

Stadtumbau West Berlin Kreuzberg - Spreeufer



1 Voruntersuchung /
Machbarkeitsstudie

Stadtumbau West
Kreuzberg - Spreeufer

Ergebnisse der Voruntersuchung /
Machbarkeitsstudie zur
Festlegung als Stadtumbaugebiet

Impressum

Auftraggeber

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Fachbereich Stadtplanung
Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin
Telefon: 030 - 90298 - 2234 / Telefax: 030 - 90298 - 3352
Matthias Peckskamp, Ralf Ahlemann, Siegfried Rudolph

in Zusammenarbeit mit

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Referat IV D - Entwicklungsbereiche,
Städtebauliche Verträge, Stadtumbau
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin
Telefon: 030 - 9012 - 5691 / Telefax: 030 - 9012 - 3527
Martina Pirch, Dirk Böttcher, Brigitte Schammer

Konzept, Redaktion und Layout

Herwarth + Holz
Planung und Architektur
Schlesische Straße 27, 10997 Berlin
Telefon: 030 - 6 11 10 21 / Telefax: 030 - 6 18 87 16

Carl Herwarth von Bittenfeld, Brigitte Holz
Mitarbeiter/innen
Thomas Fenske, Andreas Richter,
Renate Seiler, Kerstin Thureau

Fotos und Abbildungen

Herwarth + Holz, mit Ausnahme Seite 5

Grundlage

Voruntersuchung / Machbarkeitsstudie
Kreuzberg - Spreeufer, Berlin 2005

Druck

DRUCKZONE GmbH & Co. KG

2. Auflage der Fassung vom Februar 2006

800 Exemplare

Berlin, Dezember 2007



Inhalt

Vorworte	5
Lage und Charakteristik des Gebietes	6
Problemlagen und Entwicklungsansätze	7
Analyse im Überblick	8
Notwendigkeit eines Stadtumbaus	9
Leitbild	10
Leitbildplan	10
8-Punkte-Programm	12
Fazit	16
Maßnahmen im Überblick	17
Rechtliche Grundlagen und nächste Schritte	18
Ansprechpartner/innen	19



Vorworte

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Land Berlin beteiligt sich mit fünf Gebieten im Westteil unserer Stadt am Bund-Länder-Programm "Stadtumbau West". Mit dem Programm soll nachteiligen Folgen des wirtschaftlichen und demographischen Wandels begegnet werden. Gleichzeitig wollen wir die Chancen, die sich aus diesen Veränderungen ergeben, für eine positive Entwicklung der Gebiete nutzen.

Die hier in Kurzfassung vorgestellten Planungen sind in enger Abstimmung mit Ihrem Bezirksamt von Fachplanern erarbeitet worden. An den Vorarbeiten haben bereits viele Bürgerinnen und Bürger, Initiativen und Vereine, Unternehmerinnen und Unternehmer, Fachinstanzen und öffentliche Einrichtungen aktiv mitgearbeitet.

Das förmliche Beteiligungsverfahren nach den Verfahrensvorschriften zum Stadtumbau gibt jetzt allen Interessierten, vor allem aber denjenigen, die von den Planungen betroffen sind, Gelegenheit, sich über die konkreten Vorhaben zu informieren, eigene Anregungen und Bedenken in die Planungen einzubringen und an den abschließenden Erörterungsveranstaltungen mitzuwirken.

Bitte nutzen Sie dieses Angebot und beteiligen Sie sich im Rahmen Ihrer Möglichkeiten auch am anschließenden Realisierungsprozess des Stadtumbaus. Ich bin fest davon überzeugt, dass wir durch gemeinsames Handeln die beste Lösung erreichen können, die beste auch für das Stadtumbaugebiet Kreuzberg - Spreeufer.

Ihre



Ingeborg Junge-Reyer
Senatorin für Stadtentwicklung

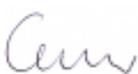


Sehr geehrte Damen und Herren,

ich freue mich, über die Aufnahme des Kreuzberger Spreeufers in das Stadtumbauprogramm West und die damit verbundenen Chancen und Perspektiven für den Bezirk. Vor dem Hintergrund der bereits erfolgten Bereitstellung von 3,13 Mio. EUR können wir mit der Umsetzung des ambitionierten Programms für das Kreuzberger Spreequartier direkt beginnen. Hierzu zählt u.a. die Neugestaltung des Gröbenufers, die Herstellung einer Uferpromenade in der Kombination aus wasserseitigen Stegen und landseitigen Uferwegen und die Verbesserung der Verkehrssituation. Von zusätzlichen Wohnungs- und Arbeitsangeboten sowie attraktiven Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Wasserlage sollen nicht zuletzt auch die sozial benachteiligten Quartiere Wrangelkiez und Mariannenplatz profitieren.

Diese Broschüre informiert Sie eingehender über die Ziele und die geplanten Maßnahmen des Stadtumbaus. Nutzen Sie die Möglichkeit, Ihre Interessen und Vorstellungen in den weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess einzubringen und engagiert mitzuwirken.

Ihr



Franz Schulz
Bezirksbürgermeister/ Leiter der Abteilung für Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung



Lage und Charakteristik des Gebietes

Lage

Das ca. 100 ha große Quartier Kreuzberg - Spreeufer, in dem ca. 8.700 Einwohner leben, liegt im Nordosten des Ortsteils Kreuzberg im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Die natürliche Grenze zwischen den beiden Ortsteilen des Bezirks bildet die Spree. Nordwestlich grenzt der Bezirk Mitte, südöstlich der Bezirk Treptow-Köpenick an das Stadtumbaugebiet an. Der Ufersaum des Quartiers zur Spree und zum Landwehrkanal hat eine Länge von etwa 2 km.

Bei dem ca. 3 km vom Alexanderplatz entfernt gelegenen Quartier handelt es sich um eine gesamtstädtisch bedeutende Wasserlage ('Großer Spreekanal') am südöstlichen Eingang des historischen Zentrums. Mit seiner Lage an der U-Bahnstrecke U1, an der Hauptstrecke des Berliner S-, Regional- und Fernbahnverkehrs sowie am Innenstadtring (Skalitzer Straße / Oberbaumstraße) ist das Gebiet verkehrlich sehr gut angebunden. Über die S-Bahnlinie 9 ist der Flughafen Berlin-Schönefeld schnell erreichbar. Der künftige Autobahnanschluss (A 100) an der Eisenbrücke (2,5 km) verbessert die Anbindung des Quartiers zusätzlich.

Städtebauliche Struktur

Gebietsintern zeigt sich in der städtebaulichen Struktur wie im Nutzungsgefüge ein deutliches Südost-Nordwest-Gefälle. Im östlichen Bereich des Stadtumbaugebietes wirkt sich die unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbebauten in traditioneller Geschossbauweise entlang des 'Spreekanals' und gründerzeitlicher Wohnbebauung beidseitig der Schlesischen Straße und beidseitig des östlichen Teils der Köpenicker Straße gebietsprägend aus. Hier ist in der Tendenz eine Aufwärtsentwicklung verbunden mit einer kontinuierlichen Weiterentwicklung der Kreuzberger Mischung festzustellen.

Im westlichen Teil der Köpenicker Straße ist im Gegensatz hierzu eine anhaltende und flächendeckende Stagnation zu verzeichnen, die durch ein der Lagegunst nicht entsprechendes Band von Lager- und Logistikflächen entlang der Spree gekennzeichnet ist. Bislang

ist die Spree in diesem heterogenen Stadtraum nicht erlebbar. Auch im westlich anschließenden Raum bis zur Michaelbrücke sind die Nachwirkungen der Teilung im Stadtbild noch deutlich ablesbar.

Mit den Grundstücken zwischen der Michaelbrücke - Schillingbrücke und der gründerzeitlichen Bebauung in Höhe der Zeughofstraße sind Potenziale zur Nachnutzung und Nutzungsaufwertung von Flächen und Bestandsgebäuden in erheblicher Größenordnung vorhanden. Hier liegt der Ansatzpunkt, die Stadt zum Wasser zu 'drehen' und tatsächliche wie visuelle Verbindungen zwischen den früher getrennten Ortsteilen Friedrichshain und Kreuzberg zu schaffen.

Sowohl intern als auch im Abgleich mit dem Umfeld zeigen sich im Stadtumbaugebiet deutlich erkennbare räumliche, städtebauliche und soziale Brüche, die insgesamt für ein Spannungsfeld von Qualitäten und Defiziten stehen. Nach Abbau der damit verbundenen Blockaden besitzt das Stadtumbaugebiet aufgrund der unmittelbaren Beziehung zur inneren Stadt erhebliche Entwicklungspotenziale vor allem für die Wirtschafts- und Arbeitsplatzentwicklung (höherwertiges Gewerbe- und Dienstleistungsgebiet); es ist jedoch auch als attraktiver Wohnstandort von Bedeutung.

Die Umstrukturierungsflächen, die eine ausgesprochen hohe Entwicklungsdifferenz zu den verfolgten Zielen (zentrumsergänzende Nutzungen, höherwertiger Wohnstandort, quartiersübergreifender Uferweg) aufweisen, umfassen insgesamt etwa 130.000 qm und nehmen knapp 20 % der Fläche des Stadtumbaugebietes (ohne Wasserflächen) ein.



Impressionen
Bebauung im Umfeld
(Mitte, Friedrichshain,
Treptow)

Problemlagen und Entwicklungsansätze

Die zahlreichen schon gebauten und noch geplanten Großvorhaben im Umfeld beweisen, dass das Stadtumbaugebiet innerhalb eines Entwicklungsraumes liegt, der große Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung zukunftsfähiger Wirtschaftszweige und Arbeitsplätze in der Innenstadt hat. Dies ist als Zielsetzung auch in den maßgeblichen übergeordneten Planwerken wie dem Flächennutzungsplan, dem Planwerk Innenstadt, dem Wasserlagenentwicklungsplan oder der Bereichsentwicklungsplanung für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg manifestiert. Die Planungen verfolgen in Abkehr von früheren Planungsvorstellungen das Ziel, den Spreeraum als Teil der Innenstadt bzw. als Quartier mit besonderen Lagevorteilen für höherwertige Nutzungen auszuprägen und zu entwickeln.

Verglichen mit der Entwicklungsdynamik im Umfeld zeigen sich umfangreiche Areale im Stadtumbaugebiet trotz ihrer zentralen Lage innerhalb dieses Entwicklungsraums bislang weitgehend veränderungsresistent. Die Potenziale der gesamtstädtisch bedeutenden Wasserlage konnten bislang nicht aktiviert werden. Die anhaltende Stagnation und die vorhandenen Entwicklungsblockaden in relevanten Teilbereichen des Gebietes verdeutlichen, dass die Chancen des Standortes noch nicht hinreichend erkannt wurden. In der Folge sind im Quartier die Auswirkungen der teilungsbedingten, über Jahrzehnte gegebenen innerstädtischen Randlage noch immer nicht überwunden.

Im Gebiet bestehen vor allem folgende Problemlagen:

- Blockierte Zugänge und fehlende Wegeverbindungen zur Spree
- Fehlende Brückenverbindungen
- Fehlender Uferweg
- Trennwirkungen durch Hauptverkehrsstraßen
- Fehlende innere Erschließung
- Gestörte Blickbeziehungen
- Mangelhafte städtebauliche Situation zwischen Schlesischem Tor und Gröbenufer
- Mangelhafte räumliche Fassung der Straßenräume
- Hohes Gründefizit
- Hoher Anteil sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen.

Den Mängeln und Problemlagen stehen aber auch Entwicklungschancen gegenüber:

- ein Spreeraum von gesamtstädtischer Bedeutung
- die Umstrukturierungsflächen mit hoher Lagegunst am Spreebord
- die Baulücken und untergenutzten Grundstücke entlang der Magistralen
- die historischen Solitäre und Gewerbehöfe als Imagegeber
- eine homogene Gründerzeitbebauung
- eine kleinteilige Medien-, design-, entertainmentgeprägte Nutzungsstruktur
- der Freizeitbereich für eine kreative Szene
- die Grün- und Freiflächen mit Wasserbezug
- eine gute verkehrliche Anbindung.

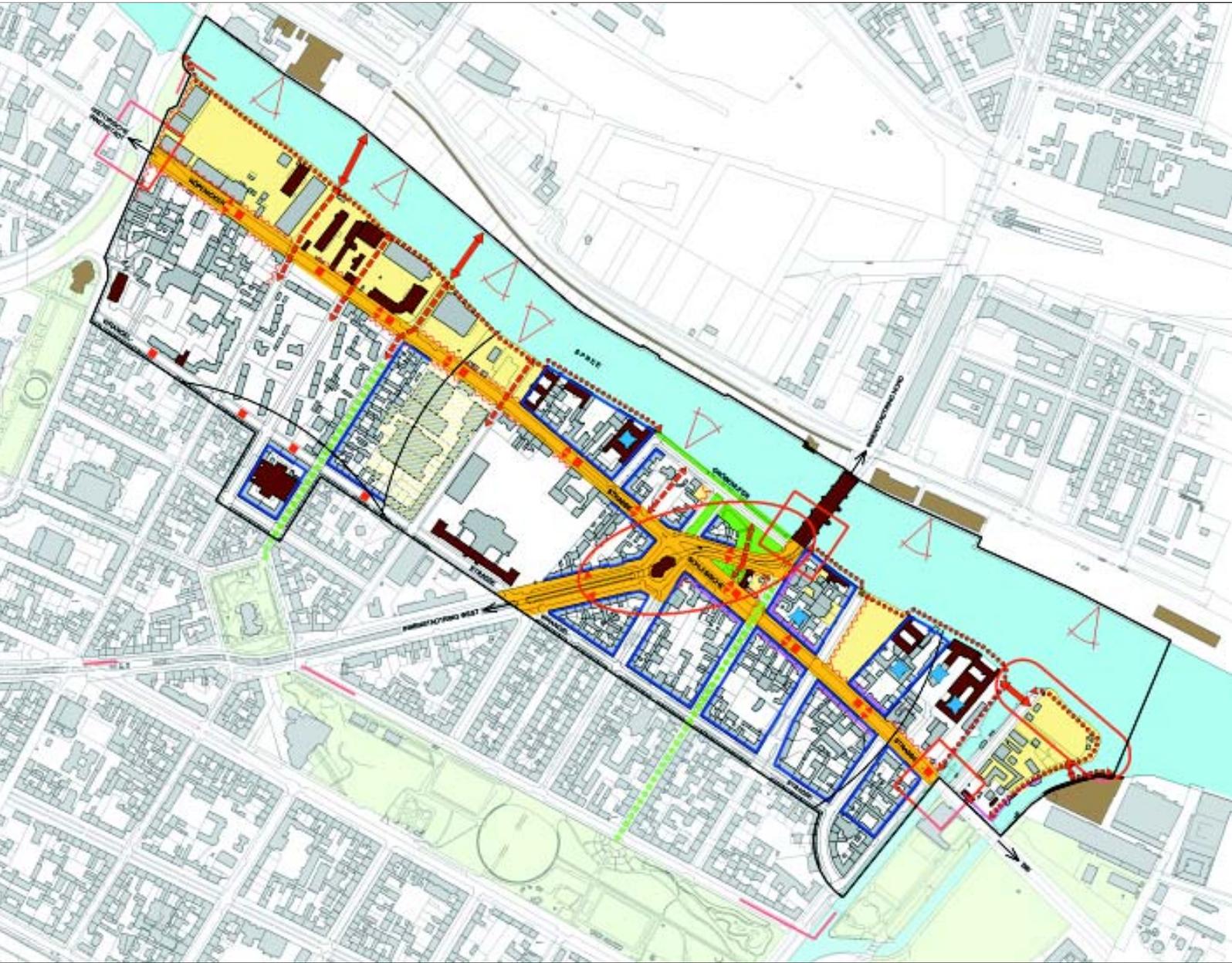
In der Zusammenschau bietet das Kreuzberger Spreeufer hervorragende Ansätze für eine ökologisch, ökonomisch und sozial nachhaltige, zukunftsfähige Entwicklung unter Beteiligung der lokalen Akteure. Städtebaulich gibt die vorhandene gründerzeitliche Bebauung den Maßstab der Umgestaltung des Ortes vor.

Über eine konzertierte Aufwertung des Kreuzberger-Spreeufers im Rahmen des Programms Stadtumbau-West gilt es, den Standort zu profilieren und seine Stärken herauszustellen. Wesentliches Ziel ist, die im Gebiet vorhandenen Brüche zu reduzieren und den gewachsenen Kiez mit seinem besonderen Milieu weiterzuentwickeln.



Impressionen
Bebauung im Stadt-
umbaugebiet

Analyse im Überblick



MÄNGEL

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Trennwirkung und Lärmbelastung durch Hauptverkehrsstraßen | | Mangelhafte Raumkante |
| | Funktionale, gestalterische Mängel im Straßenraum | | Fehlende Brücke |
| | Fehlende / mangelhafte Wegeverbindung | | Fehlender Uferweg |
| | Kristallisationsraum mit Funktions-, Gestaltungs-mängeln | | Bereich mit erheblichem Grundefizit (öffentlich / privat) |
| | Unbefriedigende Eingangssituation | | Gestörte Blickbeziehung |
| | Unbefriedigende Mündungssituation Spree / Landwehrkanal / Flutgraben | | |

POTENZIALE

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Spreeraum von gesamtstädtischer Bedeutung | | Homogene Blockrandbebauung |
| | Umstrukturierungsflächen mit hoher Lagegünst / Umstrukturierung im Gebäudebestand | | Freizeitbereich für kreative Szene |
| | Grün- und Freifläche mit Wasserbezug | | Medien-, design-, entertainment-geprägte Nutzungsstruktur |
| | Quartiersübergreifende Wegeverbindung | | Gute verkehrliche Anbindung ÖPNV (500 m Radius S-Bahn / U-Bahn) |
| | Bebauung als Imagegeber | | Gute verkehrliche Anbindung MIV |

Notwendigkeit eines Stadtumbaus



Blick von der Schillingbrücke nach Südosten Richtung Oberbaumbrücke; im Vordergrund das BEHALA-Gelände mit dem Victoria Speicher I

Die umfangreichen Analysen und die große Anzahl an Gesprächen mit Schlüsselakteuren, maßgeblichen Eigentümern und Unternehmen im Gebiet sowie Vertretern wichtiger Gruppen und Initiativen haben im Ergebnis sowohl einen nachhaltigen Umbaubedarf wie auch einen hohen Handlungsbedarf der öffentlichen Hand ergeben.

Handlungs- und Umbaubedarf besteht insbesondere infolge:

- der räumlichen Nähe zum historischen Zentrum der Stadt und in der Funktion als Entree der östlichen Innenstadt (große Lage- und Fühlungsvorteile),
- der Chancen als attraktiver und zukunftsreicher Wirtschaftsraum für die Gesamtstadt, in funktionaler Ergänzung zum Zentrum (in den letzten Jahren erfolgten in dem östlichen Spreeabschnitt eine Reihe prominenter Ansiedlungen),
- der fehlenden funktionalen, gestalterischen und mentalen Integration des Spreeabschnittes in die Stadtstruktur (der Spree sind überwiegend Rückseiten und weniger Schauseiten zugewandt),
- der besonderen Präsenz der Spree (Geradlinigkeit und Breite) im Vorfeld des historischen Zentrums,
- der unzureichenden Verbindung zwischen den Ortsteilen Friedrichshain und Kreuzberg, wodurch ein Zusammenwachsen beider Ortsteile verlangsamt wird (die Oberbaumbrücke ist die einzige Brücke zwischen beiden Ortsteilen),
- der Chance, eine einmalige Ansicht des Stadtteils zum Wasser mit hohem Identifikationswert zu entwickeln (die Spreepräsenz, die historische Gebäudekulisse zum Wasser und die großen Entwicklungspotenziale am Wasser sind Ansatzpunkte hierzu),
- der fehlenden Wahrnehm- und Erlebbarkeit der Spree sowie fehlender Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten insbesondere für den verdichteten Stadtteil Kreuzberg (Kreuzberg ist der einzige

innerstädtische Ortsteil ohne angemessenen öffentlichen Spreezugang, darüber hinaus ist das Defizit an privatem und öffentlichem Grün gravierend),

- der zunehmenden Prominenz und Beliebtheit des Spreegürtels für Touristen und Besucher (große 'Magnete' im Umfeld wie East Side Gallery, Oberbaumbrücke, arena),
- der Chance, sozial benachteiligten Stadtquartieren (Wrangelkiez und Mariannenplatz) im 'Hinterland' Raum für nachhaltige, aufwertende Neuentwicklungen zu geben (für Neu-Kreuzberger, zusätzliche Arbeitsmöglichkeiten oder für die Verbesserung der sozialen und grünen Infrastruktur),
- der Sicherstellung von arbeitsplatz- und betriebsverträglichen Nutzungsverlagerungen, von Beräumungen, Altlastensanierungen und Grundstücksneuordnungen (Schwerpunktraum Köpenicker Straße),
- der relativ hohen Anzahl unter Denkmalschutz stehender Gewerbe- und Speichergebäude mit hohem Umbau- und Sanierungsaufwand,
- der Notwendigkeit einen Rahmen für die funktionale und gestalterische Neuordnung des Spreegürtels zu definieren (zeitgemäße Entwicklung) sowie
- zur Vermeidung unkoordinierter Entwicklungen zwischen Eigentümern, Investoren und Nutzern (Steuerung und Moderation).

Parallel zur hohen Umbaunotwendigkeit ergaben die Analysen – basierend auf schriftlichen Befragungen und vielen Gesprächen – eine hohe Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümern, ansässigen Unternehmen und maßgeblichen Schlüsselakteuren der Initiativen im Gebiet (vertreten u.a. durch das Quartiersmanagement Wrangelkiez, das Regionalmanagement media spree e.V., den Stadteilausschuss Kreuzberg e.V.). Damit sind sehr gute Chancen für eine erfolgreiche Realisierung des Stadtumbauprozesses und den wirksamen Einsatz der zur Verfügung stehenden Mittel gegeben.

Leitbild

Das Leitbild für das Kreuzberger Spreequartier formuliert konsequent die Formel des Umbaus:

Kreuzberg an die Spree - Stadt an die Spree.

Das Leitbild

... ist eine Metapher für die gesamtstädtische Bedeutung des Entwicklungsraumes.

... rückt das einmalige Potenzial des Kreuzberger Spreebereichs ins Bewusstsein und animiert, die Wasserlage als Potenzial der weiteren Stadt- wie Stadtteilentwicklung zu nutzen.

... fordert auf, den Stadtteil an seinen prominenten Freiraum heranzuführen, ihn zur Spree zu öffnen, ihn mit dieser zu vernetzen.

... steht für den Paradigmenwechsel von einem Spreebereich für wenige (gewerbliche Nutzer) zu einem Spreebereich für alle.

... setzt bei der Entwicklung des Kreuzberger Spreequartiers auf endogene wie exogene Potenziale.

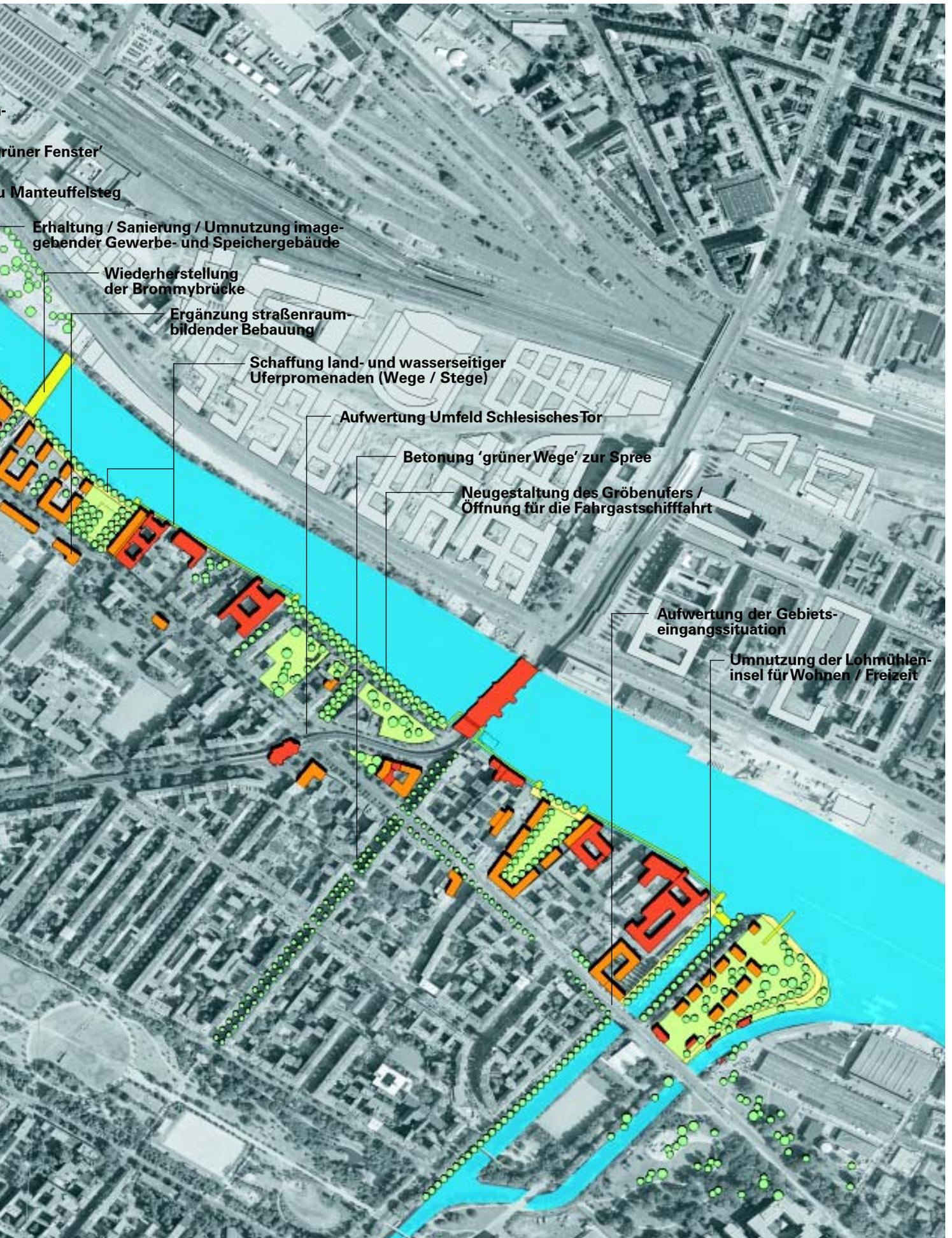
... verdeutlicht, dass die Vielschichtigkeit des Stadtteils auf die Entwicklungsflächen am Spreeufer übertragen werden soll, dass Nutzungsenklaven ohne Bezug zum Quartier vermieden werden.

... vermittelt Dynamik, das Beenden von Stillstand, das Einleiten von Wandel.

Leitbildplan

Im Leitbildplan sind die Ziele und vorgeschlagenen Maßnahmen für den Stadtumbau- bzw. Neuordnungsprozess im Sinne einer konkreten räumlichen Vision abgebildet. Die Bebauungsbeispiele stehen in Einklang mit der angestrebten Nachnutzung der Umstrukturierungsräume nördlich der Magistrale Köpenicker Straße / Schlesische Straße sowie den Notwendigkeiten zur Stadtreparatur südlich der Magistrale.





8 Punkte-Programm



*von oben nach unten:
Blick vom Kreuzberger
Ufer Richtung
Nordwesten zum
Stadtzentrum (Mitte);
Gewerbenutzungen auf
der nördlichen
Lohmühleninsel,
im Hintergrund ein
Gewerbebau in
traditioneller
Geschossbauweise an
der Oberen Schleuse;
Innenhof der
ehemaligen
'Heeresbäckerei' an der
Köpenicker Straße*

(1) Urbanisierung des Kreuzberger Spreeufers als Entree der Innenstadt, als Visitenkarte Kreuzbergs zum Wasser

Die Grundstücke des Spreegürtels im westlichen Bereich der Köpenicker Straße und auf der nördlichen Lohmühleninsel nehmen aufgrund ihrer nicht mehr angemessenen gewerblichen Nutzung eine Schlüsselstellung für den Stadtbau des Kreuzberger Spreeufers ein. Die betriebsverträgliche Verlagerung größerer Betriebe auf andere Standorte innerhalb des Bezirks, mittlerer und kleinerer Betriebe innerhalb des Untersuchungsgebietes, die Beräumung nicht erhaltenswerter Bausubstanz und die Qualifizierung der Umstrukturierungsflächen für stadtentwicklungspolitisch attraktive neue Nutzungen bilden ein wesentliches Maßnahmenbündel von hoher Priorität. Hierauf konzentriert sich ein einzurichtendes Verlagerungsmanagement und Flächenmonitoring.

Die beräumten Flächen stellen im Kontext der Entwicklungen im Umfeld des Untersuchungsgebietes zwischen dem Spreeufer und der Magistrale Köpenicker Straße / Schlesische Straße ein Flächenpotenzial von hoher städtebaulicher Bedeutung dar, das von Interesse sowohl für lokal als auch gesamtstädtisch orientierte Unternehmen ist.

Darüber hinaus sind insbesondere die unmittelbaren Wasserlagen sowie die Lohmühlenhalbinsel prädestiniert für qualitätsvolles, ggf. autoarmes Wohnen.



(2) Vernetzung der Kreuzberger und Friedrichshainer Spreeufer als Teile eines prosperierenden Wirtschaftsraums

Die Oberbaumbrücke ist heute die einzige direkte Verbindung zwischen den beiden Ortsteilen des fusionierten Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg. Während der Abstand der einzelnen Brücken im historischen Innenstadtbereich zwischen 250 und 600 m liegt, beträgt dieser zwischen Schillingbrücke und Oberbaumbrücke mehr als 1,3 km.

Angesichts der urbanen Verdichtung, die auf Kreuzberger Seite in Teilbereichen vorhanden, auf Friedrichshainer Seite insbesondere mit der Entwicklung des neuen Quartiers östlich des Ostbahnhofs geplant ist, ist der Bau von Brücken – in Verlängerung der Manteuffelstraße sowie der Brommystraße – zur Verflechtung der Spreeufer über kurze Wege im Individualverkehr wie im öffentlichen Nahverkehr und zur Herbeiführung von Synergien bei der Entwicklung beider Uferseiten von besonderer Bedeutung.



oben: Blick von der Schillingbrücke, zur Linken das Friedrichshainer, zur Rechten das Kreuzberger Spreeufer
links: Blick Richtung Friedrichshain in die Straßennachse Fruchtstraße;
darunter Pfeilerreste der ehemaligen Brommybrücke



(3) Öffnung und Erschließung des Spreerraums für den Stadtteil / für die Stadt

Mit einem geschlossenen Wegenetz aus Uferpromenaden, Steganlagen sowie Straßen und Wegen, die aus dem Quartier über die Köpenicker Straße und Schlesische Straße an das Wasser heranführen, soll der geschlossene Spreegürtel 'perforiert' und die Spreelage sowohl von der Wasserseite als auch aus dem Stadtteil heraus erlebbar gemacht werden.

Die Durchwegung und Öffnung des Spreegürtels ist ein weiteres Initial für seine Urbanisierung und Vitalisierung. Im Bereich nördlich der Köpenicker Straße wird durch die Querschließungen auch der Entwicklungsnachteil der sehr tiefen Grundstücke gemindert und die Option einer auch kleinteiligeren Bebauung eröffnet.

links: eingeschossige Gewerbebauten an der Köpenicker Straße



oben: verbauter Weg entlang der Spree mit den Resten des Widerlagers der Brommybrücke; rechts: versperter Zugang zur Spree auf der Lohmühlinsel

Durch die Überlagerung der Nord-Süderschließung mit der Schaffung von begleitenden Grünanlagen als 'grüne Fenster' zur Spree entstehen attraktive Vorzonen und 'Adressen' für eine Neubebauung wie für die bestehenden historischen Gebäude. Im Bereich von Wohnnutzungen wird hierdurch u.a. die Nordlage der Spree kompensiert. Für Wohnungen wie Arbeitsstätten wird über die Anlage von kleinen Parks ein wichtiger Beitrag zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeld geleistet. Wesentliche Schlüsselprojekte sind:

- die Öffnung und Neugestaltung der Brommystraße
- die Weiterführung von zwei Fuß- und Radwegen aus dem Quartier
- eine Uferpromenade in der Kombination wasserseitiger Stege und landseitiger Uferwege
- ein Weg westlich der Oberschleuse und
- 'Spreebalkone' als Aussichtsplattformen und markante 'Wassermarken' in der Spree.

unten: Straßenachse Köpenicker Straße und Schlesische Straße



(4) Entwicklung der Hauptverkehrsachse Köpenicker Straße – Schlesische Straße als Magistrale mit differenzierter Aufenthalts- und Nutzungsqualität

Die Hauptverkehrsachse zeigt sich zur Zeit sowohl in ihrer städtebaulichen Struktur wie auch in ihrem Nutzungsgefüge mit einem deutlichen Nordwest-Südost-Gefälle.

Mit der Entwicklung der Achse als 'Magistrale' soll der Wandel von einer trennenden Hauptverkehrsstraße zu einem Straßenraum mit Aufenthaltsqualität und hoher Nutzungsdichte eingeleitet werden. Die Aufwertung der Straßenräume schafft darüber hinaus Lagequalitäten für weitere Investitionen im Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot.

Zu den Maßnahmen gehört die Aufwertung der Straßenräume insbesondere für Radfahrer (eigenständige Fahrstreifen) und Fußgänger (Querungshilfen), sowie die Neuordnung des ruhenden Verkehrs.

Eine Realisierung ist aufgrund der bereits vorliegenden Planungen kurzfristig gegeben.



(5) Aufwertung des Bereichs am U-Bahnhof Schlesisches Tor als Quartiersmittelpunkt und Kristallisationsort

Der Bereich Gröbenufer, Falckensteinstraße, Schlesische Straße und U-Bahnhof Schlesisches Tor ist bereits heute als Quartiersmittelpunkt des Stadtumbauebietes zu sehen. Nicht in Einklang hiermit steht die unzureichende Verflechtung seiner besonderen Potenziale. Eine Schlüsselrolle nimmt hierbei die Wiederbelebung des Gröbenufers als wichtiger Ort der Erholung, der Gastronomie aber auch der Verknüpfung des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs mit einem wassergebundenen öffentlichen Nahverkehr ein. Die Wiedernutzbarmachung des Gröbenufers für die Fahrgastschifffahrt rückt den heute abgelegenen Bereich lokal und gesamtstädtisch in den Fokus, wodurch das Ufer sowohl einen Bekanntheits- als und einen Besucherzuwachs erfährt. Beides sind Voraussetzungen für Investitionen in seinem Umfeld.



oben: U-Bahnhof Schlesisches Tor; links: 'verwaistes' Gröbenufer



(6) Weiterentwicklung der Quartiersachse Wrangelstraße als Standort der Nahversorgung, Stärkung des Wohnumfeldes in ihrem Verflechtungsbereich

Diesem Programmziel sind keine unmittelbaren Schlüsselprojekte des Stadtumbaus zugeordnet. Die Aufwertung der Wrangelstraße und der angrenzenden Straßen erfolgt in enger Abstimmung mit den Projekten des Quartiersmanagements Wrangelkiez und des Stadtteilmanagementverfahrens Mariannenplatz. Ziel ist, die Wrangelstraße als Geschäftsstraße des Wrangelkiezes funktional und gestalterisch zu stärken. Die Profilierung der Markthalle zwischen Pückler- und Eisenbahnstraße, ihre Sicherung und ihr Ausbau als Nahversorgungsschwerpunkt für das gesamte südöstliche Kreuzberg ist ein weiterer wichtiger Schritt.



links: Wrangelstraße und Markthalle an der Eisenbahnstraße



oben: (Muster-)Officeloft
in der ehemaligen
Heeresbäckerei;
unten: Details von
Gewerbebauten



(7) Etablierung einer neuen kreativen 'Kreuzberger Mischung'

Auch diesem Programmziel sind keine Schlüsselprojekte zugeordnet. Im Zuge des Stadtumbauprozesses sind mit Unterstützung der lokalen Akteure über die Steuerung und Moderation von Prozessen:

- Anreize und Angebote für innovative Startup-Firmen zu schaffen
- Nischen in den Altbaubeständen für Zuzüge aus der kreativen Szene zu sichern
- kleinteilige Angebote für Wohnen und Arbeiten sowie in der Kombination von Wohnen und Arbeiten zu entwickeln
- die Einzelhandelsversorgung (insbesondere an der Köpenicker Straße / Schlesischen Straße) zu verbessern und
- die Betreuungs- und Bildungsangebote zur Erhöhung der Attraktivität insbesondere auch des Wohnens zu qualifizieren.

(8) Aufbau eines Entwicklungsnetzwerks zur Begleitung des Stadtbaus / Öffentlichkeitsarbeit

Im Rahmen der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie zum Stadtumbau wurde über die intensive Einbindung der lokalen Akteure ein wichtiger Schritt zum Aufbau eines begleitenden Entwicklungsnetzwerkes getan. Die (gesicherte) Beteiligung der lokal Handelnden (media spree e.V., QM Wrangelkiez, Stadtteilausschuss e.V.) sowie der Eigentümer und Unternehmen im Gebiet legte den Grundstein für den künftigen Stadtumbauprozess.

Fazit

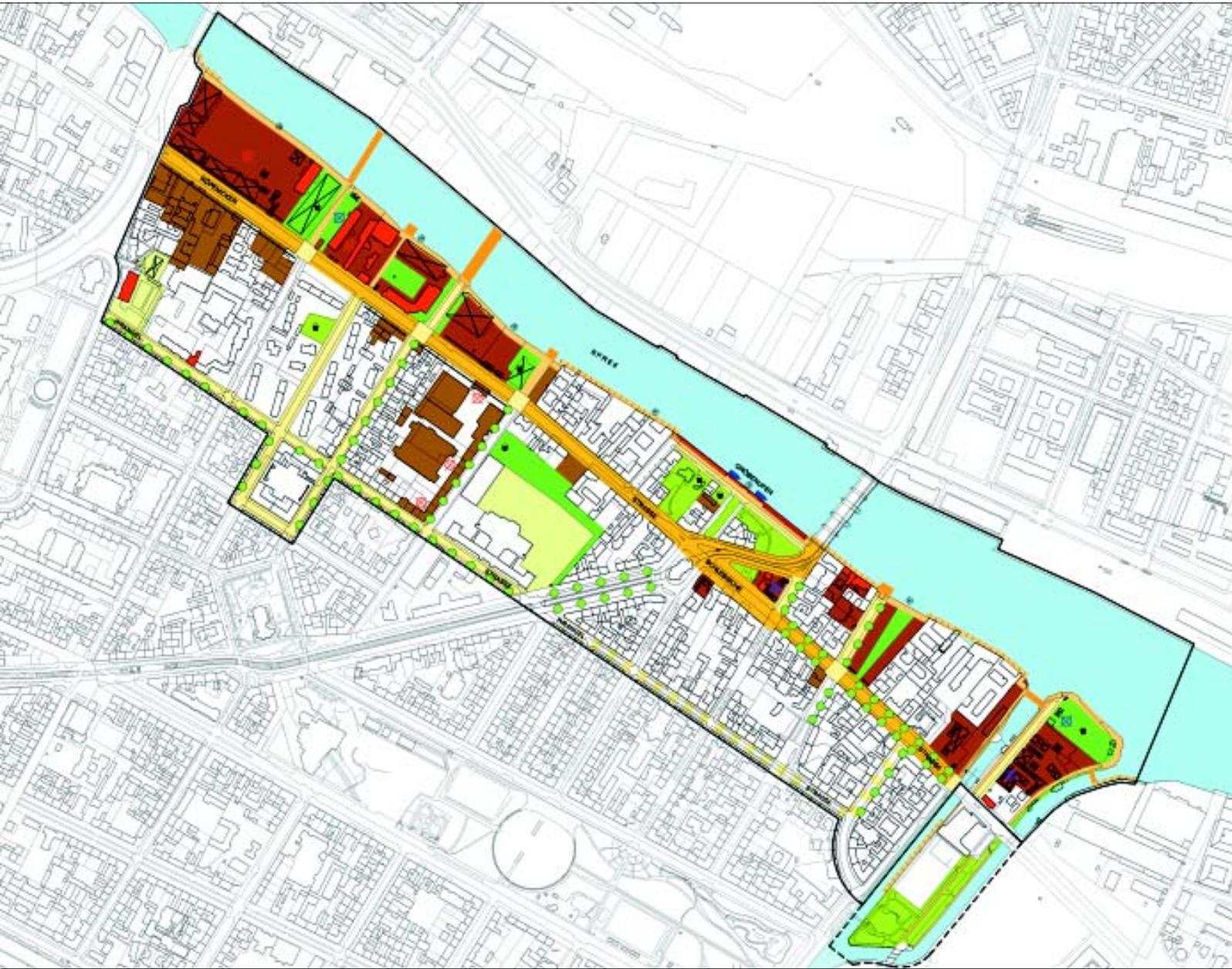
Das Stadtumbauprogramm ist für das Kreuzberger Spreeufer einem Lösen von Knoten gleichzusetzen, mit dem Ziel, das Spreebord in den in Teilbereichen dynamischeren Entwicklungsprozess seines Umfeldes zu integrieren, wovon in Wechselwirkung auch dieses wieder entscheidend profitiert.

Mit der Festlegung als Stadtumbauegebiet besteht die einmalige Chance, den stadträumlich und verwaltungstechnisch zusammenhängenden beidseitigen Spree-raum zu verzahnen und als Foyer der historischen Stadtmitte zu profilieren. Der Stadtumbau wird hierbei nicht als langwieriger Prozess, sondern als kurzfristig eingesetzter Motor einer sich selbstständigenden Entwicklung gesehen.

Ein besonderer Vorteil des Kreuzberger Spreeufers ist die überschaubare räumliche Kulisse, in der die eingesetzten Stadtbaumittel über Schlüsselmaßnahmen in kurzer Zeit eine wahrnehmbar hohe Wirkung entfalten können. Beflügelnd wirkt sich auch aus, dass über die Voruntersuchung ein enger Zusammenschluss der maßgeblichen, für das Gebiet relevanten Akteure im öffentlichen wie privaten Bereich herbeigeführt werden konnte, wodurch die Aufnahme in das Stadtumbauprogramm zu einer konzertierten Aktion wird.

Gemeinsames Ziel ist, das Kreuzberger Spreequartier zu einem attraktiven und dynamischen Wirtschafts- und Stadtraum mit Ausstrahlung nach Mitte, Friedrichshain und Treptow, aber auch in den Wrangelkiez selbst zu entwickeln.

Maßnahmen im Überblick



- | | | | |
|--|---|--|---|
| Umstrukturierung von gewerblichen und sonstigen Flächen / Gebäuden (hohe Priorität) | Sanierung Doppelkaianlage / Promenade, Ausbau Gastronomie, Freizeit | Aufwertung Köpenicker Straße / Schlesische Straße / Oberbaumstraße | Aufwertung bestehender Grünflächen |
| Umstrukturierung von gewerblichen und sonstigen Flächen / Gebäuden (nachgeordnete Priorität) | Aufwertung Anlegestelle / Ausbau Fahrgastschiffahrt | Aufwertung / teilräumliche Aufwertung von sonstigen Straßenräumen | Aufwertung / Anlage von Spielplätzen |
| Schaffung / Stärkung von Versorgungs-, Dienstleistungsangeboten | Abriss von Gebäuden | Verbesserung der Überquerbarkeit der Hauptverkehrsstraßen | Baumpflanzungen im Straßenland |
| Sanierung / Umnutzung imageprägender Gebäude | Anlage von Uferwegen, landseitig / Wegen zur Spree | Schaffung von Spreebalkonen | Ergänzung des quartiersbezogenen Freiflächenangebots auf Schulhöfen |
| Altlastenbeseitigung | Anlage von Uferwegen, wasserseitig (Stegel) | Umsetzung eines Konzeptes Uferillumination | Stärkung der Stadtspre als innerstädtischer Flussraum |
| Altlastenuntersuchung | Neue Brückenverbindungen | Neuanlage 'grüner Fenster' zur Spree / Öffnung von Grünflächen | Abgrenzung Stadtumbaugebiet / informelle Erweiterung |

Rechtliche Grundlagen und nächste Schritte



*Detailanschnitte von
der 30 m hohen
Wasserstatue
'Molecule Men'
an den Treptowers
von Jonathan Borofsky*

Rechtliche Grundlagen

Der Senat von Berlin hat am 29.11.2005 auf Grundlage des § 171b des Baugesetzbuches mit vier weiteren Gebieten die Festlegung des Quartiers Kreuzberg - Spreeufer als Stadtumbaugebiet beschlossen. Grundlage für den Beschluss ist gemäß § 171b Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch ein von der Gemeinde aufzustellendes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen im Stadtumbaugebiet schriftlich darzustellen sind.

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat in Abstimmung mit dem Bezirksamt, im Ergebnis einer Ausschreibung, das Planungsbüro Herwarth + Holz mit den Voruntersuchungen beauftragt. Die Voruntersuchungen wurden in enger Abstimmung mit dem Bezirksamt zwischen Mai und August 2005 durchgeführt. Die Untersuchungen umfassten die Aufnahme und Bewertung des Bestandes, die Entwicklung von planerischen Leitbildern sowie die Konkretisierung der Kosten, möglicher Finanzierungsquellen und Prioritäten. Ergänzend wurden in einer Vielzahl an Gesprächen mit Grundstückseigentümern größerer Flächen und Vertretern im Gebiet engagierter Initiativen die Problemlagen und mögliche Ziele eines Stadtumbaus sowie ihre Mitwirkungsbereitschaft erörtert.

Die Festsetzung als Stadtumbaugebiet bewirkt – anders als die förmliche Festlegung städtebaulicher Sanierungsgebiete durch Rechtsverordnung – keine rechtlichen Beschränkungen für Grundeigentümer, Bewohner, Behörden oder sonstige Personen und Institutionen, deren gebietsbezogene Belange berührt sein könnten.

Öffentlichkeitsbeteiligung

§ 171b Abs. 3 Baugesetzbuch schreibt vor, dass bei der Vorbereitung und Durchführung von Stadtumbau-maßnahmen die Regelungen des § 137 (Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen) und des § 139 (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger) Baugesetzbuch entsprechend anzuwenden sind.

Hierzu wurden in der Zeit vom 6. Februar bis 3. März 2006 der Voruntersuchungsbericht und die dazugehörigen Pläne bei der Senatsverwaltung für Stadtentwick-

lung, im Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg und im Büro Herwarth + Holz öffentlich ausgelegt.

Insgesamt gingen 52 Stellungnahmen ein, die ausgewertet sowie im Rahmen eines Erörterungstermins am 23. März 2006 mit den Bürger/innen diskutiert wurden. Für weitere Fragen und Anregungen zum Stadtumbauprozess stehen nebenstehende Ansprechpartner gern zur Verfügung.

Weiterer Ablauf

Der Stadtumbauprozess ist auf einen Zeitraum von ca. acht Jahren angelegt. Aus Programm-Mitteln der Städtebauförderung 2005 wurden für das Gebiet Kreuzberg - Spreeufer insgesamt 3,13 Mio. EUR für erste Maßnahmen bereit gestellt. Um mit der Umsetzung erster Maßnahmen und Projekte noch in diesem Jahr beginnen zu können, sind im ersten Schritt insbesondere Planungen weiterzuentwickeln. Zu ihrer Abstimmung werden zu gegebener Zeit gesonderte Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Für die Durchführung des Stadtumbauprogramms im Gebiet ist das Bezirksamt Kreuzberg – Abteilung für Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung, Fachbereich Stadtplanung – federführend zuständig. Es wird dabei durch das Büro Herwarth + Holz als Gebietsbeauftragtem unterstützt.

Ansprechpartner/innen

Bezirksverwaltung

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
Yorckstraße 4-11, 10965 Berlin
Postanschrift: Postfach 350701, 10216 Berlin
Internet: www.friedrichshain-kreuzberg.de

Abteilung für Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung

Bezirksbürgermeister Dr. Franz Schulz
Telefon: 030 - 90298 - 2300 / Telefax: 030 - 90298 - 4178
E-Mail: buergermeister@ba-fk.verwalt-berlin.de

Fachbereich Stadtplanung

Fachbereichsleiter Matthias Peckskamp
Telefon: 030 - 90298 - 2234 / Telefax: 030 - 90298 - 3352
E-Mail: matthias.peckskamp@ba-fk.verwalt-berlin.de

Ralf Ahlemann

Telefon: 030 - 90298 - 3502 / Telefax: 030 - 90298 - 3352
E-Mail: ralf.ahlemann@ba-fk.verwalt-berlin.de

Siegfried Rudolph

Telefon: 030 - 90298 - 3389 / Telefax: 030 - 90298 - 3352
E-Mail: siegfried.rudolph@ba-fk.verwalt-berlin.de

Abteilung für Bauen, Wohnen und Immobilienservice

Bezirksstadträtin Jutta Kalepky
Telefon: 030 - 90298 - 2360 / Telefax: 030 - 90298 - 2512
E-Mail: ursula.meyer@ba-fk.verwalt-berlin.de

Fachbereich Immobilienservice

Fachbereichsleiter Frank Vettel
Telefon: 030 - 90298 - 3150 / Telefax: 030 - 90298 - 2570
E-Mail: frank.vettel@ba-fk.verwalt-berlin.de

Amt für Tiefbau

Amtsleiter Helmut Schulz-Herrmann
Telefon: 030 - 90298 - 8050 / Telefax: 030 - 90298 - 8015
E-Mail: dagmar.stephan@ba-fk.verwalt-berlin.de

Fachbereich Naturschutz und Grünflächen

Fachbereichsleiter Hilmar Schädel
Telefon: 030 - 90298 - 8030 / Telefax: 030 - 90298 - 8033
E-Mail: hilmar.schaedel@ba-fk.verwalt-berlin.de

Voruntersuchungen / Stadtumbaumanagement

Herwarth + Holz, Planung und Architektur
Schlesische Straße 27, 10997 Berlin
Carl Herwarth von Bittenfeld, Brigitte Holz
Telefon: 030 - 6 11 10 21 / Telefax: 030 - 6 18 87 16
Internet: www.herwarth-holz.de
E-Mail: kontakt@herwarth-holz.de

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Württembergische Str. 6, 10707 Berlin
Internet: www.stadtentwicklung.berlin.de

Referat IV D - Entwicklungsbereiche, Städtebauliche Verträge, Stadtumbau

Dirk Böttcher
Telefon: 030 - 9012 - 5691 / Telefax: 030 - 9012-3527
E-Mail: dirk.boettcher@senstadt.verwalt-berlin.de
Brigitte Schammer
Telefon: 030 - 9012 - 3220 / Telefax: 030 - 9012-3527
E-Mail: brigitte.schammer@senstadt.verwalt-berlin.de

Sonstige Akteure / Beteiligte

Regionalmanagement media spree e. V.
Stralauer Platz 34, 10243 Berlin
Telefon: 030 - 9700 - 2888 / Telefax: 030 - 9700 - 2890
Internet: www.mediaspree.de
E-Mail: christian.meyer@mediaspree.de

Stadtteilausschuss Kreuzberg e. V.
Skalitzer Straße 57, 10997 Berlin
Telefon: 030 - 61 28 27 00 / Telefax: 030 - 61 28 27 01
Internet: <http://stadtteilausschuss.kreuzberg.de>
E-Mail: stadtteilausschuss.kreuzberg@t-online.de

Quartiersmanagement Wrangelkiez
Schlesische Straße 12, 10997 Berlin
Telefon: 030 - 695 157 24, -25 / Telefax: 030 - 695 157 26
Internet: www.quartiersmanagement-wrangelkiez.de
E-Mail: qm.wrangelkiez@berlin.de

Stadtteilmanagement Koko Mariannenplatz
Mariannenplatz 6, 10997 Berlin
Telefon: 030 - 61 20 18 80 / Telefax: 030 61 20 18 49
Internet: www.koko-mariannenplatz.de
E-Mail: kokomariannenplatz@jugendwohnen-berlin.de

