Maßnahmen erfolgt überwiegend in der Verantwortung der privaten Haus- und Grundstückseigentümer. Um eine Umsetzung dieser Maßnahmen anzuregen und zu unterstützen, wird eine Strategie aus Informieren, Fordern und Fördern vorgeschlagen.

#### Informieren:

- vertiefende Analyse von lokalen ökologischen Wirkzusammenhängen,
- öffentliche Vermittlung von ökologischen Zielen und Handlungsmöglichkeiten,
- Information von Bauherren und Nutzern über die Umwelt- und Naturschutzsituation,
- Vermittlung von Beratungsangeboten und Fördermöglichkeiten,
- Kommunikation zwischen den Akteuren (z. B. wechselseitige Information zwischen Umwelt- und Naturschutzbehörden, Eigentümern und Bewohnern).

#### Fordern:

- Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen bei (baulichen) Eingriffen in Natur und Landschaft; Vorrang für Ersatzmaßnahmen auf dem Grundstück (anstelle von Ausgleich in Geld) ,
- Schaffung von ausreichend bemessenen und ökologisch wirksamen Freiflächen, insbesondere bei der Neubebauung von Baulücken und Brachflächen,
- Pflicht zur Durchführung von ökologischen Maßnahmen bei Neubauvorhaben und umfassenden Bestandumbauten (Solaranlagen, Dachbegrünung, Hofbegrünung, Regenwasserbewirtschaftung),
- Freiflächenverbesserungen im Bestand durch Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen.

#### Fördern:

Bei Neubauvorhaben oder umfassenden Bestandsumbauten ist die Umsetzung von ökologischen Maßnahmen Bestandteil der Baumaßnahme und damit eine Pflichtaufgabe der privaten Eigentümer, die im Grundsatz auch die damit verbundenen Kosten tragen.

Im sanierten Bestand besteht jedoch vielfach keine (gesetzliche) Pflicht zur Umsetzung von ökologischen Maßnahmen. Hier ist das Wirkungspotenzial jedoch wesentlich größer als im vergleichsweise kleinen Neubausegment. Deshalb sollten hier gezielt öffentliche Fördermittel als Anreiz zur Durchführung eingesetzt werden. Stadtweit hat der Berliner Senat verschiedene Förderprogramme aufgelegt. Hauseigentümer können u. a. Zuschüsse für Dachbegrünung (Gründach PLUS), den Ersatz CO<sub>2</sub>-intensiver Heizungsanlagen (Heiztausch PLUS), die Errichtung von Solarenergiespeicher (EnergiespeicherPLUS) oder die Erstellung von Energiegutachten (ENEO) erhalten.

Auf der Ebene des Fördergebiets sollten ökologische Maßnahmen komplementär unterstützt werden. Da die stadtweite Förderung eher gebäudebezogen ist, sollte die lokale Förderung auf eine Verbesserung der Freiflächen fokussieren. Dazu wird die Auflegung eines Hofbegrünungsprogramms nach ökologischen und klimarelevanten Kriterien vorgeschlagen. Das Programm sollte in bezirklicher Regie verwaltet und bewirtschaftet werden. Zur Finanzierung können u. a. Fördermittel aus dem LZQ-Programm akquiriert werden. Speziell im Sanierungsgebiet können Maßnahmenkosten auch aus Ordnungsmaßnahmenmitteln bezuschusst bzw. mit Ausgleichsbeträgen verrechnet werden. Adressat der Förderung sind die Grundstückseigentümer. Förderfähig wären Maßnahmen zur Freilegung, Entsiegelung und Begrünung von Höfen sowie zur Bewirtschaftung von Regenwasser. Um Mitnahmeeffekte zu vermeiden, sind Eigenanteile der Fördernehmer zu verlangen.

#### Grünzüge ausbauen und vernetzen

Ein wichtiger Baustein zur Verbesserung der Umwelt- und Natursituation ist die Umsetzung der in allen Berliner Planwerken geforderten Herstellung und Vernetzung der Grünzüge im Fördergebiet. Dabei geht es vor allem um die Entwicklung der Grünzüge an der Spree und an der Michaelkirchstraße. Das bedeutet die Freihaltung von Einbauten, eine vielfältige Bepflanzung und die Verkettung von Grün- und Biotoperelementen. Die Maßnahmen am Spreeufer und an der Michaelkirchstraße sind zentraler Bestandteil der Sanierungskonzeption (siehe auch Kapitel 6.6 – Öffentliche Grün- und Freiräume).

#### Straßenbaumbestand erhalten und vitalisieren

Im Interesse der Kühlung, der Schadstoff- und CO<sub>2</sub>-Absorption und des Biotopverbunds soll der Bestand an Straßenbäumen erhalten, vitalisiert und vergrößert werden. Alters- oder krankheitsbedingte Abgänge sind durch Neupflanzungen auszugleichen, vorzugsweise im Gebiet selbst. Zunehmender Trocken- und Hitzestress erfordert die Entwicklung neuer Bewässerungs- und Bepflanzungskonzepte unter Verwendung klimaresilienter Baumarten. So wurden z. B. in der Melchiorstraße 2016 verschiedene Baumarten gepflanzt, um die biologische Vielfalt zu erhöhen und zugleich das Schadensrisiko zu minimieren. Zeitversetzt blühende Bäume sind zugleich ein Beitrag zur „Bestäuberfreundlichen Stadt“, um Bienen und anderen

Bestäubern Nahrungsgrundlagen zu verschaffen. Baumpflege- und ggf. Neubepflanzungsmaßnahmen müssen künftig fester Bestandteil von Straßenbaumaßnahmen sein. Im Fördergebiet betrifft dies z. B. die anstehenden Umbauten der Adalbertstraße, Köpenicker Straße und Michaelkirchstraße. Grundsätzlich sollten alle baumlosen Straßen im Fördergebiet auf ihre Eignung für Neubepflanzungen geprüft werden.

#### Ökologischen Zustand der Spree verbessern

Der schlechte ökologische Zustand von Spree und Spreekanal soll verbessert werden. Dazu hat sich Berlin im Rahmen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie verpflichtet. Länderübergreifend müssen Lösungen gefunden werden, um die Sulfat-Belastung der Spree aus den Lausitzer Braunkohletagebauen zu begrenzen und einen ausreichenden Wasserzufluss sicherzustellen. Andere Maßnahmen betreffen direkt das Fördergebiet. Der hier bei Starkregenereignissen stattfindende Überlauf von Schmutzwasser aus der Mischkanalisation in die Spree soll reduziert und künftig ganz verhindert werden. Dazu dienen u. a. die Beschränkungen der Regenwassereinleitung in die Kanalisation. Zum anderen bauen die Berliner Wasserbetriebe unterirdische Rückstaukanäle, um den Abfluss von Abwässern zu verzögern. Es wird angeregt, auch im Fördergebiet potenzielle Standorte für Rückstaubauwerke zu prüfen.

Direkt an der Grenze des Fördergebiets nimmt ein innovatives, ganzheitliches Flussprojekt Gestalt an. Für den Spreekanal plant die Initiative Flussbad Berlin e.V. mit finanzieller Förderung von Bund und Land einen ökologischen Kanalumbau (LZQ-Fördergebiet „Umfeld Spreekanal“). Neben einem Fluss-Schwimmbad soll es auch Abschnitte zur Wasserreinigung und ökologischen Zustandsverbesserung geben. Im Abschnitt „Naturnaher Wasserlauf“ zwischen Gertraudenbrücke und Inselbrücke plant Flussbad Berlin e.V. Flachwasserbereiche und begrünte Uferböschungen.

Die Ufergestaltung spielt auch bei der Spreeuferentwicklung im Sanierungsgebiet eine Rolle. Im Zuge der dort erforderlichen Sanierung der Uferbefestigung sollten alle Möglichkeiten genutzt werden, naturnahe Flachwasserbereiche herzustellen, die Lebensraum für Wassertiere bieten. Im Sinne des „Artenhilfsprogramms Biber und Fischotter in Berlin“ stellen sie Trittsteine im Biotopverbund von Spree und Havel quer durch die Berliner Innenstadt dar. Die Wassertierwanderung in der Spree wird zumindest in Folge des geplanten Ersatzneubaus an der Wehranlage Mühlendamm ab 2021/22 erleichtert. Hier soll eine Fischaufstiegsanlage entstehen.

#### Umweltsituation des Engelbeckens verbessern

Als offenes Gewässer mit der Fähigkeit, Verdunstungskälte zu erzeugen, wirkt das Engelbecken positiv auf die klimatische Situation des Gebietes ein. Seit der Füllung mit Grundwasser in den 1990er Jahren hat sich hier ein urbanes Gewässer mit Wassertierbesatz entwickelt. Das ökologische Gleichgewicht ist jedoch durch schwankende Wasserstände, Mülleintrag und Überdüngung (Fütterung) bedroht. Bewohnerinitiativen stemmen sich mit Säuberungs- und Pflegeaktionen gegen eine Verschlechterung der Situation. Zur Klärung der geohydrologischen Verhältnisse und der chemischen Situation hat das Bezirksamt Mitte 2019/20 zwei Untersuchungen beauftragt. Die Fachgutachten ergaben eine extrem überhöhte Nährstoffbelastung im Engelbecken, was eine Beeinträchtigung der gesamten Gewässerbiozönose nach sich zieht.

Kleinere Sofortmaßnahmen wie z. B. die Eindämmung der Fütterung, Fischbestandsreduzierung oder der Einsatz schwimmender, bepflanzter Röhrchinseln werden vom Bezirksamt Mitte bereits umgesetzt. Zur langfristigen Verbesserung der Wasserqualität sind jedoch unterschiedliche technische und biologische Lösungen erforderlich, deren Erfolgsaussichten im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft werden müssen.

#### Artenschutz berücksichtigen

Wild lebende, aber stadttangepasste Tierarten wie Fuchs und Marder, Fledermäuse und Vögel sind auch in der Luisenstadt beheimatet. Noch profitieren sie von Brachflächen und „verwilderten“ Nischen. Auch wenn vielfach eine Bebauung von Brachen beabsichtigt und zulässig ist, sollten alle Möglichkeiten genutzt werden, geschützten, seltenen und gefährdeten Arten<sup>14</sup> Ersatzbiotope „anzubieten“ oder Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Besonders oder streng geschützt sind z. B. alle wild lebenden, gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten (z. B. Turmfalke, Sperlinge, Abendsegler oder Mauersegler). Gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) § 44 Abs. 1 ist es verboten, sie zu stören, zu verletzen oder zu töten. Ist zur Durchführung eines Bauvorhabens das Entfernen dieser Lebensstätten erforderlich, können die zuständigen Naturschutzbehörden auf der Grundlage von Anzeige-, Kartierungs- und Dokumentationspflichten eine Ausnahmezulassung erteilen.<sup>15</sup>

Gemäß Beschluss des Bezirksamts Mitte von 2001 sind bei Genehmigungen von Bau- oder Sanierungsvorhaben in (allen) Sanierungsgebieten des Bezirks Mitte die „[...] dauerhafte Integration von Lebensstätten für Fledermäuse, Vögel und Wirbellose an allen geeigneten Stellen im Gebäude- und Hofbereich sowie die rechtzeitige Vorlage der dafür notwendigen Konstruktionspläne und abschließende Betreuung der Integration durch den [privaten] Antragsteller im Einvernehmen mit dem zuständigen Amt für Umwelt und Natur verbindlich festzusetzen“.<sup>16</sup>

#### Sauberer und leiser Straßenverkehr

Zur Reduzierung von Luft- und Lärmbelastungen benennen der Berliner Luftreinhalteplan und der Lärmaktionsplan Berlin entsprechende Ziele und Maßnahmen. Auf der Ebene des Fördergebietes kann vor allem die verkehrsinduzierte Luft- und Lärmbelastung beeinflusst werden. Hier benennt das Verkehrskonzept Nördliche Luisenstadt lokale Maßnahmen. Dazu gehören die Verlangsamung und Beschränkung des Kfz-Verkehrs in ausgewählten Straßen, der Ausbau alternativer Mobilitätsangebote (z. B. Carsharing), die Förderung des Fahrrad- und Fußgängerverkehrs sowie die Durchführung von Straßensanierungen (Reduzierung Feinstaub und Lärm).

Positiv wird sich mittelfristig die schrittweise Durchsetzung der schadstofffreien und klimafreundlichen Elektromobilität in Berlin auswirken. Die Anzahl zugelassener Elektro-

14 inkl. besondere und streng geschützte Arten gemäß EU-FFH-Richtlinie, EU-Vogelschutzrichtlinie, 2010 oder Bundesartenschutzverordnung, 2013

15 in Berlin geregelt in der „Verordnung über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten“, SenStadtUm, 03.09.2014

16 Bezirksamtsvorlage Nr. 100, beschlossen auf der Sitzung des Bezirksamts Mitte am 22. Mai 2001

autos wächst beständig. Berlin will Busse und Bahnen bis 2030 auf einen Betrieb mit nicht fossilen Antriebsenergien umstellen. Mittelfristig strebt Berlin an, alle Fahrzeuge mit fossiler Verbrennungstechnik aus der Umweltzone auszuschließen (Zero Emission Zone). Zur Erreichung dieses Ziels ist ein Ausbau der Elektro-Ladeinfrastruktur erforderlich. Während z. B. in Tiefgaragen privater Neubauvorhaben zunehmend Ladeanlagen geschaffen werden, ist das Angebot von 9 öffentlichen Ladesäulen in der Nördlichen Luisenstadt (2021) zu wenig. Im EWG 2021 formuliert Berlin das Ziel, mindestens einen Ladepunkt für je 10 zugelassene Fahrzeuge anzubieten. Die Schaffung von Ladepunkten und ggf. größeren Ladestationen sollte deshalb zum Standard von Straßenbauprojekten gehören.

Solange jedoch Kfz noch Verbrennungsschadstoffe ausstoßen, müssen kurzfristig Schutzmaßnahmen in den am stärksten belasteten Straßen des Fördergebietes ergriffen werden. So gilt in der Brückenstraße bereits seit 2019 ein Durchfahrtsverbot für besonders schmutzige Dieselfahrzeuge (bis Euronorm 5/V). Wirkungsvoll wären darüber hinaus generelle Durchfahrtsverbote für verbrennungsmotorisierten Kfz in Straßenabschnitten, die von Schadstoffgrenzwertüberschreitungen betroffen sind.

#### Saubere Fahrgastschifffahrt

Insbesondere die an der Spree lebenden Menschen sind von Ruß- und Stickoxidausstoß der Berliner Fahrgastschifffahrt betroffen. Zur Reduzierung dieser Belastung forderte das Land Berlin die Schifffahrtsunternehmen 2018 auf, ihre CO<sup>2</sup>-Emissionen bis spätestens 2030 um 30 % und ihre Diesel-Emissionen um 90 % zu reduzieren. Dazu soll eine Klimaschutzvereinbarung „Sauberer Schiffsverkehr in Berlin“ zwischen dem Senat, Verbänden und Reedereien geschlossen werden. Im Kern geht es dabei um die Nachrüstung der Schiffe mit Rußpartikelfiltern und die Umstellung auf emissionsarme Antriebe (z. B. Elektro- oder Diesel-Hybrid-Motoren). Seit 2021 unterstützt Berlin die Um- und Nachrüstung mit einem extra aufgelegten Förderprogramm.

In der Nördlichen Luisenstadt sollte die saubere Fahrgastschifffahrt bei der beabsichtigten Spreeuferentwicklung unterstützt werden. Dabei geht es um die Schiffsanlegestellen am Märkischen Ufer. Hier drohen den Reedereien Auflagen, wenn durch den Betrieb der Schiffe Grenzwerte für die Luftqualität überschritten werden. Deshalb sollte hier ein Landstromanschluss zur Verfügung gestellt werden, damit die Fahrgastschiffe in den Liege- und Ruhezeiten ihre Schiffsdiesel abschalten oder in Zukunft die Batterien ihrer Elektromotoren dort aufladen können.

#### Altlasten untersuchen und sanieren

In Folge industrieller Vornutzungen und Kriegseinwirkungen sind rund 80 % der Grundstücke des Fördergebiets im Altlastenkataster erfasst. Auch wenn keine unmittelbaren Gefährdungssituationen bekannt sind, muss vom Vorhandensein belasteter Böden und Grundwasser sowie Trümmerschutt aus dem 2. Weltkrieg ausgegangen werden. Im Rahmen von Neubau- oder Sanierungsvorhaben sind Maßnahmen zur Untersuchung und ggf. Sanierung von Altlasten zu ergreifen (z. B. Bodenaustausch, Grundwasserreinigung). Dies betrifft nicht nur

Bauvorhaben auf Privatgrundstücken, sondern auch öffentliche Bauvorhaben (insb. Grünflächen, Spielplätze). Nach dem Bundes-Bodenschutzgesetz erfolgt dies in der Zuständigkeit des jeweiligen Grundstückseigentümers.

#### Störfall-Risiken berücksichtigen und reduzieren

Die zwei Störfallbetriebe nach der Seveso-III-Richtlinie (HKW Mitte und OTEK) behindern nicht nur die städtebauliche Entwicklung der Umgebung, sondern stellen auch eine Gefährdung von Mensch, Natur und Umwelt dar. Es bestehen zwar Achtungsabstände, Sicherheitsvorkehrungen und Notfallpläne, dennoch gehören diese Betriebe nach heutigen Erkenntnissen nicht mehr in ein dicht bewohntes, innerstädtisches Quartier. Beim Umgang mit dem Bestand ist zu differenzieren.

Das Heizkraftwerk Mitte ist eine genehmigungsbedürftige Anlage nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz. Als wichtige Stütze der Berliner Energieversorgung ist sein Weiterbetrieb trotz der Störfallrisiken mittelfristig unabdingbar. Deshalb sind die Betriebs- und Sicherheitsbelange des HKW in der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. In Abstimmungen mit der Vattenfall AG kann der Spreeuferweg über das Gelände des Heizkraftwerks geführt werden. Aufgegeben werden muss jedoch das Ziel, eine öffentliche Wegeverbindung zwischen der Rungestraße und dem Spreeufer über das HKW-Gelände herzustellen.

Der zweite Störfallbetrieb, die Galvanik-Firma OTEK in der Köpenicker Straße 147 (Ortsteil Kreuzberg) ist technologisch nicht standortgebunden. Ihr Schutzkreis mit einem Radius von 215 Metern reicht bis in das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt. Innerhalb dieses Schutzkreises bestehen starke Restriktionen für Neubau-, Umbau- und Umnutzungsvorhaben. Im Interesse einer Risikobeseitigung und zur Aufhebung von städtebaulichen Entwicklungshemmnissen ist eine Betriebsstilllegung bzw. Betriebsverlagerung der OTEK anzustreben. Die Erreichung dieses Ziels sollte auf der Landes- und Bezirksebene mit dem Firmenbetreiber verhandelt und ggf. mit öffentlichen Fördermitteln unterstützt werden.





REISEBUSABSTELLUNG VOR DEM A&O-HOSTEL IN DER KÖPENICKER STRASSE, 2018

## 6.8 STRASSENRAUM UND VERKEHR

Die Erneuerung und Qualifizierung von Straßenräumen ist weiterhin ein wichtiges Tätigkeitsfeld der Stadtentwicklung in der Nördlichen Luisenstadt. Mit dem 2018 beschlossenen Berliner Mobilitätsgesetz erfolgte eine neue Schwerpunktsetzung zugunsten des Umweltverbunds von Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV. Umsetzungsstrategien und Maßnahmen benennen vor allem der Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (2021), der Luftreinhaltplan (2019) und das Verkehrskonzept Nördliche Luisenstadt (2014). Alle Planwerke verbindet der verkehrspolitische Anspruch, Mobilität für jedermann zu gewährleisten und den Verkehr stadtverträglich, sicher und umweltschonend zu gestalten.

### Umsetzung des Verkehrskonzepts Nördliche Luisenstadt

Das Verkehrskonzept Nördliche Luisenstadt<sup>17</sup> verfolgt einen integrativen Ansatz zur Verbesserung der Verkehrssituation und zur Lösung von Konflikten. Folgende Ziele wurden formuliert:

- Reduzierung des gebietsfremden Verkehrs im Nebenstraßennetz,
- Senken und Vereinheitlichen der Geschwindigkeiten im Hauptstraßennetz,
- Senken des Geschwindigkeitsniveaus im Nebenstraßennetz,
- Reduzierung der Lärmbelastung,
- Erhöhen der allgemeinen Verkehrssicherheit, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer, vor allem in sensiblen Stadträumen (Nähe zu Kitas und Schulen),
- Förderung der Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr,
- Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Straßenraum,
- Ausbau der ÖPNV-Infrastruktur,
- Erweiterung von neuen Mobilitätsangeboten (Carsharing, Elektroladesäulen etc.).

Aus den Zielen wurden konkrete Maßnahmen für die gesamte Nördliche Luisenstadt entwickelt und zwischen den Fachbehörden auf Bezirks- und Senatsebene, den Sanierungsverantwortlichen und Bürgervertretern abgestimmt. Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt schrittweise und wird sich über mehrere Jahre erstrecken. Die das Fördergebiet betreffenden baulich-investiven Maßnahmen werden in den Projekt-Steckbriefen dieses ISEKs detailliert vorgestellt. Entscheidend für den Zeitpunkt der Maßnahmendurchführung sind die zugewiesene Priorität und die Bereitstellung von Investitions- bzw. Fördermitteln. Das Verkehrskonzept bildet dabei stets die inhaltliche Leitschnur.

### Straßenumbauten mit Verkehrsberuhigung

In einem dichter werdenden Quartier muss das knappe Gut Straßenraum vielen Ansprüchen jenseits des Kfz-Verkehrs genügen. Das Verkehrskonzept weist hier den Weg, ausgewählte Straßenräume konsequent vom Straßenverkehr zu entlasten und damit eine Flächenumverteilung zu ermöglichen. Dies betrifft im Fördergebiet insbesondere die Ohmstraße, die Adalbertstraße und den südlichen Abschnitt der Michaelkirchstraße zwischen Köpenicker Straße

<sup>17</sup> vgl. Verkehrskonzept Nördliche Luisenstadt, Hoffmann-Leichter Ingenieurgesellschaft mbH/Gruppe Planwerk im Auftrag des Bezirksamts Mitte/SGA, Berlin, 2014, Leitlinien und Ziele, Seite 69

VERKEHRSKONZEPT NÖRDLICHE LUISENSTADT, QUELLE: GRUPPE PLANWERK





und Michaelkirchplatz. Sie sollen als verkehrsberuhigte Bereiche umgestaltet werden. Die zu erarbeitenden Umgestaltungskonzepte werden dabei auf sehr unterschiedliche Gegebenheiten und Herausforderungen reagieren müssen.

So geht es bei der Michaelkirchstraße – neben der Verkehrsberuhigung - um die angestrebte Verknüpfung von Grün- und Straßenraum (Grünzug Michaelkirchstraße). In der Adalbertstraße sind insbesondere die Sicherheits- und Erschließungsbelange der 2024 neu eröffnenden Grundschule zu berücksichtigen sowie die konfliktträchtige (Bus-) Parkproblematik rund um das A&O-Hostel zu lösen. Im Rahmen der Entwurfsplanung werden auf Grundlage des Verkehrskonzeptes Nördliche Luisenstadt die genannten Ansprüche an den Straßenraum sowie verkehrsberuhigende Maßnahmen konkretisiert.

#### Sicherer Verkehr durch reduzierte Geschwindigkeiten

Im Interesse der Verkehrssicherheit und des Emissionsschutzes sind auch im übergeordneten Straßennetz Geschwindigkeitsbeschränkungen auf Tempo 30 sinnvoll. In der Nördlichen Luisenstadt betrifft dies insbesondere den Straßenzug Engeldamm/Bethaniendamm. Hier sollten nicht nur einzelne Abschnitte, sondern der gesamte Straßenzug auf Tempo 30 reduziert werden. Eine entlastende und schützende Wirkung würde auch die seit Jahren von Anwohnern geforderte Tempo 30-Regelung für die Köpenicker Straße entfalten.

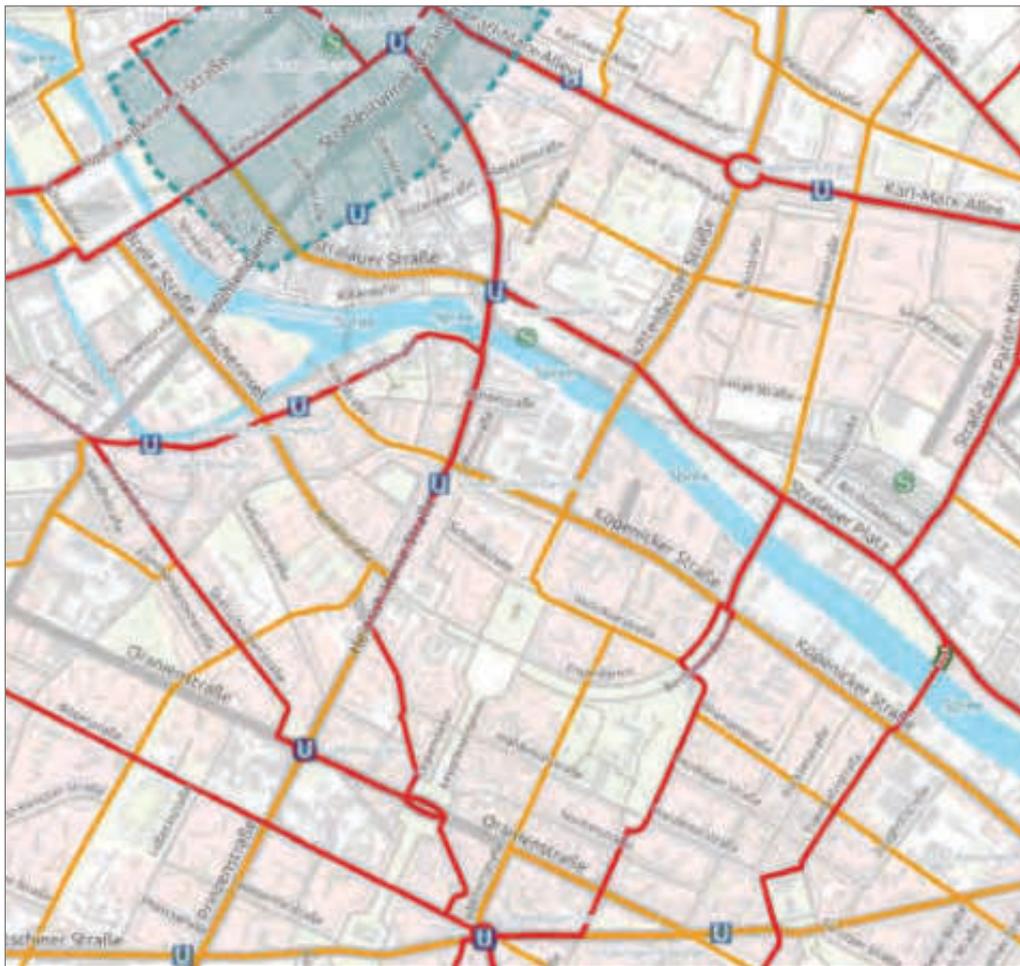
#### Fußwege vernetzen und barrierefrei gestalten

Bei der Qualifizierung des Fußwegesystems geht es zum einen um eine Verbesserung der Benutzungsqualität durch bauliche Gehwegsanierungen und die Herstellung von Barrierefreiheit. Das Ziel ist hier die Herstellung von durchgängig ebenen und „kantenfreien“ Gehbahnen. Dazu gehören z. B. auch die Verwendung von geschnittenen Großpflastersteinen bei Grundstücksüberfahrten oder die Absenkung von Bordsteinen an Kreuzungen und Überwegen.

Die Fußwege im Quartier sollen zum anderen besser vernetzt werden. Mit dem Ziel, die Luisenstadt an die Spree zu führen, ist auch eine bequeme Erreichbarkeit des Spreeufers für Fußgänger gemeint. Am Spreeufer soll im Sanierungszeitraum eine neue, attraktive Fußwegeachse entstehen. Der Uferweg muss aber auch kleinteilig mit dem Quartier verbunden werden. Mit dem 2017 eröffneten Wilhelmine-Gemberg-Weg ist der erste „Durchstich“ zum Spreeufer erfolgt. Weitere öffentlich nutzbare Fußwegeverbindungen zur Spree sind u. a. über das Gelände der Eisfabrik geplant.

#### Fahrradinfrastruktur optimieren

Im Hauptstraßennetz der Nördlichen Luisenstadt sind in den letzten Jahren flächendeckend Radverkehrsanlagen (Schutz- bzw. Fahrradangebotsstreifen) angelegt worden. Zur Vervollständigung des Netzes wird eine Abmarkierung von Schutzstreifen in der Annenstraße/Neue Roßstraße zwischen Heinrich-Heine-Straße und Wallstraße empfohlen, auch wenn die Tempo 30-Ausweisung der Straße keine verkehrsrechtliche Anordnung von Schutzstreifen erfordert. In Anbetracht des wachsenden Aufkommens von Fahrrädern, Lastenrädern und E-Scootern sowie neuer Zielvorgaben in Folge des Berliner Mobilitätsgesetzes sollte geprüft werden, ob die bestehenden Radverkehrsanlagen, insbesondere hinsichtlich ihrer Breiten, optimiert werden können. Die Anfang 2021 vom Berliner Senat verabschiedeten „Vorgaben



### NETZPLAN RADVERKEHRSNETZ

Quelle: Geoportal Berlin/  
Radverkehrsnetz Berlin  
Stand: 12.08.2021

- Radvorrangnetz
- Ergänzungsnetz
- Radvorrangnetz, Verlauf durch Berliner Stadtgrün (besondere Regelung; Radverkehrsstandards gelten nicht)
- Ergänzungsnetz, Verlauf durch Berliner Stadtgrün (besondere Regelung; Radverkehrsstandards gelten nicht)
- Detailuntersuchungen zum Radverkehrsnetz noch durchzuführen

für die Radverkehrsplanung<sup>18</sup> sehen für (neue) Radverkehrsanlagen an Hauptstraßen Breiten von über 2 Metern vor, um ein sicheres Überholen und/oder Nebeneinanderfahren zu ermöglichen.

Für die Fahrraderschließung sind neben der beabsichtigten (Mit-) Benutzbarkeit des künftigen Spreeuferweges für Fahrradfahrer vor allem der Ausbau einer neuen Radverbindung im Zuge der Dresdener Straße bedeutsam. Die Dresdener Straße soll als Bestandteil des Radvorrangnetzes<sup>19</sup> als Fahrradstraße ausgewiesen und die Strecke vom Oranienplatz kommend über die Heinrich-Heine-Straße (Querung mit Mittelinsel) möglichst bis zur Annenstraße fortgeführt werden.

18 vgl. „Vorgaben für die Radverkehrsplanung“, Vorlage des Senats von Berlin zur Kenntnisnahme des Abgeordnetenhauses, Februar 2021. Die Vorgaben stellen ein „Übergangsdokument“ bis zur Fertigstellung des Berliner Radverkehrsplans dar.

19 vgl. Radverkehrsnetz Berlin, SenUVK, Stand 21.08.2021.

Erforderlich sind darüber hinaus zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Lastenräder, E-Scooter und weitere Sharing-Angebote im öffentlichen Straßenraum. Dies betrifft im Fördergebiet vor allem ÖPNV-Haltestellen, Einkaufsstätten und wichtige Besucherziele (z. B. Clubs, Kultureinrichtungen, Hotels etc). Um der massierten und zum Teil behindernden Abstellung von Free-Floating-Leihfahrrädern und E-Scootern auf den Bürgersteigen zu begegnen, sollten vermehrt separate Abstellflächen ausgewiesen werden, auch durch Umwidmung von Kfz-Stellplätzen. Ab September 2022 gelten die Angebote gewerblicher Sharing-Anbieter als erlaubnis- und gebührenpflichtige Straßenlandsondernutzung und können stärker reguliert werden.

#### Öffentliche Stellplätze bewirtschaften

Entsprechend den Zielen der Berliner Verkehrspolitik wird es keine Ausweitung des öffentlichen Stellplatzangebots im Fördergebiet geben. Für (zusätzliche) öffentliche Parkplätze fehlen Flächen, Gelder und der politische Wille. Es ist davon auszugehen, dass sich die Anzahl der Kfz-Stellplätze im Straßenraum weiter reduziert, um zusätzlichen Raum für Fußgänger und Radfahrer zu gewinnen.

Die Berliner Verkehrspolitik setzt auf eine Bewirtschaftung der öffentlichen Stellplätze. Der Senat strebt an, die innerstädtische Parkraumbewirtschaftung bis 2024 auf den gesamten Bereich innerhalb des S-Bahnringes auszudehnen. Zur Verstärkung der Steuerungswirkung sollen die Gebühren für Anwohnerparkausweise und Parkscheine angehoben werden.

Der Bezirk Mitte setzt die Parkraumbewirtschaftung schrittweise um. In der Nördlichen Luisenstadt wurde die Parkraumbewirtschaftung am 1. Juni 2018 eingeführt und entfaltet die angestrebte Wirkung. Um Verdrängungseffekte in Nachbarquartieren zu vermeiden, prüft das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg auch in der Südlichen Luisenstadt die Parkraumbewirtschaftung einzuführen. Entsprechende Untersuchungen wurden durchgeführt (Verkehrskonzept Südliche Luisenstadt).

#### Privates Parken vielfältig organisieren

Auf vielen Grundstücken befinden sich noch Parkplätze, Hofstellplätze oder Hofgaragen. Dies führt regelmäßig zu Beeinträchtigungen der Bewohner durch Kfz-induzierten Lärm, Abgase und „Flächenfraß“. Deshalb gilt das Sanierungsziel, die Wohnhöfe vom oberirdischen Kfz-Verkehr und von Kfz-Stellplätzen „zu befreien“ bzw. dauerhaft freizuhalten. Auf Gewerbehöfen ist die Kfz-Erschließung häufig betriebsnotwendig und weniger störend.

Bei Neubau- oder größeren Umbauvorhaben sollte der ruhende Verkehr stets in Verbindung mit zeitgemäßen Mobilitätskonzepten gedacht und beurteilt werden. Hierbei geht es nicht nur um den obligatorischen Ausschluss von nicht erschließungsnotwendigen Kfz-Verkehren auf den Hoffreiflächen. Vielmehr sollten Konzepte erarbeitet werden, die die vielfältigen Mobilitätsbedürfnisse heutiger Nutzer bedienen. Dazu gehören neben der Pkw-Abstellung auch komfortable Fahrradabstellanlagen, Angebote für E-Bikes, Lastenräder und Car-Sharing sowie E-Ladestationen.

Die gesetzlichen Vorschriften lassen den Bauherren dafür Gestaltungsspielraum. Verpflichtend müssen in Berlin nur Fahrrad-Stellplätze, jedoch keine Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden. In zentralen, gut erschlossenen Lagen mit ÖPNV-Anschluss wie in der Luisenstadt Mitte besteht kein städtebauliches oder verkehrliches Erfordernis, Kfz-Stellplätze auf Privat-Grundstücken herzustellen.

#### Absetzonen für Reisebusse schaffen

Wie bereits im Kapitel 6.3 ausgeführt, ist die Abstellung von Reisebussen an keinem Ort des Fördergebietes städtebaulich zu vertreten. Um dennoch die Busanfahrt von touristischen Zielen zu ermöglichen, empfiehlt das Verkehrskonzept die Einrichtung von Reisebus-Absetzonen. Sie dienen dem kurzzeitigen Be- und Entladen direkt am Zielort, aber nicht dem Parken von Bussen in den mehrstündigen bis tagelangen „Wartezeiten“. Im Focus steht dabei die Situation rund um das A&O-Hostel in der Köpenicker Straße. Hier soll die beengte und gefährliche Busanfahrt durch eine extra angelegte Busabsetzzone neu geordnet und sicherer gestaltet werden. Die Adalbertstraße ist vor der (illegalen) Busabstellung zu schützen, z. B. durch abmarkierte Kfz-Stellplätze, Trennelemente oder Halteverbote. Entsprechende Konzepte liegen inzwischen vor.

#### Öffentlichen Personennahverkehr ausbauen

Die von Berlin angestrebte Mobilitätswende setzt einen leistungsfähigen und attraktiven ÖPNV voraus. Richtschnur ist der Berliner Nahverkehrsplan 2019-2023. Für die Nördliche Luisenstadt empfiehlt das Verkehrskonzept, u. a. die Betriebszeiten der Buslinie 147 bis in den Abend zu erweitern sowie auch am Sonntag einen Betrieb anzubieten. Bushaltestellen sollen benutzerfreundlicher und sicherer gestaltet werden, u. a. durch die Herstellung von Barrierefreiheit und vorgezogenen Haltestellenkaps. Für den U-Bahnhof Heinrich-Heine-Straße plant die BVG den Einbau eines Aufzugs und eine umfassende Modernisierung des Bahnhofs ab 2022.

#### EXKURS: Eine Straßenbahn auf der Köpenicker Straße

Auch wenn es im Berliner Nahverkehrsplans 2019-2023 nicht enthalten ist, sollte ein von Verkehrsplanern und Bewohnergremien diskutiertes Projekt nicht aus den Augen verloren werden: Die Errichtung einer neuen Straßenbahnstrecke auf der Köpenicker und Schlesischen Straße.<sup>20</sup> Sie würde vom Spittelmarkt bzw. Molkenmarkt nach Trepow führen. Bereits heute ist zu beobachten, dass die Kapazitäten der Busse auf der Köpenicker Straße trotz des 10 Minuten-Taktes im Berufsverkehr ausgeschöpft sind. In Anbetracht der Entwicklungspotenziale am Spreeufer in Mitte und Kreuzberg könnte sich eine Straßenbahnstrecke als nutzbringend und wirtschaftlich tragfähig erweisen. Zumindest beim anstehenden Umbau der Köpenicker Straße sollte diese Option nicht „verbaut“ werden.

<sup>20</sup> zur Straßenbahn auf der Köpenicker Straße: vgl. Positionspapier: Straßenbahn in Berlin 2030 plus, SPD Berlin, Fachausschuss XI Mobilität, 2016 und Studie: Straßenbahn für ganz Berlin, Tilo Schütz und Holger Orb, 2000

# INSPIRATION & POTENZIALE

ALLE AN EINEN TISCH

EIN VERLORENER ORT

WIEDER-ENTDECKT!

## NEUE PERSPEKTIVEN



KUNST STADT-KULTUR

ZEIT-GENÖSSISCHE

JUNGE KURATOREN (mit FINANZIERUNG)

DER INNENRAUM ist TOLL

ICH BIN ARCHITECTURE-STUDENTIN

WAS SOLLTE DIE BEDURFNIS ANSTELT?

ARTIER KUNSTEN



UND KÖNNEN ANWANDER!



# Visionen für DEN KULTURSTANDORT



# BÄRENZWINGER

KUNSTSTRAßE

ETABLIERT vs. ALTERNATIV  
HERAUSFORDERUNGEN von UMNÜTZUNGEN

'WHITE CUBE'

KUNST als INITIATOR

WAS SOLLTE für EINE WEITERENTWICKLUNG BEDACHT WERDEN?

MEHR GALERIEN?

HISTORIE

DEFIZITE KOMPENSIEREN

ANWOHNER & VERMIETER: SCHWIERIG

OFFEN & zugänglich

KULTURFLÄCHEN MITDENKEN

STADT und PARK

UMWELT-AUSGLEICH

WIE FÜR BESUCHER zugänglich MACHEN?

SICHTBARKEIT KULTURSCHAUFENSTER 'PAVILLON'

ZWEI TOLLE BÜHNEN!

ANSTOPEN: STATU QUO HINTERFRAGEN

NATUR ERLEBNIS

## 6.9 AKTEURE, STEUERUNG UND BETEILIGUNG

An der Stadtentwicklung der Luisenstadt (Mitte) sind viele Akteure mit unterschiedlichen Aufgaben und Zuständigkeiten beteiligt. Der folgende Abschnitt gibt einen Überblick über die relevanten Akteure, ihre Tätigkeitsfelder und ihre Zusammenarbeit.

Die meisten sichtbaren Veränderungen im Gebiet bewirken **private, kommunale und genossenschaftliche Bauträger** mit ihren Neubau- und Sanierungsvorhaben. Sie schaffen die neuen Wohnungen und Arbeitsplätze im Gebiet und setzen dafür erhebliche private Mittel ein. Sie tragen so zur gewünschten Verdichtung und Stadtreparatur in der Luisenstadt bei. Aber auch die öffentliche Hand tritt als Bauherr auf, wenn es um die Sanierung oder Neuanlage von öffentlichen Anlagen und Gebäuden geht (Spielplätze, Straßen, Schulen etc.).

Die allgemeine Steuerung des Bau- und Sanierungsgeschehens ist Aufgabe der Berliner Politik und Verwaltung. Auf der Landesebene obliegt der **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen** die Richtlinienkompetenz. Sie bereitet die Rechtsverordnungen zur Festlegung und Aufhebung von Sanierungsgebieten vor, bestimmt die Kulissen der Städtebauförderung und entscheidet über die Bewilligung von Fördermitteln. In der Umsetzung unterstützt die Senatsverwaltung den Bezirk Mitte u. a. mit der Einsetzung eines **treuhänderischen Sanierungsträgers** (für Grundstückskäufe) oder mit der Beauftragung eines beratenden **Kontaktarchitekten** (bei denkmalpflegerisch bedeutsamen Projekten).

Die operative Steuerung und die Umsetzung der Städtebauförderung liegt in der Zuständigkeit des **Bezirksamts Mitte**. Diese Aufgabe übernimmt federführend der **Fachbereich Stadtplanung**. Zu den Aufgaben gehören die Beratung von Bauherren und Investoren, die Genehmigung von Bauvorhaben und Rechtsvorgängen, die Abstimmung von kommunalen Bauvorhaben sowie die Beantragung und Bewirtschaftung von Fördermitteln. Projektbezogen arbeitet das Stadtplanungsamt dabei mit bezirklichen **Fachverwaltungen** zusammen. Die Umsetzung von kommunalen Bauvorhaben sowie die Fördermittelbewirtschaftung erfolgt in der Zuständigkeit des jeweiligen Fachamtes. Ab 2022 erfolgt die Bewirtschaftung durch die Sanierungsverwaltungsstelle.

Zur Unterstützung des Bezirksamts ist seit 2011 ein externes Stadtplanungsbüro als **Gebietsbetreuer und Sanierungsbeauftragter gemäß § 157 BauGB** eingesetzt. Der Gebietsbetreuer berät das Bezirksamt in allen Fragen der Sanierung, übernimmt Querschnittsaufgaben in der Städtebauförderung und kümmert sich insbesondere um die Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit.

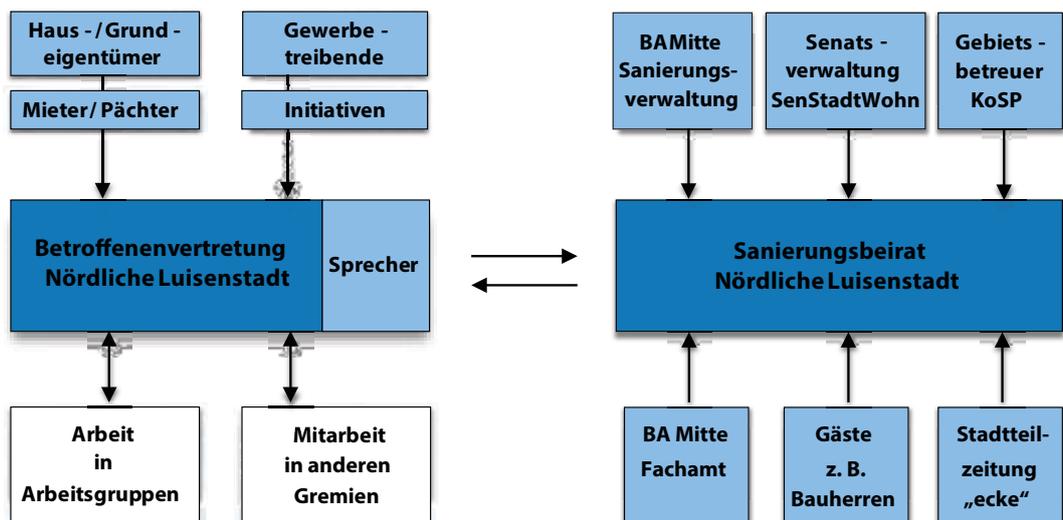
Eine **Mieterberatungsgesellschaft** unterstützt das Bezirksamt bei der Belegung und Kontrolle von geförderten Wohnungen. Sie wird bei umfassenden Sanierungsvorhaben mit der Erstellung von Sozialplänen beauftragt und übernimmt die offene Mieterberatung im Fördergebiet.

In die Steuerung der Gebietsentwicklung sind auch **lokale Akteure und bürgerschaftliche Gremien** eingebunden. In der Nördlichen Luisenstadt gibt es eine engagierte Bürgerschaft und aktive Vereine und Gruppierungen, die ein Interesse an der Gestaltung ihres Lebens- und Arbeitsortes haben. Hier hat sich eine komplexe und vernetzte Struktur herausgebildet, die zu erhalten und zu pflegen ist.

Ein zentraler bürgerschaftlicher Akteur ist der 1991 gegründete **Bürgerverein Luisenstadt e.V.** Seine Mitglieder kommen aus den Quartieren beiderseits der ehemaligen Mauer. Sie beschäftigen sich mit der Identität der Luisenstadt, der Erforschung ihrer Geschichte, aber auch mit aktuellen städtebaulichen Entwicklungen. Der Bürgerverein arbeitet aktiv in den Gremien des Sanierungsgebiets Nördliche Luisenstadt mit. Er versteht sich als kompetenter, erfahrener Ansprechpartner, als Kritiker und Vermittler und als Forum der lokalen Zivilgesellschaft.

Speziell für die Beteiligung im Sanierungsverfahren wurde 2012 eine **Betroffenenvertretung** gebildet. Ihr gehören Bewohner, Nutzer, Eigentümer und Akteure aus dem Sanierungsgebiet an. Die Betroffenenvertretung ist als offizieller Partner der Verwaltung anerkannt und verfügt über besondere Mitwirkungsrechte. Sie gibt Stellungnahmen zu Projekten und Konzepten ab, nimmt an Planungs- und Wettbewerbsverfahren teil, regt Lösungen für Probleme und Konflikte an und führt eigene Veranstaltungen durch. Zu den aktuellen Themen gehören u. a. die Errichtung der neuen Waisenbrücke, der Erhalt des Kultur- und Wagenplatzes „Köpi 137“, die Regulierung der touristischen Entwicklung oder die Schaffung von kostengünstigem Wohnraum im Gebiet.

#### GREMIEN UND BETEILIGUNGSVERFAHREN IM SANIERUNGSGEBIET



Eine vielschichtige Aktionsfläche bietet das Spreeufer. So betreiben der **Verein Spreacker e.V.** und der **Verein TeePeeLand** am Spreeufer Kulturveranstaltungen und Gartenprojekte und bringen sich in die Konzeptentwicklung zur künftigen Gestaltung ein. Dies beschäftigt auch die **Stiftung Stadtmuseum Berlin** und den **Förderverein des Märkischen Museums**. Mit Sommerakademien, Symposien und Veranstaltungen setzten sie Impulse für die Wiedererrichtung der Waisenbrücke und die Aufwertung des Museumsumfelds. 2020 haben sich verschiedenen Initiativen zur „**Allianz Neue Waisenbrücke**“ zusammengeschlossen.

Für eine zukunftsweisende Gestaltung von Spreekanal und historischem Hafen engagieren sich u. a. der **Flussbad Berlin e.V.** und der **Berlin-Brandenburgische Schifffahrtsgesellschaft e.V.** Viele lokale Akteure beteiligen sich am **Forum Stadtspre**, das sich nach der gemeinsamen Leitbildentwicklung im Jahr 2014 auch weiterhin regelmäßig zum Informationsaustausch trifft.

Für eine umfassende Verkehrsberuhigung ihrer Wohngebiete und eine geänderte Verkehrsführung im Kiez setzt sich die **Kiezblockinitiative Nördliche Luisenstadt** ein. Schwerpunkte der geplanten Veränderungen sind die Bereiche rund um das Engelbecken, entlang der Alten Jakobstraße sowie am Märkischen Ufer.

### Beteiligung

Zur Mitwirkung der lokalen Akteure an der Gebietssteuerung wurden in der Luisenstadt (Mitte) mehrere institutionelle Schnittstellen zwischen Verwaltung, Planern und lokalen Akteuren eingerichtet.

Für die Abstimmung des Sanierungsgeschehens besteht seit 2012 ein **Sanierungsbeirat**. In diesem Gremium kommen die Sprecher der Betroffenenvertretung mit den gebietszuständigen Vertretern der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, der Sanierungsverwaltungsstelle des Bezirksamts Mitte und des beauftragten Gebietsbetreuers zusammen. Hier werden aktuelle Planungen, Projekte und Aktionen vorgestellt und gemeinsam beraten. Die Gremienmitglieder diskutieren auftretende Probleme und stimmen ihre Vorgehensweise miteinander ab.

Der 2014 gegründete „**Runde Tisch Köpenicker Straße**“ berät über Lösungsmöglichkeiten für Konflikte, die sich an touristischen Hotspots im Umfeld der Clubs und Hotels entzünden. Auf Einladung des Präventionsbeauftragten des Bezirksamts Mitte treffen sich am Runden Tisch Grundstückseigentümer, Mieter, lokale Akteure, Club- und Hostelbetreiber mit Vertretern der Polizei, des Ordnungs- und Planungsamtes.

Als Element der sozialraumorientierten Planungskoordination hat das Bezirksamt Mitte eine **Stadtteilkoordination für die Bezirksregion Alexanderplatz** im Stadtteilzentrum Kreativhaus Berlin eingerichtet. Ihre Aufgabe ist, Themen vor Ort aufzugreifen, die Akteure zusammenzubringen, die Bearbeitung zu unterstützen und die Ergebnisse an die bezirkliche Verwaltung zu spiegeln. Die Durchführung der Stadtteilkoordination wurde 2016 dem Verein KREATIVHAUS e.V. übertragen.

Eine Beteiligung findet jedoch nicht nur in den Gremien statt. Konkrete Projekte oder Konzepte werden der „betroffenen“ Bürgerschaft im Rahmen von **öffentlichen Veranstaltungen, Planungswerkstätten oder Rundgängen** vorgestellt und gemeinsam erörtert. Die Bürgerbeteiligung wird auch weiterhin ein wichtiger Bestandteil der Städtebauförderung im Gebiet sein.

Seit 2013 wird der vom Bezirksamt Mitte angemietete **Stadtteilladen „dialog 101“** in der Köpenicker Straße 101 für Gremienarbeit und Veranstaltungen genutzt. Hier bietet die Mieterberatung und der Gebietsbetreuer öffentliche Sprechstunden an. Die Betroffenenvertretung sowie Vereine und Initiativen aus der Luisenstadt nutzen den Stadtteilladen als Arbeits- und Veranstaltungsort. Auch für soziale und nachbarschaftliche Angebote steht der Stadtteilladen zur Verfügung. KREATIVHAUS e.V. betreibt hier eine Näh- und Handarbeitswerkstatt. Der Humanistische Verband offeriert wöchentliche Kursangebote für Senioren.



Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)  
im Programm 'Städtebaulicher Denkmalschutz'



GEBIETSKULISSEN



Aktuelle  
Sinn  
Kombination





EHEMALIGES POSTFUHRAMT UND „KØPI 137“, 2015

## 6.10 ZUSAMMENFASSUNG DER KONKRETISIERTEN SANIERUNGSZIELE

Da diese ISEK-Fortschreibung auch der Konkretisierung der Sanierungsziele für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Nördliche Luisenstadt“ dient, werden die Ziele und Regelungen aus den vorhergenannten Handlungsfeldern hier stichwortartig zusammengefasst. Sie erneuern und ergänzen die bereits 2012 beschlossenen städtebaulichen Sanierungsziele für das gesamte Sanierungsgebiet (Beschluss des Bezirksamts Mitte Nr. 169 vom 24. April 2012). Die konkretisierten Sanierungsziele gelten verbindlich nur im Teilbereich des Sanierungsgebiets und dienen als Beurteilungsgrundlage für sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren gemäß §§ 144, 145 BauGB.

**TABELLE 13: KONKRETISIERTE SANIERUNGSZIELE**

Thema / Handlungsfeld	konkretisierte Sanierungsziele
Stadtraum und Bebauungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• historischen Stadtgrundriss und Stadtgestalt erhalten</li> <li>• Stadtraum reparieren, fragmentierte Stadtbausteine zusammenfügen</li> <li>• Baubestand vor 1945 vollständig erhalten</li> <li>• ortsbildprägende Zeugnisse der Berliner Industriekultur erhalten und erneuern</li> <li>• Umgang mit DDR-Plattenbauten im Einzelfall prüfen</li> <li>• Modernisierungs- und Instandsetzungsprozess fortführen (Schwerpunkt Energieeinsparung, Klimaschutz und Barrierefreiheit)</li> <li>• Luisenstadt mit dem Kloosterviertel und Nikolaiviertel verknüpfen, Neubau der Waisenbrücke</li> <li>• Spreeufer baulich und freiräumlich fassen</li> <li>• Baulücken, Brachen und Interimsflächen wiederbebauern („Inwertsetzung“)</li> <li>• Blockrandschließung als städtebauliches Prinzip der Neubebauung</li> <li>• Neubauten orientieren sich in Maßstab und Kubatur am vorhandenen Baubestand</li> <li>• maßvolle Verdichtung mit guten Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen, ausreichenden „Sozialabständen“ und guter Freiflächenversorgung (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse)</li> <li>• Neubauten dürfen vorhandene Mängel und Missstände nicht verschlechtern</li> <li>• (Neu-) Bebauungsstruktur klimaverträglich gestalten, mikroklimatische Effekte beachten</li> </ul>
Nutzungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Überwindung der Funktionsschwäche als zentrumsnahes Quartier,</li> <li>• Bedeutungszuwachs für die Gesamtstadt anstreben,</li> <li>• Nutzungen verdichten, höherwertige Nutzungspotenziale ausschöpfen</li> <li>• Nutzungsmischung wahren und stärken, Urbanität fördern</li> </ul>

TABELLE 13: KONKRETISIERTE SANIERUNGSZIELE

Thema / Handlungsfeld	konkretisierte Sanierungsziele
Nutzungsstruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brachgefallener Areale und leerstehender Gebäude revitalisieren</li> <li>• Minderwertige oder störende Nutzungen aufheben (z. B. Autohandel, Lagerplätze)</li> <li>• Nutzungsanteile nach Baugebietstypologie steuern (MI bzw. WA-Gebiete nach BauNVO)</li> <li>• Vergnügungstätten in Wohn- und Mischgebieten ausschließen (Spielhallen, Wettbüros etc.)</li> <li>• Mischnutzung Wohnen/Gewerbe in MI-Gebieten auf jedem Grundstück anstreben</li> <li>• Wohnfunktion im Besonderen schützen und stärken</li> <li>• Kulturelle Einrichtungen und Angebote erhalten und ausbauen</li> <li>• Entwertung des Wohnens durch Tourismus verhindern</li> <li>• Nachbarschaftskonflikte im Umfeld von Clubs und touristischen „Hot Spots“ lösen</li> <li>• Entwicklung der Köpenicker Straße als gebietsversorgende Einkaufs- und Geschäftsstraße</li> <li>• gewerbliche Monostrukturen durch Quotierung der Nutzungsanteile verhindern</li> </ul>
Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• bestehende ausgewogene sozialstrukturelle Mischung erhalten und sichern</li> <li>• Wohnraum vor Zweckentfremdung und (touristischen) Beeinträchtigungen schützen</li> <li>• Mod./Inst.-Maßnahmen sozial abfedern (Sozialplan, Härteausgleich, Mieterberatung)</li> <li>• Differenzierte Wohnungsangebote für breite Schichten der Bevölkerung herstellen</li> <li>• Wohnbaupotenziale entsprechend Baugebietscharakters (MI bzw. WA) ausschöpfen</li> <li>• Wohnbaupotenziale für eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung nutzen</li> <li>• Wohnungstypen und Wohnungsgrößen bei jedem Bauvorhaben mischen</li> <li>• ausgewogenen und bedarfsgerechten Wohnungsschlüssel im Gesamtgebiet anstreben</li> <li>• Anteil von Kleinwohnungen und familiengerechten 4- und 5-Zimmer Wohnungen erhöhen</li> <li>• „Wohnen auf Zeit“-Anlagen auf bestehende und bereits genehmigte Projekte beschränken</li> <li>• Neubau von Micro-Apartments (Wohnfläche unter 25 m<sup>2</sup>) verhindern, ausnahmsweise Zulässigkeit bei innovativen Wohnkonzepten mit Gemeinschaftsanlagen</li> <li>• Sonderwohnformen fördern und herstellen (Wohngemeinschaften/Clusterwohnen, generationsübergreifende Wohnformen, betreutes Wohnen/Trägerwohnen)</li> <li>• vermehrt barrierearme/barrierefreie Wohnungen herstellen</li> <li>• Primat des öffentlich geförderten Wohnungsbaus, Sozialwohnungsanteile einfordern</li> <li>• kommunale und genossenschaftliche Wohnungsunternehmer vorrangig unterstützen</li> <li>• städtebauliche Verträge mit privaten Investoren zur Umsetzung sozialer Ziele anstreben</li> </ul>

**TABELLE 13: KONKRETISIERTE SANIERUNGSZIELE**

Thema / Handlungsfeld	konkretisierte Sanierungsziele
Tourismus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tourismus stadtverträglich und nachhaltig gestalten</li> <li>• Nutzungskonflikte zwischen Touristen und Anwohnern vermindern</li> <li>• private Lebensräume der Bewohner von öffentlichen Bewegungsräumen der Touristen trennen, z. B. keine Gastronomie in bewohnten Innenhöfen</li> <li>• Lärmvermeidung, Müllbeseitigung und Kriminalitätsbekämpfung an touristischen Hot Spots</li> <li>• Hotelansiedlungen und -erweiterungen restriktiv steuern</li> <li>• illegale Ferienwohnungsvermietung verfolgen und zurückdrängen</li> <li>• Entstehung touristischer Monostrukturen verhindern</li> <li>• Ladenstrukturen und Nutzungsverteilung beobachten und steuern, insb. Köpenicker Straße</li> <li>• Spätis und Gastronomienutzungen kontrollieren und regulieren</li> <li>• Reisebus-Abstellung im Gesamtgebiet unterbinden, Reisebus-Absetzzonen schaffen</li> </ul>
Soziale Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• alle sozialen Einrichtungen und Gemeinbedarfsflächen im Gebiet erhalten und sichern</li> <li>• integrierte Kindertagesstätten im Rahmen von Neubauvorhaben herstellen</li> <li>• Schulstandort Adalbertstraße 53 durch den Neubau einer vierzügigen Grundschule mit Doppelsporthalle reaktivieren</li> <li>• historische Turnhalle Melchiorstraße 18 zum Kieztreffpunkt entwickeln</li> <li>• multifunktionale Räume in Neubauvorhaben berücksichtigen</li> <li>• Erhalt des Vereinssports am Standort Adalbertstraße 53 ermöglichen</li> <li>• Freiflächen von sozialen Infrastruktureinrichtungen möglichst entsiegeln und begrünen</li> </ul>
Öffentlicher Grün- und Freiraum	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spreeufer als öffentliche Uferzone mit durchgehendem Uferweg für den Fußgänger und Fahrradverkehr entwickeln, Angebote für Erholung, Aufenthalt, Begegnung und Aktionen integrieren</li> <li>• Erreichbarkeit des Spreeufers durch Zugänge über Privatgrundstücke und öffentliche Blockdurchwegungen verbessern</li> <li>• bestehende Grünanlagen erhalten, gute Pflege und Unterhaltung sicherstellen</li> <li>• Grünzug Michaelkirchstraße öffentlich nutzbar machen und abschnittsweise als wohnungsnaher Grünanlage neugestalten, Wegeverbindung gemäß Konzept der „20 grüne Hauptwege Berlins“ (Tiergartenring)</li> <li>• Schaffung eines zusätzlichen öffentlichen bzw. öffentlich nutzbaren Spielplatzes im Holzuferblock und im östlichen Melchiorblock</li> <li>• Versorgungsdefizite durch die Qualifizierung und Neuschaffung von Grünanlagen und Spielplätzen in der Umgebung des Sanierungsgebiets ausgleichen</li> <li>• Mehrfachnutzung von Sport-, Spiel- und Bewegungsflächen auf Schulstandorten anstreben</li> </ul>

TABELLE 13: KONKRETISIERTE SANIERUNGSZIELE

Thema / Handlungsfeld	konkretisierte Sanierungsziele
<b>Klima, Umwelt und Natur</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• thermische Situation verbessern und urbane Überhitzung vermeiden (Durchlüftung/Kaltluftschneisen sichern, Solar Reflectance Index reduzieren)</li> <li>• klimaschonend mit erneuerbaren Energien heizen, Anschluss an das Fernwärmenetz</li> <li>• Solar- und Gründachpflicht bei Neubauten und umfassenden Bestandsumbauten</li> <li>• Straßenbäume erhalten, vitalisieren und an den Klimawandel anpassen</li> <li>• Neubepflanzungen von baumlosen Straßen prüfen</li> <li>• Ersatz- bzw. Ausgleichsmaßnahmen bei Eingriffen in Natur und Landschaft</li> <li>• Hoffreiflächen entsiegeln und begrünen, ggf. Nebengebäude und Hofkeller abreißen</li> <li>• Pocket-Parks und Urban-Wetlands-Elemente schaffen bzw. fördern</li> <li>• Integration von Lebensstätten für Fledermäuse, Vögel und Wirbellose</li> <li>• Förderung von ökologischen und klimaschützenden Maßnahmen, Hofbegrünungsprogramm</li> <li>• Regenwasser versickern, verdunsten oder bewirtschaften (Regenwassermanagement)</li> <li>• Luft- und Lärmbelastungen für die Anwohner verringern</li> <li>• Grünzug am Spreeufer und entlang der Michaelkirchstraße ausbauen</li> <li>• ökologischen Zustand von Spree und Engelbecken verbessern</li> <li>• Störfallrisiken beim HKW Mitte berücksichtigen, Störfallbetrieb OTEK verlagern</li> </ul>
<b>Straßenraum, Parken und Verkehr</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Straßenräume nach den Vorgaben des Berliner Mobilitätsgesetzes und den Zielen des Verkehrskonzepts Nördliche Luisenstadt erneuern und qualifizieren</li> <li>• Ohmstraße, Adalbertstraße und südliche Michaelkirchstraße zu verkehrsberuhigten Bereichen umbauen</li> <li>• Köpenicker Straße sicherer, leiser und mit hoher Aufenthaltsqualität gestalten</li> <li>• privates Parken mit vielfältigen Mobilitätsangeboten organisieren</li> <li>• Wohnhöfe vom Kfz-Verkehr und Stellplätzen freihalten</li> <li>• Fußwege vernetzen und barrierefrei gestalten</li> <li>• Fuß- und Fahrraderschließung am und zum Spreeufer herstellen</li> <li>• Optimierung von Radverkehrsanlagen prüfen (Umsetzung Mobilitätsgesetz)</li> <li>• ausreichende Fahrradstellplätze im Straßenland und auf privaten Grundstücken schaffen</li> <li>• Abstellung von Leihrädern und E-Scootern im Straßenraum regulieren</li> <li>• ÖPNV-Angebot ausbauen und barrierefrei gestalten</li> <li>• E-Mobilität fördern, Ladeinfrastruktur ausbauen</li> </ul>



STRAND AUF DEM SPREEFELD-AREAL, 2013



# 7

## **MASSNAHMEN UND DURCHFÜHRUNGSKONZEPT**

Maßnahmen und Projekte (Projektsteckbriefe) | **7.1**

Maßnahmenübersicht, Kosten und Finanzierung | **7.2**

Umsetzungsstrategie | **7.3**

## 7.1 MASSNAHMEN UND PROJEKTE

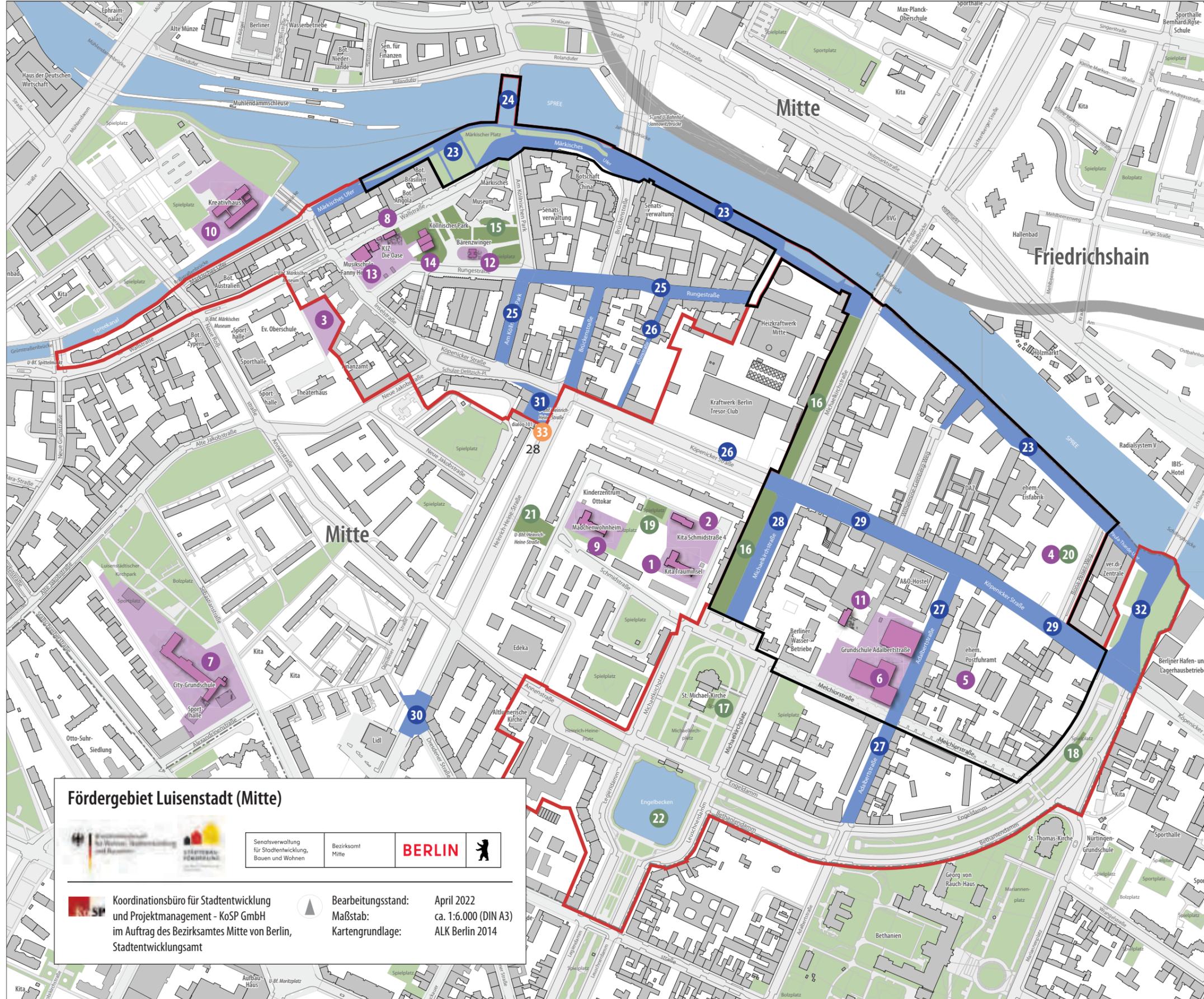
### PROJEKTSTECKBRIEFE

Nachfolgend werden die in den Handlungsfeldern skizzierten Projekte und Maßnahmen in Projektsteckbriefen qualifiziert. Dies betrifft im Kern öffentlich getragene Projekte und Maßnahmen, die in der Zuständigkeit oder mit wesentlicher Beteiligung des Bezirks Mitte durchgeführt und aus Städtebauförderungsmittel bzw. aus Sanierungsförderungsmitteln finanziert werden. Öffentliche Projekte, für die im Wesentlichen der Bund oder das Land Berlin verantwortlich sind, werden an dieser Stelle nicht dargestellt (z. B. Maßnahmen der BVG, Umbau Märkisches Museum/Marinehaus). Privat getragene Maßnahmen werden nur ausnahmsweise mit Projektsteckbriefen dargestellt, wenn z. B. öffentliche Aufgaben mitübernommen werden oder eine wesentliche finanzielle Beteiligung der Gemeinde erfolgt (Kooperationsprojekte).

Neben kommunalen Bauvorhaben sind im Maßnahmenkatalog auch nicht-investive Maßnahmen enthalten, die der Koordination und Partizipation in der gebietlichen Stadtentwicklung dienen.

Räumlich beschränkt sich der Maßnahmenkatalog im Wesentlichen auf die Förderkulisse Luisenstadt (Mitte). Ausnahmsweise wurden auch Maßnahmen außerhalb des Fördergebietes aufgenommen, wenn sie für die infrastrukturelle Versorgung oder die Erschließung des Fördergebietes bedeutsam sind

# Nördliche Luisenstadt (Mitte)



**Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen | Bezirksamt Mitte | **BERLIN**

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP GmbH im Auftrag des Bezirksamtes Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt

Bearbeitungsstand: April 2022  
Maßstab: ca. 1:6.000 (DIN A3)  
Kartengrundlage: ALK Berlin 2014

## Übersichtsplan Maßnahmen und Projekte

- Soziale Infrastruktur**
    - 1 Kita Trauminsel, Schmidstr. 2 | Instandsetzung und Modernisierung
    - 2 Kita NN, Schmidstr. 4 | Erweiterung und Erneuerung
    - 3 Kita NN, Wallstr. 32 | Neubau
    - 4 Kita NN, Köpenicker Str. 36-38 | Neubau
    - 5 Kita NN, Köpenicker Str. 131-132 | Neubau
    - 6 Grundschule Adalbertstr. 53 | Neubau vierzügige Schule u. gestapelter Sporthalle
    - 7 City-Grundschule, Sebastianstr. 57 | Erweiterung
    - 8 JFE Kinder- und Jugendzentrum Die Oase, Wallstr. 43 | Ersatzneubau Pavillon
    - 9 JHE Betreutes Mädchenwohnen/ Beratung junger Geflüchteter | Sanierung, Umbau, Erweiterung des Bestandsgebäudes, Nutzungsergänzung durch Kita
    - 10 Kreativhaus, Fischerinsel 3 | Modernisierung und Umbau
    - 11 Historische Turnhalle, Melchiorstr. 18 | Umnutzung zum Kieztreff
    - 12 Bärenzwinger | Instandsetzung und Umbau zum Kunst- und Kulturstandort
    - 13 Musikschule Fanny Hensel, Wallstr. 43 | Erweiterung
    - 14 Pavillon, Rungestr. 31 | Erneuerung
  - Öffentlicher Grün- und Freiraum**
    - 15 Köllnischer Park | denkmalgerechte Erneuerung Park u. Spielplatz, Erweiterung
    - 16 Grünzug Michaelkirchstr. | Neugestaltung und Qualifizierung Grünanlage
    - 17 Spielplatz Michaelkirchplatz | Aufwertung und Erweiterung
    - 18 Spielplatz Blütensträuchergarten | Aufwertung und Erweiterung
    - 19 Spielplatz Schmidstraße | Sanierung und Aufwertung
    - 20 Spielplatz Köpenicker Str. 36-38 | Neubau
    - 21 Grünfläche am südlichen U-Bahnhof Heinrich-Heine-Str. | Sanierung und Aufwertung
    - 22 Engelbecken | Verbesserung der Wasserqualität
  - Straßenraum und Verkehr**
    - 23 Spreeuferweg (Märkisches Ufer bis Schillingbrücke) | Neuanlage/ Erneuerung
    - 24 Waisenbrücke | Wiederaufbau
    - 25 Rungestraße und Straße am Köllnischen Park | Erneuerung Straßenraum
    - 26 Ohmstraße | Erneuerung Straßenraum, Verkehrsberuhigung
    - 27 Adalbertstraße | Erneuerung Straßenraum
    - 28 Michaelkirchstraße | Erneuerung Straßenraum, Verkehrsberuhigung
    - 29 Köpenicker Straße | Erneuerung Straßenraum
    - 30 Dresdner Straße/Heinrich-Heine-Straße | Verbesserung der Querungsmöglichkeit
    - 31 Vorplatz Köpenicker Straße 101 | Erneuerung und Neugestaltung der Platzfläche
    - 32 Bethaniendamm | Neugestaltung der Platzfläche
  - Steuerung und Beratung**
    - 33 Stadteilladen „dialog 101“  
Prozesssteuerung  
Betroffenenvertretung  
Stadtteilzeitung „ecke köpenicker“  
Mieterberatung
- Abgrenzungen**
- Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt
  - Fördergebiet Luisenstadt Mitte im Programm Lebendige Zentren und Quartiere



## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

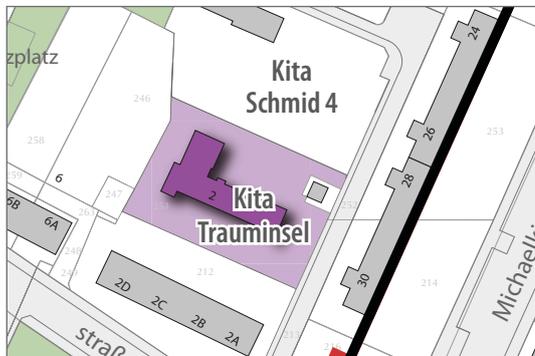
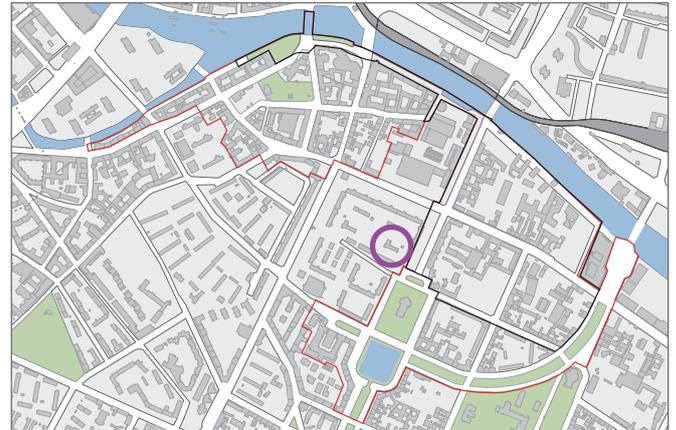
01

### Schmidstraße 2

### Kindertagesstätte Trauminsel

Instandsetzung und Modernisierung

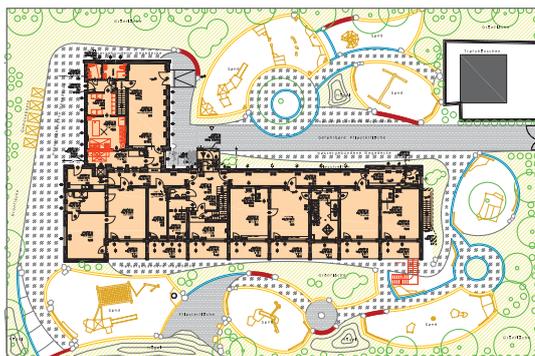
Stand  
07.2021



Lageplan



Kita-Gebäude aus den 1960er Jahren, 2019



Plan der Außenanlagen, 2018 © Hinz Architekten

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Jugendamt

#### Träger der Einrichtung

Forum Soziale Dienste GmbH

#### Träger der Maßnahme

Forum Soziale Dienste GmbH

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- Trocknung, Abdichtung
- Austausch Fenster- und Türanlagen
- Dämmung Fassade, Dach, Kellerdecke
- Sanierung Küchenbereich
- Neugestaltung der Außenanlagen, Erweiterung des Spielangebots

#### Stand der Maßnahme

in Durchführung

- BPU-Erstellung 2018
- bauliche Umsetzung in 2020-2022

#### Finanzierung

Programm Städtebaulicher Denkmalschutz PJ 2018

Kosten je Haushaltsjahr	2018	2019	2020	2021	2022
	126.000 EUR	0 EUR	586.000 EUR	950.000 EUR	400.000 EUR

#### Gesamtkosten

**2.062.000 EUR**

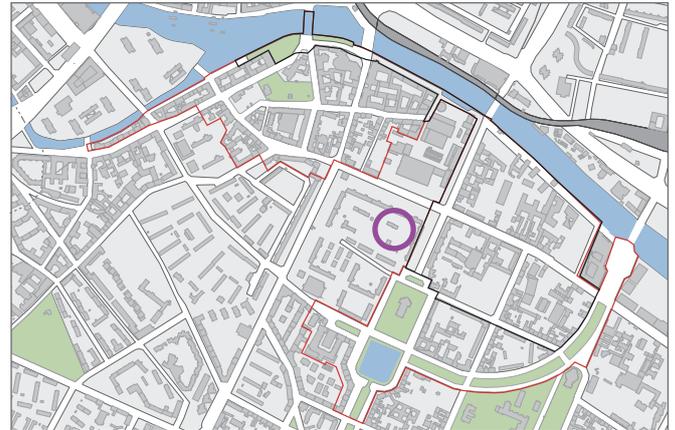
## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

02a

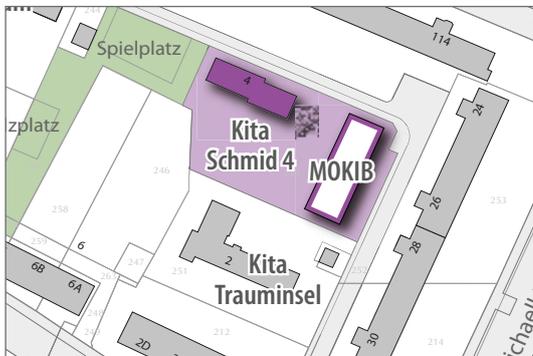
### Schmidstraße 4

### Kindertagesstätte

Erweiterung um einen MOKiB



Stand  
07.2021



Lageplan mit MOKiB-Standort



Modellfoto Typ M120 des 1. Preisträgers © SenSW



Fläche für künftigen MOKiB, 2021

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Jugendamt

#### Träger der Einrichtung

Kinder und Jugend der Volkssolidarität Berlin gGmbH

#### Träger der Maßnahme

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- Neubau eines modularen Kitabaus (MOKiB) mit 120 Plätzen

#### Stand der Maßnahme

in Durchführung

- Planung MOKiB in Abstimmung mit SenBJF/SenSW erfolgt
- Interessenbekundungsverfahren für neuen Träger der Einrichtung in 2020 abgeschlossen
- bauvorbereitende Maßnahmen in 2021
- bauliche Umsetzung in 2022
- Fertigstellung voraussichtlich in 2022

#### Finanzierung

SIWANA

PJ 2020

#### Gesamtkosten

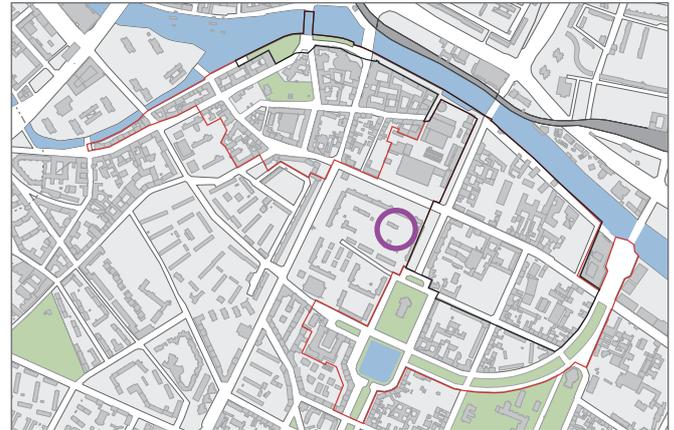
ca. 3,7 Mio. EUR

## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

02b

### Schmidstraße 4 Kindertagesstätte

Instandsetzung und Modernisierung



Stand  
07.2021



Lageplan



unsaniertes Kita-Gebäude aus 1960er Jahren, 2019



Kita-Außenanlagen, 2019

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Jugendamt

#### Träger der Einrichtung

Kinder und Jugend der Volkssolidarität Berlin gGmbH

#### Träger der Maßnahme

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- Umfassende Instandsetzung und Modernisierung des Bestandsgebäudes
- Neugestaltung der Gartenanlage
- Erweiterung des Spielangebots

#### Stand der Maßnahme

in Planung

- Bestandsaufnahme und erste Kostenschätzung in 2017 erfolgt
- Interessenbekundungsverfahren für neuen Träger der Einrichtung in 2020 abgeschlossen
- Erstellung der Planungsunterlagen in 2021
- bauliche Umsetzung ab 2022 (parallel zum MOKIB-Bau)

#### Finanzierung

Bundes-Investitionsprogramm

„Kinderbetreuungsfinanzierung 2020-2021“

PJ 2021

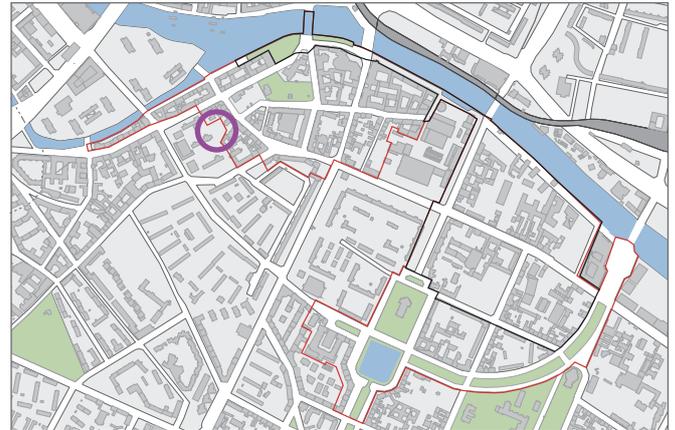
#### Gesamtkosten

ca. 1,3 Mio. EUR

## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

03

### Wallstraße 32 Kindertagesstätte N.N. Neubau



Stand  
07.2021



Lageplan



Potenzieller Standort, 2021



aktuelle ungenutzte Brachfläche, 2021

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Jugendamt

#### Träger der Einrichtung

N.N.

#### Träger der Maßnahme

N. N.

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- Errichtung eines Kitaindividualbaus mit mindestens 120 Plätzen

#### Stand der Maßnahme

in Vorbereitung

- Interessenbekundungsverfahren erforderlich
- Klärung der Erschließung notwendig
- bauliche Umsetzung voraussichtlich ab 2023

#### Finanzierung

Trägerfinanzierung mit Ausbaumitteln

2022 ff.

#### Gesamtkosten

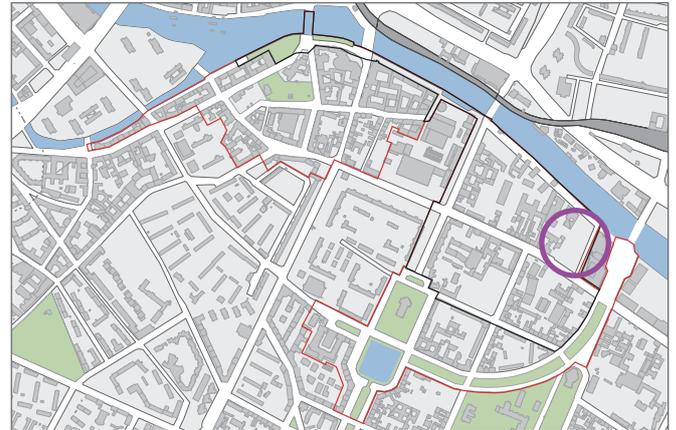
ca. 4,5 Mio. EUR

## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

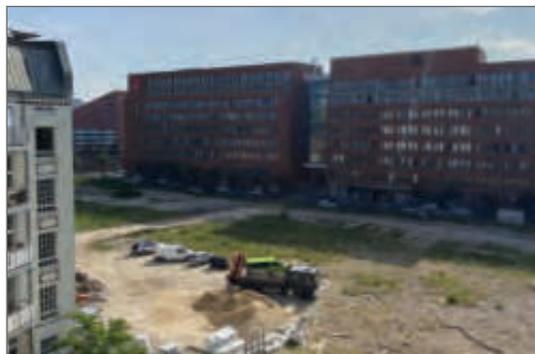
04

### Köpenicker Straße 36-38 Integrierte Kindertagesstätte N.N. Neubau

Stand  
07.2021



Lageplan



Brach liegendes Grundstück, 2021



Außenanlagen geplantes Bauvorhaben mit Kita-  
standort, 2019 © TOPOTEK 1

#### Eigentümer

privater Eigentümer

#### Träger der Einrichtung

N.N.

#### Träger der Maßnahme

privater Eigentümer

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- Errichtung einer integrierten Kita mit 30 Plätzen im Rahmen eines privaten Neubauvorhabens

#### Stand der Maßnahme

in Planung

- Bauverpflichtung gemäß städtebaulichen Vertrag zw. BA Mitte und Investor (2015)
- Bauvorhaben inkl. Kita 2019 mit BA Mitte abgestimmt
- Errichtung durch Investor ab 2022 erwartet

#### Finanzierung

private Mittel, Sanierungsförderungsmittel

2022 ff.

#### Kosten

private Mittel (Kita, Außenanlagen)

ca. 960.000 EUR

öffentliche Mittel (Spielgeräte Garten)

ca. 40.000 EUR

#### Gesamtkosten

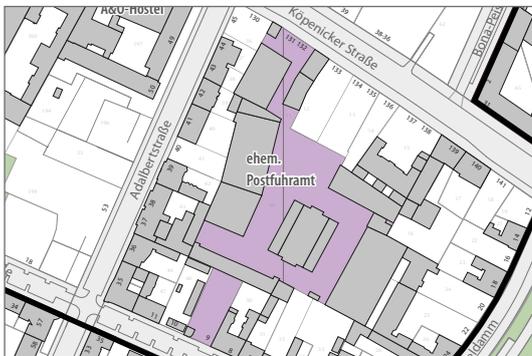
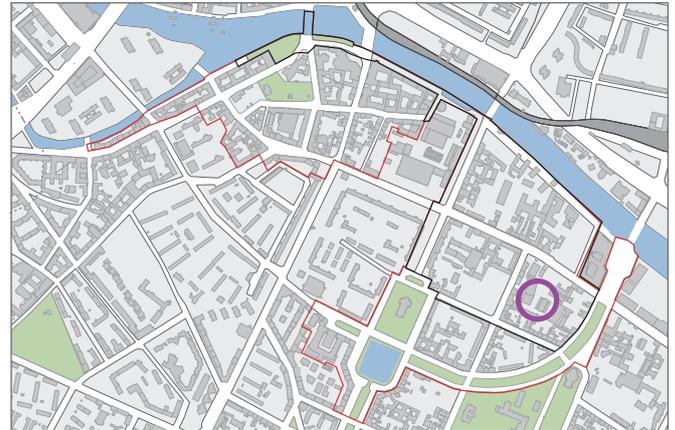
ca. 1 Mio. EUR

## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

05

### Köpenicker Straße 131-132 Integrierte Kindertagesstätte N.N. Neubau

Stand  
07.2021



Lageplan des Postfuhrhofes



Auszug Rahmenplan mit geplanter Neubebauung



Lageplanausschnitt des geplanten Bauvorhabens mit Kita-Standort, 2019 © Patzschke Planungsgesellschaft mbH/ Frank von Bargaen Landschaftsarchitekten

#### Eigentümer

privater Eigentümer

#### Träger der Einrichtung

N.N.

#### Träger der Maßnahme

privater Eigentümer

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- Errichtung einer integrierten Kita mit ca. 45 Plätzen im Rahmen eines privaten Neubauvorhabens („Postfuhrhof“)

#### Stand der Maßnahme

in Durchführung

- Bauverpflichtungen gemäß städtebaulichen Vertrag zw. Bezirksamt Mitte und Eigentümer/ Investor (2019)
- Bauvorhaben inkl. Kita 2019 mit BA Mitte abgestimmt und sanierungsrechtlich genehmigt
- Abbrucharbeiten auf Grundstück in 2021 begonnen
- Errichtung der Kita durch Investor ab 2023/24 erwartet

#### Finanzierung

private Mittel, Sanierungsförderungsmittel 2021 ff.

#### Kosten

private Mittel (Kita-Neubau) ca. 1.540.000 EUR  
öffentliche Mittel (Kita-Garten) ca. 60.000 EUR

#### Gesamtkosten

ca. 1,6 Mio. EUR

## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

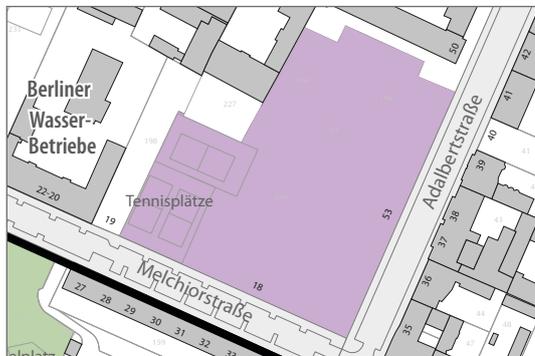
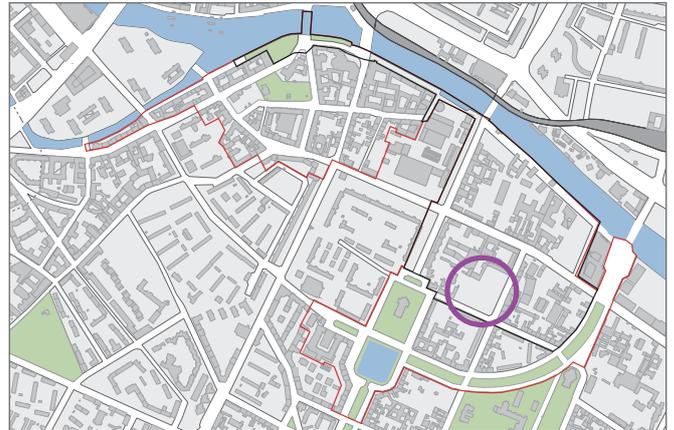
06

### Adalbertstraße 53

### Grundschule und Sporthalle

Neubau einer vierzügigen Grundschule und einer gestapelter Doppelsporthalle

Stand  
07.2021



Lageplan



Beispielperspektive des 1. Preisträgers Modularer Schulbau © Bruno Fioretti Marquez Architekten



Planung zum neuen Grundschulstandort, Lageplan 12/2020 © Atelier Loidl Landschaftsarchitekten

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Schul- und Sportamt

#### Träger der Maßnahme

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Abteilung V - Hochbau

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- Abriss des leerstehenden Schulgebäudes und der Sporthalle
- Neubau einer vierzügigen Grundschule
- Neubau einer Doppelsporthalle mit 6 Hallenteilen
- Neugestaltung der Außenanlagen
- Integration eines Multifunktionssportfeldes zur außerschulischen Mehrfachnutzung

#### Stand der Maßnahme

in Durchführung

- BA-Beschluss zur Reaktivierung als Grundschulstandort im März 2017 gefasst
- Übernahme des Bauvorhabens in die „Berliner Schulbauoffensive“ der SenSW/SenBJF in 2018
- Einbeziehung des Bauvorhabens in den architektonischen Wettbewerb zur Gestaltung modularer Grundschulen in 2018/2019
- Gebäudeabriss und Freilegung 2019 erfolgt
- Vorbereitung des Baufeldes in 2021/2022
- bauliche Umsetzung von 2022 bis 2024
- Eröffnung zum Schuljahr 2024/2025 beabsichtigt

#### Finanzierung

Neue Schulen Programm (BSO II)

PJ 2018/2019

#### Gesamtkosten

ca. 42 Mio. EUR

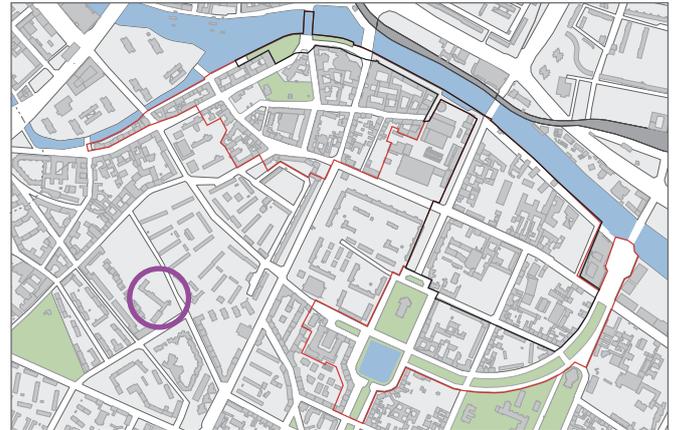
## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

07

### Sebastianstraße 57

### City-Grundschule

Sanierung und Erweiterung



Stand  
07.2021



Lageplan mit potenzieller Erweiterungsfläche



Hauptgebäude der City-Grundschule, 2020



potenzielle Erweiterungsfläche Alexandrinenstraße,  
2020

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Schul- und Sportamt

#### Träger der Maßnahme

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, SE FM

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- Sanierung des Bestandgebäudes
- bauliche Erweiterung um 2,5 Züge

#### Stand der Maßnahme

in Vorbereitung

- Städtebaulicher Vertrag zwischen BA Mitte und Investor Bauvorhaben „Luisenpark“ 2019 abgeschlossen
- Ankauf erforderlicher Grundstücke an der Alexandrinenstr./ Sebastianstr. in 2020 erfolgt
- Erstellung der Erweiterte Vorplanungsunterlagen (EVU) in 2021
- Realisierung erster Abschnitt der Schulerweiterung zum Schuljahr 2024/25 geplant
- Fertigstellung der Gesamtbaumaßnahme bis 2029 beabsichtigt

#### Finanzierung

private Mittel, Investitionsmittel BA Mitte ab 2022 ff.

#### Kosten

private Mittel (27 Schulplätze) 999.000 EUR  
öffentliche Mittel ca. 44.793.000 EUR

je Haushaltsjahr	2022	500.000 EUR
	2023	1.000.000 EUR
	2024	4.000.000 EUR
	2025 - 2029	je 8.059.000 EUR

#### Gesamtkosten

ca. 45,8 Mio. EUR

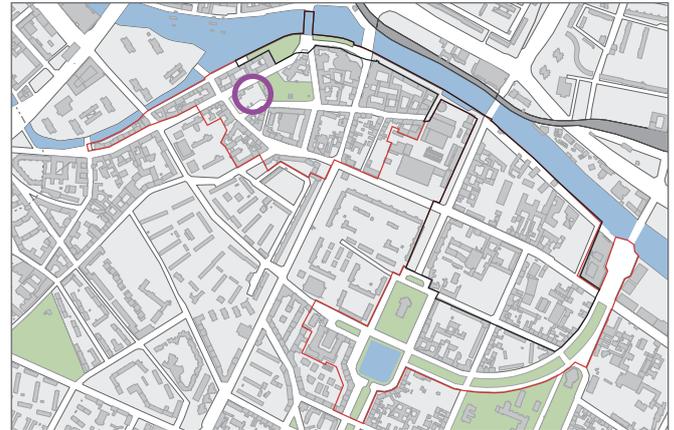
## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

08

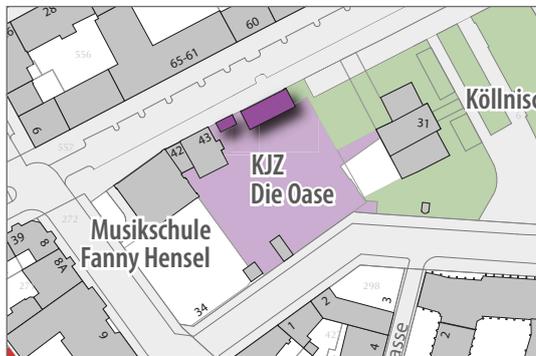
### Wallstraße 43

### JFE Kinder- und Jugendzentrum „Die Oase“

Erneuerung der Freifläche,  
Ersatzneubau Pavillion



Stand  
07.2021



Lageplan



Pavillon-Gebäude an der Wallstraße, 2020



Freianlage im Blockinnenbereich, 2012

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Jugendamt

#### Träger der Einrichtung

Bezirksamt Mitte, Jugendamt

#### Träger der Maßnahme

Bezirksamt Mitte, Jugendamt / SE FM

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- Abriss des eingeschossigen Bestandsgebäudes
- Errichtung eines Ersatzneubaus mit erweitertem Raum- und Nutzungsangebot
- Herstellung Barrierefreiheit
- Neugestaltung der Außenanlagen, ggf. in Verbindung mit einer Erweiterung des Köllnischen Parks

#### Stand der Maßnahme

Vorschlag

- Abstimmung zum Vorschlag mit beteiligten Verwaltungen und Akteuren erforderlich
- im Ergebnis: weitere Projektentwicklung

#### Finanzierung

Programm der Städtebauförderung

2022 ff.

#### Gesamtkosten

noch nicht vorliegend

## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

09

### Schmidstraße 10

**JHE Betreutes Mädchenwohnen,  
JHE Beratung junger Geflüchteter**  
Sanierung, Umbau, Erweiterung des  
Bestandsgebäudes;  
Nutzungsergänzung durch Kita

Stand  
07.2021



Lageplan mit geplanter Ergänzung



Mädchenwohnheim, 2019



Ehemaliges Kita-Gebäude aus den 1960er Jahren, 2020

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Jugendamt

#### Träger der Einrichtung

Ev. Klubheim für Berufstätige e.V.

#### Träger der Maßnahme

Bezirksamt Mitte, Jugendamt / SE FM

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- umfassende Sanierung des Bestandsgebäudes und Umbau zu einer Kita mit ca. 75 Betreuungsplätzen
- Errichtung Ersatzneubau für Mädchenwohnen (9 Plätze) und einer Beratungsstelle für junge Geflüchtete
- Neugestaltung der Außenanlage

#### Stand der Maßnahme

in Planung

- Konzeptentwicklung von Jug., SVS und Träger in 2017
- Erstellung einer Machbarkeitsstudie und Antragsstellung zur Förderung im I-Pakt in 2018
- Erstellung EVU in 2020 abgeschlossen
- Übernahme des Gesamtvorhabens in das Förderprogramm LZQ und BPU-Erstellung in 2021
- bauliche Umsetzung von 2022 bis 2025 beabsichtigt

#### Finanzierung

Investitionspakt soziale Integration im Quartier PJ 2019  
Ledendige Zentren und Quartiere PJ 2021/2022

Kosten je Haushaltsjahr	2019	2020	2021	2022 - 2025
	24.000 EUR	180.000 EUR	200.000 EUR	ca. 7.864.000 EUR

#### Gesamtkosten

**ca. 8,3 Mio. EUR**

## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

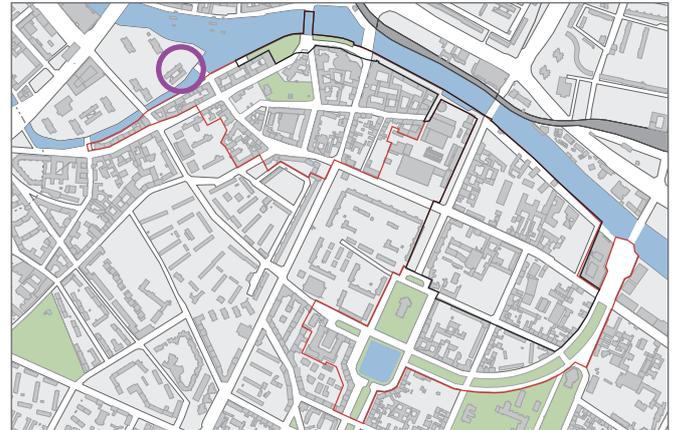
10

### Fischerinsel 3

### Kreativhaus

Modernisierung und Umbau

Stand  
07.2021



Lageplan



Ansicht des Bestandsgebäudes auf der Fischerinsel © KREATIVHAUS e.V.



KREATIVHAUS in einem ehemaligen Kita-Gebäude © KREATIVHAUS e.V.

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Jugendamt

#### Träger der Einrichtung

FiPP e.V. – Fortbildungsinstitut für die pädagogische Praxis

#### Träger der Maßnahme

Bezirksamt Mitte, Jugendamt / SE FM

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- umfassende technische und energetische Erneuerung des ehemaligen Kita-Gebäudes
- barrierefreie Gestaltung

#### Stand der Maßnahme

in Durchführung

- Bewilligung PMO-Förderung 2018
- Vorbereitung / Planung der Maßnahmen in 2020
- Durchführung von ersten Baumaßnahmen ab Sommer 2021 ff.

#### Finanzierung

PMO-Mittel (bewilligt)

ca. 1,88 Mio. EUR

weitere Finanzierung notwendig

ca. 2,50 Mio. EUR

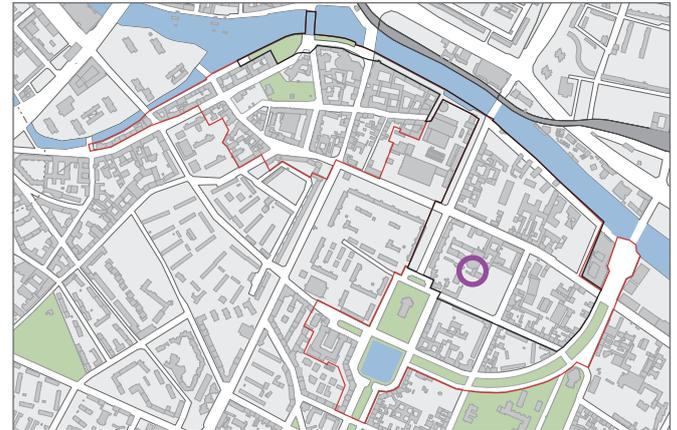
#### Gesamtkosten

**ca. 4,43 Mio. EUR**

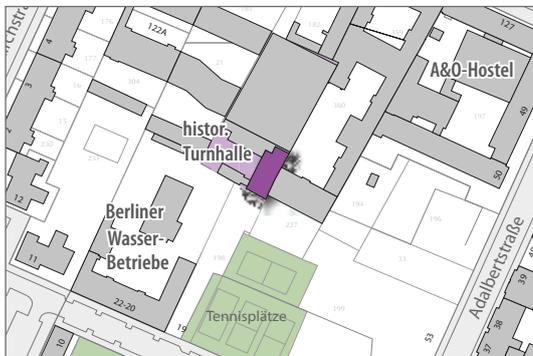
## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

11

### Melchiorstraße 18 Historische Turnhalle Umnutzung zum Kieztreff



Stand  
07.2021



Lageplan



Turnhalle der ehemaligen Gemeindeschule, 2014



heute als Badminton-Halle genutzt, 2014

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Schul- und Sportamt

#### Betreiber

Tennisverein Berlin Mitte Albert Gutzmann e.V.

#### Träger der Maßnahme

Bezirksamt Mitte

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- Umbau und Umnutzung der Turnhalle zum Kieztreffpunkt mit sozialen und kulturellen Angeboten
- Mehrfachnutzung durch räumliche und gestalterische Rahmenbedingungen ermöglichen

#### Stand der Maßnahme

Vorschlag

- Bereitschaftserklärung des Betreibers zur Umnutzung (Tennis-Verein) in 2018
- Zielsetzung im städtebaulichen Rahmenplan 2018 beschlossen
- Abstimmung der Maßnahmen und weitere Projektentwicklung erforderlich

#### Finanzierung

Programm der Städtebauförderung,  
Sanierungsförderungsmittel

2023 ff.

#### Gesamtkosten

noch nicht vorliegend

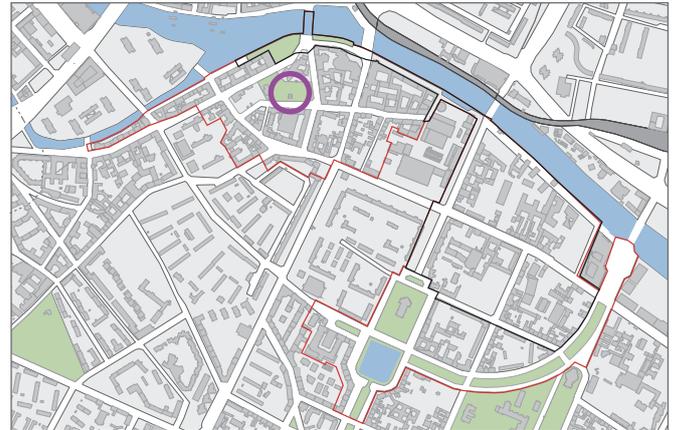
## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

12

### Bärenzwinger im Köllnischen Park

Instandsetzung und Umbau zum Kunst- und  
Kulturstandort

Stand  
07.2021



Lageplan



Bestandsgebäude im Köllnischen Park, 2018 © Trevor Lloyd



Innenraum des Bärenzwingers, 2018

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Amt f. Weiterbildung und Kultur

#### Träger der Einrichtung

BA Mitte, Amt für Weiterbildung und Kultur

#### Träger der Maßnahme

BA Mitte, Amt für Weiterbildung und Kultur / SE FM

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- denkmalgerechte Instandsetzung und Modernisierung des baulichen Bestands
- Umbaumaßnahmen zur langfristigen Sicherstellung einer Nutzung als Kunst- und Kulturstandort
- Etablierung eines öffentlichen Lern- und Lehrortes für Stadtkultur

#### Stand der Maßnahme

in Vorbereitung

- seit 2017 künstlerische/kulturelle Zwischennutzung in der Regie BA Mitte/BiKu
- Expertenforum zur Visionsentwicklung in 2020
- Konkretisierung des Nutzungs- und Raumbedarfskonzepts in 2021 und 2022
- Machbarkeitsstudie in 2022 beabsichtigt
- Realisierungswettbewerb in 2022/2023 geplant
- Beginn der baulichen Maßnahmen voraussichtlich ab 2025/2026

#### Finanzierung

Programm der Städtebauförderung,  
Sanierungsförderungsmittel

ab 2021 ff.

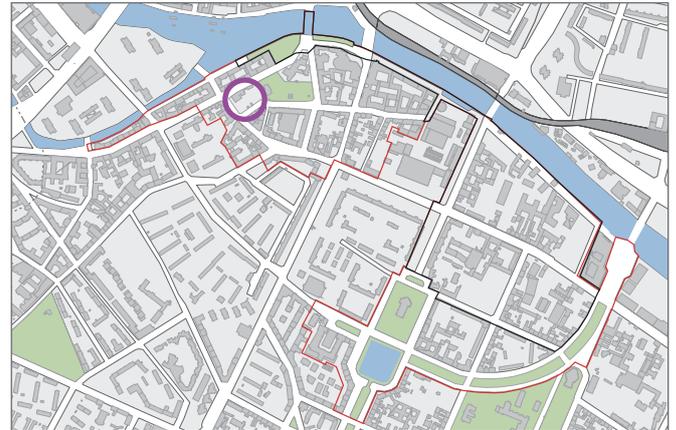
#### Gesamtkosten

ca. 1,75 Mio. EUR

## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

13

### Wallstraße 42 Musikschule Fanny Hensel Erweiterung



Stand  
07.2021



Lageplan mit potenziellen Erweiterungsflächen



Musikschule an der Inselstraße, 2012



Hofansicht der Musikschule, 2012

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte,  
Amt für Weiterbildung und Kultur

#### Träger der Einrichtung

BA Mitte, Amt für Weiterbildung und Kultur

#### Träger der Maßnahme

BA Mitte, Amt für Weiterbildung und Kultur / SE FM

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- Verbesserung Ausstattung, insb. Errichtung Aufzug, Schalldämmung
- Erweiterung Raumangebot (u.a. Laut- und Bewegungsräume, Mehrzwecksaal)
- Errichtung Ergänzungsneubau
- Integration weiterer kultureller Angebote

#### Stand der Maßnahme

Vorschlag

- Abstimmung Vorschlag mit beteiligten Akteuren und Verwaltungen
- im Ergebnis: weitere Projektentwicklung
  - Klärung: Weiternutzung SGA-Revierstützpunkt
  - Klärung Raumbedarf
  - Prüfung Erweiterungsstandort

#### Finanzierung

Programm der Städtebauförderung

ab 2023 ff.

#### Gesamtkosten

noch nicht vorliegend

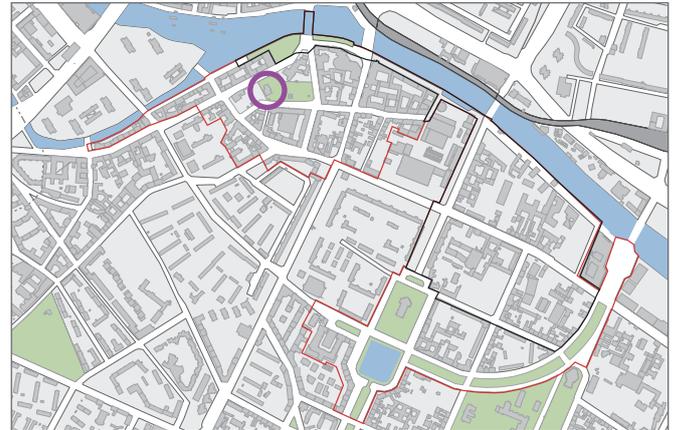
## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

14

### Rungestraße 31 / Köllnischer Park Pavillon

Instandsetzung und Modernisierung  
ggf. Umbau für neue Nutzung

Stand  
07.2021



Lageplan



SGA-Revierstützpunkt, 2020



Pavillon am Köllnischen Park, 2020

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Träger der Maßnahme

BA Mitte, Straßen- und Grünflächenamt / SE FM

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- umfassende Instandsetzung und Modernisierung des Pavillons (ehemalige Volksbadeanstalt) unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Kriterien (Bestandteil des Denkmalensembles Köllnischer Park)
- Umbau für eine kulturelle und/oder gastronomische Nutzung (im Falle einer Verlagerung des SGA-Revierstützpunktes)

#### Stand der Maßnahme

Vorschlag

- Abstimmung Vorschlag mit beteiligten Verwaltungen und Akteuren erforderlich
- Bei Nutzungsänderung: Bereitstellung eines geeigneten Ersatzstandortes für den derzeitigen SGA-Revierstützpunkt notwendig
- Untersuchung zum Baubestand, zur historischen Gestalt und zum Sanierungsbedarf erforderlich
- Klärung der künftig angestrebten Nutzung
- Im Ergebnis: Abstimmung der weiteren Projektentwicklung

#### Finanzierung

Programm der Städtebauförderung

ab 2023 ff.

#### Gesamtkosten

noch nicht vorliegend

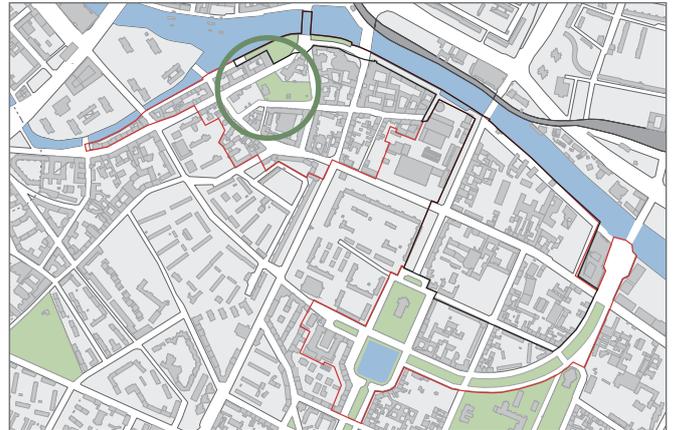
## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

15

### Köllnischer Park

#### Parkerweiterung

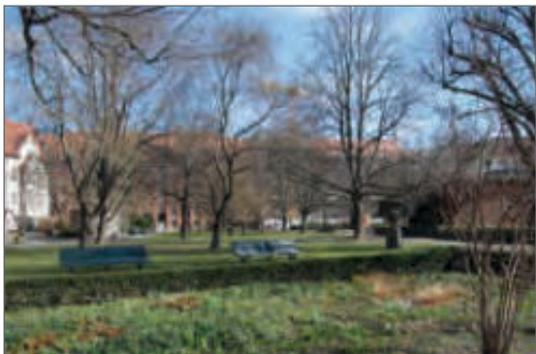
Stand  
07.2021



Lageplan mit potenzieller Erweiterungsfläche



SGA-Revierstützpunkt Rungestr./ Inselstraße, 2020



Freiflächen Köllnischer Park, 2019

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Träger der Maßnahme

Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- Erweiterung der Grün- und Freiflächen in westlicher Richtung bis zur Inselstraße
- Entwicklung als Teil der öffentlichen Parkanlage
- Findung und Herrichtung eines Ersatzstandortes für den SGA-Revierstützpunkt

#### Stand der Maßnahme

Vorschlag

- Abstimmung Vorschlag mit beteiligten Akteuren und Verwaltungen erforderlich
- im Ergebnis: weitere Projektentwicklung
- Erstellung eines Planungskonzeptes empfohlen

#### Finanzierung

Programm der Städtebauförderung

ab 2024 ff.

#### Gesamtkosten

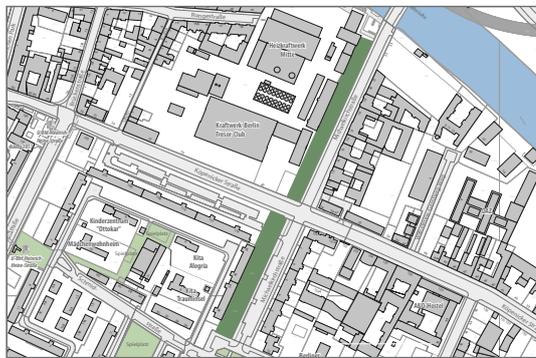
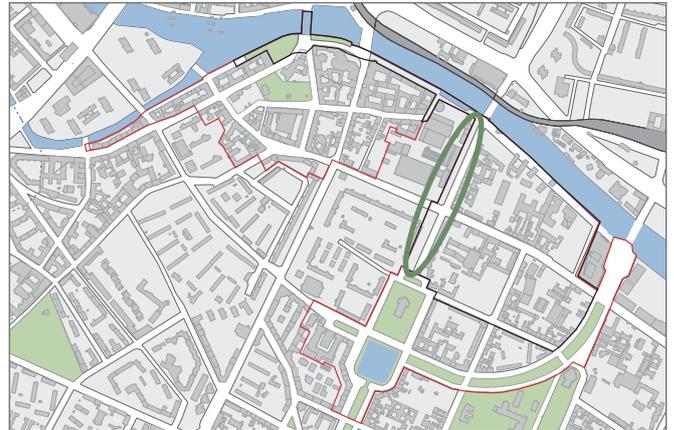
noch nicht vorliegend

## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

16

### Grünzug Michaelkirchstraße zwischen Spreerufer und Michaelkirchstraße Neugestaltung und Qualifizierung

Stand  
07.2021



Lageplan



nörtl. Grünzug-Abschnitt am Heizkraftwerk Mitte,  
2020



südl. Grünzug-Abschnitt Michaelkirchstraße, 2019

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte / private Eigentümer

#### Träger der Maßnahme

Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- Sicherung des Grünstreifens als übergeordnete Grünzug- und Freiraumverbindung („Tergartenring“)
- Qualifizierung von Teilabschnitten als öffentliche Grünfläche mit Angeboten für Erholung und Freiraumaktivitäten
- Umgestaltung in Verbindung mit der geplanten Verkehrsberuhigung der südlichen Michaelkirchstraße

#### Stand der Maßnahme

in Planung

- Abstimmung zum Planungsverfahren zwischen SGA/ UmNat/ SVS und privaten Eigentümern 2019 erfolgt
- Erstellung Planungskonzept inkl. Beteiligungs- und Abstimmungsprozesse in 2021
- Maßnahmendurchführung voraussichtlich ab 2023

#### Finanzierung

Programm der Städtebauförderung,  
Sanierungsförderungsmittel

ab 2022 ff.

#### Gesamtkosten (Grünraum)

ca. 360.000 EUR

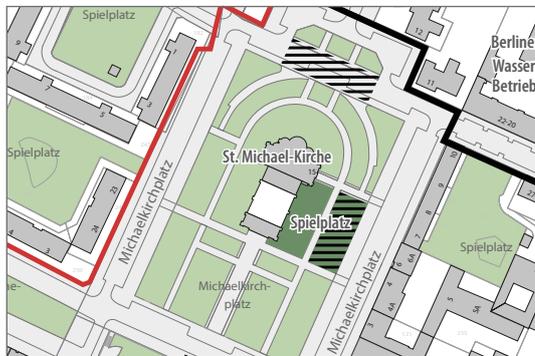
## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

17

### Spielplatz Michaelkirchplatz

Neuanlage einer öffentlichen Spiel- und  
Bewegungsfläche

Stand  
07.2021



Lageplan mit potenziellen Standortflächen



Potenzialfläche Straßenraum (nördl. Platzseite), 2020



bestehender (privater) Spielplatz der St. Hedwig  
Kirchengemeinde auf dem Michaelkirchplatz, 2019

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Träger der Maßnahme

Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- Anlage einer Spiel- und Bewegungsfläche für ältere Kinder und Jugendliche im Platzbereich
- Schwerpunktangebote: Ballspiel, Bewegung, Tischtennis und Parkour

#### Stand der Maßnahme

Vorschlag

- Abstimmung Vorschlag mit beteiligten Akteuren und Verwaltungen erforderlich
- weitere Projektentwicklung erforderlich

#### Finanzierung

Programm der Städtebauförderung

2023 ff.

#### Gesamtkosten

ca. 195.000 EUR

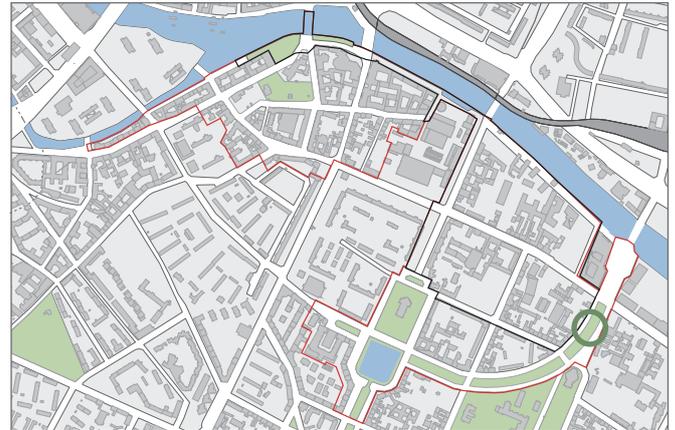
## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

18

### Spielplatz Blütensträuchergarten

#### Aufwertung und Erweiterung

Stand  
07.2021



Lageplan mit potenzieller Erweiterungsfläche



bestehender Spielplatz im Blütensträuchergarten, 2020



ausbaufähige Spielmöglichkeiten, 2020

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Träger der Maßnahme

Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- Erweiterung und Aufwertung des Spielplatzes
- ggf. Schaffung von Bereichen zur Förderung des Naturerlebens

#### Stand der Maßnahme

Vorschlag

- Abstimmung der Maßnahme und Projektentwicklung erforderlich

#### Finanzierung

Programm der Städtebauförderung

2023 ff.

#### Gesamtkosten

ca. 150.000 EUR

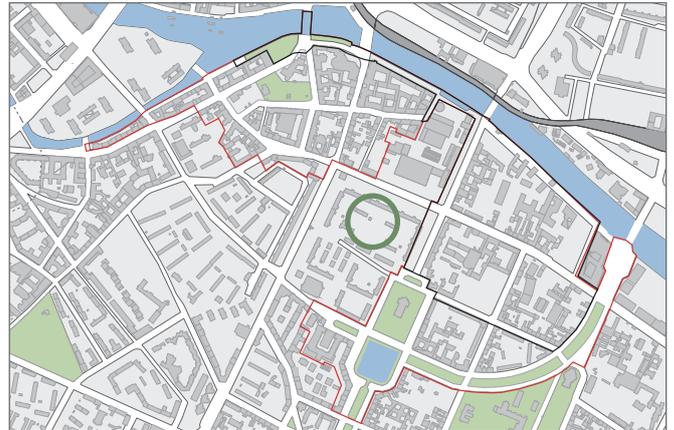
## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

19

### Spielplatz Schmidstraße

Neugestaltung

Stand  
07.2021



Lageplan



Bestehender Spielplatzbereich, 2018



Bestehende Tischtennisplatten und Bolzplatz, 2018

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Träger der Maßnahme

Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- Neugestaltung der Frei- und Spielflächen
- ggf. Schaffung von Bereichen zur Förderung des Naturerlebens

#### Stand der Maßnahme

Vorschlag

- Abstimmung von Maßnahme und weitere Projektentwicklung erforderlich

#### Finanzierung

Programm der Städtebauförderung,  
Sanierungsförderungsmittel

2023 ff.

#### Gesamtkosten

ca. 470.000 EUR

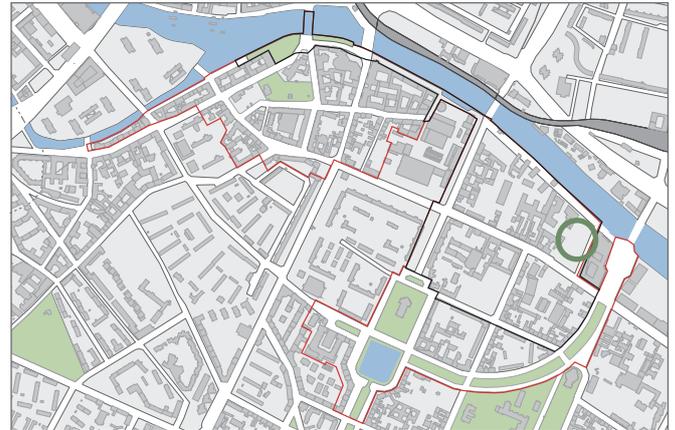
## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

20

### Spielplatz Köpenicker Straße 36-38

Neubau eines öffentlich nutzbaren Spielplatzes

Stand  
07.2021



Lageplan mit geplanten Neubauvorhaben (11/2019)



Freigelegtes Grundstück, 2021



Außenanlagenplanung mit Spielplatz und Kita-Garten (11/2019) © TOPOTEK 1

#### Eigentümer

privater Eigentümer

#### Träger der Maßnahme

privater Eigentümer

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- Neubau eines öffentlich nutzbaren Spielplatzes im Rahmen eines privaten Neubauvorhabens
- Herrichtung öffentlich nutzbare Blockdurchwegung zwischen Bona-Peiser-Weg und Eisfabrik

#### Stand der Maßnahme

in Planung

- Bauverpflichtung gemäß städtebaulichem Vertrag zwischen BA Mitte und Investor (2015)
- Bauvorhaben inkl. Spielplatz 2019 abgestimmt
- Errichtung Spielplatz ab 2023 erwartet

#### Finanzierung

private Mittel, Sanierungsförderungsmittel

ab 2023

#### Kosten

private Mittel

ca. 100.000 EUR

öffentliche Mittel

ca. 100.000 EUR

#### Gesamtkosten

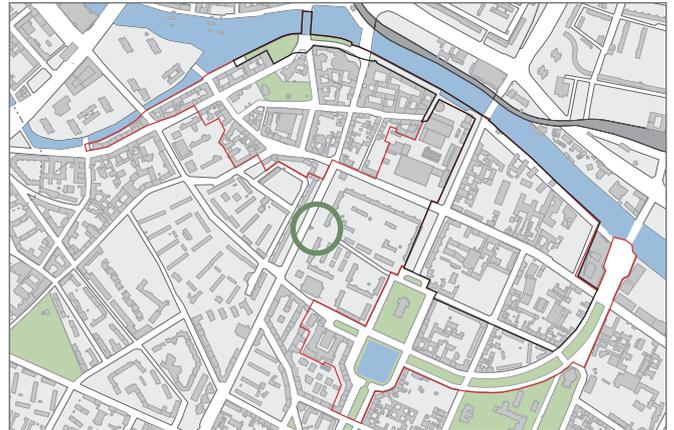
ca. 200.000 EUR

## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

21

### Heinrich-Heine-Straße / Schmidstraße Grünfläche U-Bahnhof Heinrich-Heine-Straße Sanierung und Aufwertung

Stand  
07.2021



Lageplan



Wegeverbindung in Richtung Schmidstraße, 2020



Umfeld des südlichen U-Bahneingangs, 2020

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Träger der Maßnahme

Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- Umgestaltung der öffentlichen Grünfläche und Umwidmung in öffentliches Straßenland rund um den U-Bahnhof Heinrich-Heine-Straße sowie der Wendeschleife Schmidstraße
- Verbesserung der Einsehbarkeit und Wegebeziehung zum U-Bahneingang Heinrich-Heine-Straße

#### Stand der Maßnahme

Vorschlag

- Abstimmung der Maßnahme und weitere Projektentwicklung erforderlich
- Umsetzung im Anschluss an die Neugestaltung des U-Bahneingangs durch die BVG angestrebt (voraussichtlich 2025)

#### Finanzierung

Sanierungsförderungsmittel

ab 2025 ff.

#### Gesamtkosten

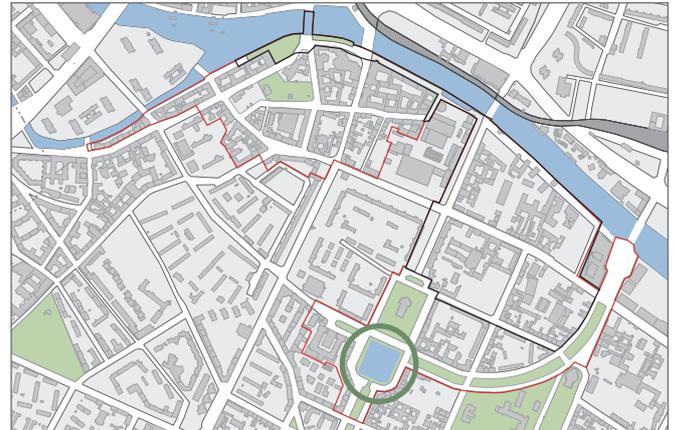
ca. 380.000 EUR

## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

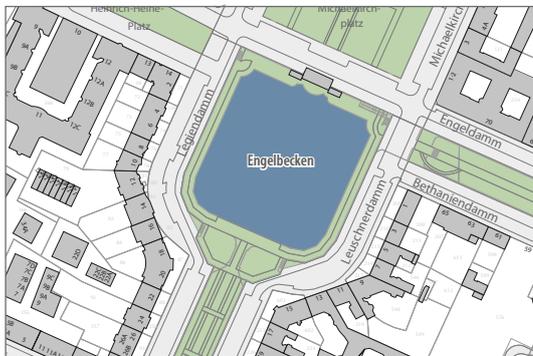
22

### Engelbecken

Verbesserung der Wasserqualität



Stand  
07.2021



Lageplan



Engelbecken mit Blick zur Michaelkirche, 2021



zurückgehender Schilffbestand, 2021

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Träger der Maßnahme

Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- Stabilisierung und Verbesserung der Gewässergüte und Biotopqualität des Engelbeckens durch Sanierungsmaßnahmen
- Erhalt der Flora und Fauna

#### Stand der Maßnahme

in Vorbereitung

- Geohydrologische Untersuchungen in 2019/2020
- Probefischung in 2020 und Teilabfischung in 2021
- Einbau von schwimmenden Röhrichtinseln in 2021
- erweiterte limnologische Untersuchungen zur Ermittlung der Sanierungsoptionen (Machbarkeitsstudie) in 2022 beabsichtigt

#### Finanzierung

Programm der Städtebauförderung,  
Sanierungsförderungsmittel

ab 2023 ff.

#### Gesamtkosten

noch nicht vorliegend

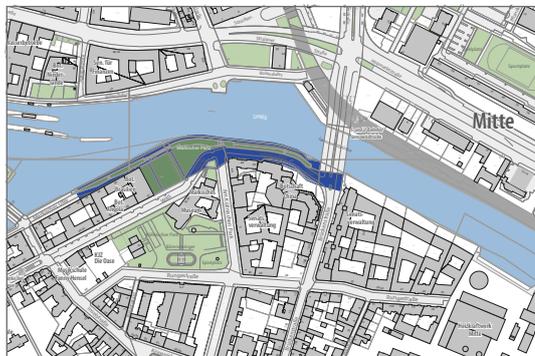
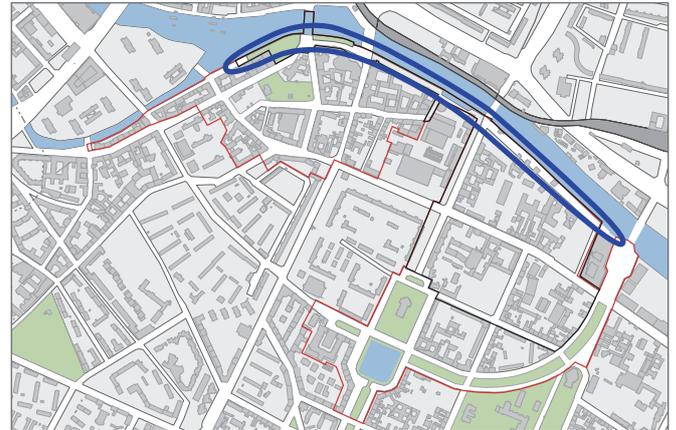
## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

23a

### Spreeufer Nördliche Luisenstadt

Abschnitt zw. Inselbrücke und Jannowitzbrücke /  
Märkisches Ufer

Stand  
07.2021



Lageplan Abschnitt Märkisches Ufer



unterer Uferweg zw. Insel- und Jannowitzbrücke,  
2019



Anlegestellen der Fahrgastschifffahrt Märkisches Ufer,  
2021

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Träger der Maßnahme

in Klärung

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- Aufwertung und partielle Neugestaltung des Märkischen Ufers als Bestandteil eines durchgehenden, öffentlichen Spreeuferwegs in Berlin-Mitte
- barrierefreie Wege für Fußgänger und Radfahrer
- Umgestaltung des Märkischen Platzes zum städtischen Platz, Integration Neubau Waisenbrücke
- Aufwertung der Anlegestellen der Fahrgastschifffahrt (Barrierefreiheit, Abfertigungsinfrastruktur, Landstromanschluss)

#### Stand der Maßnahme

in Vorbereitung

- technische Grundlagenermittlung 2016 abgeschlossen
- Bürgerbeteiligungsverfahren 2015 abgeschlossen (Entwicklung Leitlinien)
- Kostenrahmen und Finanzierungskonzept 2016/2017 erstellt
- Abstimmungen mit Anliegern und lokalen Akteuren begonnen
- Vorbereitung freiraumplanerischer Wettbewerb

#### Finanzierung

Programm der Städtebauförderung,  
Sanierungsförderungsmittel,  
weitere Finanzierungen z. B. GRW-Mittel ab 2023 ff.

#### Gesamtkosten

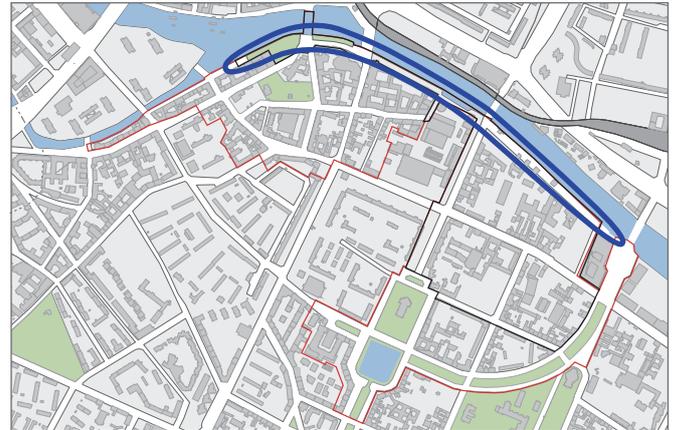
ca. 6,45 Mio. EUR

## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

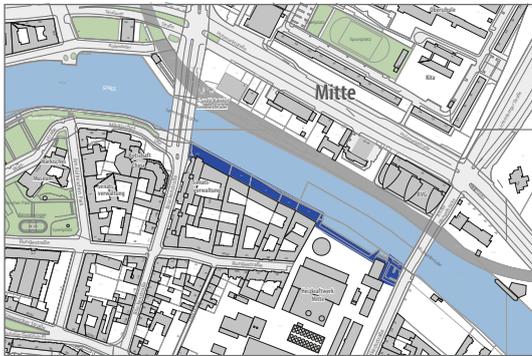
23b

### Spreeufer Nördliche Luisenstadt

Abschnitt zwischen Jannowitzbrücke  
und Michaelbrücke / Rungestraßenblock



Stand  
07.2021



Lageplan



bestehender Uferweg am JannowitzCenter, 2019



Uferzone im Bereich Rungestraße, 2021

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt;  
privater Eigentümer

**Träger der Maßnahme** in Klärung

**Maßnahmenart** Bauliche Maßnahme

- Aufwertung des Uferbereiches bzw. Neuanlage einer öffentlichen Uferzone
- Anlage eines durchgehenden Uferwegs für den Fuß- und Fahrradverkehr
- Anlage von freiräumlichen Nutzungsangeboten
- Integration von bereits vorhandenen Wegeabschnitten
- Sanierung bzw. Neubau der Uferbefestigung

**Stand der Maßnahme** in Vorbereitung

- technische Grundlagenermittlung 2016 abgeschlossen
- Bürgerbeteiligungsverfahren 2015 abgeschlossen (Entwicklung Leitlinien)
- Kostenrahmen und Finanzierungskonzept 2016/2017 erstellt
- B-Plan 1-81 am 02.12.2020 festgesetzt
- fortlaufende Ankäufe privater Uferflächen durch Berlin
- Vorbereitung freiraumplanerischer Wettbewerb

#### Finanzierung

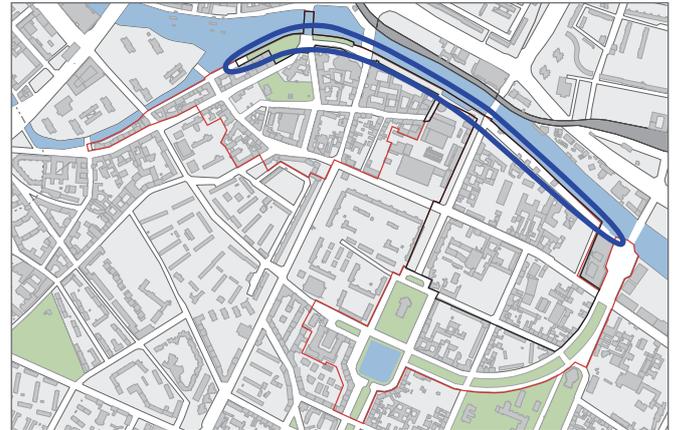
Programm der Städtebauförderung,  
Sanierungsförderungsmittel ab 2023 ff.

**Gesamtkosten** ca. 5,9 Mio. EUR

## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

23c

### Spreeufer Nördliche Luisenstadt Abschnitt zwischen Michaelbrücke und Schillingbrücke / Holzuferblock



Stand  
07.2021



Lageplan Abschnitt Holzuferblock



Uferstreifen an der Michaelbrücke, 2021



Uferstreifen am Bootshaus, 2021

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt,  
private Eigentümer

#### Träger der Maßnahme

in Klärung

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- **kurzfristig:** Herstellung einer provisorischen Erschließung mit durchgehendem Uferweg
- **langfristig:** Neuanlage einer öffentlichen Uferzone mit Uferweg und freiräumlichen Nutzungsangeboten
- Sanierung bzw. Neubau der Uferbefestigung

#### Stand der Maßnahme

in Planung

- technische Grundlagenermittlung 2016 abgeschlossen
- Bürgerbeteiligungsverfahren 2015 abgeschlossen (Entwicklung Leitlinien)
- B-Plan 1-32aa im Verfahren, Festsetzung 2021 geplant
- fortlaufende Ankäufe privater Uferflächen durch Berlin
- Erstellung Machbarkeitsstudie für Provisorium 2019/20
- Klärung externe Maßnahmenträgerschaft für Provisorium in 2021 abgeschlossen
- Realisierung Provisorium 2022 bis 2024 beabsichtigt

#### Finanzierung

Programm der Städtebauförderung,  
Sanierungsförderungsmittel

ab 2022 ff.

#### Kosten

Provisorische Herstellung  
Dauerhafte Herstellung

ca. 2,5 Mio. EUR  
ca. 8,5 Mio. EUR

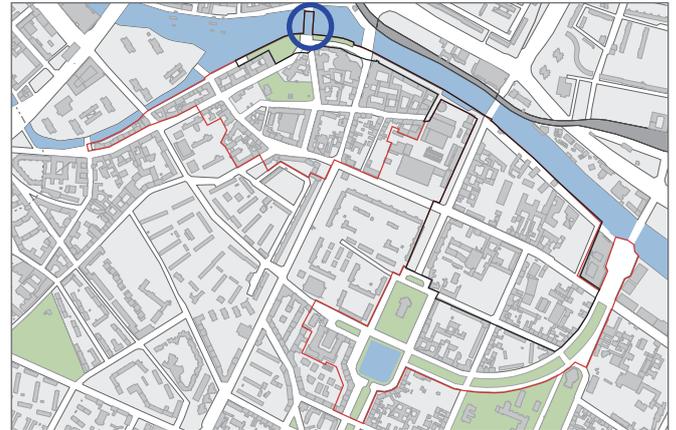
#### Gesamtkosten

**ca. 11 Mio. EUR**

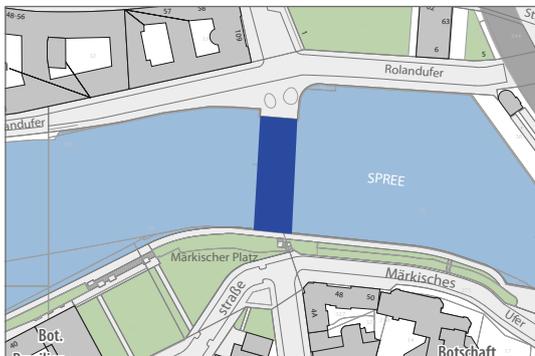
**Märkischer Platz/ Rolandufer**

**Waisenbrücke**

Neubau



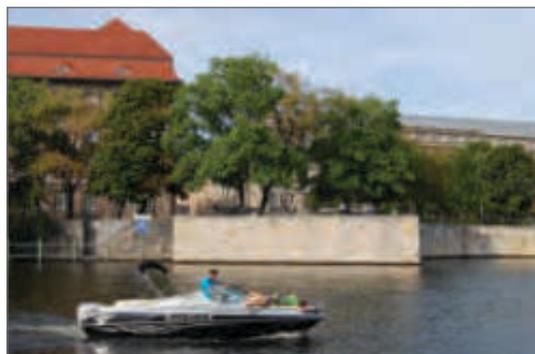
Stand  
07.2021



Lageplan mit potenziellem Brückenstandort



Waisenbrücke, 1904 © Landesarchiv Berlin



erhaltene Widerlager der historischen Waisenbrücke  
am Rolandufer, 2020

**Eigentümer**

Land Berlin

**Träger der Maßnahme**

Land Berlin, Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und  
Klima

**Maßnahmenart**

Bauliche Maßnahme

- Wiederherstellung der historischen Spreequerung durch Neubau der Waisenbrücke
- Nutzung für den Fußgänger- und Fahrradverkehr

**Stand der Maßnahme**

in Vorbereitung

- Entwicklung zahlreicher Brückenentwürfe im Rahmen von universitären Projekten, Studienarbeiten, Sommerakademien etc. (2010-2020)
- Entwicklung von Finanzierungskonzepten (2017)
- Projektentwicklung derzeit offen
- Realisierung ab 2023 angestrebt

**Finanzierung**

Programm der Städtebauförderung  
oder andere öffentliche Finanzierung

2023 ff.

**Gesamtkosten**

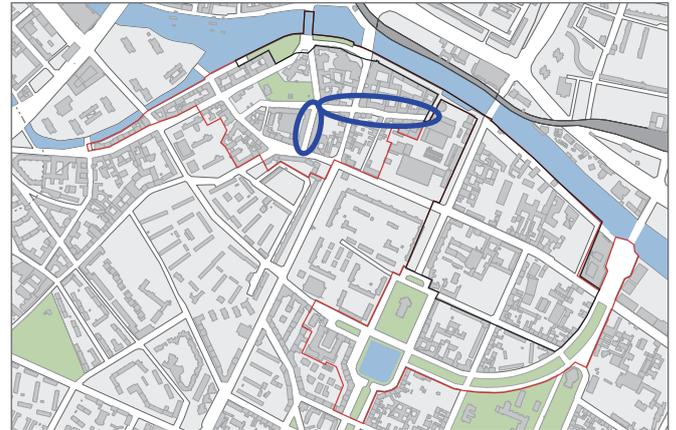
ca. 11,1 Mio. EUR

## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

25

### Rungestraße und Straße Am Köllnischen Park Erneuerung Gehwege, Fahrbahn

Stand  
07.2021



Lageplan Teilbereich westlich der Brückenstraße



Lageplan Teilbereich östlich der Brückenstraße bis zum  
HKW Mitte



Straßenraum Rungestraße, 2019

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Träger der Maßnahme

Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- Erhaltung und Wiederherstellung der historischen Straßengestaltung der Rungestraße und Straße Am Köllnischen Park
- Sanierung Gehwege und Fahrbahn unter Wiederverwendung und Ergänzung historischer Materialien
- Erneuerung der öffentlichen Beleuchtung, neue Baumpflanzungen, Errichtung von Fahrradbügeln
- Kreuzungsumbauten mit Gehwegvorstreckungen

#### Stand der Maßnahme

in Planung

- Erstellung der BPU in 2015,
- Überarbeitung der BÜU in 2019
- Erstellung der Ausführungsplanung und Klärung der Regenwasserableitung in 2020/2021
- Durchführung der Maßnahme von 2023 bis 2024

#### Finanzierung

Programm Städt. Denkmalschutz PJ 2015/2019/2020

Kosten je Haushaltsjahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
	29.800 EUR	25.600 EUR	5.500 EUR	30.000 EUR	1.000 EUR	186.800 EUR	536.800 EUR	1.684.500 EUR

#### Gesamtkosten

ca. 2,5 Mio. EUR

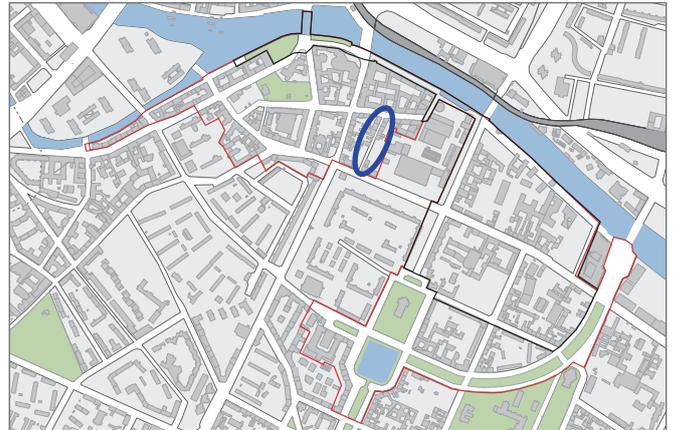
## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

26

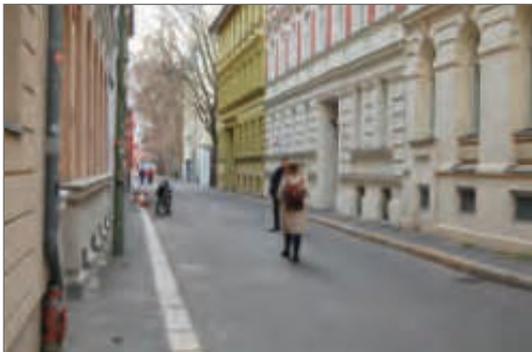
### Ohmstraße

Instandsetzung des Straßenraums,  
Umbau zum verkehrsberuhigten Bereich

Stand  
07.2021



Lageplan



Fußgänger auf der Fahrbahn in der Ohmstraße, 2020



Straßenraum Ohmstraße, 2020

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Träger der Maßnahme

Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- Sanierung der schadhafte Gehwege und der Fahrbahn nach denkmalpflegerischen Kriterien (eingetragener Denkmalbereich Ohmstraße)
- Umgestaltung zum verkehrsberuhigten Bereich mit gemischter Verkehrsfläche
- Erneuerung der öffentlichen Beleuchtung
- Errichtung von Fahrradabstellanlagen

#### Stand der Maßnahme

in Planung

- Vorplanung durch SGA erstellt (2018/2019)
- Erstellung BPU 2022/2023 beabsichtigt
- Umsetzung baulicher Maßnahmen in Abstimmung mit der Baumaßnahme Rungestraße, voraussichtlich ab 2024

#### Programmjahr

Sanierungsförderungsmittel

ab 2024

#### Gesamtkosten

ca. 390.000 EUR

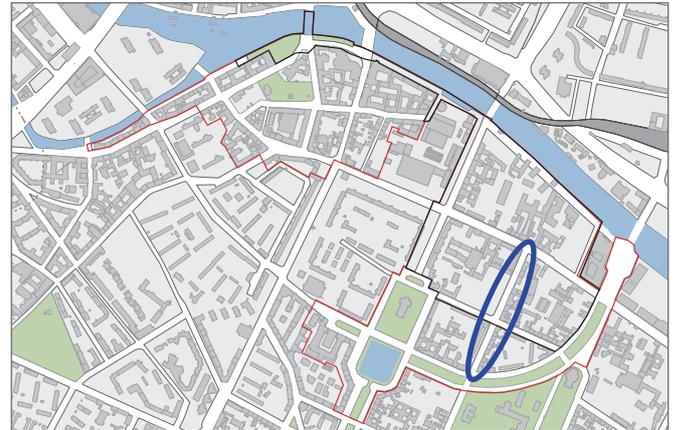
## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

27

### Adalbertstraße zwischen Engeldamm und Köpenicker Straße

Erneuerung des Straßenraums,  
Umbau zum verkehrsberuhigten Bereich

Stand  
07.2021



Lageplan



Fehlende Fahrradbügel in der Adalbertstraße, 2019



Straßenraum und Reisebusproblematik in der  
Adalbertstraße, 2019

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Träger der Maßnahme

Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- Sanierung der Gehwege und der Fahrbahn im Tiefenausbau zur Beseitigung von Straßenschäden, Aufgrabungen und Versackungen
- Umbau zum verkehrsberuhigten Bereich

#### Stand der Maßnahme

in Vorbereitung

- Grundlagenermittlung durch Straßen- und Grünflächenamt 2018/2019 begonnen
- Erstellung der Vorplanung in 2022 beabsichtigt
- Umbau der Straße nach Abschluss des Neubaus der Grundschule Adalbertstraße 53 geplant (Schüleröffnung voraussichtlich zum Schuljahr 2024/2025)

#### Finnanzierung

Programm der Städtebauförderung

ab 2023 ff.

#### Gesamtkosten

ca. 1,5 Mio. EUR

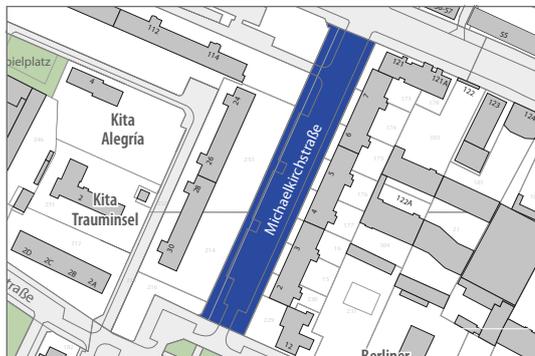
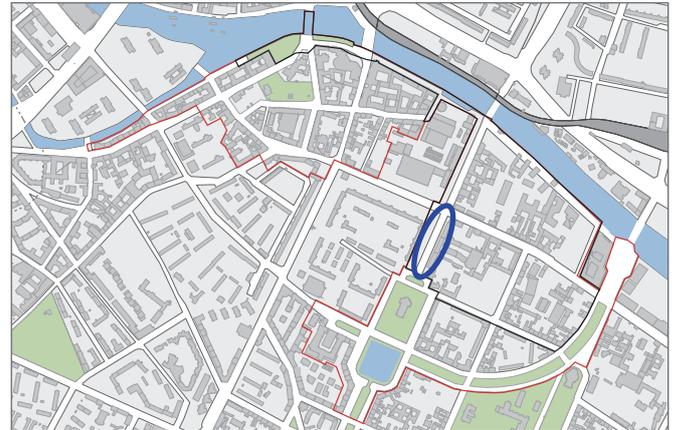
## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

28

### Michaelkirchstraße zwischen Köpenicker Straße und Michaelkirchplatz

Umbau zum verkehrsberuhigten Bereich

Stand  
07.2021



Lageplan



Straßenraum der südlichen Michaelkirchstraße, 2019



Straßenraum an der Einmündung zum Michaelkirchplatz, 2016

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Träger der Maßnahme

Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- Umbau des Straßenraums zum verkehrsberuhigten Bereich in Verbindung mit dem Ausbau des Grünzugs Michaelkirchstraße
- Maßnahmen zur Reduktion der Kfz-Geschwindigkeiten, zur Neuordnung des Straßenraums und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität

#### Stand der Maßnahme

in Planung

- erste Maßnahmenvorschläge im Verkehrskonzept Nördliche Luisenstadt (2014) entwickelt
- Vorbereitendes Planungskonzept für den Grün- und Straßenraum seit 2021 unter Einbindung der Fachämter, Öffentlichkeit und angrenzenden Eigentümer in Bearbeitung
- erste bauliche Maßnahmen voraussichtlich ab 2024

#### Finanzierung

Programm der Städtebauförderung

ab 2023 ff.

#### Gesamtkosten (Straßenraum)

ca. 1,77 Mio. EUR

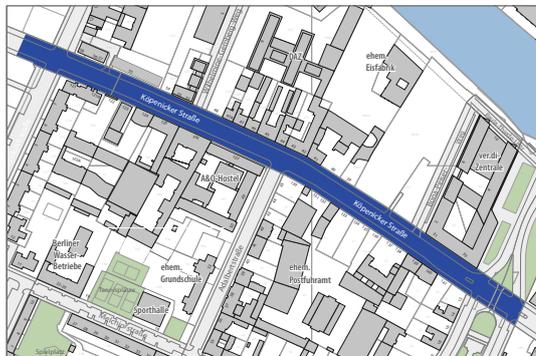
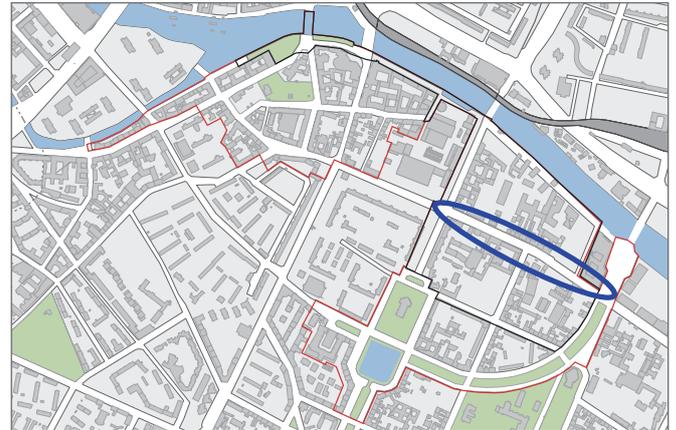
## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

29

### Köpenicker Straße

Erneuerung des Straßenraums

Stand  
07.2021



Lageplan



Gehwegschäden in der Köpenicker Straße, 2020



Straßenraum Köpenicker Straße an der Eisfabrik, 2020

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Träger der Maßnahme

Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- grundlegende Erneuerung und teilweise Umgestaltung des Straßenraums (Fahrbahn und Gehwege)
- Neuordnung des Straßenraums (Mobilitätsgerechtigkeit für alle Verkehrsteilnehmer)
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Erhöhung der Verkehrssicherheit (z. B. Querungshilfen)
- Einrichtung einer Absetzzone für Reisebusse vor dem A&O-Hostel

#### Stand der Maßnahme

in Vorbereitung

- erste konkrete Maßnahmenvorschläge im Verkehrskonzept Nördliche Luisenstadt (2014) entwickelt
- Gestaltungsvarianten einer Reisebus-Absetzzone und Querungshilfen in 2018 erarbeitet
- weitere Planung und Projektentwicklung erforderlich

#### Finanzierung

Programm der Städtebauförderung

ab 2024 ff.

#### Gesamtkosten

ca. 1,5 Mio. EUR

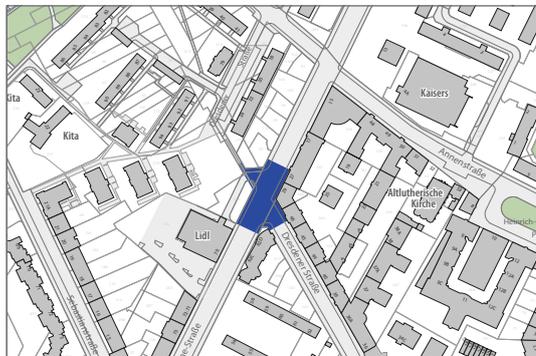
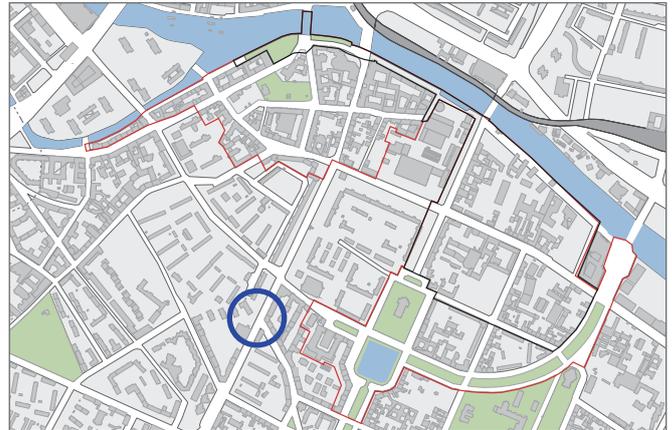
## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

30

### Dresdener Straße/ Heinrich-Heine-Straße

Verbesserung der Querungsmöglichkeit

Stand  
07.2021



Lageplan



bestehende Querungshilfe an der Heinrich-Heine-Straße/ Ecke Dresdener Straße, 2019

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Träger der Maßnahme

Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindung
- Ausbau der Radverkehrsverbindung Dresdener Straße/ Annenstraße mit Querung der Heinrich-Heine-Straße (Mittelinsel)
- Stärkung der Wegeverknüpfung zwischen Kreuzberg und Mitte

#### Stand der Maßnahme

in Vorbereitung

- erste konkrete Maßnahmenvorschläge im Verkehrskonzept Nördliche Luisenstadt (2014) entwickelt
- Ausbau und Ausweisung der Dresdner Straße als Fahrradstraße im Radvorrangnetz Berlin (2021) festgelegt
- Ergänzung einer zweiten Mittelinsel in Diskussion und Prüfung

#### Finanzierung

Sanierungsförderungsmittel

ab 2023 ff.

#### Gesamtkosten

noch nicht vorliegend

## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

31

### Vorplatz Köpenicker Straße 101

Erneuerung und Umgestaltung der Platzfläche

Stand  
07.2021



Entwurfsplanung 2018 © Levin Monsigny  
Landschaftsarchitekten



Blick auf den Vorplatz von der Straßenkreuzung, 2014



Vorplatz mit Heinrich-Heine-Denkmal, 2021

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Träger der Maßnahme

Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- Neugestaltung der öffentlichen Platzfläche
- Umgestaltung der Pflanzflächen, Erneuerung der Straßenmöbel, Aufstellen von Fahrradstellplätzen, Ersatz des Bodenbelags, Einrichtung einer Beleuchtung
- Ziel: gestalterische Aufwertung der Platzfläche als Aufenthaltsort und Zugang zum Quartier sowie Eindämmung der Drogenkriminalität

#### Stand der Maßnahme

in Planung

- seit 2016 Projektvorbereitung (in Kooperation mit LKA, BVG, Wasserbetrieben, Vattenfall, WBM)
- Vorplanung und Bürgerbeteiligung in 2018
- BPU 2018 erstellt und geprüft
- Leitungscoordination (BVG, BWB, Vattenfall, SGA) seit 2020 in Durchführung
- bauliche Umsetzung im Anschluss an Umsetzung Planfeststellung durch die BVG in Zusammenhang mit der Sanierung der U-Bahnaufgänge Heinrich-Heine-Straße und der Aufzuanlage im Mittelbereich der Heinrich-Heine-Straße (voraussichtlich 2025/2026)
- Erstellung Regenwasserkonzept erforderlich

#### Finanzierung

Programm Städtebaulicher Denkmalschutz PJ 2018 ff.

<b>Kosten (BPU)</b>	<b>2017</b>	7.600 EUR
	<b>2018</b>	49.000 EUR

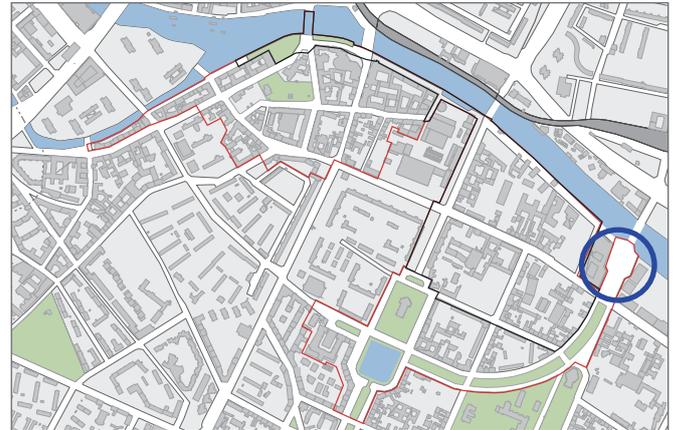
**Gesamtkosten ca. 1,1 Mio. EUR**

## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

32

### Bethaniendamm / An der Schillingbrücke zwischen Köpenicker Straße und Spreeufer Neugestaltung der Platzfläche

Stand  
07.2021



Lageplan



Rasenfläche auf der östlichen Platzfläche, 2021



Platzfläche mit Blick zum Spreeufer, 2020

#### Eigentümer

Land Berlin, Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Träger der Maßnahme

Bezirksamt Mitte, Straßen- und Grünflächenamt

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- Neugestaltung der Verkehrs- und Freiflächen zur Aufwertung des Quartiereingangs und zur Verknüpfung der überörtlichen Grünzugverbindungen
- Vollendung der Wiederherstellung der Grünachse des Luisenstädtischen Kanals an der Schillingbrücke

#### Stand der Maßnahme

in Vorbereitung

- Entwurfsplanung zur Gestaltung der östlichen Platzfläche vorliegend (Büro TOPOTEK 1/2010)
- Neustart des Planungsverfahrens mit veränderten Zielen und Maßnahmen erforderlich

#### Finanzierung

Programm der Städtebauförderung

ab 2024 ff.

#### Gesamtkosten

ca. 1,2 Mio. EUR

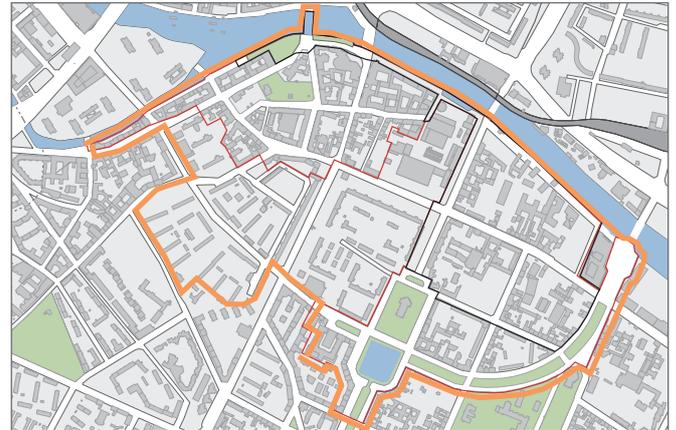
## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

33

### Prozesssteuerung

für das Fördergebiet Luisenstadt (Mitte),  
Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt

Stand  
07.2021



Geführter Rundgang am Spreeufer, 2021



Info-Stand auf dem Sommerfest, 2019



Planungswerkstatt Heinrich-Heine-Str., 2017

### Träger der Maßnahme

Bezirksamt Mitte, Stadtentwicklungsamt / Sanierungs-  
verwaltungsstelle; Beauftragter Prozesssteuerer

### Maßnahmenart

nicht bauliche Maßnahme

- ressortübergreifende Koordinations- und Steuerungsleistungen zur Vorbereitung und Durchführung der Stadterneuerung und Städtebauförderung in der Nördlichen Luisenstadt
- Sanierungsbeauftragter gemäß § 157 BauGB
- Tätigkeitsfelder: Erstellung städtebaulicher Konzepte, Projektentwicklung, Programmplanung, Bürgerbeteiligung, Öffentlichkeitsarbeit

### Stand der Maßnahme

in Durchführung

- erstmalige Beauftragung der Prozesssteuerung in 2011
- kontinuierliche Tätigkeit des Prozesssteuerers seit 2011 (zurzeit beauftragt: KoSP GmbH)
- Durchführung der Prozesssteuerung bis zum Abschluss und Abrechnung des Sanierungsverfahrens beabsichtigt (voraussichtlich 2026 + 3 Jahre)

### Finanzierung

Städtebaulicher Denkmalschutz,

Sanierungsförderungsmittel

PJ 2014/2016/2019/2020

### Kosten

je Haushaltsjahr	2020	2021	2022	2023	2024
	233.000 EUR	239.000 EUR	245.000 EUR	250.000 EUR	256.000 EUR

**Gesamtkosten** (2020-2025)

**ca. 1,2 Mio. EUR**

## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

34

### Institutionelle Bürgerbeteiligung

Betroffenenvertretung Nördliche Luisenstadt,  
Stadtteilladen „dialog 101“, Köpenicker Str. 101

Stand  
07.2021



Spreeuferworkshop im dialog 101, 2014



Ausstellung Luisenstadt Mitte im dialog 101, 2019



Betroffenenvertretung Nördliche Luisenstadt

### Eigentümer Stadtteilladen „dialog 101“

Vermieter: WBM, Mieter: Prozesssteuerer

### Träger der Maßnahme

Bezirksamt Mitte / Sanierungsverwaltungsstelle, Prozess-  
steuerer, lokale Akteure

### Maßnahmenart

nicht bauliche Maßnahme

- Information, Mitwirkung, Öffentlichkeitsarbeit
- Unterstützung der Arbeit einer Betroffenenvertretung und lokaler Initiativen/Vereine
- Nutzung und Bewirtschaftung eines Stadtteilladens als Arbeits- und Veranstaltungsort
- Kooperation mit lokalen Akteuren

### Stand der Maßnahme

in Durchführung

- kontinuierliche Arbeit der Bewohnergremien des Sanierungsverfahrens seit 2012
- Anmietung und Nutzung des Stadtteilladens „dialog 101“, Köpenicker Straße 101 seit 2012
- kontinuierliche Nutzung des Stadtteilladens für Gremien und Veranstaltungen des Sanierungsverfahrens und von lokalen Akteuren
- Weiterführung der institutionellen Bürgerbeteiligung bis zum Abschluss des Sanierungsverfahrens beabsichtigt (voraussichtlich bis 2026)

### Finanzierung

Sanierungsförderungsmittel

2012 ff.

### Kosten

je Haushaltsjahr

ca. 45.000 EUR

**Gesamtkosten (2020-2026)**

**ca. 315.000 EUR**

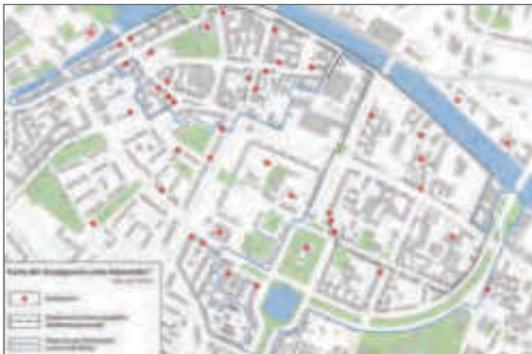
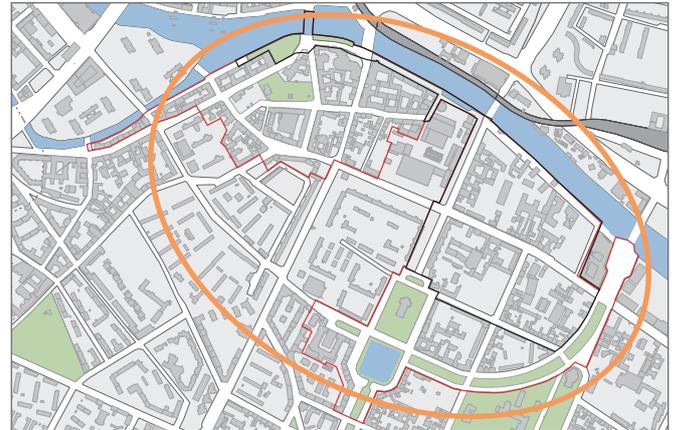
## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

35

### Herausgabe einer Stadtteilzeitung

„ecke köpenicker“

Stand  
07.2021



Auslegungsorte der „ecke köpenicker“



Titelseite „ecke köpenicker“, Ausgabe Juni 2021

#### Eigentümer

#### Träger der Maßnahme

BA Mitte, Stadtentwicklungsamt / Sanierungsverwaltungsstelle; beauftragtes Redaktionsteam

#### Maßnahmenart

nicht bauliche Maßnahme

- Herausgabe einer Stadtteilzeitung für das Förder- und Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt
- dient der Information und Partizipation der im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen am Stadterneuerungsprozess

#### Stand der Maßnahme

in Durchführung

- Redaktion, Herstellung und Vertrieb durch beauftragte Journalisten und Dienstleister (zurzeit U. Steglich)
- erstmalige Herausgabe im September 2013
- Zeitung erscheint kontinuierlich 6 Mal im Jahr
- Neuvergabe der Leistungen in 2018 erfolgt (Leistungszeitraum 2019-2025)
- Durchführung bis zum Abschluss des Sanierungsverfahrens beabsichtigt (voraussichtlich 2026)

#### Finanzierung

Programm Städtebaul. Denkmalschutz PJ 2014/2018/2022

#### Kosten

je Haushaltsjahr

je 45.000 EUR

**Gesamtkosten (2019-2025)**

**ca. 315.000 EUR**

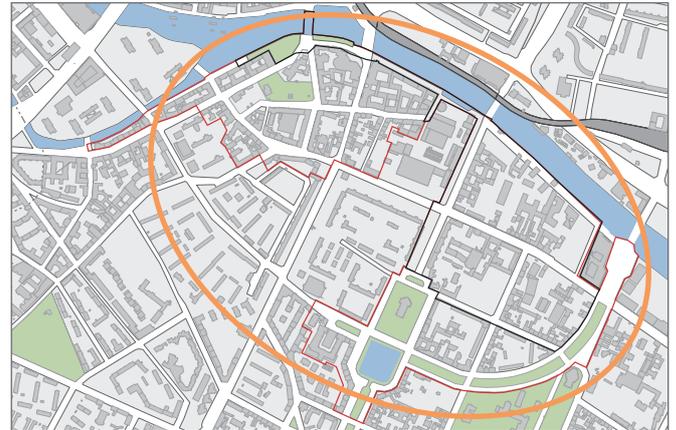
## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

36

### Offene Mieterberatung

für die Bewohner des Sanierungsgebietes „Nördliche Luisenstadt“ sowie der Erhaltungsgebiete „Luisenstädtischer Kanal mit Umgebung“ und „Köllnischer Park und Umgebung“

Stand  
07.2021



„Geltungsbereich“ der kostenlosen Mieterberatung in der Nördlichen Luisenstadt



Vor-Ort-Sprechstunden im Stadteylladen „dialog 101“

### Träger der Maßnahme

Bezirksamt Mitte, Stadtentwicklungsamt / Sanierungsverwaltungsstelle; beauftragte Mieterberatungsgesellschaft

### Maßnahmenart

nicht bauliche Maßnahme

- kostenlose mietrechtliche Beratung für Mieter im Förder- und Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt
- Durchführung von Sozialplanverfahren bei (umfassenden) Sanierungsmaßnahmen
- Belegungskontrolle und Belegungsmanagement öffentlich geförderter Wohnungen

### Stand der Maßnahme

in Durchführung

- seit 2017 wöchentlich stattfindende offene Mieterberatung vor Ort (zurzeit Stadteylladen „dialog 101“)
- kontinuierliche Tätigkeit der Mieterberatung (zurzeit: Mieterberatung Prenzlauer Berg GmbH)
- Durchführung bis zum Abschluss des Förder- und Sanierungsverfahrens beabsichtigt (voraussichtlich 2026)

### Finanzierung

Sanierungsförderungsmittel 2017 ff.

### Kosten

je Haushaltsjahr\* je ca. 18.500 EUR

**Gesamtkosten\*** (2017-2026)

**ca. 185.000 EUR**

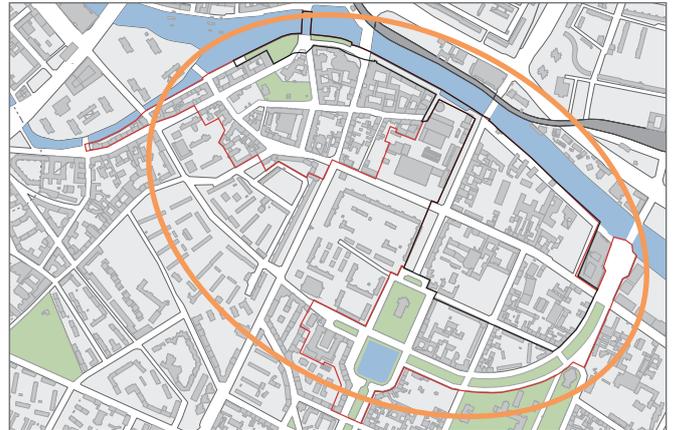
\* für alle Sozialen Erhaltungs- und Sanierungsgebiete im Bezirk Mitte

## Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

37

### Begrünungs- und Klimaschutzprogramm

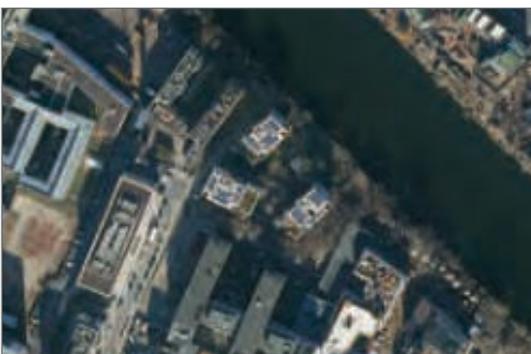
Stand  
07.2021



Beispielhafte Illustration im Begrünungsprogramm  
im Fördergebiet Turmstraße



Beispiel eines begrünten Hofes (Köpenicker Str. 122)



Beispiel Photovoltaik auf dem Dach (Spreefeld eG),  
© Geoportal Berlin / Digitale farbige Orthophotos 2021

#### Träger der Maßnahme

Bezirksamt Mitte, Stadtentwicklungsamt in Kooperation  
mit Haus- und Grundstückseigentümern

#### Maßnahmenart

Bauliche Maßnahme

- Förderung von Maßnahmen zur Begrünung und zum Klimaschutz im Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt
- förderfähige Maßnahmen: Entsiegelung von Höfen, Dach- und Fassadenbegrünung, Nachrüstung mit photovoltaischen- und solarthermischen Anlagen

#### Stand der Maßnahme

in Vorbereitung

- Auflegung Programm in 2022 beabsichtigt
- Durchführung 2022-2026

#### Finanzierung

Umweltförderprogramme der IBB,  
Sanierungsförderungsmittel,  
private Eigenanteile

2022 ff.

#### Gesamtkosten

ca. 2 Mio. EUR

## 7.3 MASSNAHMENÜBERSICHT, KOSTEN UND FINANZIERUNG

Die folgende Tabelle fasst den Katalog der kommunalen Projekte und Maßnahmen im Fördergebiet in Form einer vereinfachten Kosten- und Finanzierungsübersicht zusammen.

Bei den Kostenangaben sind ausschließlich die öffentlich zu tragenden Kosten dargestellt. Sie umfassen i. d. R. die Gesamtkosten eines Projektes, enthalten also neben den Bau- bzw. Maßnahmenkosten auch Planungskosten und den Mehrwertsteueranteil. Nicht berücksichtigt sind vorbereitende bzw. flankierende Kosten, z. B. für Grunderwerb oder Regieleistungen. Die Kostenangaben weisen einen unterschiedlichen Qualifizierungsgrad auf. Entsprechend dem Stand der Projektvorbereitung können sie auf einem Kostenanschlag (BPU), einer Kostenberechnung, einer Kostenschätzung oder einer groben Abschätzung nach Kostenrichtwert beruhen. Die Herkunft der Kostenangaben wird vermerkt.

Bei den Finanzierungsangaben wird der aktuellen Finanzierungsstatus dargestellt. Hierzu erfolgt eine Angabe, ob ein Projekt ausfinanziert, bereits in die Investitionsplanung eingestellt oder die Finanzierung noch offen ist. Die zu jedem Projekt dargestellte Art der Finanzierung gibt Auskunft über die Zuordnung zu einem Förder- bzw. Finanzierungsprogramm.

**TABELLE 14: KURZFASSUNG DER KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT**

Nr.	Adresse Einrichtung Maßnahme	Kosten Kostengrundlage Kostenermittlung durch	Finanzierungsstatus Finanzierung Programmjahr	Priorität Umsetzung Maßnahmenträger
<b>Kindertagesstätten</b>				
01	Schmidstraße 2 Kita Trauminsel Instandsetzung	1.971.000 € BPU-Kosten Hinz Architekten	ausfinanziert Städt. Denkmalschutz PJ 2018	I 2020-2022 FSD GmbH
02a	Schmidstraße 4 Kita N.N. Erweiterung (Mokib)	3.700.000 € Typen-Kostenrichtwert SenSW (2019)	ausfinanziert SIWANA PJ 2020	I 2021-2022 SenSW
02b	Schmidstraße 4 Kita N.N. Instandsetzung	1.300.000 € - Kita-Träger (2020)	offen Kinderbetreuungsfinanzierung PJ 2021	I 2021-2022 Volkssolidarität gGmbH
03	Wallstraße 32 Kindertagesstätte N.N. Neubau	4.500.000 € Kostenrichtwert BA Mitte (2020)	ausfinanziert Trägerfin., Ausbaumittel -	I offen in Klärung
04	Köpenicker Str. 36-38 integrierte Kita N.N. Neubau	40.000 € (öfftl. Anteil) Kostenrichtwert KoSP GmbH (2019)	ausfinanziert private Mittel, SanFö-Mittel -	II 2022 ff. privater Investor
05	Köpenicker Str. 131-132 integrierte Kita N.N. Neubau	60.000 € (öfftl. Anteil) Kostenrichtwert KoSP GmbH (2019)	ausfinanziert private Mittel, SanFö-Mittel -	II 2022-2026 privater Investor

**TABELLE 14: KURZFASSUNG DER KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT**

Nr.	Adresse Einrichtung Maßnahme	Kosten Kostengrundlage Kostenermittlung durch	Finanzierungsstatus Finanzierung Programmjahr	Priorität Umsetzung Maßnahmenträger
<b>Schulen</b>				
06	Adalbertstraße 53 Grundschule und Sporthalle Neubau	42.630.000 € BPU- Kosten Bruno Fioretti Marquez	ausfinanziert Neue Schulen Programm PJ 2018/2019	I 2022-2024 SenSW
07	Sebastianstraße 57 City-Grundschule Sanierung u. Erweiterung	45.800.000 € - BA Mitte (2021)	ausfinanziert Investitionsmittel BA Mitte -	I 2022-2029 BA Mitte, Schul./SE FM
<b>Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen</b>				
08	Wallstraße 43 JFE Die Oase Ersatzneubau Pavillon	noch nicht vorliegend - -	offen Städtebauförderung ab PJ 2023 ff.	III offen BA Mitte, Jug./SE FM
<b>Betreuungseinrichtungen</b>				
09	Schmidstraße 10 JHE Mädchenwohnheim Erweiterung, Umnutzung Kita	7.864.000 € BPU-Kosten BA Mitte (2021)	teilfinanziert I-Pakt Soz. Integration, LZQ PJ 2019/2022	I 2022-2025 BA Mitte, Jug./SE FM
<b>Stadtteilarbeit, soziale Treffpunkte und Begegnungsstätte</b>				
10	Fischerinsel 3 KREATIVHAUS Moderisierung und Umbau	4.430.000 € - BA Mitte	teilfinanziert PMO-Mittel, SIWANA PJ 2018	II 2021 ff. BA Mitte, Jug./SE FM
11	Melchiorstraße 18 historische Turnhalle Umnutzung Kieztreffpunkt	noch nicht vorliegend - -	offen Städtebauförderung ab PJ 2023 ff.	III offen BA Mitte, Schul./SE FM
<b>Bildungs- und Kultreinrichtungen</b>				
12	Bärenzwinger im Köllnischen Park Instandsetzung und Umbau	1.750.000 € Kostenannahme KoSP GmbH (2019)	Bestandteil KoFi Städtebauförderung PJ 2023 ff.	II ab 2024 ff. BA Mitte, BiKu/SE FM
13	Wallstraße 42 Musikschule Fanny Hensel Erweiterung	noch nicht vorliegend - -	offen Städtebauförderung ab PJ 2023 ff.	III offen BA Mitte, BiKu/SE FM
14	Rungestraße 31 Pavillon Erneuerung/Umnutzung	noch nicht vorliegend - -	offen Städtebauförderung ab PJ 2023 ff.	III offen BA Mitte, SGA/SE FM
<b>Öffentlicher Grün- und Freiraum</b>				
15	Wallstraße/Rungestraße Köllnischer Park Erweiterung	noch nicht vorliegend - -	offen Städtebauförderung ab PJ 2024 ff.	III offen BA Mitte, SGA
16	Grünzug Michaelkirchstraße (zw. Spreeufer und Michael- kirchplatz) Neugestaltung, Qualifizierung	360.000 € Kostenrichtwert 12. RVO (2011)	Bestandteil KoFi Städtebauförderung ab PJ 2023 ff.	II ab 2024 ff. BA Mitte, SGA

**TABELLE 14: KURZFASSUNG DER KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT**

Nr.	Adresse Einrichtung Maßnahme	Kosten Kostengrundlage Kostenermittlung durch	Finanzierungsstatus Finanzierung Programmjahr	Priorität Umsetzung Maßnahmenträger
<b>Öffentlicher Grün- und Freiraum</b>				
17	Michaelkirchplatz Spiel- und Bewegungsfläche Erweiterung / Neuanlage	195.000 € Kostenrichtwert KoSP GmbH (2021)	offen Städtebauförderung PJ 2023 ff.	III offen BA Mitte, SGA
18	Luisenstädtischer Kanal, Spielplatz Blütensträuchergarten Aufwertung und Erweiterung	150.000 € Kostenrichtwert KoSP GmbH (2021)	Bestandteil KoFi Städtebauförderung ab PJ 2023 ff.	I 2024-2025 BA Mitte, SGA
19	Schmidstraße Spiel- und Bolzplatz Neugestaltung	470.000 € Kostenrichtwert KoSP GmbH (2021)	offen Städtebauförderung ab PJ 2023 ff.	II offen BA Mitte, SGA
20	Köpenicker Str. 36-38 Spielplatz Holzruferblock Neubau Spielplatz	100.000 € (öffent. Anteil) Kostenrichtwert KoSP GmbH (2019)	ausfinanziert Sanierungsförderungsmittel -	I ab 2023 ff. privater Eigentümer
21	Heinrich-Heine Straße Grünfläche Sanierung und Aufwertung	380.000 € Kostenrichtwert KoSP GmbH (2021)	offen Investitionsmittel, SanFö-Mittel -	III offen BA Mitte, SGA
22	Engelbecken im Luisenstädtischen Kanal Verbesserung Wasserqualität	noch nicht vorliegend - -	offen Städtebauf., SanFö-Mittel ab PJ 2023	II ab 2024 ff. BA Mitte, SGA
<b>Straßenraum und Verkehr</b>				
23a	Spreeuferweg (zwischen Inselbrücke und Jannowitzbrücke) Neubau/ Erneuerung	6.450.000 € Kostenrahmen BDC Dorsch (2016)	Bestandteil KoFi Städtebauförderung, Sanie- rungsförderungsmittel, GRW-Mittel, ab PJ 2023 ff.	I offen offen
23b	Spreeuferweg (zwischen Jannowitzbrücke und Michaelbrücke) Neubau/ Erneuerung	5.900.000 € Kostenrahmen BDC Dorsch (2016)	Bestandteil KoFi Städtebauförderung, Sanie- rungsförderungsmittel ab PJ 2023 ff.	I offen in Klärung
23c	Spreeuferweg (zwischen Michaelbrücke und Schillingbrücke) Neubau/ Erweiterung	11.000.000 € Kostenrahmen BDC Dorsch (2016)	teilfinanziert, Bestandteil KoFi Städtebauförderung, Sanie- rungsförderungsmittel ab PJ 2022 ff.	I 2022 ff. in Klärung
24	Märkisches Ufer/Rolanderufer Waisenbrücke Neubau Erschließungsanlage	11.100.000 € Kostenrahmen BDC Dorsch (2016)	Bestandteil KoFi Städtebauförderung, Sanie- rungsförderungsmittel ab PJ 2023 ff.	I offen SenUVK
25	Rungestraße / Straße Am Köllnischen Park Erneuerung Straßenraum	2.500.000 € BPU-Kosten BA Mitte (2019)	ausfinanziert Städtebaul. Denkmalschutz PJ 2015/2019	I 2023-2025 BA Mitte, SGA
26	Ohmstraße Erneuerung Straßenraum Umbau verkehrsber. Bereich	390.000 € VPU-Kosten BA Mitte (2019)	ausfinanziert Sanierungsförderungsmittel -	II 2024 ff. BA Mitte, SGA

**TABELLE 14: KURZFASSUNG DER KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT**

Nr.	Adresse Einrichtung Maßnahme	Kosten Kostengrundlage Kostenermittlung durch	Finanzierungsstatus Finanzierung Programmjahr	Priorität Umsetzung Maßnahmenträger
<b>Straßenraum und Verkehr</b>				
27	Adalbertstraße zwischen Köpenicker Straße und Engeldamm Erneuerung Straßenraum	1.500.000 € Kostenrichtwert Verkehrskonz. NLS (2014)	Bestandteil KoFi Städtebauförderung PJ 2023	I 2025-2026 BA Mitte, SGA
28	Michaelkirchstraße zwischen Köpenicker Straße und Michaelkirchplatz Umbau verkehrsber. Bereich	1.770.000 € Kostenrichtwert Verkehrskonz. NLS (2014)	Bestandteil KoFi Städtebauförderung ab PJ 2023 ff.	II offen BA Mitte, SGA
29	Köpenicker Straße zwischen Michaelkirchstraße und Engeldamm Erneuerung Straßenraum	1.500.000 € Kostenrichtwert Verkehrskonz. NLS (2014)	Bestandteil KoFi Städtebauförderung ab PJ 2024 ff.	II offen SenUVK; BA Mitte, SGA
30	Dresdener Straße/ Heinrich- Heine-Straße Herstellung Querungsmögl.	15.000 € Kostenrichtwert Verkehrskonz. NLS (2014)	offen Sanierungsförderungsmittel -	I ab 2022 ff. SenUVK; BA Mitte, SGA
31	Köpenicker Str. 101 Vorplatz Köpenicker Str. 101 Neugestaltung Stadtplatz	1.100.000 € BPU-Kosten Levin Monsigny (2018)	ausfinanziert Städt. Denkmalschutz, LZQ PJ 2018 ff.	I 2025-2026 BA Mitte, SGA
32	Bethaniendamm/ An der Schillingbrücke zw. Köpenicker Str. und Schillingbrücke Neugestaltung Platzfläche	1.200.000 € Kostenrichtwert KoSP GmbH (2019)	offen Städtebauförderung ab PJ 2024 ff.	III offen BA Mitte, SGA
<b>Regie- und Koordinationsleistungen</b>				
33	Prozesssteuerung (Zeitraum 2020 bis 2025)	1.200.000 € Ausschreibung 2019 BA Mitte, SVS (2019)	z. T. ausfinanziert Städtebauförder., SanFö-Mittel PJ 2020 ff.	II 2020-2025 BA Mitte, SVS
34	Institutionelle Bürger- beteiligung / Stadtteilladen (Zeitraum 2020 bis 2026)	315.000 € Kostenschätzung KoSP GmbH (2019)	z. T. ausfinanziert Sanierungsförderungsmittel -	II 2020-2026 BA Mitte, SVS
35	Stadtteilzeitung (Zeitraum 2019 bis 2025)	315.000 € Ausschreibung 2018 BA Mitte, SVS (2018)	z. T. ausfinanziert Städt. Denkmalschutz, LZQ PJ 2018 ff.	II 2019-2025 BA Mitte, SVS
36	Mieterberatung (Zeitraum 2017 bis 2026)	185.000 € - BA Mitte	z. T. ausfinanziert Sanierungsförderungsmittel -	II 2018-2026 BA Mitte, SVS
37	Begrünungs- und Klimaschutzprogramm	2.000.000 € Kostenanahme KoSP GmbH (2021)	z. T. ausfinanziert IBB, SanFö, private Mittel -	II 2022-2026 BA Mitte, SVS

## 7.2 UMSETZUNGSSTRATEGIE

Die Umsetzung der im ISEK skizzierten Maßnahmen und Projekte stellt hohe finanzielle und personelle Anforderungen an die verantwortlichen Akteure über viele Jahre hinweg. Umso wichtiger sind für den Abstimmungsprozess unter den Akteuren eine frühzeitige Priorisierung von Maßnahmen, die Identifizierung von Schlüsselprojekten, aber auch die Benennung potenzieller Finanzierungsinstrumente. Zur Umsetzung der Maßnahmen dienen auch rechtliche Instrumente wie Bebauungspläne, das Sanierungsrecht oder das Erhaltungsrecht.

### Maßnahmenpriorisierung

Die im ISEK benannten Maßnahmen und Projekte sind in den Projektsteckbriefen mit einer Einschätzung des Realisierungszeitraums versehen. Dabei wurde zwischen einem kurzfristigen (1 bis 3 Jahre), mittelfristigen (3 bis 5 Jahre) und langfristigen (5 bis 7 Jahre) Zeithorizont unterschieden. Die vorgenommene Klassifizierung in die Prioritätsstufen I bis III ist als Ausdruck der Dringlichkeit und Bedeutung der Maßnahmen für die Gebietsentwicklung zu verstehen. Trotz einer hohen Priorität können Projekte auch einen längerfristigen Realisierungszeitraum aufweisen, wenn z. B. Vorleistungen wie Grunderwerb erforderlich oder aufwändige Abstimmungsprozesse durchzuführen sind.

### Schwerpunktprojekte

In der aktuellen Gebietsentwicklung genießen drei Aufgaben einen zeitlichen und inhaltlichen Vorrang. Das sind die Anpassung der sozialen Infrastruktur, die Fortführung der Spreeuferentwicklung und der Klimaschutz bzw. die Anpassung an den Klimawandel.

Bei der infrastrukturellen Versorgung wird der Bezirk Mitte vom privaten Wohnungsneubau in der Luisenstadt „getrieben“. Den neuen Einwohnern und insbesondere den Kindern muss zumindest der gesetzlich garantierte Grundschul- und Kitaplatz zur Verfügung gestellt werden. Dies ist zuvörderst eine öffentliche Aufgabe und kann von privaten Bauherren allenfalls unterstützt werden. In der Luisenstadt (Mitte) sind deshalb die Reaktivierung bzw. der Neubau des Grundschulstandortes Adalbertstraße 53 sowie alle Kita-Ausbau- und Sanierungsprojekte mit Vorrang zu betreiben.

Inhaltlich genießt die Spreeuferentwicklung eine hohe Priorität. Sie ist zu Recht das Kernmotiv der Sanierungsgebietsfestlegung. Ein fertig gestelltes, attraktives und öffentlich nutzbares Spreeufer wird die Qualität der Luisenstadt erheblich steigern. Auch gesamtstädtisch wird damit ein Stück der Berliner Vision eines durchgehenden Spreeuferwegs von Köpenick bis nach Spandau realisiert. Auch wenn die Projektentwicklung hier sehr komplex ist, sollten beharrlich alle Stränge weiterverfolgt werden, um das Ziel bis zum Abschluss der Sanierung im Jahr 2026 zu erreichen.

Projektübergreifend bildet der Klimaschutz und die Anpassung an den Klimawandel den dritten Schwerpunkt der Luisenstädter Stadtentwicklung. Das Berliner Ziel, bis 2045 klimaneutral zu werden, kann nur durch eine Vielzahl von Projekten und Maßnahmen erreicht werden. Jedes private oder öffentliche Projekt in der Luisenstadt (Mitte) muss dazu künftig einen Beitrag leisten.

## Instrumente

### Fortsetzung des Sanierungsverfahrens Nördliche Luisenstadt

Seit dem 31. März 2011 ist die Nördlichen Luisenstadt als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren mit einem angestrebten Zeithorizont von 15 Jahren durchgeführt. Der Einsatz des Sanierungsrechts hat sich bewährt und zeigt gerade bei erforderlichen Eingriffen in die Bodenordnung seine Durchsetzungskraft (z. B. Herstellung des Wilhelmine-Gemberg-Wegs). Weiterhin ist die Anwendung dieses örtlich und zeitlich befristeten Sonderrechts erforderlich, um die städtebaulichen und funktionalen Defizite und Missstände zu beseitigen oder zu mindern. Einige Steuerungsaspekte werden im Folgenden herausgestellt.

### Grunderwerb und Vorkaufsrechte

Insbesondere im Teilbereich des Sanierungsgebietes besteht auch weiterhin die Erforderlichkeit, private Flächen für öffentliche Zwecke anzukaufen. Dies betrifft vorrangig geplante Grün- und Freiflächen (z. B. Spreeuferflächen) sowie soziale Einrichtungen. Ein Grunderwerb kann auf dem Weg freier Verhandlungen, in denen die Gemeinde als Käufer auftritt, oder im Wege der Vorkaufsrechtsausübung erfolgen, bei der die Gemeinde in einen Kaufvertrag Dritter eintritt. Im gesamten Sanierungsgebiet und bei Flächen, die in einem Bebauungsplan für öffentliche Zwecke ausgewiesen sind, steht der Gemeinde ein allgemeines Vorkaufsrecht gemäß § 24 (1) BauGB zu.

### Finanzierung von Ordnungsmaßnahmen

Gemäß § 147 BauGB obliegt der Gemeinde die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen. Dazu gehören die Bodenordnung, der Umzug von Bewohnern und Betrieben, die Herstellung von Erschließungsanlagen sowie die Freilegung von Grundstücken. Ordnungsmaßnahmen können dem privaten Eigentümer eines Bauvorhabens übertragen und die Kosten erstattet werden. In der Praxis dient die Finanzierung von Ordnungsmaßnahmen häufig als Voraussetzung für die Umsetzung von privaten Bauvorhaben und als Fördermittel für die Durchsetzung öffentlicher Interessen wie z. B. Hofbegrünung oder Durchwegung über Privatgrundstücke.

### Ablösung der Ausgleichsbeträge

Zu den Instrumenten des umfassenden Sanierungsverfahrens gehört die Pflicht der privaten Eigentümer, einen Anteil an der Finanzierung der Sanierungsmaßnahme mitzutragen. Dazu wird der sanierungsbedingte Anteil an der Bodenwerterhöhung eines Grundstücks bzw. eines Gebietes von der Gemeinde abgeschöpft. Die Eigentümer sind gemäß §§ 154 ff BauGB zur Zahlung eines Ausgleichsbetrags heranzuziehen.

Der üblicherweise erst nach Aufhebung des Sanierungsgebietes erhobene Ausgleichsbetrag kann jedoch bereits im laufenden Sanierungsverfahren abgelöst werden. Dies wurde im Sanierungsgebiet bereits mehrfach praktiziert. In Anbetracht der stark gestiegenen Bodenpreise fließen dem Bezirk Mitte dadurch erhebliche finanzielle Mittel zu, die umgehend in die Sanierung reinvestiert werden.

Eine Ablöse kommt in Betracht, wenn die Sanierungsziele auf dem Grundstück erreicht bzw. ihre Erreichung gesichert ist. Dies wird im letzten Drittel des Sanierungsverfahrens zunehmend der Fall sein. Dass nach der Zahlung des Ablösebetrags die Kaufpreisprüfung nach § 153 (2) BauGB für die sanierungsrechtliche Genehmigung einer Grundstücksveräußerung unbeachtlich ist, kann die Gemeinde in Kauf nehmen, da möglicherweise verkehrswertüberschreitende Kaufpreise nicht mehr die Erreichung der Sanierungsziele auf dem Grundstück gefährden.

#### Anwendung des städtebaulichen Erhaltungsrechts

Auf Grundlage der beiden Erhaltungsverordnungen „Köllnischer Park und Umgebung“ sowie „Luisenstädtischer Kanal mit Umfeld“ wird das städtebauliche Erhaltungsrecht gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB im gesamten Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) seit 2006 angewendet. Es hat sich nicht nur im Verfahren, sondern auch in den Ergebnissen bewährt. Grundsätzlich sind städtebauliche Erhaltungsverordnungen auf Dauer angelegt.

#### Planungsrechtliche Absicherung (Bebauungspläne)

Um die städtebaulichen Ziele im Fördergebiet rechtsverbindlich und zeitlich unbefristet zu sichern, sind im Fördergebiet bereits mehrere Bebauungspläne festgesetzt worden oder befinden sich im Verfahren. Für die ausstehende Spreeuferentwicklung sind vor allem die Bebauungspläne I-32aa und 1-81 bedeutsam, da hier Flächenankäufe durch Berlin und Umwidmungen erfolgen. Nach der 2020 erfolgten Festsetzung des B-Plans 1-81 (Spreeufer Rungestraßenblock) muss das Verfahren zum B-Plan I-32aa (Spreeufer Holzuferblock) zügig abgeschlossen werden.

Für die übrigen Teilbereiche des Sanierungsgebiets sollte im letzten Drittel des Sanierungsverfahrens geprüft werden, ob erreichte oder noch umzusetzende Sanierungsziele mit Bebauungsplänen fortgeschrieben und damit dauerhaft gesichert werden. Für die Steuerung des laufenden Sanierungsverfahrens genügt die Anwendung des Sanierungsrechts, da die Instrumente des Sanierungsrechts sowohl im Regelungsumfang als auch in der Rechtswirkung dem Bebauungsplan gleichgestellt sind (allerdings nur zeitlich befristet bis zur Aufhebung des Sanierungsgebietes).

#### Fortsetzung der Städtebauförderung

In Anbetracht der geringen bezirklichen Investitionsmittel und des umfangreichen Stadterneuerungsprogramms ist der Bezirk Mitte auch weiterhin auf Fördermittel des Bundes und des Landes angewiesen. Als Leitprogramm der Stadterneuerung in der Luisenstadt (Mitte) hat sich das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ bzw. seit 2020 „Lebendige Zentren und Quartiere“ bewährt, gerade weil es nicht nur baukulturell wertvolle Gebäude und Anlagen, sondern auch die Erneuerung von Spielplätzen, Kitas und weiterer sozialer Einrichtungen unterstützt. Die Neugliederung der Städtebauförderung hat diesen integrativen Ansatz gestärkt. Denn die Aufnahme eines Projektes in die Städtebauförderung resultiert letztendlich aus dem Beitrag des Projekts zur Erhaltung und Entwicklung des städtebaulich und denkmalpflegerisch wertvollen Gesamtgebietes.

Bewährt hat sich zugleich die Flankierung der Städtebauförderungsprojekte mit Sanierungsfördermitteln und/oder bezirklichen Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen. So wird der Bezirk Mitte in die Lage versetzt, Projekte mit eigenen Mittel vorzubereiten, flexibel auf kurzfristige Projektanforderungen zu reagieren und Projektmittel bei Bedarf zu verstärken.

#### Flankierung durch themenspezifische Förderprogramme

Bei vielen aktuellen Herausforderungen (Kita-Ausbau, Wohnungsbau, Klima/Energie) stellen Bund, Länder und Gemeinden finanzielle Hilfen für private oder öffentlich getragene Maßnahmen zur Verfügung. Diese „Spezialprogramme“ sollten auch weiterhin flankierend im Fördergebiet eingesetzt werden. Das betrifft z. B. die IBB-Förderprogramme für energetische und ökologische Baumaßnahmen, das Berliner Sondervermögen für Infrastruktur der Wachsenden Stadt mit Nachhaltigkeitsfonds (SIWANA), die Gemeinschaftsaufgabe zur „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) für touristisch orientierte Projekte oder verschiedene Kita-Ausbau-Programme. Als Antragsteller und Fördermittelbewirtschafter sind hierbei nicht nur der Bezirk Mitte, sondern auch die Träger von (sozialen) Einrichtungen sowie Haus- und Grundstückseigentümer gefragt.

#### Wirkungskontrolle durch Monitoring und Evaluation

In allen Berliner Gebieten der Städtebauförderung wird ein Monitoring- und Evaluationssystem angewendet. Es dient der Berichterstattung gegenüber dem Fördergeber, der Erfassung von Zustandsveränderungen und der Kontrolle der Wirkungen der Städtebauförderung. Das Monitoring wird auch für das Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) im jährlichen Turnus durchgeführt. Zum Monitoring gehören ein Gesamtmaßnahmenbericht, die statistische Auswertung von Indikatoren sowie eine fortgeschriebene Kosten- und Finanzierungsübersicht.



KINDERZENTRUM OTTOKAR IN DER SCHMIDSTRASSE 8, 2020



### Besonders erhalten - Zukunft gestalten

Städtebaulicher Denkmalschutz und Sanierung in der Nordischen Luisenstadt

Informational text and smaller images related to urban planning and heritage in the Nordische Luisenstadt area.



### Vom Cöpenicker Feld zur Luisenstadt

In der Luisenstadt Berliner Geschichte erleben

Informational text and smaller images related to the history and development of the Luisenstadt area.

# 8

## **ABSTIMMUNG, BETEILIGUNG UND BESCHLUSS**

Erstellung | **8.1**

Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren | **8.2**

Beschlussverfahren | **8.3**

## 8.1 ERSTELLUNG

Die Fortschreibung des ISEK wurde vom Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement – KoSP GmbH in seiner Funktion als Gebietsbetreuer für das Förder- und Sanierungsgebiet Luisenstadt (Mitte) im Auftrag des Bezirksamts Mitte von Berlin, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, Sanierungsverwaltungsstelle erstellt.

Die Erarbeitung erfolgte über einen Zeitraum von 5 Jahren (2017 bis 2021). Die lange Bearbeitungsdauer war insbesondere der Unterbrechung der Abstimmungsprozesse in Folge der Corona-Pandemie 2019/2020 geschuldet. Das nun vorliegende ISEK bildet den Sachstand zum 31. Dezember 2021 ab.

## 8.2 ABSTIMMUNGS- UND BETEILIGUNGSVERFAHREN

Am Erstellungs-, Abstimmungs- und Beteiligungsprozess nahmen alle für das Sanierungs- und Förderverfahren relevanten Verwaltungen und Akteure teil. Dazu gehörten Fachverwaltungen des Bezirksamts Mitte, das Referat IV C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, die Betroffenenvertretung für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt sowie einzelne Grundstückseigentümer und Akteure vor Ort. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die durchgeführten Verfahrensschritte:

**TABELLE 15: ÜBERSICHT DER VERFAHRENSCHRITTE**

Zeitraum	Verfahrensschritt	Ergebnis
Nov. 2017 bis Nov. 2018	Erste ISEK-Erstellung durch KoSP	Erster ISEK-Entwurf 15.12.2018
Mai 2019	Beginn des Abstimmungs- und Beteiligungsprozesses	Zweiter ISEK-Entwurf 01.05.2019
Mai 2019 bis Sept. 2019	Diskussion des Zweiten ISEK-Entwurfs mit der Betroffenenvertretung Nördliche Luisenstadt, der Sanierungsverwaltungsstelle und der SenSW (Referat IV C) im Rahmen von drei Sitzungen des Sanierungsbeirates und zwei Sonderterminen	
Mai 2019 bis Juli 2019	öffentliche Bürgerbeteiligung zum Zweiten ISEK-Entwurf im Rahmen einer Ausstellung im Stadtteilladen dialog 101 und der Ausgabe von Beteiligungsbögen	
Nov. 2019	Vorstellung der ISEK-Fortschreibung in der SenSW-Koordinationsrunde zum Programm Städtebaulicher Denkmalschutz	
Juli 2019 bis August 2020	Korrekturen und Aktualisierungen, Vorbereitung des Abstimmungsprozesses mit den Fachverwaltungen und TÖBs	Vierter ISEK-Entwurf 01.07.2020
Sept. 2020	Stellungnahmeersuchen zum Vierten ISEK-Entwurf an 15 Fachverwaltung auf der Bezirks- und Senatsebene	

**TABELLE 15: ÜBERSICHT DER VERFAHRENSCHRITTE**

Zeitraum	Verfahrensschritt	Ergebnis
Okt. 2020 bis Januar 2021	Eingang der schriftlichen Stellungnahmen von 15 Fachverwaltungen	
März 2021 bis Mai 2021	Auswertung und Abwägung der schriftlichen Stellungnahmen	Abwägungstabelle 14.09.2021
Juni 2021 bis Dez. 2021	Einarbeitung der Abwägungsergebnisse und vollständige Aktualisierung des ISEK-Entwurfs	Fünfter ISEK-Entwurf 17.12.2021
Januar 2022	Kenntnisgabe der Abwägungsergebnisse und Versand des ISEK 2021 an die beteiligten Fachverwaltungen, SenSW (Referat IV C) und die Betroffenenvertretung	
Mai 2022	Beschluss des Bezirksamts Mitte von Berlin über die Fortschreibung des ISEK 2021	BA-Beschluss 03.05.2022
Juni 2022	Öffentliche Vorstellung der ISEK-Fortschreibung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Facility Management sowie Beschluss durch das politische Gremium	im Ausschuss beschlossen 22.06.2022
September 2022	Beschluss der ISEK-Fortschreibung 2021 durch die Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin	BVV-Beschluss 15.09.2022

## 8.3 BESCHLUSSVERFAHREN

Nach Abschluss des Abstimmungs- und Beteiligungsverfahrens wurde das fortgeschriebene ISEK Luisenstadt (Mitte) 2021 am 03.05.2022 vom Bezirksamt Mitte (BA-Beschluss Nr. 90) und am 15.09.2022 von der Bezirksverordnetenversammlung Mitte (BVV-Beschluss DS-Nr. 0300/VI) beschlossen.

Der BA- und BVV-Beschluss dokumentiert den politischen Willen des Bezirks Mitte, die Stadtentwicklung in der Nördlichen Luisenstadt nach den im ISEK formulierten Zielen und Leitlinien zu planen und zu steuern. Das beschlossene ISEK bildet zugleich die formale Voraussetzung zur Bewilligung von Städtebauförderungsmitteln, mit denen die Maßnahmen und Projekte im Gebiet finanziert werden.

Mit der ISEK-Fortschreibung erfolgt zugleich eine Konkretisierung der Sanierungsziele für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt. Zum Ende des zweiten Drittels des voraussichtlich bis 2026 laufenden Sanierungsverfahrens wird damit die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung abgeschlossen.

Der BA- und BVV-Beschluss versetzt die Sanierungsverwaltungsstelle des Bezirksamts Mitte in die Lage, sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren nach §§ 144, 145 BauGB sowie sanierungsrechtliche Planungsprozesse nach den im ISEK dokumentierten Zielvorgaben zu bearbeiten und zu steuern. Grundstückseigentümer, Investoren und Akteure vor Ort erhalten die notwendige Transparenz für ihre Planungen und Aktivitäten.

Das Bezirksamt Mitte von Berlin lädt ein:



## RUNDGANG PROVISORISCHER SPREE

Donnerstag, 12.08.2021 | 18.00 - 19.30

Treffpunkt: Paula-Thiede-Ufer / Ecke Bona-Peiser-Weg

Aufgrund der Berliner Corona-Infektionsschutzverordnung ist für die Teilnahme eine **Anmeldung erforderlich**. Bitte melden Sie sich bis zum **11.08.21** mit Ihrer Telefonnummer beim Gebietsbetreiber KoSP GmbH per E-Mail an [info@kosp.de](mailto:info@kosp.de).

Bitte kommen Sie mit einem **negativen Corona-Test** oder einem **Gesundheitszeugnis** und tragen Sie Ihre **OP- oder FFP2-Maske** mit.



STATTBAU



KoSP

# 9

## **ANHANG**

Literaturverzeichnis | **1**

BA- und BVV-Beschluss | **2**

## 1. LITERATURVERZEICHNIS

ARGUS GMBH, S.T.E.R.N. MBH: Infrastruktur- und Bevölkerungsentwicklungsanalyse Fördergebiet Städtebaulicher Denkmalschutz Luisenstadt (Mitte). Ergebnisbericht. Berlin, 2014.

ARGUS GMBH, S.T.E.R.N. MBH: 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. Ergebnisbericht. Berlin, 2020.

BEZIRKSAMT MITTE VON BERLIN (HG.): Bezirkliche Berichterstattung zur Kitaplanung in Berlin. Tabellen. Berlin, 2021.

BEZIRKSAMT MITTE VON BERLIN (HG.): Versorgungsanalyse Freiraum (Bezirk Mitte). Versorgung mit wohnungsnahem Freiraum (2019). 1:10.000, Stand Juli 2019.

CBRE GMBH; BERLIN HYP AG: Wohnungsmarktreport Berlin 2021. 17. Auflage. Berlin, 2021.

DWIF-CONSULTING GMBH; HUMBOLDT-INNOVATION GMBH: 12 mal Berlin | er | Leben. Konzept für einen stadtverträglichen und nachhaltigen Berlin-Tourismus 2018+. Berlin, 2017.

GEOPORTAL BERLIN / Verkehrsbedingte Luftbelastung im Straßenraum 2015 (Umweltatlas) (Stand 20.12.2017).

GEOPORTAL BERLIN / Verkehrsmengen DTVw 2019 (Stand 07.12.2020).

GEOPORTAL BERLIN / Denkmalkarte Berlin (Stand 26.11.2021).

GEOPORTAL BERLIN / FNP (Flächennutzungsplan Berlin), aktuelle Arbeitskarte (Stand 30.11.2021).

HOFFMANN-LEICHTER INGENIEURGESELLSCHAFT MBH, GP PLANWERK GMBH: Verkehrskonzept Nördliche Luisenstadt. Berlin, 2014.

HUMBOLDT-UNIVERSITÄT ZU BERLIN: Nutzungskonflikte in der Nördlichen Luisenstadt in Berlin. Abschlussbericht der Untersuchung zu Nutzungskonflikten in der Nördlichen Luisenstadt. Berlin, 2018.

INGENIEURBÜRO LOHMEYER GMBH & CO. KG: Ermittlung der schiffahrtsbedingten Luftschadstoffbelastung an innerstädtischen Berliner Wasserstraßen mit Hauptaugenmerk auf die Fahrgastschifffahrt. Berlin, 2019.

INVESTITIONSBANK BERLIN: IBB Wohnungsmarktbericht 2020. Berlin, 2021.

JAHN, MACK & PARTNER ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG MBB: Soziales Infrastruktur-Konzept (SIKo) für den Bezirk Mitte von Berlin. Bericht. Berlin, 2017.

KOSP GMBH: Machbarkeitsstudie Spreeuferpromenade. Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt. Berlin, 2013.

KOSP GMBH: Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt. Rahmenplan 2018. Berlin, 2019.

ORB, HOLGER; SCHÜTZ, TILO: Straßenbahn für ganz Berlin. Geschichte - Konzeption – Städtebau. Berlin: Jaron, 2000.

PLANERGEMEINSCHAFT KOHLBRENNER EG: Ergebnis der Diskussion im Forum StadtSpree - Leitbild, Leitziele und Leitsätze. Berlin, 2013.

RBB|24 (HRSG.): An diesen Berliner Straßen herrscht Abgasalarm. In: rbb|24, 2017, <https://www.rbb24.de/politik/thema/2017/abgasalarm/beitraege/abgasalarm-Stickoxid-Werte-in-Berlin-flaechendeckend-zu-hoch.html>, abgerufen am 08.10.2020.

RUNDSCHREIBEN IV der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen betr. der Ziele für eine sozial verträgliche Stadterneuerung in Sanierungsgebieten, vom 10. Februar 2017, Nr. 1/2017.

STADT + HANDEL BECKMANN; FÖHRER STADTPLANER PARTGMBB: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bezirk Mitte von Berlin. Leipzig/ Dortmund, 2021.

SENSW – SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN (HG.): Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019. Berlin, 2019

SENUVK – SENATSVERWALTUNG FÜR UMWELT, VERKEHR UND KLIMASCHUTZ (HG.): Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin. Berlin, 2011

SENUVK – SENATSVERWALTUNG FÜR UMWELT, VERKEHR UND KLIMASCHUTZ (HG.): Begrenzung von Regenwassereinleitungen bei Bauvorhaben in Berlin (BReWA-BE). Hinweisblatt. Berlin, 2018.

SENUVK – SENATSVERWALTUNG FÜR UMWELT, VERKEHR UND KLIMASCHUTZ (HG.): Ergänzender Länderbericht Berlins zur Aktualisierung des Bewirtschaftungsplans und des Maßnahmenprogramms der Flussgebietsgemeinschaft Elbe für den Zeitraum 2022 bis 2027. Entwurf. Berlin, 2020.

SenUVK – Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (Hg.): Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin 2030. Berlin, 2021.

SENUVK – SENATSVERWALTUNG FÜR UMWELT, VERKEHR UND KLIMASCHUTZ (HG.): Netzplan Radverkehrsnetz Berlin, 1:33.000, Stand 21.08.2021.

SENUVK – SENATSVERWALTUNG FÜR UMWELT, VERKEHR UND KLIMASCHUTZ (HG.): Radverkehrszählstellen. Jahresbericht 2020. Berlin, 2021.

SENUVK – SENATSVERWALTUNG FÜR UMWELT, VERKEHR UND KLIMASCHUTZ (HG.): Vorgaben für die Radverkehrsplanung. Berlin, 2021.

SPD BERLIN (HG.): Straßenbahn in Berlin 2030 plus. Zukunft der Straßenbahn in der Hauptstadt. Positionspapier. Berlin, 2016.

STATTBAU STADTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT MBH; GRUPPE F LANDSCHAFTSARCHITEKTEN: Machbarkeitsstudie ‚Provisorium Spreeuferweg‘ im Bereich Holzferblock. Berlin, 2020.

S.T.E.R.N. MBH: Fortschreibung Soziales Infrastruktur-Konzept (SIKo) für den Bezirk Mitte von Berlin 2020/2021 (Entwurf). Bericht. Berlin, 2021

TECHNISCHE UNIVERSITÄT DRESDEN (HG.): Tabellenbericht zum Forschungsprojekt ‚Mobilität in Städten – SrV 2018‘ in Berlin (Mitte). Dresden, 2019.

VATTENFALL EUROPE WÄRME AG: Umwelterklärung 2016 Heizkraftwerk Mitte. Berichtsjahr 2015. Berlin, 2016

VERORDNUNG (BE) NR. 12 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen von Berlin vom 15.03.2011 über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten (ABl. 2014 S. 76)

VERORDNUNG (BE) der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt von Berlin vom 03.09.2014 über Ausnahmen von Schutzvorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten.

## 2. BA- UND BVV-BESCHLUSS

Bezirksamt Mitte von Berlin Stadtentwicklung und Facility Management Stadtentwicklungsamt	Datum: 05.2022 Tel.: 44600
Beschluss-Nr.: 90 des Bezirksamtes Mitte von Berlin vom 03.05.2022 (BA-Vorlage-Nr.: 93 )	
Beschluss über die Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) - ISEK 2021 - und Einbringung einer Vorlage - zur Beschlussfassung - bei der Bezirksverordnetenversammlung	
Beschlusslex:	
I. Das Bezirksamt beschließt: die Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) - ISEK 2021. II. Bei der Bezirksverordnetenversammlung ist die beigefügte Vorlage zur Beschlussfassung einzubringen. III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird der Geschäftsbereich Stadtentwicklung und Facility Management beauftragt. IV. Veröffentlichung: ja V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein a) Personalrat: nein b) Frauenvertretung: nein c) Schwerbehindertenvertretung: nein d) Jugend- und Auszubildendenvertretung: nein	
Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung bitten wir, der o. g. Vorlage zu entnehmen.	
 Bezirksstadtrat Gothe	 Bezirksbürgermeister von Dassel

**BESCHLUSS  
 BA MITTE  
 VON BERLIN  
 2022**

**BESCHLUSS  
BVV MITTE  
VON BERLIN  
2022**

**Drucksachen  
der Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin  
VI. Wahlperiode**

<b>Beschluss</b> Aktueller Initiator: Bezirksamt Mitte von Berlin  Beteiligte Initiatoren:  Ursprungsdrucksachenart: Vorlage zur Beschlussfassung, Ursprungsinitiator: Bezirksamt Mitte von Berlin	<b>Drucksachen-Nr:</b> 0300/VI
	Ursprungs-Datum: 09.05.2022
	Aktuelles Datum: 15.09.2022

**über die Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen  
Entwicklungskonzepts für das Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) -  
ISEK 2021**

Beratungsfolge:

<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>	<i>Sitzung</i>	<i>Ergebnis</i>
19.05.2022	BVV Mitte	BVV-M/0007/VI	überwiesen
25.05.2022	StadtE-FM	StadtE/F/0007/VI	vertagt
22.06.2022	StadtE-FM	adtE/F/0008/VI	ohne Änderungen im Ausschuss beschlossen
15.09.2022	BVV Mitte	BVV-M/0011/VI	ohne Änderungen in der BVV beschlossen

**Die Bezirksverordnetenversammlung beschließt:**

**(Text siehe Rückseite)**

Bezirksamt Mitte von Berlin  
Stadtentwicklung und Facility Management  
Stadtentwicklungsamt

Datum: 04.2022  
Tel.: 44600

Bezirksverordnetenversammlung  
Mitte von Berlin

Drucksache Nr.: Drs.-Nr: 0300/VI

Vorlage -zur Beschlussfassung-

**über die Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) - ISEK 2021**

Die Bezirksverordnetenversammlung wolle beschließen:

das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept für das Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) - ISEK 2021 - in der beigefügten Fassung von Dezember 2021 festzusetzen.

A) Begründung:

2005 wurden Teile der Luisenstadt in Mitte und Kreuzberg in das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz aufgenommen, um die städtebaulichen Brüche entlang des ehemals trennenden Mauerstreifens zu überwinden sowie die Quartiere unter Wahrung ihrer Identität und Baukultur zu entwickeln. Ergänzend zum Fördergebiet Luisenstadt legte der Berliner Senat am 15. März 2011 in der 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten die Nördliche Luisenstadt als Sanierungsgebiet fest.

Die Ziele und Maßnahmen der beabsichtigten Entwicklung der Luisenstadt in Mitte und Kreuzberg wurden erstmalig 2010 in einem Städtebaulichen Rahmenplan Luisenstadt festgeschrieben. Dieser Rahmenplan wurde am 30.03.2010 vom Bezirksamt Mitte als Integriertes Stadtentwicklungskonzept beschlossen (InSEK Luisenstadt 2010).

In Anbetracht des 2021 erreichten Durchführungsstands, neuer Anforderungen und veränderter Rahmenbedingungen ist 15 Jahren nach dem Start der Förderung und 10 Jahre nach dem Beginn des Sanierungsverfahrens eine Überprüfung und Aktualisierung des ISEKs erforderlich. Die Fortschreibung erfolgt teileräumlich getrennt. Für das Teilfördergebiet Luisenstadt (Kreuzberg) liegt seit 2016/2017 ein fortgeschriebenes ISEK vor. Für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt wurde 2018 ein aktualisierter Rahmenplan aufgestellt und vom Bezirksamt Mitte am 07.05.2019 beschlossen. Für das Teilfördergebiet Luisenstadt (Mitte) soll die Fortschreibung mit dem hier vorgelegten ISEK 2021 abgeschlossen werden.

Mit der ISEK-Fortschreibung 2021 ist keine grundsätzliche Änderung der Stadtentwicklungskonzeption für die Luisenstadt (Mitte) bezweckt. Nach wie vor werden drei Prämissen verfolgt: Erhalten, Erneuern und Entwickeln. Das Erfordernis eines aktualisierten ISEKs ergibt sich jedoch aus dem anhaltenden und prognostizierten Einwohnerwachstum und den daraus resultierenden zusätzlichen Bedarfen an sozialer

und grüner Infrastruktur. Zugleich ist auch auf die hohe Wohnungsnachfrage zu reagieren, die zu einem angespannten Wohnungsmarkt im Fördergebiet führt und sich in kontinuierlich steigenden Miet- und Grundstückspreise widerspiegelt. Eine Steuerung des Wohnungsbaus und der Wohnraumversorgung im Sinne einer sozial verträglichen Entwicklung ist notwendig. Als zentrale Querschnittsaufgabe gewinnt zudem die Anpassung an den Klimawandel eine zunehmende Bedeutung. Diese Herausforderungen führen zu neuen Aufgaben und Projekten. Als informelles städtebauliches Planungsinstrument greift das ISEK nicht nur bestehende, abgestimmte Planungen und Konzepte auf, sondern reagiert auch auf die neuen Handlungserfordernisse und gewährleistet einen langfristigen Orientierungsrahmen.

Auf Grund des integrativen Anspruchs behandelt das ISEK das Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) 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. Zugleich bildet es die formale Voraussetzung für die Programm- und Finanzplanung sowie die Ableitung förderfähiger Bau- und Investitionsmaßnahmen im Fördergebiet. Durch die Überlagerung von Förder- 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.

Die Erarbeitung und Umsetzung des ISEKs ist als eine interdisziplinäre Gemeinschaftsaufgabe zu verstehen. Durch die integrierte Herangehensweise ist die Erstellung eines ISEKs ein vielfach bewährtes Instrument, den lokalen Herausforderungen mit einem zwischen verwaltungsinternen und – externen Akteuren abgestimmten Handeln zu begegnen.

#### B) Rechtsgrundlage:

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)  
Baugesetzbuch (BauGB)  
Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB)  
12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten vom 15. März 2011, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 31. März 2011

#### C) Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung

##### a. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Für die Vorbereitung und Realisierung von öffentlichen Bauvorhaben, die sich aus den Zielvorgaben und Projektes des ISEKs ergeben, sind öffentliche Mitteln für Grunderwerb, Planung und Herstellung sowie Koordination erforderlich. Die Maßnahmen sind Bestandteil der zwischen dem Bezirksamt Mitte und

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen abgestimmten Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) für das Fördergebiet Luisenstadt (Mitte). Zur Finanzierung werden überwiegend Städtebauförderungsmittel, Sanierungsförderungsmittel und Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen zur Verfügung gestellt.

b. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

keine

**Anlage:**

Entwicklungskonzept für das Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) - ISEK 2021 in digitaler Form

Berlin, den

Bezirksstadtrat Gothe

Bezirksbürgermeister von Dassel

