

Berlin

Stadtumbau West Voruntersuchung Kreuzberg - Spreeufer



Schlussbericht – Langfassung



**Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung**

Am Köllnischen Park 3 10179 Berlin
Tel. (030) 9025 1272 Fax (030) 9025 1302

Herwarth + Holz
Planung und Architektur
Schlesische Straße 27 10997 Berlin
Tel. (030) 611 10 21 Fax (030) 618 87 16

**Stadtumbau West - Kreuzberg - Spreeufer
Voruntersuchung / Machbarkeitsstudie**

Berlin, August 2005

Impressum

Auftraggeber:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Tel. 030 - 9012 - 4855
Fax 030 - 9012 - 3729

Dr. Jochen Hucke
Kurt Nelius
Reimund Schmelcher
Veronika Honold

in Zusammenarbeit mit

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg
Abt. Stadtentwicklung und Bauen

Yorckstraße 4-11
10965 Berlin

Tel. 030 - 90298 - 3523
Fax 030 - 90298 - 3352

Dr. Franz Schulz
Matthias Peckskamp
Siegfried Rudolph
Siegfried Bracht

Auftragnehmer:

Herwarth + Holz
Planung und Architektur

Schlesische Straße 27
10997 Berlin

Tel. 030 - 611 10 21
Fax 030 - 618 87 16

Carl Herwarth von Bittenfeld
Brigitte Holz

Bearbeitung:
Thomas Fenske
Andreas Richter
Renate Seiler
Kerstin Thureau
Martin Schreiner

im Zusammenwirken mit

Landschaft Planen & Bauen
Manfred Karsch

Immobilienforschung und -beratung
Dr. Guido Spars

Berlin, 8. August 2005 – Überarbeitung Januar 2006

Inhalt

I.	Handlungsanlass	6
II.	Analyse	7
1.	Charakteristik und gegenwärtige Bedeutung des Untersuchungsgebiets	7
1.1	Lage, Größe	7
1.2	Historische Entwicklung	8
1.3	Verkehr / Erschließung.....	10
1.4	Städtebauliche Struktur / Nutzungsstruktur.....	11
1.5	Denkmalschutz	15
1.6	Bodenbelastungen	18
1.7	Grün- und Freiflächen / Freiraum Spree / Wasserfreizeit	18
1.8	Soziale, demografische und ökonomische Daten.....	20
1.9	Eigentumsstruktur	21
1.10	Gesamtstädtische Bedeutung - Einordnung in das Umfeld	23
2.	Planungen und Programme	24
2.1	Bauleitplanung und Landschaftsprogramm	24
2.2	Planwerk / Stadtentwicklungspläne.....	26
2.3	Sonstige übergeordnete Planungen und Programme	29
2.4	Einzelplanungen des Bezirks	30
2.5	Zwischenfazit Planungen / Programme	32
2.6	Ableitung von wesentlichen Umstrukturierungsflächen	37
3.	Mängel und Potenziale	41
3.1	Mängel	41
3.2	Potenziale.....	42
3.3	Zwischenfazit Mängel / Potenziale	44
4.	Die Bewertung eines Stadtumbaus aus Sicht lokaler Akteure	45
4.1	Befragung von Eigentümern und größeren Unternehmen im Gebiet	45
4.2	Abstimmung mit lokalen Schlüsselakteuren und anderen Beteiligten	48
5.	Notwendigkeit eines Stadtumbaus	52
5.1	Entwicklungserfordernisse / Anshuberfordernisse / Lenkungserfordernisse.....	52
5.2	Zu erwartende Entwicklung ohne Aufnahme in das Förderprogramm	53
6.	Empfehlungen zur Abgrenzung des Stadtumbaugebietes	54

III. Leitbild / Ziele	56
1. Leitbild	56
1.1 Präsentation	56
1.2 Exkurs	56
2. Ziele.....	57
2.1 Das 8 Punkte-Programm.....	57
3. Leitbildplan / Rahmenplan	59
IV. Projekte.....	62
1. Urbanisierung des Kreuzberger Spreeufers als Entree der Innenstadt, als Visitenkarte Kreuzbergs zum Wasser	63
1.1 Schlüsselprojekt 1 - Verlagerungsmanagement / Flächenmonitoring und -management .	63
1.2 Schlüsselprojekt 2 - Umnutzung der Lohmühleninsel als grüne Insel zwischen Stadt- und Landschaftsspreesree	66
2. Vernetzung der Kreuzberger und Friedrichshainer Spreeufer als Teile eines prosperierenden Wirtschaftsraums	68
2.1 Schlüsselprojekt 3 - Wiederherstellung der Brommybrücke	68
3. Öffnung und Erschließung des Spreerraums für den Stadtteil / für die Stadt	69
3.1 Schlüsselprojekt 4 - Anlage einer durchgehenden Uferpromenade	70
3.2 Schlüsselprojekt 5 - Anlage eines Weges westlich der Oberschleuse	72
3.3 Schlüsselprojekt 6 - Anlage von Fuß- und Radwegen aus dem Quartier	73
3.4 Schlüsselprojekt 7 - Öffnung und Neugestaltung der Brommystraße	74
3.5 Schlüsselprojekt 8 - Anlage von 'Spreebalkonen'	75
4. Entwicklung der Hauptverkehrsachse Schlesische Straße / Köpenicker Straße als Magistrale mit differenzierter Aufenthalts- und Nutzungsqualität.....	77
4.1 Schlüsselprojekt 9 - Gestalterisch-funktionale Aufwertung der Köpenicker Straße / der Schlesischen Straße	77
5. Aufwertung des Bereichs am U-Bahnhof Schlesisches Tor als Quartiersmittelpunkt und Kristallisationsort	78
5.1 Schlüsselprojekt 10 - Aufwertung der Kaianlagen und der Uferpromenade am Gröbenufer als wasserseitiges Entree im Zentrum des Kreuzberger Spreequartiers.....	78
6. Weiterentwicklung der Quartiersachse Wrangelstraße als Standort der Nahversorgung / Stärkung des Wohnumfeldes in ihrem Verflechtungsbereich	80
7. Etablierung einer neuen kreativen 'Kreuzberger Mischung'	81

8. Aufbau eines Entwicklungsnetzwerks zur Begleitung des Stadtumbaus / Öffentlichkeitsarbeit.....	82
8.1 Schlüsselprojekt 11 - Stadtumbaumanagement.....	82
V. Projektblätter für Schlüsselprojekte	84
VI. Projektübersicht	95
VII. Umsetzung des Stadtumbaus.....	105
1. Verfahren zur prozessbegleitenden Koordination und Kooperation	105
2. Modifizierungsbedarf bestehender Planungen	105
VIII. Fazit	106

Anhang

Impressionen: Mängel und Potenziale.....	109
Fragebogen	124

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes im engeren Verflechtungsraum	8
Abbildung 2: Historisches Luftbild von 1928	10
Abbildung 3: Raumstruktur im Untersuchungsgebiet.....	14
Abbildung 4: Denkmalbereiche und Denkmale.....	17
Abbildung 5: Eigentumsstruktur	22
Abbildung 6: Umstrukturierungsflächen im Untersuchungsgebiet.....	40
Abbildung 7: Befragung und geführte Gespräche mit Eigentümern / größeren Unternehmen ..	51
Abbildung 8: Vorschlag zur Abgrenzung des Stadtumbaugebietes	55

Verzeichnis Übersichten

Übersicht 1: Verbindliche Bauleitplanung nach Inhalten und Verfahrensstand	27
Übersicht 2: (Vor-)Abstimmung mit lokalen Akteuren (Fragebögen / Gespräche)	49
Übersicht 3: Uferwege nach öffentlicher Zugänglichkeit.....	71
Übersicht 4: Schlüsselprojekte	96
Übersicht 5: Alle Projekte nach Projektbündeln / 8-Punkte-Programm	98
Übersicht 6: Modifizierungsbedarf bestehender Planungen.....	106

I. Handlungsanlass

Im Zuge der Vorbereitung einer Beteiligung des Landes Berlin am Bund-Länder-Programm Stadtumbau West sind als Entscheidungsgrundlage für die endgültige Festlegung von Gebieten als förmliche Stadtumbaugebiete gem. § 171b BauGB Voruntersuchungen im Sinne einer Machbarkeitsstudie durchzuführen. Hierzu wurden insgesamt fünf Gebiete, darunter auch der Bereich 'Kreuzberg Spreeufer' ausgewählt. Über die Ergebnisse der Voruntersuchungen soll die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in die Lage versetzt werden, zu entscheiden:

- ob im Westteil Berlins Stadtumbaugebiete gem. § 171b BauGB ausgewiesen werden sollen,
- ob die Ausweisung der im Rahmen der Vorarbeiten definierten Gebiete oder Teile dieser Gebiete in Betracht kommt, auch
- in welcher Größenordnung Städtebaufördermittel zum Stadtumbau eingesetzt werden sollen.

Aufgabe der Voruntersuchung ist:

- die wichtigsten Stadtumbauprobleme des Gebietes und deren Ursachen zu benennen,
- ein Stadtumbaukonzept für das Gesamtgebiet oder Teilräume des Voruntersuchungsgebietes zu entwickeln,
- das Stadtumbaukonzept mit den wesentlichen Akteuren im Gebiet zu erörtern,
- auf der Grundlage der Erörterung einen Vorschlag für umsetzbare Stadtumbaumaßnahmen einschl. Kostenschätzung zu erarbeiten.

Dabei sollen die im Rahmen der Machbarkeitsstudie vorgeschlagenen Maßnahmen- und Projektvorschläge insbesondere:

- einen besonders hohen Anstoßeffekt auf die Umstrukturierung des Gebiets erwarten lassen,
- im Sinne von public private partnership möglichst viele private Investitionsmittel mobilisieren,
- zumindest teilweise kurz- bis mittelfristig sichtbare Effekte erzielen,
- eine "Bündelung" mit einschlägigen Förderprogrammen anderer Fachressorts und öffentlichen Investitionen der Bezirke ermöglichen,
- nach Auslaufen der öffentlichen Anschubförderung selbsttragende private Investitionen nach sich ziehen,
- die Vernetzung privater und öffentlicher Akteure zur weiteren gemeinsamen Problemlösung im Stadtumbauprozess stärken sowie
- das Image des Stadtumbaugebietes nachhaltig aufwerten.

Bei dem im ehemaligen Grenzgebiet gelegenen, sehr gut erschlossenen Quartier handelt es sich um eine gesamtstädtisch bedeutende Wasserlage ('Großer Spreekanal') am südöstlichen Eingang des historischen Zentrums¹.

Im östlichen Bereich des Untersuchungsgebietes wirkt sich die unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbebauten in traditioneller Geschossbauweise entlang des 'Spreekanals' und gründerzeitlicher Wohnbebauung an beiden Seiten der Schlesischen Straße und des östlichen Teils der Köpenicker Straße gebietsprägend aus. Hier ist in der Tendenz eine Aufwärtsentwicklung festzustellen.

¹ vgl. Wasserlagenentwicklungsplan

Im westlichen Teil der Köpenicker Straße ist im Gegensatz hierzu eine anhaltende und flächen-deckende 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 Höhe Zeughofstraße sind Potenziale zur Nachnutzung und Nutzungsaufwertung von Flächen und Bestandsgebäuden vorhanden. Hier liegt der Ansatzpunkt, die Stadt 'zum Wasser zu drehen' und tatsächliche wie attraktive visuelle Verbindungen zwischen den früher getrennten Ortsteilen Friedrichshain und Kreuzberg zu schaffen.

Sowohl intern als auch im Abgleich mit dem Umfeld zeigen sich im Untersuchungsgebiet 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 Untersuchungsgebiet 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.

II. Analyse

1. Charakteristik und gegenwärtige Bedeutung des Untersuchungsgebiets

1.1 Lage, Größe

Das ca. 101 ha² große Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Spreeufer, in dem ca. 8.700 Einwohner leben, wird von der Spree im Norden, dem Flutgraben - Straße Vor dem Schlesischen Tor - Heckmannufer im Südosten, der Taborstraße - Wrangelstraße im Süden und dem Bethaniendamm im Nordwesten begrenzt. Der Ufersaum des Quartiers zur Spree bzw. zum Landwehrkanal hat eine Länge von etwa 2 km.

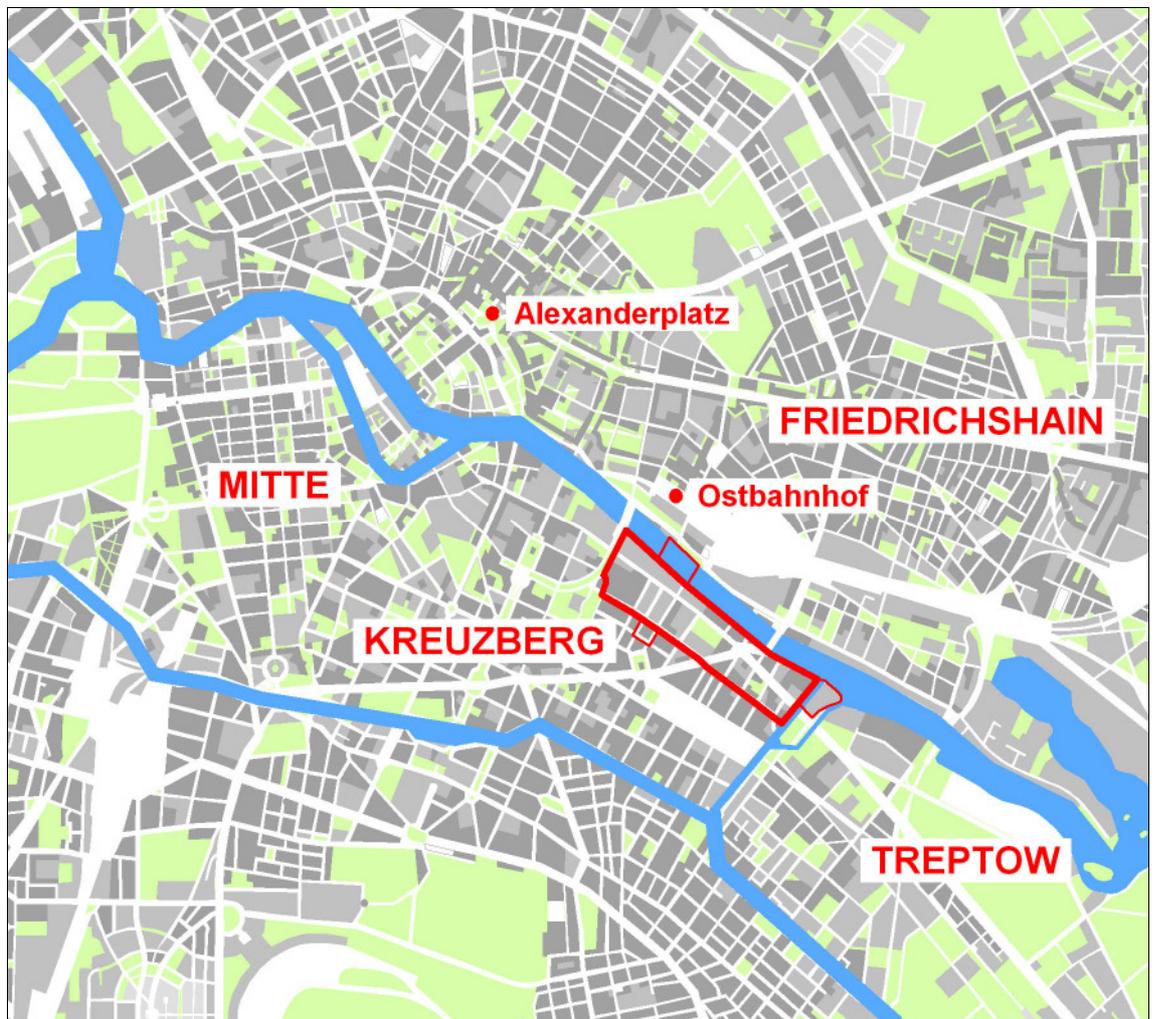
Das Quartier liegt im Nordosten des Ortsteils Kreuzberg im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg. Die natürliche Grenze zwischen den beiden Ortsteilen des Bezirks bildet die Spree. Nordwestlich grenzt der Bezirk Mitte, südöstlich der Bezirk Treptow-Köpenick an das Untersuchungsgebiet an.

Das Quartier ist wie der gesamte Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg Teil des erweiterten Zentrumsbereichs (Entfernung Alexanderplatz ca. 3 km).

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 hervorragend angebunden. Über die S-Bahnlinie 9 ist der Flughafen Berlin-Schönefeld schnell erreichbar. Der künftige Autobahnanschluss (A 100) an der Elsenbrücke (2,5 km) verbessert die Anbindung des Quartiers zusätzlich.

² ohne Wasserfläche beträgt die Größe des Untersuchungsgebietes 73,9 ha

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes im engeren Verflechtungsraum



1.2 Historische Entwicklung

Die den Untersuchungsraum diagonal querende Straßenachse Skalitzer Straße - Oberbaumstraße - Oberbaumbrücke kennzeichnet den Verlauf der früheren Zollmauer um Berlin, die um 1730 angelegt und 1868 abgerissen wurde. Das 'Schlesische Tor' steht an der damaligen Schnittstelle Köpenick / Berlin.

Die erste Besiedlung beschränkte sich auf gärtnerisch genutzte Flächen sowie einzelne Landgüter und Höfe, wie eine Meierei im Bereich westlich der Lohmühleninsel und ein Landgut im Bereich des heutigen Oberstufenzentrums.

Im 19. Jahrhundert wurden die Spree und die Köpenicker Straße zu den wichtigsten Entwicklungsachsen für die Besiedlung des Quartiers. Um 1800 wurden die Grundstücke zwischen Köpenicker Straße und Spree vor allem durch die frühe Textilindustrie genutzt. Hier befanden sich ausgedehnte Trockenwiesen, die dazugehörigen Fabrikgebäude waren auf der Südseite der Köpenicker Straße mit freiem Blick auf das Wasser angesiedelt.

Bis zum Jahr 1860 blieb die Nutzung des Untersuchungsgebietes extensiv. Die südlich der Schlesischen und Köpenicker Straße prägende orthogonale Blockstruktur entstand in ihrem Grundraster seit Mitte des 19. Jahrhunderts, die Anlage der kleinteiligen Blöcke zwischen Skalitzer Straße und Landwehrkanal basierte auf dem Hobrecht-Plan von 1862.

Mit der Gründerzeit setzte eine rege Bautätigkeit ein. Befördert von der günstigen verkehrlichen Anbindung über Spree, Landwehrkanal, Görlitzer Bahn, Ringbahn, Stadtbahn und Straßen siedelten sich zunehmend Betriebe an. Wohngebäude entstanden häufig eng verzahnt mit Handwerk, Klein- und Großgewerbe. Die Spree war eine wichtige Verbindungsachse für den Gütertransport, folgerichtig orientierten sich verarbeitendes Gewerbe, zahlreiche Lager- und Umschlagplätze sowie Anlegestellen zum Wasser. Die typische 'Kreuzberger Mischung' mit großbürgerlichen Häusern entlang der Straßen und mehreren dahinter gestaffelten gewerblichen Höfen ist noch heute charakterisierend insbesondere für den nördlichen Bereich der Schlesischen Straße.

Am heutigen Uferverlauf ablesbar ist das Vorhandensein von ehemaligen Badeanstalten im Bereich der Lohmühleninsel, der Cuvrystraße und im Bereich des Grundstücks Köpenicker Straße 11-14. Um 1895 entstand die Schiffsanlegestelle am Gröbenufer. Der Bau der Hochbahn erfolgte 1901. Der markante 'Leuchtturm' des Schiffsanlegers am Gröbenufer war von der Hochbahnstation über die grüne Achse Bevernstraße gut erkennbar.

Wesentliche Flächen wurden auch durch das Militär genutzt. Die Flächen des heutigen Oberstufenzentrums und der Post beidseitig der Wrangelstraße waren Kasernenflächen, ihre Hauptgebäude sind bis heute erhalten. Auf dem Gelände des Proviantamtes Köpenicker Straße 16-17 entstand die Heeresbäckerei, die heute ebenfalls zu den gebietsprägenden Backsteinbauten gehört.

Anfang des 20. Jahrhunderts erfuhr die Schlesische Straße einen erneuten gewerblichen Entwicklungsschub. Mit der Reichelt-Hof-GmbH (Lebensmittel) in der Schlesischen Straße 28 und der Lindström AG in der Nr. 26 siedelten sich zwei bekannte Großfirmen an. Die Plattenfirma Lindström (Marken u.a. Odeon und Parlophon) kann aus heutiger Sicht als Pionier der Musikbranche gesehen werden.

Von den Kriegszerstörungen des Zweiten Weltkriegs waren insbesondere die Blöcke nördlich und südlich der Köpenicker Straße betroffen. Die bis dahin mit der Schlesischen Straße vergleichbare urbane Struktur von straßenseitigen Wohngebäuden und bis zur Spree gestaffelten Gewerbehöfen (die Köpenicker Straße galt als schönste Straße des Stadtteils) verschwand nahezu vollständig. Bis heute ist die Straße durch heterogene Blockränder geprägt.

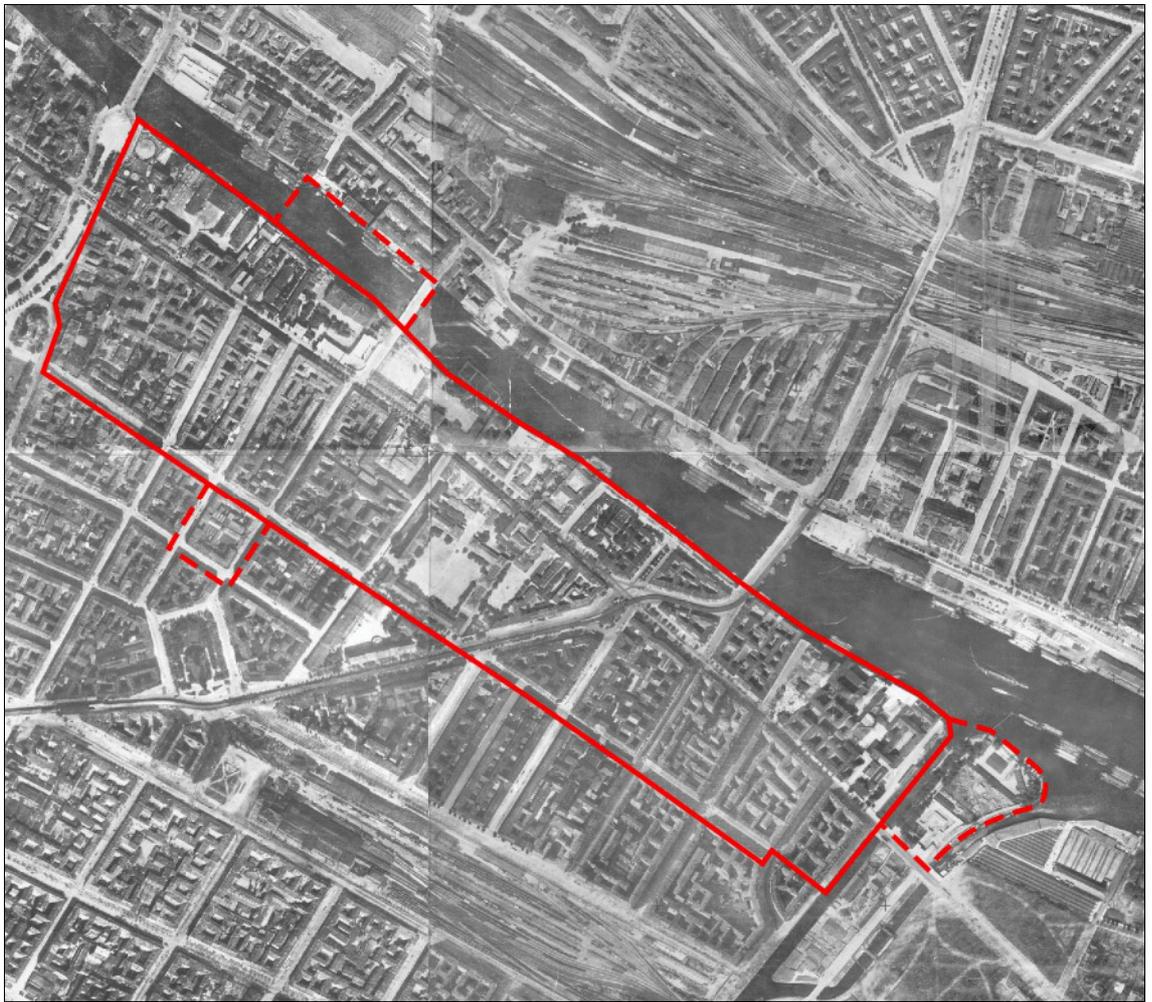
Die Teilung Berlins machte aus dem belebten Stadtteil um die Magistralen Köpenicker Straße / Schlesische Straße ein Grenzgebiet in doppelter innerstädtischer Randlage, das dreiseitig (nördliches Spreeufer, Bethaniendamm, östlicher Landwehrkanal) von Grenzanlagen eingefasst war.

Aus heutiger Sicht stadunverträgliche Verkehrsplanungen (Köpenicker Straße / Schlesische Straße als Teil des Autobahn- und Schnellstraßennetzes), die noch bis 1988 Rechtsgültigkeit besaßen, verschärfte die Lageproblematik und führten dazu, dass vielfach Abrisse an die Stelle von Sanierungen traten.

In der Folge war das Spreeband durch zunehmenden Leerstand geprägt. Läden, Gastronomie- und Kultureinrichtungen wurden durch gewerbliche, insbesondere flächenintensive Ansiedlungen abgelöst. Der undurchlässige westliche Gewerbegürtel entlang der Spree ist hierdurch bis heute geprägt.

Während nach dem Fall der Mauer im Bereich der Schlesischen Straße eine kontinuierliche Aufwärtsentwicklung einsetzte, stagniert der westliche Teil des Untersuchungsgebietes bis heute.

Abbildung 2: Historisches Luftbild von 1928



1.3 Verkehr / Erschließung

Das Untersuchungsgebiet weist ein orthogonales Straßennetz auf, das sich am Verlauf der Spree orientiert. Diagonal aufgebrochen wird die orthogonale Erschließungsstruktur durch die Skalitzer Straße sowie die Oberbaumstraße mit der mittig geführten Hochbahn (U-Bahn), die die Hauptverkehrsachsen Köpenicker Straße / Schlesische Straße in ihrem Übergang kreuzt.

ÖPNV

Der U-Bahnhof Schlesisches Tor (U 1) liegt zentral im Kreuz der beiden Achsen. Im 500 m-Radius um den Bahnhof konzentrieren sich wesentliche Nutzungen des Quartiers. Für den nordwestlichen Teil des Untersuchungsraumes ist der Fern- und S-Bahnhof Ostbahnhof die maßgebliche ÖPNV-Anbindung. Entlang der Magistrale Schlesische Straße / Köpenicker Straße verläuft die Buslinie 265 in einem angesichts ihrer wichtigen Verbindungsfunktion (Mitte / Trep-tow-Köpenick) ungünstigen 20-Minuten-Takt.

MIV

Die Verbindung Skalitzer Straße / Oberbaumstraße ist Teil des inneren Rings des Motorisierten Individualverkehr (MIV) um die Innenstadt, auch die Köpenicker Straße / Schlesische Straße ist als Hauptverkehrsstraße einzustufen. Die Hauptverkehrsstraßen gewährleisten einerseits eine gute MIV-Erschließung, sie stellen andererseits jedoch auch eine große Belastung für die

Wohn- und Aufenthaltsqualität dar. Störend wirkt sich vor allem der hohe Lärmpegel aus: die Schlesische Straße ist tagsüber (6-22 Uhr) mit 70-75 dB(A) (Mittelungspegel) belastet, die Skalitzer und Köpenicker Straße mit etwa 65-70 dB(A). In der Skalitzer Straße kommt die Lärmbelastung durch die U-Bahn hinzu. Nachts (22-6 Uhr) weisen die beiden Hauptverkehrsachsen 60-65 bzw. 65-70 dB(A) auf (Quelle: Umweltplan der Stadt Berlin). Die Grenzwerte in Mischgebieten gemäß 16. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz liegen bei 64 dB(A) tagsüber und 54 dB(A) nachts.

Mit der Verkehrsbelastung verbunden ist auch eine erhebliche Trenn- bzw. Barrierewirkung insbesondere in Nord-Südrichtung. In längeren Abschnitten der Köpenicker Straße wie der Schlesischen Straße fehlen Überquerungshilfen (Zebrastreifen, Mittelinseln, Ampeln). Besonders problematisch zeigen sich die Trenneffekte im Bereich der Oberbaumstraße. Der dreieckige Block zwischen Falckensteinstraße, Schlesischer Straße und Oberbaumstraße ist zweiseitig von starkem Verkehr umgeben.

Die Nebenstraßen im östlichen Wrangelquartier sind als verkehrsberuhigte Zonen ausgewiesen und wurden entsprechend gestaltet (Aufpflasterungen, Einengungen, Versätze). Im westlichen Wrangelquartier wurde auf derartige Maßnahmen verzichtet. Bis auf die Hauptverkehrsstraßen sind sämtliche Straßen im Quartier als Tempo 30 - Zone ausgewiesen.

Radwege

Aufgrund der Verkehrsbelastung und der zur Zeit noch fehlenden Radwege ist die Magistrale Schlesische Straße / Köpenicker Straße als Veloroute nur bedingt geeignet. Bis 2006 sollen jedoch beidseitige Fahrstreifen für Radfahrer ausgewiesen werden.

Brücken

Die baulich prägnante Oberbaumbrücke ist im Bereich des Untersuchungsgebietes die einzige Brückenverbindung zwischen Kreuzberg und Friedrichshain. Bis zum Zweiten Weltkrieg befand sich etwa mittig zwischen Oberbaumbrücke und Schillingbrücke die Brommybrücke als weitere Verbindung. Die Widerlager und die befestigten Zufahrten der Brücke (Brommystraße) sind bis heute erhalten. Auf Kreuzberger Seite wird die Brommystraße als Lagerfläche eines Umzugsunternehmens genutzt, eine öffentliche Zugänglichkeit ist daher zur Zeit nicht gegeben. Für den erneuten Bau der Brommybrücke existiert ein Beschluss des Berliner Senats.

1.4 Städtebauliche Struktur / Nutzungsstruktur

Gebietsintern zeigt sich in städtebaulicher Struktur wie im Nutzungsgefüge ein deutliches Südost-Nordwest-Gefälle. Insgesamt bilden sich vier städtebaulich und nutzungsstrukturell unterschiedliche Räume ab:

1. Spreegürtel westliche Köpenicker Straße – großflächige Gewerbe- und Lagerareale

Der nordwestliche Teil der Köpenicker Straße bis zur Schillingbrücke zeigt sich als undurchlässiges Band überwiegend flächenintensiver Lager- und Logistknutzungen, im Mittelbereich durchsetzt von solitären, historischen Speicher- und Produktionsgebäuden, die in Teilen leer stehen. Die gewerblichen Nutzungen umfassen i.d.R. die gesamte Grundstücksfläche vom Wasser bis zur Straße. Nutzer sind u.a. ein Baustoffgroßhandel, ein Umzugsunternehmen, eine Druckerei, Baufirmen, ein Getränkegroßhandel und eine Kfz-Werkstatt. In einem wasserseitig gelegenen Nebengebäude auf dem Grundstück Köpenicker Straße 16-17 befindet sich ein großer Szene-Club.

2. Spreegürtel Schlesische Straße / östliche Köpenicker Straße – kleinteilige Mischstruktur mit Wohnen und Gewerbe

Der Südosten (Schlesische Straße / östliche Köpenicker Straße) weist eine überwiegend intakte gründerzeitlich geprägte städtebauliche Struktur in räumlich engem Mit- und Nebeneinander

von Wohnen, Geschossgewerbe, Kultur- und Freizeiteinrichtungen sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur auf. Die nördliche Schlesische Straße sowie die Falckensteinstraße entwickelten sich in den letzten Jahren als wichtige 'Ausgeh-Orte' mit zahlreichen gastronomischen Einrichtungen und Clubs.

Die Spreegrundstücke nördlich der Schlesischen Straße sowie nördlich der Köpenicker Straße 6 bis 10a sind geprägt durch die Abfolge historischer Geschossgewerbe- und Speichergebäude im Blockinnenbereich und in Wasserlage sowie Straßenraum-orientierte Wohngebäude. Die gewerblichen Gebäudekomplexe sind häufig unmittelbar an die Uferkante herangeführt, was zu einer städtebaulich prägnanten Bebauungskante am Wasser führt. Hier befinden sich mit Ausnahme weniger produzierender Betriebe (z.B. Schreinerei, Druckerei) heute gewerbliche bzw. freiberufliche Nutzungen; mit deutlichem Entwicklungstrend zu Medien / Entertainment, Informationstechnologie, Planung / Architektur / Design sowie anderen kreativen Dienstleistungen.

Einen Bruch in der relativ homogenen Struktur stellt das beräumte aber bereits beplante Grundstück Ecke Schlesische Straße / Cuvrystraße dar. Zu einer nicht zufriedenstellend formulierten Stadtteileingangssituation von Osten trägt das zur Schlesischen Straße unzureichend bebaute Grundstück Schlesische Straße 28 bei.

3. Westliches Wrangelquartier – heterogene Bau- und Nutzungsstruktur mit Großsolitären

Das Gebiet zwischen der Köpenicker Straße und dem Abschnitt der Wrangelstraße westlich der Skalitzer Straße ist im Vergleich mit dem östlichen Wrangelquartier durch offene Blockränder und solitäre Großnutzungen geprägt. Zwischen Bethaniendamm und Manteuffelstraße fehlt die Vorderhausbebauung, sodass im Blockinnenbereich gelegene Geschossgewerbebauten und andere gewerbliche Bebauungen bis zum Straßenraum wirken. Zu diesem sind im wesentlichen Stellplätze orientiert. Zu einem besonderen städtebaulichen Bruch führt das Fehlen des Blockrandes auf dem Eckgrundstück Köpenicker Straße / Bethaniendamm (Blickachse Schillingbrücke), das durch ein Kfz-Unternehmen baulich wie nutzungsstrukturell unangemessen genutzt wird.

Mit dem Oberstufenzentrum Handel I an der Wrangelstraße sowie dem Areal zwischen Mariannenplatz, Wrangelstraße und Manteuffelstraße mit zwei Grundschulen und zwei Kitas sind großzügige Grünräume verbunden. Das Areal des ebenfalls großflächigen Traditionsunternehmens DeTeWe an der Zeughofstraße ist weitestgehend in die Blockstruktur integriert. Zwischen Manteuffel- und Eisenbahnstraße befindet sich eine Wohnanlage der 50er Jahre, die mit Zeilenbauten und ausschließlicher Wohnnutzung siedlungstypologisch ein eigenständiges Element im städtebaulichen Kontext darstellt.

Anders als das östliche Wrangelquartier ist der westlich der Skalitzer Straße gelegene Quartiersteil trotz hoher Bewohner- / Beschäftigten- und Schülerzahlen durch ein eingeschränktes Nahversorgungsangebot geprägt. Wichtigster Einkaufsort ist die Markthalle südlich der Wrangelstraße. Sie ist zugleich ein bauliches Wahrzeichen innerhalb des Quartiers.

4. Östliches Wrangelquartier – homogene Blockrandstruktur mit überwiegender Wohnnutzung

Das Gebiet zwischen Schlesischer Straße und Wrangelstraße ist durch eine überwiegend geschlossene, gründerzeitliche Blockrandbebauung mit überwiegender Wohnnutzung geprägt. Die Wrangelstraße bildet mit zahlreichen Einzelhandelsgeschäften und gastronomischen Einrichtungen, viele davon mit türkischen Besitzern, das Rückgrad des Quartiers. In die Blöcke integriert sind zahlreiche Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kitas, Jugendclubs, Spielplätze, Bürgertreffs etc.).

Erweiterungsbereiche

Im engeren Umfeld des Untersuchungsgebietes befinden sich drei Bereiche, für die aufgrund ihrer engen städtebaulichen und funktionalen Bindungen zum Quartier eine Zuordnung zum Voruntersuchungsgebiet bzw. zur potenziellen Stadtumbaukulisse geboten ist: die nördliche

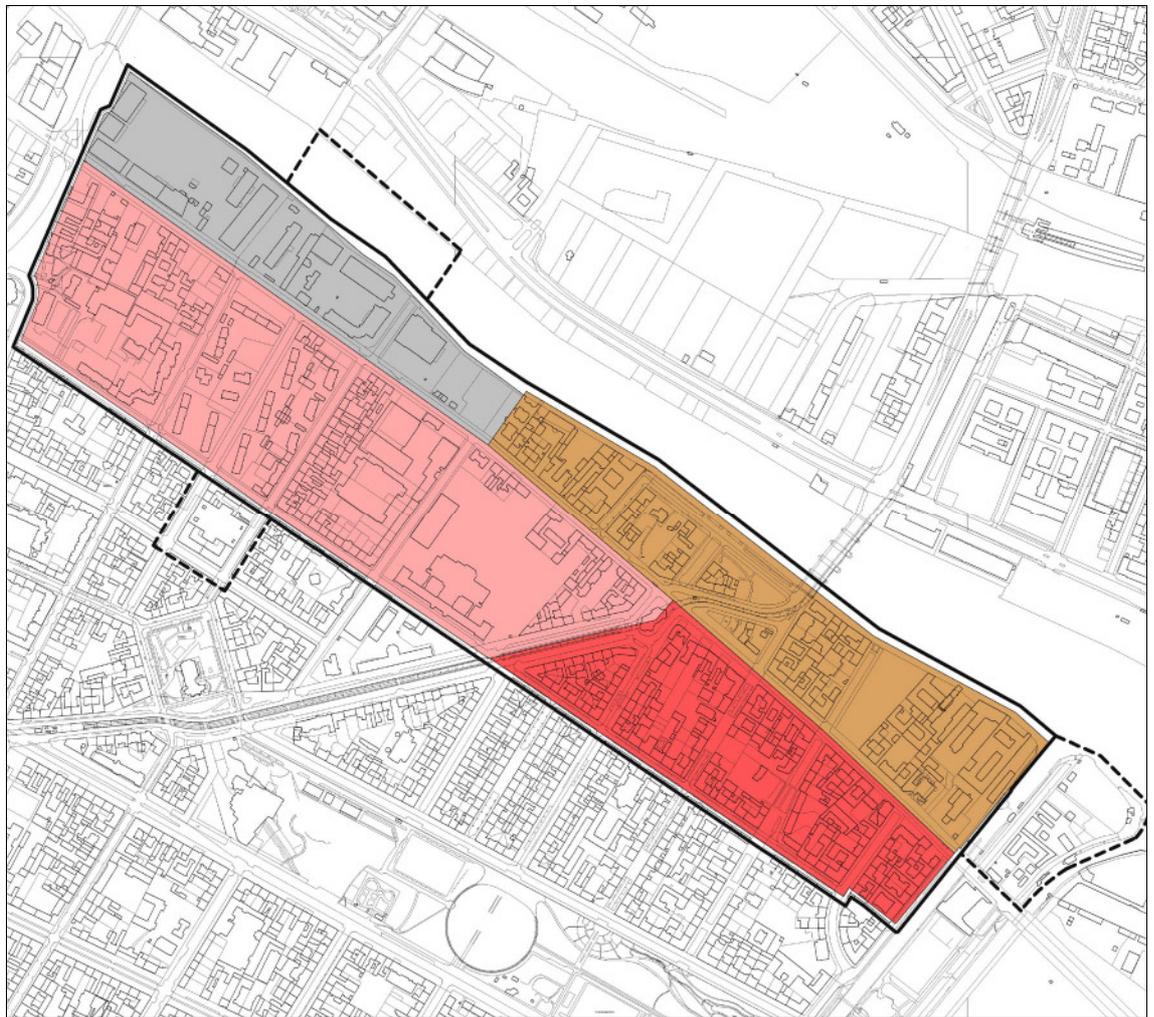
Lohmühleninsel zwischen Landwehrkanal, Flutgraben und der Straße Vor dem Schlesischen Tor, der Bereich der Markthalle zwischen Pücklerstraße und Eisenbahnstraße sowie der Bereich der Spree, in dem die beiden Brücken 'Manteuffelsteg' und Brommybrücke realisiert werden sollen.

Im Einzelnen begründet sich eine Einbeziehung der Bereiche in das Voruntersuchungsgebiet wie folgt:

- Im Bereich der nördlichen Lohmühleninsel befinden sich mit einem Betonwerk, einer Kartonagenfabrik und einer Garagenanlage drei der Lagequalität und der Entwicklungspotenziale der Insel unangemessene Nutzungen. Die Lohmühleninsel ist umgrenzt von attraktiven Wasserräumen; es bestehen potenziell herausragende Aussichtsqualitäten über den Spreerraum; höherwertige Nutzungen wie z.B. Erholungs- und Grünflächen, Wohnanlagen oder auch Sondernutzungen für Freizeit, Kultur oder Bildung stellen geeignete Nachnutzungen dar. Da die derzeitige Nutzungsstruktur und die Entwicklungspotenziale mit dem übrigen Spreegürtel durchaus vergleichbar sind, ist für das gesamte Spreeufer in zeitlicher, räumlicher und gestalterischer Hinsicht eine durchgängig einheitliche Entwicklung anzustreben.
- Die in übergeordneten Planwerken dargestellte Errichtung der Brückenverbindungen über die Spree in Verlängerung der Manteuffelstraße ('Manteuffelsteg') sowie der Brommystraße (Brommybrücke) hat für die Entwicklung des Quartiers und seine Verflechtung mit dem Umfeld eine sehr hohe Bedeutung. Auch in baulich-technischer Hinsicht ist die Einbeziehung des Raumes erforderlich; die Brommybrücke soll ggf. auf den bestehenden Widerlagern errichtet werden.
- Die Markthalle ist für das mit Nahversorgungseinrichtungen nur unzureichend besetzte Untersuchungsgebiet von sehr hoher Bedeutung; gleichzeitig ist sie ein gebietsprägendes Merkzeichen. Für die Halle ist ein zukunftsfähiges Nutzungsspektrum aufzuzeigen sowie eine gestalterisch adäquate Einbindung in das Umfeld sicherzustellen.

In der Machbarkeitsstudie werden die drei Erweiterungsbereiche als Teile des Untersuchungsgebiets behandelt.

Abbildung 3: Raumstruktur im Untersuchungsgebiet



-  Spreegürtel westliche Köpenicker Straße – großflächige Gewerbe und Lagerareale
-  Spreegürtel Schlesische Straße / östliche Köpenicker Straße – kleinteilige Mischstruktur mit Wohnen und Gewerbe
-  Westliches Wrangelquartier – heterogene Blockrandstruktur mit Großsolitären
-  Östliches Wrangelquartier – homogene Blockrandstruktur mit überwiegender Wohnnutzung
-  Abgrenzung Voruntersuchungsgebiet
-  Abgrenzung Erweiterungsgebiete

1.5 Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet befinden sich mehrere Denkmalbereiche (Bauensemble und Gesamtanlagen) sowie zahlreiche Baudenkmale.

Denkmalbereiche

- gründerzeitliche Wohn-, Fabrik- und Lagerhäuser mit Gewerbehöfen beidseitig der Köpenicker Straße (Nr. 7a-10a sowie 183a-184)
- Bebauung Vor dem Schlesischen Tor 3 (ehemaliges Ausflugslokal), Tankstelle Vor dem Schlesischen Tor. 2, Uferbebauung Flutgraben Vor dem Schlesischen Tor 2a (ehem. Bootsverleih, Bootswerkstatt)
- Gebäude- und Freiflächenensemble der Bäckerei des Garde du Corps (Heeresbäckerei), Köpenicker Straße 16-17 mit dem Viktoriaspeicher II der BEHALA
- Areal der Nürtingen-Grundschule und der E. O. Plauen-Grundschule Wrangelstraße 128 und 136, Manteuffelstraße 7 mit Schulgebäuden, ehem. Lehrerwohnhaus und Gartenhalle.

Baudenkmale

Zahlreiche Wohnmiethäuser, Gewerbegebäude, Verkehrs- und Freianlagen sind im Untersuchungsgebiet als Baudenkmale geschützt. Nachfolgend werden diese in alphabetischer Reihenfolge aufgeführt:

- Bethaniendamm 19, Mietshaus, 1882
- Cuvrystraße 16, Mietshaus mit Fabrikgebäude, 1857, 1870, 1896
- Eisenbahnstraße 11, Villa, 1868, Fachwerkremise, 1873
- Gröbenufer, Bootsanlegestelle, um 1895
- Köpenicker Straße 8-8a, Mietshaus, 1876-77, Pferdeställe, 1902 und 1905
- Köpenicker Straße 9a, 9b und 10, Mietshäuser, 1888
- Köpenicker Straße 18-20, Berliner-Velvet-Fabrik, 1881
- Köpenicker Straße 22, Viktoria-Speicher I der BEHALA, 1910-11
- Köpenicker Straße 146-147, Industriebauhof, 1882
- Köpenicker Straße 152-153, Wohnhaus, 1864; Seitenflügel, 1884
- Köpenicker Straße 184, Mietshaus, 1873
- Köpenicker Straße 194, Mietshaus, 1862
- Oberbaumstraße, Bedürfnisanstalt, 1904 aufgestellt
- Pfulstraße 5, Lagerhaus Süd-Ost, 1905
- Schlesische Straße 4, Schule, 1873
- Schlesische Straße 13, Wohnhaus, 1827 bzw. 1852
- Schlesische Straße 14, Mietshaus, 1864
- Schlesische Straße 19, Mietshaus, 1891
- Schlesische Straße 26, Gewerbehof, 1910-13
- Schlesische Straße 28, Gewerbehof, 1900-03
- Schlesische Straße 29-30, Mietshaus mit Gewerbehof, 1907-08
- Schlesische Straße 38, Berliner Viktoria-Mühle, 1891-98
- Schlesische Straße 42, Oberbaumstraße 10, Mietshäuser, 1909, 1890

- Skalitzer Straße, U-Bahnhof Schlesisches Tor (Hochbahnhof), 1899-1901
- Taborstraße 17, Ev. Tabor-Kirche, 1903-05
- Vor dem Schlesischen Tor, Obere Freiarchenbrücke, 1893-94
- Vor dem Schlesischen Tor, Schlesische Brücke, um 1900
- Vor dem Schlesischen Tor 2, Schleusenufer 3, Tankstelle, 1928-29
- Vor dem Schlesischen Tor 3, Schleusenufer 1-2, Steuerhaus der Königlichen Wasserbauinspektion I mit Einfriedung, 1859
- Wrangelstraße 97-99, Kaserne des 3. Garde-Regiments zu Fuß (heute OSZ), 1874-78
- Pücklerstraße 34, Markthalle IX, 1890.

In Entsprechung der historischen Bedeutung befinden sich die meisten der Denkmale an der Magistrale Köpenicker Straße / Schlesische Straße. Mietwohngebäude, Gewerbehöfe, Speichergebäude sowie herausragende Verkehrsanlagen verkörpern das historische Gedächtnis des Ortes, für den die Einrichtung eines Pfades der Industriekultur naheliegend wäre.

Die unter Denkmalschutz stehenden Wohngebäude zeigen sich mit wenigen Ausnahmen in gutem Zustand. Gleiches gilt für den überwiegenden Teil der gründerzeitlichen Gewerbehöfe, die sukzessive umgenutzt wurden und in der Vielfalt ihres Raumangebotes von hoher Attraktivität für außergewerbliche Nachnutzungen waren und sind.

Schwieriger in der Aneignung zeigen sich ehemals gewerblich genutzte Solitäre wie z.B. das Gebäude- und Freiflächenensemble der Bäckerei des Garde du Corps (Heeresbäckerei), Köpenicker Straße 16-17, der Viktoriaspeicher II der BEHALA, Köpenicker Straße 18-20, die Berliner-Velvet-Fabrik, Köpenicker Straße 18-20 oder die Berliner Victoria-Mühle, Schlesische Straße 38.

Hier führt eine Überlagerung aus Instandsetzungszustand, niedrigen Geschosshöhen bzw. nicht vorhandenen Zwischendecken, schwierigen Belichtungsverhältnissen und nicht vorhandener technischer Infrastruktur zu insgesamt hohen Investitionskosten im Rahmen einer Umnutzung. In der Folge sind die Gebäude bis heute nicht saniert und mit niedrigwertigen Nutzungen im Logistikbereich belegt. Betroffen hiervon ist wiederum insbesondere der westliche Bereich des Untersuchungsgebietes.

Abbildung 4: Denkmalbereiche und Denkmale



 Einzeldenkmale / Gesamtanlagen

 Denkmalbereiche

1.6 Bodenbelastungen

Das Bodenbelastungskataster des Landes Berlin weist vor dem Hintergrund früherer und aktueller gewerblicher Nutzungen für mehrere Flächen im Quartier belastete (noch nicht oder nur teilweise sanierte) Flächen und Altlastenverdachtsflächen aus. Altlasten sind auf den Grundstücken Köpenicker Straße 21-29, Köpenicker Straße 17 und 18 sowie Zeughofstraße 1 vorhanden. Als Verdachtsflächen sind die Grundstücke Köpenicker Straße 11-12 und 20, Köpenicker Straße, Falckensteinstraße 1 (östlich Schlesische Straße 42) sowie Spreeufer 3 und 5 eingetragen.

Aufgrund der Vornutzungen (überwiegend Lager, Logistik, verarbeitendes Gewerbe) wird der Aufwand der Altlastensanierung jedoch als eher gering eingeschätzt. Verlässliche Aussagen hierzu sind jedoch erst nach detaillierten Erkundungen möglich.

1.7 Grün- und Freiflächen / Freiraum Spree / Wasserfreizeit

Grün- und Freiflächen

Das Untersuchungsgebiet weist lediglich im zentralen Bereich am Schlesischen Tor öffentliche Grün- und Freianlagen auf. Die ebenfalls einzige Uferpromenade am Gröbenufer geht hier in eine südlich anschließende Grünfläche mit einem Skulpturenweg über, der seine Fortsetzung auf der Blockteilfläche Schlesische Straße / Oberbaumstraße / Falckensteinstraße findet. Der von der Schlesischen Straße bis zum Gröbenufer führende Skulpturenweg ist eine Gemeinschaftsarbeit von sieben Bildhauern aus dem Jahr 1987 zum Thema 'Kreuzberg als Kristallisationspunkt der Einwanderung'. Im räumlichen Zusammenhang steht der grüne Anger Bervernstraße. Aufgrund der Trennwirkung der Hauptverkehrsstraßen (Oberbaumstraße / Schlesische Straße) ist allerdings sowohl die Zugänglichkeit als auch die Aufenthaltsqualität des Grün-Ensembles eingeschränkt, gleiches gilt für die Erreichbarkeit der Promenade.

Das Untersuchungsgebiet weist damit ein erhebliches Defizit an wohnungsnahen Grünflächen (Flächen 0,5 ha - 10 ha) auf. Bei rd. 8.700 Einwohnern im Gebiet wäre eine Fläche von 52.200 m² gemäß Richtwert (6 qm/EW, vgl. Landschaftsprogramm) erforderlich. Tatsächlich vorhanden sind 8.478 m² (ca. 1 qm/EW). Dies entspricht einem richtwertbezogenen Defizit von ca. 84 %. Hinzu kommt ein eklatantes Versorgungsdefizit mit privaten Freiflächen.

Gemildert werden die Defizite durch die im unmittelbaren Verflechtungsbereich des Untersuchungsgebiets gelegenen Freianlagen. In südöstlicher Richtung liegt die Lohmühleninsel, die im südlichen Bereich Spiel- und Sportanlagen aufweist; östlich schließt sich die Parkanlage Schlesi-scher Busch an, weiter entfernt liegend, der Treptower Park. Westlich des Untersuchungsgebiets liegt der als Schmuckanlage gestaltete Mariannenplatz, der allerdings einem hohen Nutzungsdruck aufgrund der umgebenden dicht bebauten Wohngebiete ausgesetzt ist. Gleiches gilt für den im Süden gelegenen, langgestreckten Görlitzer Park als eine der zentralen Parkanlagen. Der Görlitzer Park übernimmt die Funktion einer siedlungsnahen Grünanlage (Flächen > 10 ha; Richtwert 7 qm / EW) bei gleichzeitiger Nutzung als wohnungnahe Grünfläche.

Weitere Grün- und Freiflächen befinden sich auf den Grundstücken von Schulen. Die Freianlagen des OSZ I im Block zwischen Köpenicker Straße, Zeughofstraße und Wrangelstraße ist durch befestigte Aufenthaltsbereiche, Sportflächen und einen baumbestandenen Gartenbereich im Norden geprägt. Rund um die Grundschulen im Block östlich des Bethaniendamms befinden sich ebenfalls Spiel-, Sport- und Aufenthaltsflächen. Allerdings sind diese Flächen öffentlich nicht zugänglich.

Spielplätze sind auf den Grundstücken Köpenicker Straße 171 und 172, Pücklerstraße 11, Köpenicker Straße 2-3 (auf dem Grundstück des Kinder- und Jugendzentrums), Gröbenufer 4 und in den Blockinnenbereichen der Blöcke südlich der Schlesischen Straße zwischen Oppelner Straße und Cuvrystraße vorhanden. Die Spielplatzversorgung ist ebenfalls als defizitär einzu-

schätzen, da die rein rechnerisch ausgewogene Bilanz an öffentlichen Spielplätzen durch ein besonders hohes Defizit an privaten Spielplätzen gemindert werden muss.

Freiraum Spree

Die Spree ist mit einer Länge von 1.800 m der wichtigste Freiraum des Untersuchungsgebietes. Der Fluss hat eine Breite von 150 - 170 Metern und verläuft als Stadtspree geradlinig zwischen bebauten bzw. befestigten Uferändern. Die öffentliche Zugänglichkeit des Wassers ist aufgrund der gewerblichen Vorprägung des Gebietes nur im Bereich des als Promenade gestalteten Gröbenufers, das mit seinen brachgefallenen Katakomben stark sanierungsbedürftig ist, sowie am Ende der Cuvrystraße gegeben (17 % des Kreuzberger Spreeufers). Am nördlichen Ende der Cuvrystraße wurde 1987 im Rahmen der IBA ein ca. 20 m breiter 'Spreebalkon' angelegt. Ansonsten prägen im wesentlichen unzugängliche Gewerbegrundstücke das Uferbild. Zwischen der östlichen Köpenicker Straße und dem Landwehrkanal tritt ein Großteil der gewerblichen Bebauung unmittelbar an die Wasserkante heran. Die Qualität der Spreeanlage ist damit für das Quartier de facto nicht erfahrbar. Die Wasserlage erleben nur die unmittelbar angrenzenden Arbeitenden, allerdings ist auch für sie mit wenigen Ausnahmen (kleine Höfe, Plattformen) das Ufer nicht zugänglich.

Wasserfreizeit

Im Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Spreeufer befinden sich trotz der hervorragenden Wasserlage außer einem Gastronomie-Schiff am östlichen Gröbenufer keine wasserbezogenen Freizeit- oder Tourismuseinrichtungen. Trotz eines beachtlichen Fahrgastschiffverkehrs auf der Spree sowie auf dem Landwehrkanal liegt zwischen dem Hafen Treptow und Jannowitzbrücke keine reguläre genutzte Haltestelle. Die Doppelkaianlage (frühere Schiffsanlegestelle) am Gröbenufer liegt somit brach. Hotels oder Pensionen am Wasser sind ebenfalls nicht vorhanden.

Zur künftigen Beurteilung von Anfragen und Anträgen zu Schiffsanlegestellen im Spreeraum wurde von der Bezirksverwaltung Friedrichshain-Kreuzberg eine Liegenstellenkonzeption erarbeitet. Diese sieht für das Gröbenufer die Einrichtung eines Wechselliegeplatzes für Fahrgastschiffe (Linien- und Charterverkehr) im westlichen Bereich sowie die Erhaltung des bisherigen Liegeplatzes für ein Gastronomieschiff an der östlichen Uferpromenade vor. Im Uferbereich des BEHALA-Grundstücks Köpenicker Straße 21-29 ist die Neuanlage von Liegeplätzen für Schiffe mit kultureller Nutzung dargestellt; angedacht sind historische Schiffe im Sinne eines Freiluftmuseums. Darüber hinaus soll ein weiterer Halteplatz für die Fahrgastschiffahrt eingerichtet werden.

Am Ufer Schlesische Straße 33-34 ist ein öffentlicher Schiffsanlegestellenplatz mit einer auf 12 Stunden befristeten Liegedauer dargestellt (Bootstourismus). Zur Zeit sind private Anlegestellen im Bereich Köpenicker Straße 9, Falckensteinstraße 49 und Schlesische Straße 29-30 zugelassen. Diese sollen spätestens mit dem Bau eines Uferweges aufgegeben werden.

1.8 Soziale, demografische und ökonomische Daten

Bevölkerungsstruktur

Zur Darstellung der Bevölkerungsentwicklung stehen mit blockbezogenen Daten aus dem Einwohnermelderegister (1999 bis 2004) und Daten aus der amtlichen Bevölkerungsfortschreibung auf der Ebene von Mittelbereichen, gebildet aus mehreren statistischen Gebieten (Prognose 2005 bis 2020), zwei Datenquellen zur Verfügung.

Von 1999 bis 2004 hat sich Bevölkerung insgesamt um 2,8 % reduziert (von 8.990 auf 8.736 Einwohner). Anders als zu vermuten, nahm die ausländische Bevölkerung um 11,7 % ab, die deutsche Bevölkerung hingegen um 2,3 % zu. Der Ausländeranteil an der Gesamtbevölkerung im Untersuchungsgebiet reduzierte sich damit von 36,5 % (absolut 3.281 Personen) auf 33,1 % (absolut 2.895 Personen). Zum Vergleich: der Ausländeranteil in Berlin betrug Ende 2004 13,5 %. Erklärungen hierfür liegen vermutlich in Wanderungsbewegungen wie in der erleichterten Einbürgerungspolitik der letzten Jahre.

In Bezug auf die Altersgruppen zeigt sich von 1999 bis 2004 insbesondere bei Kindern und Jugendlichen (0 - 18 J.) eine hohe Abnahme (um 16,6 %, von 1.724 auf 1.437 Personen). Gleichzeitig hat der Anteil der älteren Bevölkerung (ab 65 J.) deutlich zugenommen (um 12,9 %, von 721 auf 814 Personen).

Dennoch zeigt sich im Vergleich mit der Altersstruktur von Berlin, dass das Untersuchungsgebiet ein verhältnismäßig junges Quartier ist. Der Anteil der unter 18-Jährigen beträgt 2004 im Untersuchungsgebiet 16,5 %, in Berlin 15 %. Der Anteil der über 65-Jährigen beträgt in Berlin 17 %, im Untersuchungsgebiet dagegen nur 9,0 %. Insgesamt hat das Quartier einen starken Mittelbau der (potenziell erwerbstätigen) 18 - 65jährigen.

Die Prognose der Bevölkerungsentwicklung von 2005 bis 2020 zeigt auf der Ebene von Gesamt-Kreuzberg eine Abnahme der Bevölkerung um 1,2 %, dabei wird jedoch - anders als die vorausgegangene Entwicklung im Untersuchungsgebiet - eine Zunahme der Ausländer um 9,7 % sowie eine Abnahme der deutschen Bevölkerung um 6,8 % prognostiziert.

Der Trend zur Überalterung (weniger Kinder und Jugendliche, mehr Ältere) wird sich gemäß der Prognosedaten fortsetzen (Abnahme Kinder und Jugendliche um 11,2 %, Zunahme ältere Bevölkerung um 23,5 %).

Wohnungsleerstand

Auf der Basis von Wohnungen, für die seit mindestens 6 Monaten kein Stromanschlussvertrag mit der BEWAG vorliegt, wurde mit dem Stichtag 1.7.2004 der Leerstand von Wohnungen ermittelt. Im Untersuchungsgebiet bestehen höhere Leerstände im Block zwischen Falkensteinstraße, Cuvrystraße, Schlesische Straße und Wrangelstraße (10 - 15 %), sowie im Block zwischen Zeughofstraße, Eisenbahnstraße, Köpenicker Straße und Wrangelstraße und im Block nördlich der Oberbaumstraße (jeweils 7,5 - 10 %). Erklärungen hierfür sind einerseits vollständig leerstehende, in Sanierung befindliche Gebäude sowie Lagen in Nachbarschaft zu großen blockintegrierten Gewerbearealen (z.B. DeTeWe).

Die weiteren Blöcke des Untersuchungsgebiets weisen Leerstände oberhalb einer allgemeinen Fluktuationsrate (3 %) im Spektrum von 5 % - 7,5 % auf. Auch in der in jüngster Zeit umfassend sanierten Wohnanlage der 60er Jahre im Bereich Manteuffel- / Eisenbahnstraße ist eine geringe Leerstandsquote vorhanden.

Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger

Zu Arbeitslosengeld- und Sozialhilfeempfängern (heute Arbeitslosengeld I und II-Empfänger) liegen für acht Sozialräume (Erhebungsräume) in Kreuzberg Daten vom 31.12.2004 vor. Das Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Spreeufer liegt überwiegend im Sozialraum III; der Abschnitt zwischen Oppelner Straße, Wrangelstraße, Schlesischer Straße und Heckmannufer liegt im Sozialraum IV. Da etwa die Hälfte des Sozialraums III durch die Fläche des Untersuchungsge-

biets eingenommen wird und im übrigen Untersuchungsgebiet eine insgesamt vergleichbare städtebauliche und soziale Struktur besteht, erfolgt eine Bewertung auf Basis der Daten dieses Raumes.

Die Arbeitslosenquote im gesamten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg beträgt 15,7 % (2002: 17,1 %). Die Quoten im Sozialraum III (20,6 %, 2002: 23,3 %) und im Sozialraum IV (17,5 %, 2002: 20,4 %) liegen somit deutlich über dem Bezirksdurchschnitt. Das Land Berlin hatte zum Stichtag 31.12.2004 eine Arbeitslosenquote von 17,1 %. Der Anteil ausländischer Arbeitsloser ist dabei leicht höher als der Anteil deutscher Arbeitsloser (Sozialraum III: 21,4 zu 20,1 %, IV: 17,9 zu 17,3 %). Der Anteil Langzeitarbeitsloser (länger als 1 Jahr) liegt in den Sozialräumen III und IV ebenfalls deutlich über dem Bezirksdurchschnitt (Sozialraum III: 10,3 %, Sozialraum IV: 8,6 %, Bezirk: 6,9 %). Nahezu die Hälfte aller Arbeitslosen in den Sozialräumen III und IV sind somit Langzeitarbeitslose. Insgesamt hat der Anteil der Arbeitslosen in den Sozialräumen III und IV von 2002 bis 2004 leicht abgenommen.

Friedrichshain-Kreuzberg war neben Mitte und Neukölln einer der Bezirke mit der höchsten Quote an Sozialhilfeempfängern (Stand 31.12.2004). 13 % aller Einwohner Friedrichshain-Kreuzbergs empfangen 2004 Sozialhilfe (Berlin gesamt: 8 %). In den Sozialräumen III und IV waren 17,7 % bzw. 16,5 % der Bevölkerung Sozialhilfeempfänger, womit auch hier der Anteil deutlich über dem Bezirksdurchschnitt liegt. Lediglich der Sozialraum I nördlich des Mehringplatzes hatte einen noch schlechteren Wert (24,1 %). Der Anteil der Sozialhilfeempfänger in der ausländischen Bevölkerung lag in beiden Sozialräumen über dem Anteil der Sozialhilfeempfänger in der deutschen Bevölkerung (Sozialraum III: 22,5 zu 14,5 %, IV: 23,1 zu 13,0 %).

Insgesamt hat der Anteil der Sozialhilfeempfänger in den Sozialräumen III und IV von 2002 bis 2004 jedoch leicht abgenommen.

1.9 Eigentumsstruktur

Die kleinteilig parzellierten Grundstücke der gründerzeitlichen Blöcke im Quartier befinden sich überwiegend in privatem Einzeleigentum.

Größere, zusammenhängende Grundstücke mit Gemeinbedarfseinrichtungen sind im Eigentum des Landes Berlin oder im Eigentum von kirchlichen Einrichtungen.

Die großen gewerblichen bzw. brachliegenden Flächen im Spreegürtel nördlich der Köpenicker Straße, in der Zeughofstraße 1 (DeTeWe), in der Cuvrystraße / Schlesische Straße sowie auf der nördlichen Lohmühleninsel befinden sich im Eigentum von institutionellen Privateigentümern (hier vor allem Unternehmen und Verwaltungsgesellschaften).

Abbildung 5: Eigentumsstruktur



-  Öffentlich
-  Privat, institutionelle Eigentümer
(Grundstücksverwalter, Unternehmen, Wohnungsbaugesellschaften etc.)
-  Privat, Einzeleigentümer
-  Verkehrsflächen (Land Berlin)

1.10 Gesamtstädtische Bedeutung - Einordnung in das Umfeld

Das Umfeld des Untersuchungsgebietes zeigt sich sowohl baulich als auch in der Nutzungsstruktur ausgesprochen differenziert.

Die überwiegend gründerzeitliche, orthogonal strukturierte, mit wenigen Ausnahmen homogene gründerzeitliche Blockrandbebauung südlich des Untersuchungsgebiets wird gegliedert durch Grün- und Freianlagen wie den Görlitzer Park, den Mariannenplatz oder den Lausitzer Platz. Eine hohe Wohndichte, Läden, Kleingewerbe, Gastronomie prägen hier das Bild.

Östlich des Untersuchungsgebiets befindet sich auf Treptower Seite in einem umgebauten Omnibusdepot der etablierte Veranstaltungsort 'arena'. Zum Areal gehören gastronomische Einrichtungen und Clubs sowie eine schwimmende Badeanlage. Kurzfristig ist hier die Anlage einer 'Marina' geplant. An die arena schließen sich die Twin-Towers sowie der signifikante Hochhausturm 'Treptower' der Allianz, der baulich deutlich den Übergang von der Stadt- zur Landschaftsspreemarkiert, an. Das neue Wohngebiet Eichenstraße rundet die Entwicklung ab.

Auf der gegenüberliegenden Spreeseite im Ortsteil Friedrichshain haben sich im östlichen Bereich der Stralauer Allee in ehemaligen Lagergebäuden des Osthafens der BEHALA Leitunternehmen der Medien- und Entertainmentindustrie angesiedelt (Universal, MTV Central Europe, VIVA). Zwischen den umgenutzten historischen Speichergebäuden sind weitere Neubauten geplant.

Aktuell zeigt sich der westliche Bereich des Friedrichshainer Spreeufers mit mehreren Clubs, der East Side Gallery, einer Strandbar sowie einem Theaterzelt als (transitorischer) Erlebnisort der alternativen Stadtkultur. Perspektivisch soll hier ein Uferpark entstehen, der im Rücken des künstlerisch transformierten Mauerdenkmals als urbane attraktive Parkanlage der Geschichte des Ortes Rechnung trägt.

Nördlich der Mühlenstraße plant die Anschutz Entertainment Group (AEG) auf dem Gelände des ehemaligen Ostgüterbahnhofs mit der Arena am Ostbahnhof eine multifunktionale Halle mit ca. 16.000 Plätzen (geplante Grundsteinlegung Herbst 2005), die das Zentrum eines künftigen Stadtquartiers mit kerngebietstypischen Nutzungen bilden wird. Die Erschließung befindet sich zur Zeit in der Realisierung.

Beidseitig der Schillingbrücke auf Friedrichshainer Seite prägen zwei Solitäre - das Hotel Ibis als Neubau und das EnergieForum in Überlagerung von Alt- und Neubau - das Stadtbild. Richtung Michaelbrücke sind mit den Quartieren 'Spreeurban' und 'Atrium an der Spree' zwei weitere Großprojekte geplant. Hier ist allerdings zur Zeit eine verlangsamte Entwicklung festzustellen.

Am südlichen Ufer der Spree westlich des Bethaniendamms wurde mit der Zentrale der Gewerkschaft ver.di Berlin / Brandenburg der erste Abschnitt des 'spreeport'-Projekts (Mischnutzung Wohnen / Gewerbe) umgesetzt. Der westlich an den Gewerkschaftssitz anschließende Uferbereich liegt mit Ausnahme des Deutschen Architekturzentrums (DAZ) Köpenicker Straße 48-49 bis zur Michaelbrücke brach, zeigt sich unsaniert bzw. deutlich untergenutzt. Gleiches gilt für wesentliche Grundstücke südlich der Köpenicker Straße.

Über die realisierten wie geplanten Projekte wird deutlich, dass der Spreeraum im Bereich Friedrichshain-Kreuzberg einer der wichtigsten Entwicklungsräume der Stadt mit großen Chancen und Potenzialen ist. Festzustellen ist allerdings, dass dieser Raum im Osten eine deutlich dynamischere Entwicklung aufweist als im Übergang zu Mitte im Westen.

2. Planungen und Programme

Im Rahmen dieses Analyseschrittes werden vorhandene relevante Planungen und Konzepte zum Voruntersuchungsgebiet zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Übereinstimmungen und Widersprüche bewertet.

2.1 Bauleitplanung und Landschaftsprogramm

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt als sogenannter vorbereitender Bauleitplan die generellen räumlichen Planungs- und Entwicklungsziele einer Gemeinde sowie die wesentlichen Bodennutzungen in Grundzügen dar. Der FNP weist mit einer Darstellungsschärfe > 3 ha keine grundstücksbezogenen Darstellungen auf.

Im Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung von 2004 ist der überwiegende Bereich des Spreegürtels zwischen Bethaniendamm, Köpenicker Straße und Lohmühleninsel sowie ein Streifen südlich der Köpenicker Straße zwischen Manteuffelstraße und Bethaniendamm als Gemischte Bauflächen M 2 (Bereiche mit mittlerer Nutzungsintensität und -dichte sowie überwiegendem Mischgebietscharakter³) dargestellt. Davon ausgenommen ist der Bereich zwischen Pfulstraße und Oberbaumstraße, der als Wohnbaufläche W 1 (GFZ über 1,5, überwiegend traditionelle Block- und Blockrandbebauung, fünf und mehr Geschosse) dargestellt ist.

Die Blöcke südlich der Magistrale Köpenicker Straße / Schlesische Straße sind ebenfalls als W 1-Flächen dargestellt. Ausnahmen bilden lediglich der Block zwischen Köpenicker Straße, Eisenbahnstraße, Zeughofstraße und Wrangelstraße ('DeTeWe-Grundstück') als Gewerbliche Baufläche sowie das Areal des OSZ I als Gemeinbedarfsfläche Schule. Die Schlesische Straße und die Skalitzer Straße / Oberbaumstraße sind als übergeordnete Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Entlang des Spreeufers ist eine übergeordnete Grünverbindung ausgewiesen. Auf der Lohmühleninsel ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie eine Gemischte Baufläche M 2. (am Schleusenufer) dargestellt.

Über die Darstellung des z.Zt. vorwiegend gewerblich geprägten Spreegürtels als Mischgebiet sowie der Darstellung einer übergeordneten Grünverbindung wird für das Kreuzberger Spreequartier die Transformation zu einem urbanen Stadtteil mit hoher Umfeldqualität angestrebt.

Landschafts- und Artenschutzprogramm

Das 1994 beschlossene Landschafts- und Artenschutzprogramm (LaPro) ist ein behördenverbindliches Programm, das bei weitreichenden räumlichen Planungen einbezogen wird. LaPro und FNP sind aufeinander abgestimmt und ergänzen sich.

Der Programmplan 'Erholung und Freiraumnutzung' hat zum Ziel, die Erholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung sicherzustellen und damit die Lebensqualität in der Stadt langfristig zu sichern. Wichtige Einzelziele sind die Verbesserung der Freiraumversorgung in den Quartieren und die Schaffung eines Grünverbindungsnetzes zur Anbindung der dicht bebauten Innenstadt an den Außenraum und zur Verknüpfung der Grünflächen miteinander. Die Wohnquartiere des Untersuchungsgebiets sind hinsichtlich der Notwendigkeit der Verbesserung der Freiraumversorgung in die Dringlichkeitsstufe I eingestuft. Prioritär sollen im Bereich öffentlicher, 'halböffentlicher' und privater Freiräume folgende Ziele verfolgt werden:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität
- Erschließung vorhandener Freiflächen für die Öffentlichkeit
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum.

³ Dagegen M 1: gemischte Baufläche mit überwiegender *Kerngebietsnutzungen*

Im Programmplan 'Landschaftsbild' wird das Untersuchungsgebiet als Innenstadtbereich bzw. zwischen dem Straßenzug Köpenicker Straße / Schlesische Straße als 'Städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzungen' eingestuft. Für diese Bereiche werden u. a. folgende Ziele verfolgt:

- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit der Spree
- Beseitigung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen
- Erhalt und Entwicklung prägender Landschaftselemente
- Anlage ortsbildprägender Freiflächen und begrünter Straßenräume sowie Stadtplätze bei Siedlungserweiterungen.

Das LaPro trifft innerhalb der dargestellten Programmpläne Zielaussagen zu zwei gravierenden Mängeln im Quartier: der Unterversorgung mit wohnungsnahen Freiräumen und zur eingeschränkten Wahrnehmbarkeit der Spree.

Bereichsentwicklungsplanung Friedrichshain-Kreuzberg (BEP 2004 / BEP 1988/1992)

Die Bereichsentwicklungsplanung (BEP) ist ein wichtiges Planungsinstrument auf der Bezirksebene, welches zwischen der übergeordneten (FNP) und der kleinräumigen Planungsebene (Bebauungspläne) vermittelt. Die Bereichsentwicklungsplanung ist verwaltungsintern bindend und in der verbindlichen Bauleitplanung bei der Abwägung zu berücksichtigen.

Die als Entwurf vorliegende *BEP 2004* beinhaltet folgende wesentlichen Darstellungen:

- Mischgebiete, teilweise mit hohem Wohnanteil, im Spreegürtel zwischen Bethaniendamm und Pfuelstraße sowie zwischen Oberbaumstraße und Landwehrkanal
- Grünzäsuren im Spreegürtel zwischen Köpenicker Straße und Spree (in Entsprechung des Leitbildes Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg, s.u.)
- Kerngebiet auf der Fläche Cuvrystraße / Schlesische Straße (Projekt 'Neue Spreespeicher')
- Gewerbegebiet im Bereich Schlesische Straße 26 und 27
- Mischgebiet und öffentlicher Park auf der Lohmühleninsel
- Darstellung von Wohngebieten, Mischgebieten und Flächen für den Gemeinbedarf zwischen Köpenicker Straße / Schlesischer Straße und Wrangelstraße.

Mit den Darstellungen werden die bisherigen Planinhalte der bisherigen *BEP Kreuzberg 1988/1992* modifiziert. Die *BEP Kreuzberg 1988/1992* stellt auf den Grundstücken des Spreegürtels nördlich der Köpenicker Straße und nördlich der Schlesischen Straße fast ausschließlich gewerbliche Nutzungen dar, an der Schlesischen Straße kombiniert mit straßenseitigen Mischgebieten.

Die Änderungen – Abkehr von eher stadtrandorientierten Nutzungen, Verfolgung einer gemischten Nutzungsstruktur – stehen für den Paradigmenwechsel in der Planung für den Kreuzberger Spreeraum, die dem Lagepotenzial Spree und der Innenstadtnähe entspricht.

Baunutzungsplan

Der Baunutzungsplan von 1958 / 1961 ist ein Bauleitplan für das gesamte Gebiet von Berlin (West). Nach Maßgabe der Bauordnung für Berlin 1958 ist er für das einzelne Bauvorhaben als Zulässigkeitsstatbestand verbindlich; in seiner Funktion ist er gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitet. In den Gebieten, in denen keine Bebauungspläne vorhanden sind, erfüllt der Baunutzungsplan (der auch Art und Maß der baulichen Nutzung festsetzt) in Verbindung mit förmlich festgestellten Fluchtlinien für das Straßenland die Funktion eines Bebauungsplans.

Der Baunutzungsplan weist für den Spreegürtel zwischen Bethaniendamm und Pfuelstraße sowie zwischen Falckensteinstraße und Flutgraben reine Arbeitsgebiete aus. Der Bereich zwischen Pfuelstraße und Falckensteinstraße ist entlang der Spree als Nichtbaugebiet ausgewie-

sen. Zwischen Köpenicker Straße und Wrangelstraße werden eingeschränkte Arbeitsgebiete, allgemeine Wohngebiete und gemischte Gebiete ausgewiesen. Südlich der Schlesischen Straße ist ein allgemeines Wohngebiet mit einem straßenbegleitenden Streifen als gemischtes Gebiet dargestellt.

Der Baunutzungsplan bildet die Situation Ende der 50er Jahre ab, in der der Spreegürtel sich in einer städtischen Randlage befand und fast ausschließlich gewerblich genutzt wurde. Für den Spreegürtel liegen inzwischen Bebauungspläne bzw. Bebauungsplanentwürfe mit vom Baunutzungsplan abweichenden Zielen (Entwicklung vorwiegend als Mischgebiete) vor.

Bebauungspläne

Für das Untersuchungsgebiet liegen mehrere rechtsverbindliche Bebauungspläne sowie Bebauungspläne in unterschiedlichen Verfahrenständen vor. Die Bebauungspläne für Bereiche südlich der Magistrale Köpenicker Straße / Schlesische Straße sind mit einer Ausnahme rechtsverbindlich. Sie sichern vorwiegend Standorte von Gemeinbedarfseinrichtungen, Grünflächen und allgemeine Wohngebiete. Die Bebauungspläne für den Spreegürtel nördlich der Köpenicker Straße / Schlesische Straße sind fast ausschließlich neueren Datums und aus dem geänderten FNP entwickelt. Sie befinden sich überwiegend im Verfahren, z.T. sind noch keine Aufstellungsbeschlüsse gefasst worden.

In der Übersicht 1 auf der folgenden Seite sind die das Voruntersuchungsgebiet betreffenden Bebauungspläne, ihre wesentlichen Inhalte und ihr Verfahrensstand zusammengefasst.

Die Einleitung neuer Bebauungsplanverfahren bzw. die Änderung bestehender Bebauungspläne im Spreegürtel ist Resultat der bereits im FNP 2004 und im BEP 2004 verankerten, modifizierten Planungsvorstellungen des Landes Berlin bzw. des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg für diesen Bereich.

2.2 Planwerk / Stadtentwicklungspläne

Planwerk Innenstadt / Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg

Das *Planwerk Innenstadt* ist ein städtebauliches Leitbild für die historische Mitte Berlins sowie die westliche Innenstadt. Der Senat des Landes Berlin hat das Planwerk Innenstadt 1999 als überbezirkliche Planungsvorgabe beschlossen. Dem Planwerk Innenstadt ist damit gemäß § 1 Abs. 5, Nr. 10 BauGB Bedeutung für die verbindliche Bauleitplanung beizumessen.

Das Untersuchungsgebiet überschneidet sich im Bereich bis zur Skalitzer Straße / Falckensteinstraße / Oberbaumbrücke mit der Fläche des Planwerks Innenstadt.

Im Planwerk Innenstadt von 1999 werden für diesen Bereich folgende Zielsetzungen formuliert:

- Neubebauung des BEHALA-Geländes Köpenicker Straße 21-29 unter Einbeziehung des Viktoriaspeichers I
- Bauliche Arrondierung des Ensembles der Heeresbäckerei Köpenicker Straße 16-17
- Neubebauung des Bereichs Köpenicker Straße 11-14
- Wiederherstellung der Brommybrücke und Realisierung einer Brückenverbindung in Verlängerung der Manteuffelstraße
- Anlage einer durchgehenden Grünverbindung an der Spree von der Schillingbrücke bis zum Grundstück Köpenicker Straße 10a (Beginn der uferseitigen Bebauung)
- Bauliche Arrondierung des Blocks zwischen Oberbaumstraße, Falckensteinstraße und Schlesischer Straße
- Langfristig bauliche Arrondierung zwischen Gröbenufer und Oberbaumstraße
- Schließung der Blockkanten an der Südseite der Köpenicker Straße.

Übersicht 1: Verbindliche Bauleitplanung nach Inhalten und Verfahrensstand

Bebauungsplan	Lage / Abgrenzung	Wesentliche Inhalte / Ziele	Verfahrensstand
VI-77	Spreegürtel, Grundstück Köpenicker Straße 21-29 (BEHALA)	Industriegebiet mit Zweckbestimmung Hafen	Rechtsverbindlich seit 1966
2-7	Köpenicker Straße 16-17 (Heeresbäckerei)	Mischgebiet ohne weitere einschränkende Nutzungsregelungen; GRZ 0,6, GFZ 2,0 Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit entlang der Spree	Rechtsverbindlich seit 2004
VI-146	Spreegürtel zwischen Pfuelstraße, Köpenicker Straße und westlicher Grundstücksgrenze Köpenicker Str. 10a	Mischgebiet, ohne Maß der baulichen Nutzung	Im Verfahren
VI-155	Spreegürtel zwischen Pfuelstraße und Bevernstraße	vorauss. Allgemeines Wohngebiet, Gemeinbedarfsfläche (Jugendfreizeitanstalt)	ohne Aufstellungsbeschluss
VI-156	Spreegürtel zwischen Bevernstraße und Oberbaumstraße	vorauss. Allgemeines Wohngebiet	ohne Aufstellungsbeschluss
VI-157	Block zwischen Oberbaumstraße, Falckensteinstraße und Schlesischer Straße	vorauss. Mischgebiet	ohne Aufstellungsbeschluss
VI-152	Spreegürtel zwischen Falckensteinstraße und Cuvrystraße	Mischgebiet, ohne Maß der baulichen Nutzung; Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit südöstlich der Oberbaumbrücke zur Sicherung eines Zugangs zur Spree	Im Verfahren
2-5	Schlesische Straße 33-34 (Grundstück 'Neue Speerespeicher')	Kerngebiet für Büronutzung, Hotel und kleinteiligen Einzelhandel; Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit auf der gesamten wasserseitigen Grundstücksbreite	Im Verfahren
VI-148	Spreegürtel Grundstücke Schlesische Straße 26 bis 32	Gewerbegebiet; straßenseitig: Mischgebiet, Gemeinbedarfsflächen; Ohne Maßfestsetzungen; entlang Landwehrkanal: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußweg	Im Verfahren
VI-127	Nördliche Lohmühleninsel und Flutgraben	Mischgebiet im Bereich Schleusen- ufer, Grünfläche (öff. Parkanlage)	Im Verfahren
VI-97	Grundstücke zwischen Wrangelstraße und Manteuffelstraße	Allgemeines Wohngebiet Gemeinbedarfsfläche	Rechtsverbindlich seit 1977
VI-18	Block zwischen Manteuffel- und Pücklerstraße, Grundstücke östlich der Pücklerstraße	Allgemeines Wohngebiet Gemeinbedarfsfläche	Rechtsverbindlich seit 1961
VI-75	Grundstücke zwischen Skalitzer Straße, Oppelner Straße und Schlesische Straße südlich und östlich U-Bahnstation Schlesisches Tor	Allgemeines Wohngebiet öff. Grünanlage Straßenverbreiterung	Rechtsverbindlich seit 1965
VI-75-1	Grundstücke nördl. Oppelner Str., Teilfläche von VI-75	Allgemeines Wohngebiet	Rechtsverbindlich seit 1967
VI-75-2	Grundstücke Schlesische Str. 3/4, Teilfläche von VI-75	Allgemeines Wohngebiet Gemeinbedarfsfläche Kita	Rechtsverbindlich seit 1990
VI-75-3	Eckgrundstück Schlesische Straße 1-2, Teilfläche von VI-75-2	Mischgebiet	Im Verfahren
VI-10	Grünfläche Schlesische Straße ('Schlesische Beete')	Straßenverbreiterung	Rechtsverbindlich seit 1955
VI-32	Grundstücke Wrangelstraße / Cuvrystraße	Allgemeines Wohngebiet Straßenverbreiterung	Rechtsverbindlich seit 1955

Das *Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg* aus dem Jahr 2001 ist eine gemeinsam von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg erarbeitete Weiterentwicklung des Planwerks Innenstadt für den Spreeraum. Das Leitbild ist eine wesentliche Grundlage für ein quartiersübergreifendes Planungs- und Entwicklungsmanagement. Es hat Bindungswirkung für alle Akteure im Spreeraum.

Im Abgleich mit dem Planwerk Innenstadt weist das Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg folgende Modifikationen auf:

- Anlage von 'grünen Fenstern' zur Spree zwischen Köpenicker Straße und Spreeufer auf Höhe des Viktoriaspeichers 1 sowie in Verlängerung der Zeughofstraße
- Anlage von blockinternen Grünverbindungen innerhalb der Blöcke Köpenicker Straße / Manteuffelstraße / Wrangelstraße / Bethaniendamm sowie Köpenicker Straße / Skalitzer Straße / Wrangelstraße / Zeughofstraße (Einbeziehung Schulflächen)
- Erhaltung / Aufwertung der vorhandenen Grünanlagen zwischen Gröbenufer und Oberbaumstraße sowie auf dem Eckgrundstück zwischen Oberbaumstraße und Schlesischer Straße
- Bauliche Arrondierung des Eckgrundstücks Gröbenufer / Bevernstraße
- Aufnahme der städtebaulichen Planung des Anschutz-Projektes auf Friedrichshainer Seite.

Die Modifikationen des Leitbildes wurden in die Neufassung des Planwerks Innenstadt von 2003 aufgenommen.

Wasserlagenentwicklungsplan

Der gesamtstädtische Wasserlagenentwicklungsplan (WEP) wurde im Jahr 2002 erstellt, um Perspektiven der Entwicklung für die Berliner Wasserlagen aufzuzeigen, da diese zu den Orten gehören, die auch unter veränderten demografischen, sozialen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen günstige Entwicklungschancen aufweisen. Im WEP steht nicht die Planung neuer Wasserstädte, sondern teilräumlicher, umsetzungsorientierter Umbaumaßnahmen im Kontext mit Bestandsquartieren als Antwort auf geänderte Bedürfnisse und knappe öffentliche Mittel im Vordergrund. In der räumlichen Kulisse des WEP können perspektivisch entlang einer insgesamt 18 km langen Wasserfront bis zu 35.000 Wohnungen und bis zu 145.000 Büroarbeitsplätze entstehen.

Im WEP werden vier Bereiche mit besonderer entwicklungspolitischer Bedeutung festgelegt, die mittel- bis langfristig entwickelt werden können. Der Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg als einer der vier Bereiche erhält seine besondere Bedeutung aus der Nähe zur historischen Mitte und aus seiner besonderen Rolle bei der Zusammenführung der beiden Stadthälften nach Fall der Mauer.

Das Leitbild für den Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg 'Zukunftslabor am Großen Spreekanal' steht für die zukunftsfähige Transformation eines Gewerbe- bzw. Hafenviertels, für einen innovativen wasserorientierten Städtebau, für die Überwindung von Grenzen und Barrieren (der ehemalige Mauerstreifen, die Spree, die Hauptverkehrsstraßen) und das Neben- und Miteinander tradierter und moderner Lebens- und Arbeitsformen.

Als wesentliche Maßnahmen sind dargestellt:

- die Verknüpfung einzelner Uferabschnitte und Teilräume über ein Netz aus öffentlichen Räumen mit besonderer Wasserwirkung
- durchgängige Uferverbindungen, Wegebeziehungen zum Wasser und 'Spreebalkone' als Aussichtspunkte
- auf der Kreuzberger Seite eine an das Wasser herangeführte Bebauung unter Integration der vorhandenen Blockstrukturen
- die Lohmühleninsel als öffentliche Grünanlage, ggf. mit kulturellen Sondernutzungen

- Brücken in Verlängerung der Manteuffelstraße (Fußgängerbrücke) und der Brommystraße zur Verzahnung beider Uferseiten (Kreuzberg / Friedrichshain).

Die Bewertung der Nutzungseignung hat für den Umstrukturierungsraum Kreuzberger und Friedrichshainer Spreeufer insbesondere eine Eignung für High-Tech-Gewerbe sowie für Büros und Dienstleistungen ergeben. Teilbereiche eignen sich auch für das Wohnen (Cuvrystraße) oder für Freizeiteinrichtungen und Parks (Lohmühleninsel).

Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen)

Die aktuellen Bedingungen auf dem Berliner Wohnungsmarkt sind von einer weitgehenden Deckung des Wohnungsbedarfs und der Reduzierung öffentlicher Fördermittel gekennzeichnet. Aktuelle Wohnungsbauaktivitäten beschränken sich weitgehend auf den privat finanzierten Bereich für ausgewählte (überwiegend hochwertige) Segmente. Angesichts dieser Lage wird angestrebt, die Wohnraumentwicklung in Bereiche zu lenken, die stadtentwicklungspolitisch relevant und gleichzeitig im weitesten Sinne 'marktfähig' sind.

Im Stadtentwicklungsplan Wohnen von 1999 sind prioritäre Flächen für den Neubau von Wohnungen benannt. Größere Wohnungsbaustandorte sollen vorrangig auf brachgefallenen und unter Lagewert genutzten Flächen (Stadtumbaufächen) realisiert werden. Der räumliche Schwerpunkt wird auf bedeutsame Standorte der Innenstadt und der innerstädtischen Wasserlagen gelegt, bei denen in den nächsten 10 Jahren von guten Marktchancen ausgegangen werden kann.

Im Untersuchungsgebiet Kreuzberg-Spreeufer wird der Bereich der wasserseitigen Grundstücke zwischen Brommystraße und verlängerter Zeughofstraße als prioritär zu entwickelnder Wohnstandort dargestellt.

Stadtentwicklungsplan Gewerbe (StEP Gewerbe)

Im StEP Gewerbe von 1999 ist das Gewerbeband im Spreegürtel Köpenicker / Schlesische Straße noch überwiegend als gewerbliche Baufläche und als Bestandteil des Industrieflächensicherungskonzepts bzw. des Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) dargestellt. Aufgrund der zwischenzeitlich durchgeführten Änderung des FNP und der Entlassung des Bereichs aus der Flächenkulisse des EpB sind die Ziele und Darstellungen des StEP's Gewerbe für diesen Bereich des Untersuchungsgebiets nicht mehr relevant.

2.3 Sonstige übergeordnete Planungen und Programme

Regionalmanagement media spree e.V.

Das Regionalmanagement media spree e.V. ist ein Verein von z.Zt. 18 Grundstückseigentümern, Investoren und Projektentwicklern, der sich zum Ziel gesetzt hat, den Spreeraum zwischen Jannowitz- und Eisenbrücke zu einem leistungsfähigen und attraktiven Wirtschaftsstandort zu entwickeln. Zu seinen Aufgaben zählt der Aufbau eines Netzwerkes für lokale Akteure, die Beratung ansässiger und ansiedlungswilliger Unternehmen (im Sinne eines 'one point of contact'), das Label-Marketing für den Raum 'media spree' und die Initiierung von grundstücksübergreifenden öffentlichen Projekten.

Im Untersuchungsgebiet sind die Grundstückseigentümer BEHALA mbH (Köpenicker Straße 21-29), Kuthe GmbH (Pfuelstraße 5), IVG Immobilien AG (Schlesische Straße 33-34), GSG Gewerbesiedlungsgesellschaft (Schlesische Straße 27) und ARMO Verwaltungsgesellschaft (Schlesische Straße 26) Mitglieder des Vereins.

Vor dem Hintergrund seines hohen Engagements ist media spree ein wichtiger Partner im Rahmen eines möglichen Stadtumbauprozesses im Quartier Kreuzberg-Spreeufer.

Soziale Stadtentwicklung

Das Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin (Stand 2004) verfolgt das Ziel, die soziale Entwicklung in den Teilgebieten von Berlin zu beobachten, um rechtzeitig die Quartiere erkennen zu können, in denen sich sozial problematische Entwicklungen vollziehen bzw. eine Verbesserung der sozialen Situation eintritt. Zur Erfassung des Handlungsbedarfs in den Quartieren wurden soziale sowie demografische Daten zusammengefasst und hieraus Gebietstypen abgeleitet. Der Untersuchungsraum gehört vollständig zum Gebietstyp 1 (Gebiet mit dem höchsten Handlungsbedarf), der durch ein hohes Wanderungsvolumen, leichte Wanderungsverluste, einen hohen Anteil an Ausländern sowie eine hohe Arbeitslosen- und Sozialhilfeempfänger-Quote geprägt ist. Für diese Gebiete wird, soweit noch nicht erfolgt, die Einrichtung neuer bzw. die räumliche Erweiterung bestehender Quartiersmanagementverfahren empfohlen. Der Senat hat dementsprechend im Jahr 2005 mit der Einrichtung eines neuen Stadtteilverfahrens am Mariannenplatz und mit der Erweiterung des QM-Verfahrens 'Neues Kreuzberger Zentrum / Wassertorplatz' reagiert.

Das Quartiersmanagement (QM) Wrangelkiez wurde bereits 1999 eingerichtet. Das Gebiet des QM wird im Norden von der Spree, im Osten vom Landwehrkanal, im Süden vom Görlitzer Park und im Westen von der Skalitzer Straße / Pfuelstraße begrenzt. Der Aktionsraum des QM überlagert damit den südöstlichen Teil des Untersuchungsgebiets. Das QM hat folgende Arbeitsschwerpunkte:

- Verbesserung der Situation in den Erziehungs- und Bildungseinrichtungen
- Stabilisierung und Förderung der lokalen Wirtschaftsaktivitäten
- Stärkung und Vernetzung von Selbsthilfepotenzialen im Quartier
- Aufwertung des Wohnumfelds unter breiter Beteiligung der Bevölkerung.

In den letzten ist in der Summe vielfältiger Aktivitäten insbesondere gelungen, das Image des Gebietes in der überörtlichen Wahrnehmung deutlich zu verbessern. Die Aktivitäten des QM werden durch das Geschäftsstraßenmanagement Wrangelkiez ergänzt. Das Geschäftsstraßenmanagement Wrangelkiez richtet sich gegen Tendenzen der Verödung der belebten Geschäftsstraßen rund um die Wrangelstraße und soll nachhaltige Impulse für eine sozial- und wirtschaftsorientierte Entwicklung des Gebietes geben.

2.4 Einzelplanungen des Bezirks*Tiefbaumaßnahmen*

Die Magistrale Schlesische Straße / Köpenicker Straße wird in Entsprechung ihrer künftigen Erschließungsfunktion bis 2006 umgebaut, vorgesehen ist u.a. die Anlage von beidseitigen Angebotsstreifen für Radfahrer (weiße Markierung mit Radfahrersymbol) als Bestandteil des Radwegekonzeptes des Landes Berlin. In der Schlesischen Straße wurden bereits erste Umbaumaßnahmen (Fahrbahnverbreiterung zugunsten der Angebotsstreifen und Erneuerung des Gehwegbereichs auf der Nordseite) umgesetzt.

Um den erforderlichen Raum für eine Radwegeführung zu schaffen, ist in der Köpenicker Straße geplant, vorhandene Senkrecht-Parkstände in Längsparkstände umzuwandeln. Der Wegfall von Parkplätzen soll durch die Neuanlage von Stellplätzen in der Eisenbahnstraße und in der Pfuelstraße kompensiert werden. Hier erfolgt eine Umwandlung von Längsparkständen in Senkrechtparkstände. In der Eisenbahnstraße soll die neue Stellplatzausrichtung durch weiße Markierungen kenntlich gemacht werden, in der Pfuelstraße sind auch Umbaumaßnahmen an den Baumscheiben (Vergrößerungen, Schutzbügel) geplant. Die Fahrrad-Angebotsstreifen sollen auch in der Köpenicker Straße im Bezirk Mitte weitergeführt werden.

Im Kreuzungsbereich Schlesische Straße / Cuvrystraße ist im Zuge der Baumaßnahmen der Bau einer Ampelanlage vorgesehen (Finanzierung durch einen privaten Investor).

In der westlichen Wrangelstraße sind einzelne Verkehrsberuhigungsmaßnahmen (Schwellen zur Temporeduzierung) angedacht, eine konkrete Planung liegt noch nicht vor.

Darüber hinaus sind aus Sicht des Tiefbauamtes des Bezirks Maßnahmen weitere Querungshilfen über die Magistrale Köpenicker Straße / Schlesische Straße zu realisieren sowie Neugestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen in der Wrangelstraße, in der Eisenbahn- und Pücklerstraße umzusetzen. Als wünschenswert wird auch die Teilsanierung der Taborstraße, die weitere Anlage von Baumscheiben in der Schlesischen Straße und die Gehwegerneuerung in der östlichen Köpenicker Straße dargestellt. Planungen hierzu liegen zur Zeit noch nicht vor.

Entsprechende Maßnahmenbündel werden als ergänzende Projekte im Rahmen des Stadtumbaus vorgeschlagen (siehe Kapitel IV. Projekte).

Grünflächenmaßnahmen

Aus Sicht des Grünflächenamtes des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg besteht ein hoher Instandsetzungs- bzw. Neugestaltungsbedarf bei nahezu allen Grünflächen und Spielplätzen im Quartier.

Wichtige Maßnahmen sind die Aufwertung:

- des Straßenbegleitgrüns in der Köpenicker Straße und der Cuvrystraße
- der Grünanlagen des Skulpturenwegs zwischen Gröbenufer und Schlesischer Straße
- der Spielplätze Köpenicker Straße 171 und 172, Pücklerstraße 3-4, Gröbenufer 4 sowie
- der Freifläche des Jugendzentrums Köpenicker Straße 2.

Aufgrund der schwierigen Haushaltssituation wurde die Umsetzung der Projekte zurückgestellt. Sie sind im kommenden Fünfjahresplan (bis 2010) nicht enthalten.

Die Umsetzung einer Auswahl an Projekten wird daher im Rahmen des Stadtumbaus vorgeschlagen (siehe Kapitel IV. Projekte).

Wegerechte entlang der Spree

Die Realisierung eines durchgehenden Uferweges für Radfahrer und Fußgänger auf Kreuzberger Seite ist sowohl auf Senats- wie auf Bezirksebene mittel- bis langfristig geplant. Aufgrund der in Teilbereichen vorhandenen uferseitigen Bebauungen ist der Uferweg im Wechsel von landseitigen Anlagen mit wasserseitigen aufgeständerten Steganlagen (Abstand vom Ufer ca. 3 m) vorgesehen.

Aufgrund der knappen Finanzmittel wird bislang die Strategie verfolgt, die Uferwege abschnittsweise im Zuge von Neubaumaßnahmen auf den Grundstücken durch die jeweiligen privaten Investoren / Eigentümer realisieren zu lassen. Durch Verträge und / oder durch Festsetzungen in Bebauungsplänen werden in Vorbereitung dieser Maßnahmen entsprechende Ufer-Wegerechte für die Öffentlichkeit gesichert.

Am Kreuzberger Spreeufer liegen folgende Rechte vor:

- Köpenicker Straße 16-17 (Heeresbäckerei): der festgesetzte Bebauungsplan 2-7 sieht eine mit einem Gehrecht zu belastende Fläche am Ufer vor. Die Rechte sind zusätzlich durch Vereinbarung mit dem Eigentümer gesichert.
- Köpenicker Straße 11-12: mit dem Eigentümer wurde im Zusammenhang mit der zukünftigen Bebauung (Discounter) ein öffentliches Wegerecht entlang des Wassers mit einer Anbindung von der Köpenicker Straße vereinbart.
- Köpenicker Straße 8 / 8a-b: ein Gehrecht am Spreeufer ist per Baulast gesichert.
- Pfuelstraße 5: die wasserbehördliche Genehmigung für die bestehende private Steganlage ist befristet bis 2014 und enthält die Auflage, dass bei Anlage des Spreeuferweges auf der Plattform eine Wegebreite von 3 m für die öffentliche Nutzung frei zu halten ist.

- Falckensteinstraße 49: der Zugang vom Straßenland zu einem vorgelagertem Spreeuferweg soll durch B-Plan VI-152 (Auslegung demnächst) gesichert werden (als mit Gehrecht zu belastende Fläche).
- Schlesische Straße 33-34 / Cuvrystraße 50-51: ein Gehrecht am Ufer ist durch städtebaulichen Vertrag und begleitend durch B-Plan 2-5 (Festsetzung steht bevor) gesichert.
- Oberschleuse östlich Schlesische Straße 26: das Wasser- und Schifffahrtsamt hat einer Wegeführung über das Grundstück zwischen Schlesischer Straße und Spree zugestimmt, eine Vereinbarung ist noch nicht abgeschlossen.

Eine durchgehende Sicherung von Wegerechten ist zur Zeit nicht gegeben, es fehlen insbesondere entsprechende Regelungen für die Grundstücke Köpenicker Straße 18-20 und 21-29 (BEHALA). Hier kann allerdings von einer Zustimmung der Eigentümer ausgegangen werden. Für Steganlagen ist die Sicherung von Wegerechten nicht erforderlich, da diese nicht auf privaten Grundstücken liegen.

Die bisherige Strategie, die Uferwege erst im Zuge der Realisierung von Bauvorhaben umzusetzen, ist für eine zügige Realisierung eines durchgängigen Uferweges von Nachteil. Die Entwicklung entscheidender Uferwegabschnitte kann über Jahre blockiert sein; ein lückenhaftes Wegenetz verfehlt seine Wirkung als Entwicklungsinstrument für das Gebiet.

2.5 Zwischenfazit Planungen / Programme

Die für das Untersuchungsgebiet maßgebenden übergeordneten Planungen (FNP, BEP, Planwerk Innenstadt, Leitbild Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg, WEP, StEP Wohnen) verfolgen in Abkehr von früheren Planungsvorstellungen das Ziel, den Spreeraum als Teil der Innenstadt bzw. als Quartier mit besonderen Lagevorteilen für höherwertige Nutzungen zu begreifen. Dabei wird das Erfordernis, den Spreeraum nicht isoliert, sondern in Bezug auf das gesamte Quartier bzw. den Ortsteil Kreuzberg zu sehen, berücksichtigt.

In den Bebauungsplänen werden die übergeordneten Zielsetzungen durch Festsetzung von Mischgebieten und Gehrechten am Ufer präzisiert.

Planungen und Programme im Voruntersuchungsgebiet

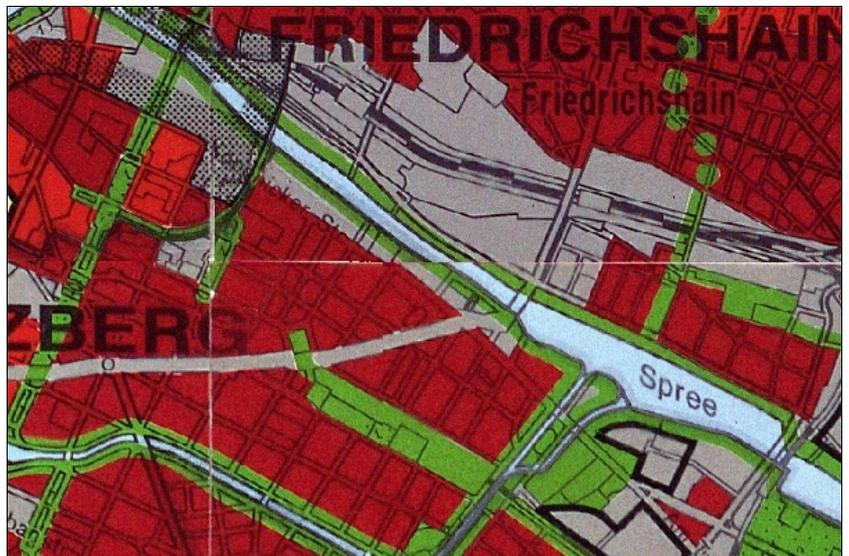
Flächennutzungsplan

hellrot: Wohnbaufläche W1
 hellbraun: gemischte Baufläche M2
 grau: gewerbliche Baufläche
 dunkelrot: Gemeinbedarf
 grün: Grünfläche



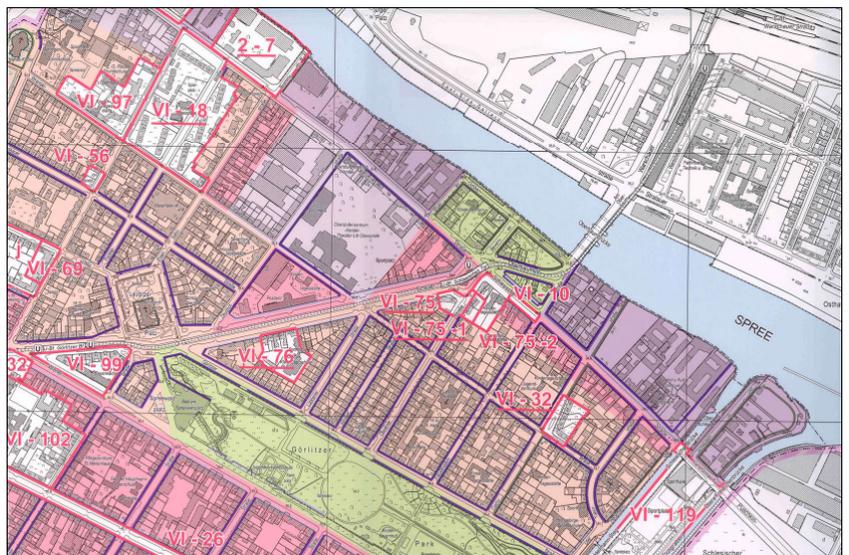
Landschafts- und Artenschutzprogramm Erholung und Freizeit

braun: Versorgung mit öffentlichen Freiflächen nicht / unterversorgt
 grau: sonstige Flächen
 grün: Grünfläche / Grünzug



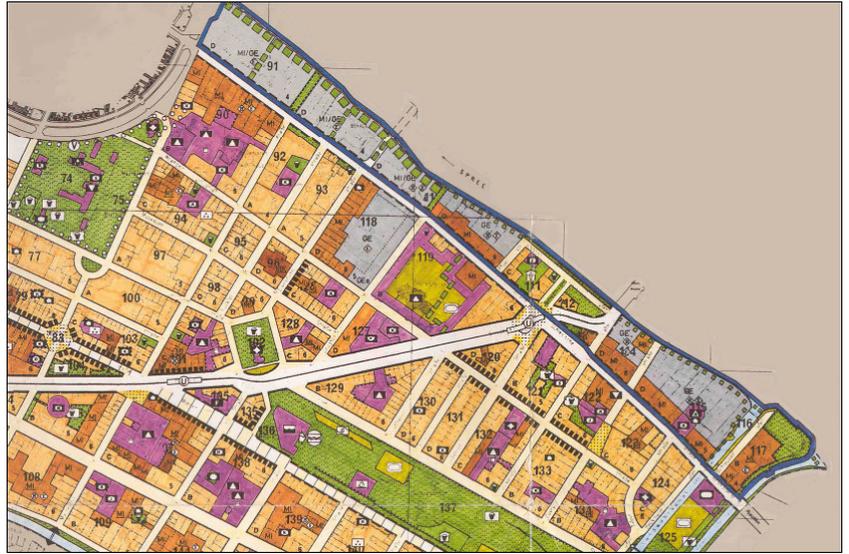
Baunutzungsplan

ocker: allgemeines Wohngebiet
 rot: gemischtes Gebiet
 hellviolett: beschränktes Arbeitsgebiet
 violett: reines Arbeitsgebiet
 grün: Nichtbaugelände



*Nutzungskonzept der
BEP (1988/92)*

*braun: Mischgebiet
grau: Gewerbegebiet
grün: öffentliche Grün-
fläche*



*Nutzungskonzept der
BEP (Entwurf 2004)*

*rot: Wohnen W1
hellbraun: Mischgebiet
rote Streifen: hoher
Wohnanteil
graue Streifen: hoher
Gewerbeanteil
dunkelbraun: Kerngebiet
grau: Gewerbegebiet
grün: Grünfläche*



*Bebauungsplan-
übersicht*

*blaue Schraffur: B-Plan im
Verfahren
braune Schraffur: B-Plan
festgesetzt*

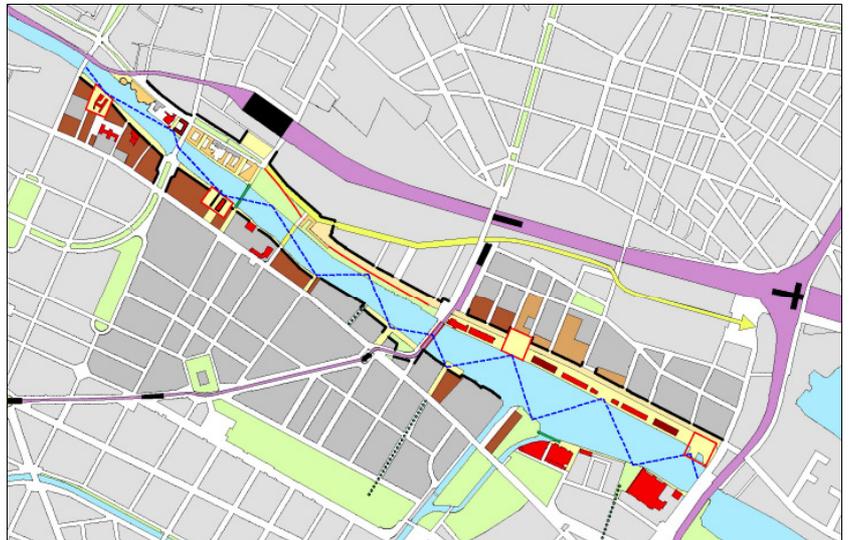


Planwerk Innenstadt / Leitbild Friedrichshain-Kreuzberg

*rot: Leitbild
orange: Planwerk Innenstadt / andere Planungen
grün: Grünflächen
rote Linien: räumliche Fassung*

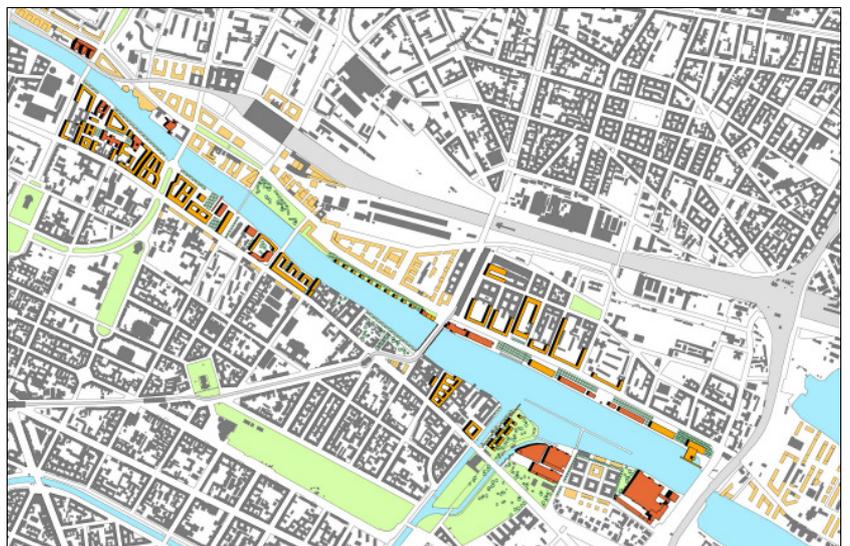


Zielplan des Wasserlagenentwicklungsplans



Städtebauliches Konzept des Wasserlagenentwicklungsplans

*orange/gelb: Neubau
rot: Einbeziehung bestehender Bebauung*

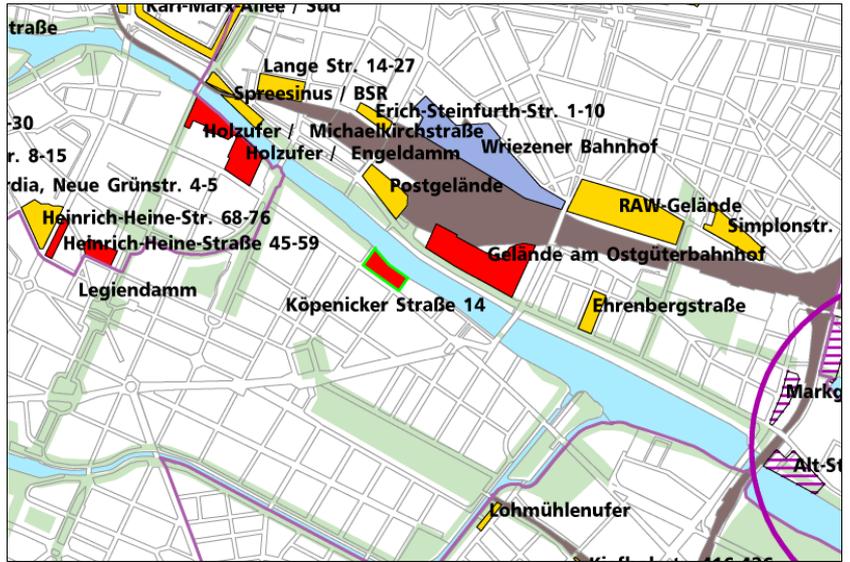


Berlin Stadtumbau West – Kreuzberg - Spreeufer

Voruntersuchung / Machbarkeitsstudie

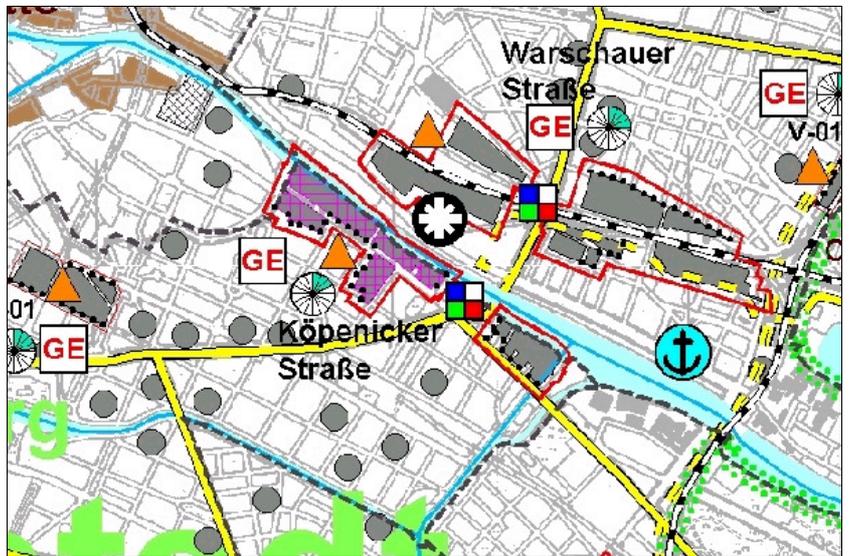
StEP Wohnen

orange: planerisch bedeutsamer Standort



StEP Gewerbe

violett schraffiert: Flächen Industrieflächensicherungskonzept
 blau: verarbeitendes Gewerbe
 grün: Distributionsbetriebe
 rot: Produktionsorientierte Dienstleistungsbetriebe
 GE: Gewerbegebiet



media spree

3D-Simulation der Vorhaben



2.6 Ableitung von wesentlichen Umstrukturierungsflächen

Im Abgleich der Ist-Situation mit den übergeordneten Planungsvorstellungen (insbes. Flächennutzungsplan und Bereichsentwicklungsplanung) gliedert sich das Untersuchungsgebiet in zwei Teilbereiche.

Im Bereich des Spreegürtels zwischen Schlesischer Straße und Falckensteinstraße sowie zwischen Pfulstraße und Köpenicker Straße 10a vollzieht sich die städtebauliche Entwicklung in Entsprechung der angestrebten städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Ziele.

Im deutlichen Gegensatz hierzu zeigt sich das Spreeband westlich der Köpenicker Straße 10a. Die hier liegenden, gewerblich geprägten, untergenutzten bzw. brachliegenden Flächen weisen eine ausgesprochen hohe Entwicklungsdifferenz zu den verfolgten Zielen (zentrumsergänzende Nutzungen, höherwertiger Wohnstandort, quartiersübergreifender Uferweg) auf. Diese seit Jahren bestehende Differenz ist Ausdruck der Entwicklungs-Stagnation im Gebiet und zeigt die Erforderlichkeit eines Anschubs über den Stadtumbau. Vor diesem Hintergrund werden diese Flächen nachfolgend als *Umstrukturierungs- bzw. Entwicklungsflächen* bezeichnet.

Die Umstrukturierungsflächen umfassen insgesamt etwa 130.000 qm und nehmen damit etwa 20 % der Fläche des Untersuchungsgebiets ein. Auf den Entwicklungsflächen sind zur Zeit insgesamt ca. 1.000 Personen beschäftigt.

Die wesentlichen prioritären Umstrukturierungsflächen stellen sich im einzelnen wie folgt dar:

Köpenicker Straße 21-29

Das Grundstück der Berliner Hafen- und Lagerhausgesellschaft mbH (BEHALA) mit einer Größe von 41.000 qm wird zur Zeit überwiegend von einem Baumaterial-Großhandel genutzt. Mit Ausnahme des denkmalgeschützten Viktoriaspeichers I ist das Areal mit einfachen zwei- bis dreigeschossigen Lagerhallen bebaut. Die BEHALA möchte das Areal als Mischgebiet entwickeln. Der Baumaterial-Großhandel schließt eine kurzfristige Betriebsverlagerung nicht aus. Das Unternehmen hat mit der Prüfung geeigneter Standorte begonnen.

Köpenicker Straße 18-20

Das 10.000 qm große Grundstück ist geprägt durch die denkmalgeschützten Gebäude der ehemaligen Berliner Velvetfabrik (Velvet = Baumwoll-Samt). Die Gebäude werden heute extensiv genutzt. Aktuelle Nutzer sind eine Kfz-Werkstatt und ein Reifenhandel. Ein Teil der Gebäudedefreifläche wird als Lager für Baugerüste in Anspruch genommen. Gebäude und Außenareale weisen einen hohen Instandsetzungsbedarf auf.

Köpenicker Straße 16-17

Auf dem Grundstück der ehemaligen Heeresbäckerei mit einer Größe von 19.000 qm befindet sich, gruppiert um einen baumbestandenen Hof, ein hochwertiges Ensemble von Gebäuden des späten 19. Jahrhunderts. Alle Gebäude sind sanierungs- bzw. modernisierungsbedürftig. Die Gebäude werden durch verschiedene kleine Unternehmen genutzt. Ein Teil der Freiflächen ist durch Speditionscontainer einer Umzugsfirma (Zapf) belegt. Der wasserseitig gelegene Viktoriaspeicher II von 1938 wird als Lagerraum ebenfalls durch die Umzugsfirma genutzt. Eigentümer des Grundstücks ist eine private Entwicklungsgesellschaft. In einem Lagergebäude am Spreeufer befindet sich - als Pionier einer Popularisierung des Gebiets - ein großer Szene-Club. In einem ersten Schritt soll die Vermarktung des repräsentativen Hauptgebäudes der Heeresbäckerei für Gewerbelofts (BGF ca. 9.300 qm) erfolgen. Die Teilnutzung des Grundstücks durch die Firma Zapf zeigt sich derzeit als Entwicklungshemmnis für die Vermarktung.

Köpenicker Straße 14

Das ca. 12.000 qm große Grundstück wird inklusive der gepachteten Fläche der Brommystraße ebenfalls durch das Umzugsunternehmen Zapf genutzt. Das Gelände ist mit einem zweige-

schossigen Gebäude aus den 70er Jahren bebaut, in dem sich die Verwaltung der Firma Zapf sowie Lagerflächen befinden. Die Freiflächen werden vorwiegend als Lager für Speditionskontainer genutzt.

Köpenicker Straße 11-13

Auf der Fläche wird zur Zeit ein Lebensmittelmarkt mit einer BGF von 1.200 qm sowie eine Stellplatzanlage errichtet. Legt man eine Nutzungsdauer von ca. 10 Jahren für den Markt zugrunde, kann die Fläche langfristig ebenfalls als Entwicklungsfläche betrachtet werden. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 5.800 qm. Mit der Realisierung dieses Projekts wird eine erste öffentliche Zuwegung einschließlich eines Uferweges an der Spree geschaffen.

Bevernstraße 1

Die Baulücke (300 qm) stellt ein Potenzial für eine hochwertige Bebauung mit Spreeblick dar.

Schlesische Straße 1 und 2

Auf den ca. 900 qm großen Grundstücken befinden sich zur Zeit eingeschossige Gastronomie- und Ladengebäude (sog. 'Bunte Ecke'). Das Grundstück befand sich in öffentlichem Eigentum und wurde an eine Investorengemeinschaft veräußert. Bestandteil des Kaufvertrags ist eine Verpflichtung der Erwerber, das Grundstück relativ kurzfristig zu bebauen. Realisiert werden soll ein siebengeschossiger Kopfbau zur Fassung und Betonung der Ecksituation am U-Bahnhof Schinesisches Tor; flankierend sind zwei sechsgeschossige Gebäudeflügel geplant. Die Erdgeschosszone soll den bisher ansässigen Betrieben vorbehalten bleiben. Das sonstige Nutzungsspektrum ist noch offen. Entwürfe für das Gebäude liegen noch nicht vor.

Schlesische Straße 42 / Oberbaumstraße 10

Der Block weist die Wohngebäude Schlesische Straße 42, Oberbaumstraße 10 und einige eingeschossige Nebengebäude auf dem Grundstück Falckensteinstraße 1 auf. Durch Abriss der Nebengebäude, Sanierungsmaßnahmen und bauliche Ergänzungen beidseitig der Hauptgebäude könnte hier ein wesentlicher Beitrag zur Stadtreparatur im Umfeld des U-Bahnhofs Schinesisches Tor geleistet werden.

Cuvrystraße 3-4 / Schlesische Straße 38

Die etwa 3.700 qm große Fläche, die wasserseitig die denkmalgeschützte ehemalige Viktoria-Mühle aufweist, ist dicht mit sanierungsbedürftigen Fabrik- und Lagergebäuden bebaut. Zur Cuvrystraße fehlt die Blockkante.

Schlesische Straße 33-34

Das 13.000 qm große, beräumte Grundstück befindet sich im Eigentum einer privaten Entwicklungsgesellschaft, die hier das Projekt 'Neue Spreespeicher' mit ca. 30.000 qm BGF für sog. 'Office-Lofts', ca. 3.200 qm BGF für kleinteiligen Einzelhandel sowie 1.300 qm BGF für Gastronomie und Gewerbe realisieren möchte. Eine Baugenehmigung für das Projekt liegt seit 2002 vor.

Schlesische Straße 26

Die etwa 3.500 qm umfassende Fläche im Vorderbereich des Grundstücks Schlesische Straße 26 weist eine nicht standortgerechte Bebauungs- und Nutzungsstruktur auf (Werkstattengebäude sowie ein unscheinbares Bürogebäude). Im Sinne der Definition eines Stadtteileingangs ist hier eine Veränderung anzustreben.

Lohmühleninsel

Der nördlichste Teil der Lohmühleninsel wird heute durch eine Betonfirma genutzt, die auch Eigentümerin der Fläche ist. Weiter südlich befinden sich mit einer Kartonagenfabrik sowie einer Garagenanlage weitere für die exponierte Lage an der Einmündung der Spree in den

Landwehrkanal und Flutgraben langfristig nicht tragfähige Nutzungen. Die Eigentümer der genannten Flächen schließen eine kurzfristige Betriebsverlagerung nicht aus. Dies ist allerdings von geeigneten Ersatzflächen abhängig. Die Eigentümer resp. Unternehmen haben mit einer Prüfung geeigneter Standorte begonnen.

Nachrangig sind auch die folgenden Flächen für die weitere Entwicklung des Untersuchungsgebietes von Relevanz:

Südliche Köpenicker Straße zwischen Bethaniendamm und Eisenbahnstraße

Die überwiegend gewerblich genutzten Grundstücke auf der Südseite der Köpenicker Straße (Nrn. 143-150, 155-158 und 169-170) mit einer Gesamtfläche von ca. 20.000 qm sind durch mangelhaft gestaltete bzw. fehlende Blockränder geprägt. Hier würde eine straßenbegleitende Arrondierung (Bebauung, Begrünung oder Einfriedung) entscheidend zur Aufwertung der Köpenicker Straße beitragen und damit auch adressbildend für die gegenüberliegenden Entwicklungsflächen wirken.

Zeughofstraße 1

Auf dem ca. 33.000 qm großen Grundstück zwischen Köpenicker Straße, Zeughofstraße und Wrangelstraße befinden sich Produktions-, Lager- und Verwaltungsgebäude der DeTeWe aus den 60er und 70er Jahren. Die Grundstücksfläche der DeTeWe wurde bereits 2004 in das Portfolio eines Projektentwicklers übertragen. Zur Zeit wird der Standort unter dem Label 'Druck- und Medienzentrum' entwickelt.

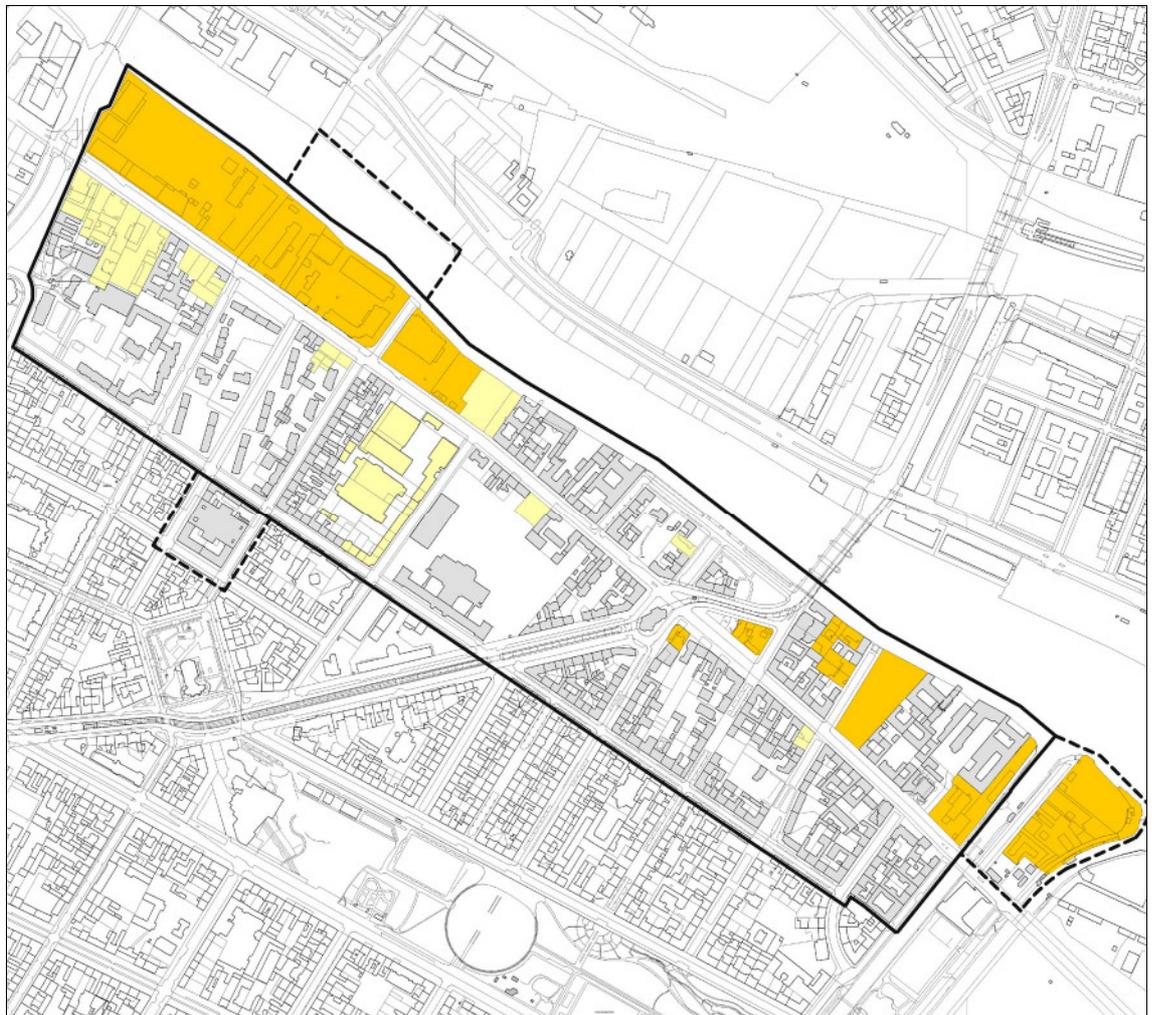
Köpenicker Straße 186

Das brachliegende Grundstück mit einer Größe von ca. 1.600 qm wird durch den Liegenschaftsfonds des Landes Berlin zum Verkauf angeboten. Entstehen soll eine blockrandbezogene Bebauung mit der typischen Berliner Mischung aus Arbeiten und Wohnen.

Schlesische Straße 15

Der eingeschossige, ehemalige Kinosaal aus den 50er Jahren wird z. Zt. als Lager- und Proberaum des Haus der Kulturen der Welt genutzt. Eine kurzfristige Aufgabe der Nutzung ist geplant. Das Gebäude ist sanierungsbedürftig und in seinem Umfeld zu arrondieren.

Abbildung 6: Umstrukturierungsflächen im Untersuchungsgebiet



-  Umstrukturierungsflächen (hohe Priorität)
-  Umstrukturierungsflächen (nachgeordnete Priorität)
-  Umstrukturierung im Gebäudebestand

3. Mängel und Potenziale

In diesem Kapitel werden die wesentlichen Ergebnisse der Analyse (Veranschaulichung Plan 1 - Analyse) zusammengefasst. Hier zeigt sich deutlich: der *Schlüssel* für eine mittel- bis langfristig positive Quartiersentwicklung liegt in der Beseitigung und Minderung der Mängel und in der Anknüpfung an die gebietsbezogenen Potenziale. Die dargestellten Mängel und Potenziale bilden die Handlungsfelder für den anstehenden Stadtumbauprozess ab.

Neben den Ergebnissen der Bestandsanalyse zeigen die zahlreichen umgesetzten und geplanten Großvorhaben im Umfeld, dass sich das Untersuchungsgebiet in einen gesamtstädtisch bedeutenden Entwicklungsraum für innenstadtbezogene wie gebietsbezogene Nutzungen einordnet. Dies ist als Zielsetzung auch in den maßgeblichen übergeordneten Planwerken wie dem FNP, dem Planwerk Innenstadt, dem Wasserlagenentwicklungsplan oder der Bereichsentwicklungsplanung für den Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg manifestiert.

Verglichen mit der Entwicklungsdynamik im Umfeld zeigen sich umfangreiche Areale im Untersuchungsgebiet trotz ihrer zentralen Lage innerhalb dieses Entwicklungsraums bislang weitgehend veränderungsresistent, d.h. die Potenziale der gesamtstädtisch bedeutenden Wasserlage konnten bislang nicht ausgeschöpft werden.

Anhand der anhaltenden Stagnation bzw. der vorhandenen Entwicklungsblockaden in relevanten Teilbereichen des Gebietes wird deutlich, dass im Quartier auch die Auswirkungen der teilungsbedingten, über Jahrzehnte gegebenen innerstädtischen Randlage noch nicht überwunden sind.

3.1 Mängel

Blockierter Spreezugang / Fehlende Wegeverbindungen

Die Zugänglichkeit und Wahrnehmbarkeit der Spree ist im östlichen Bereich durch die dichte gründerzeitliche Bebauung, im westlichen Bereich durch transitorische gewerbliche Nutzungen des Spreebordes, die Nutzungsenklaven ohne Quartiersbezug darstellen, nahezu nicht gegeben. Eine Ausnahme bilden lediglich das Gröbenufer sowie die Cuvrystraße. Die Brommystraße führt zwar an das Ufer, ist allerdings zur Zeit aufgrund einer gewerblichen Nutzung (Umzugsunternehmen) nicht öffentlich zugänglich. Alle übrigen, orthogonal auf die Magistrale Köpenicker Straße / Schlesische Straße stoßenden Quartiersstraßen führen nicht an das Spreeufer heran.

Fehlende Brückenverbindungen

Die unzureichenden Querverbindungen der Ortsteile Friedrichshain und Kreuzberg über die Spree behindern die Entwicklung der Ufer wie ihres 'Hinterlandes'.

Fehlender Uferweg

Das Fehlen eines durchgängigen Uferwegs, damit verbunden des fehlenden Wasserbezuges des Quartiers von der Schillingbrücke bis zum Mündungsbereich Spree / Landwehrkanal (in Fortsetzung bis nach Treptow), stellt eines der größten stadträumlichen Defizite im Untersuchungsbereich dar.

Trennwirkungen durch Hauptverkehrsstraßen

Die hohe Verkehrsmenge auf den Hauptverkehrsstraßen Köpenicker Straße / Schlesische Straße und Skalitzer Straße / Oberbaumstraße führt in Überlagerung mit stadträumlichen und verkehrstechnisch funktionalen Mängeln zu einer erheblichen Quartiersbelastung: Gleichzeitig wirken die Magistralen als Barrieren innerhalb des Quartiers.

Fehlende innere Erschließung

Eine innere Erschließung des wesentlichen Umstrukturierungsraumes entlang der Spree (Köpenickerstraße 11-29) ist zur Zeit mit Ausnahme der ebenfalls als Lagerfläche genutzten Brommystraße nicht gegeben, worin ein wesentliches Entwicklungshemmnis der Transformation des Areals zu sehen ist.

Gestörte Blickbeziehung

Die Blickbeziehungen vom Kreuzberger Spreeufer zum nördlichen Ufer in Friedrichshain sind in Folge unzureichender Gestaltung und transitorischer Zwischennutzungen stark beeinträchtigt. Sie wirken sich entwicklungs-hemmend aus. Gleiches gilt für die Blickbeziehungen von der Friedrichshainer Spreeseite auf die Wasserseite Kreuzbergs im Abschnitt der Köpenicker Straße 11 bis 29 sowie im Bereich der Lohmühleninsel.

Mangelhafte städtebauliche Situation zwischen Schlesischem Tor und Gröbenufer

Stadträumlich problematisch zeigt sich der Bereich zwischen dem U-Bahnhof Schlesisches Tor und dem Areal am Gröbenufer als Zentrum des Untersuchungsgebiets. Unbefriedigend ausgebildete Raumkanten, die Dominanz der Verkehrsräume sowie unzureichende Versorgungsangebote werden der hervorgehobenen Bedeutung dieses Ortes nicht gerecht. Auch die einstige Bedeutung des Gröbenufers als Anlegestelle und Promenade spiegelt sich heute weder funktional noch gestalterisch wieder.

Mangelhafte räumliche Fassung der Straßenräume

Insbesondere die westliche Köpenicker Straße wirkt aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzungen, der Übergangsnutzungen der 'Spreegrundstücke' sowie freistehender Zeilenbauten (Wohnungsbau) und Baulücken in der straßenbegleitenden Bebauung perforiert, räumlich ungefasst und somit unstädtisch. Ähnliche Defizite weisen Teile der Nordseite der Schlesischen Straße auf.

Hohes Gründefizit

Im Untersuchungsgebiet sowie in den angrenzenden Wohnquartieren bestehen erhebliche Defizite an öffentlichem Grün (bezogen auf den Richtwert für wohnungsnahen Grünflächen: mehr als 80 %). Gleichzeitig stellt der eklatante Mangel an Grün als weicher Standortfaktor ein Hindernis für die Entwicklung der Umstrukturierungsflächen an der Spree vor allem als Wohnbauflächen dar. Die Grünflächen im weiteren Umfeld (Mariannenplatz, Görlitzer Park, Schlesischer Busch, Treptower Park) können diesen Mangel nur bedingt kompensieren.

Hoher Anteil sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen

Trotz leichter Gegentendenzen liegt die Arbeitslosenquote des Untersuchungsraumes sowohl deutlich über dem Bezirksdurchschnitt als auch deutlich über dem Landesdurchschnitt. Besonders hervorzuheben ist der nahezu 50 %ige Anteil Langzeitarbeitsloser. Auch der Anteil von Personen, die auf staatliche Transferleistungen angewiesen sind, liegt deutlich über dem Bezirksdurchschnitt. Der Anteil der 'Sozialhilfeempfänger' in der ausländischen Bevölkerung liegt dabei deutlich über dem Anteil der 'Sozialhilfeempfänger' in der deutschen Bevölkerung.

3.2 Potenziale

Spreeraum von gesamtstädtischer Bedeutung

Das 'Schlüsselpotenzial' des Untersuchungsgebietes ist seine Lage an einem der prominentesten Abschnitte der Stadtspreee, in einem der zur Zeit bedeutendsten Umstrukturierungsräume der Stadt. Die Zentralität des Gebiets und seine Lage an der Spree bieten die Möglichkeit einer

Adressbildung für Investoren, Nutzer und Anwohner, eröffnet die Erschließung über den Wasserweg, ist perspektivisch verbunden mit attraktiven Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

Umstrukturierungsflächen mit hoher Lagegunst am Spreebord

Schlüsselgrundstücke zur Vernetzung Kreuzbergs mit dem Spreeraum, zur Heranführung der Stadt an den Fluss, zur Entwicklung einer innerstädtischen Stadtkante zum Wasser sind die zur Zeit überwiegend nicht in Einklang mit ihrer Lagequalität genutzten Areale Köpenicker Straße 11-29.

Mit dem Grundstück Schlesische Straße 33-34, für das eine Baugenehmigung für 'Neue Spree-speicher' vorliegt, geht die Möglichkeit einher, in einem hochverdichteten baulichen Umfeld einen 'Pocket-Park' an der Spree, der über den 'grünen Weg' Cuvrystraße an den Görlitzer Park angebunden ist, zu entwickeln.

Die zur Zeit weitgehend unzugängliche Lohmühleninsel im Einmündungsbereich der Spree in den Landwehrkanal und Flutgraben eröffnet, ggf. auch in Überlagerung mit anderen Nutzungen, als 'Grünes Fenster' wesentliche Möglichkeiten der Grünraumvernetzung wie der Aufwertung des Untersuchungsgebietes als Ort der Erholung.

Baulücken und untergenutzte Grundstücke entlang der Magistralen

Baulücken und untergenutzte Grundstücke entlang der Köpenicker Straße wie entlang der Schlesischen Straße bieten über eine Bebauung Möglichkeiten der Stadtreparatur. Die Mängel im Umfeld wirken jedoch hemmend auf eine bauliche Entwicklung.

Historische Solitäre und Gewerbehöfe als Imagegeber

Im Untersuchungsgebiet befinden sich eine Vielzahl überwiegend denkmalgeschützter historischer Gewerbegebäude (z.B. Viktoriaspeicher I, Köpenicker Straße 22-29 / Hauptgebäude der ehemaligen Velvetfabrik, Köpenicker Straße 18-20 / Ensemble der ehemaligen Heeresbäckerei / ehemalige 'Marmeladenfabrik', Köpenicker Straße 10a), die einerseits einen hohen Milieuwert aufweisen und als Imagegeber der weiteren Entwicklung zu sehen sind, die andererseits aufgrund ihrer Lage, ihrer funktionsabhängigen Gebäudestruktur sowie der hohen erforderlichen Investitionen in ihre Instandsetzung und Umnutzung auch eine Hypothek für die weitere Stadtentwicklung darstellen können.

Wesentliche Potenziale für die kleinteilige Aneignung des Stadtteils durch kreative Branchen sowie freie Berufe bilden die Gewerbehöfe entlang der Spree im Rücken der gründerzeitlichen Wohnbebauungen Schlesische Straße sowie östliche Köpenicker Straße (z.B. Köpenicker Straße 9 / Pfuelstraße 5 / Schlesische Straße 26, 27 und 29-30).

Imagegebende Bauwerke der Verkehrsinfrastruktur sind der U-Bahnhof Schlesisches Tor und das Wahrzeichen Oberbaumbrücke.

Homogene Gründerzeitbebauung

Das Untersuchungsgebiet südöstlich und nordwestlich der Skalitzer Straße sowie westlich der Oberbaumstraße zeichnet sich durch eine weitgehend homogene Gründerzeitbebauung mit klassischen stadträumlichen und nutzungsstrukturellen Qualitäten aus. Die Wrangelstraße ist das Rückgrad des Quartiers und in ihrem östlichen Verlauf auch die Hauptgeschäftsstraße.

Kleinteilige Medien-, design-, entertainmentgeprägte Nutzungsstruktur

In den Gewerbehöfen zwischen Schlesischer Straße und Spree sowie in der Pfuelstraße konzentrieren sich Mieter der Wachstumsbranchen Medien, Design und Entertainment aber auch freie Berufe, die im Kontext der Ansiedlung von Unternehmen der Musikindustrie auf der Friedrichshainer Spreeseite zu sehen sind. Von dieser überwiegend jungen Szene gehen wichtige Impulse für die weitere Entwicklung des Untersuchungsraumes aus.

Freizeitbereich für eine kreative Szene

Teilbereiche der Schlesischen Straße und der Falckensteinstraße haben sich zu einer Mittags- und Abendlandschaft für neu hinzugezogene Firmen sowie die junge Generation der Stadt entwickelt. Für den Imageaufbau des Untersuchungsraumes ist dieser Vorgang in enger räumlicher Nähe zum Veranstaltungsort 'arena' von hoher Bedeutung

Grün- und Freiflächen mit Wasserbezug

Das Gröbenufer mit dem angrenzenden Skulpturenpark und dem grünen Anger in der Bevernstraße bildet als Teilbereich des Kristallisationsortes 'Schlesisches Tor' die grüne Mitte des Stadtteils. Die Promenade am Wasser ist die Basis und das Zentrum eines neu anzulegenden durchgehenden land- und wasserseitigen Uferweges. Die derzeitige Gestaltung des Bereichs steht nicht in Einklang mit seiner hohen Bedeutung.

Gute verkehrliche Anbindung ÖPNV

Das Untersuchungsgebiet ist durch den schienengebundenen ÖPNV gut erschlossen. Größere Teile des Untersuchungsgebiets (Zeughofstraße bis Taborstraße) liegen in einem Radius von 500 m um den U-Bahnhof Schlesisches Tor. Der nordwestliche Bereich (BEHALA-Fläche) liegt zwar im Einzugsbereich des S- und Fernbahnhofs Ostbahnhof, ist jedoch aufgrund fehlender Brückenverbindungen nur unzureichend angebunden. Der Bereich der Markthalle liegt in Reichweite des U-Bahnhofs Görlitzer Bahnhof.

Gute verkehrliche Anbindung MIV

Durch den MIV ist das Untersuchungsgebiet ebenfalls gut erschlossen. Skalitzer Straße und Oberbaumstraße sind Bestandteil des Innenstadtrings. Über die Köpenicker Straße ist das Gebiet mit der historischen Mitte um den Alexanderplatz vernetzt. Die Schlesische Straße führt unmittelbar zum Flughafen Schönefeld. Beide Magistralen sind seit jeher Straßen mit wichtiger überörtlicher Verbindungsfunktion.

3.3 Zwischenfazit Mängel / Potenziale

Aufgrund der insgesamt zu bemängelnden harten aber auch weichen Standortfaktoren im Untersuchungsraum, u.a. mangelnde innere Erschließung wichtiger Teilbereiche, Trennwirkung durch Hauptverkehrsstraßen, Gründefizite sowie städtebauliche Defizite, ist einerseits die lokal ansässige Ökonomie in ihrer Entfaltung geschwächt, andererseits eine fehlende Pullwirkung für ansiedlungsinteressierte Dienstleister zu bemängeln. Auch existiert aufgrund des fehlenden Gebietsimages eine gewisse Orientierungslosigkeit bei den ansässigen Gewerbetreibenden wie bei den potenziell Standortinteressierten.

Eine Verbesserung insbesondere der weichen Standortfaktoren begünstigt die Nachfrage durch höherwertige Nutzungen (privat finanzierter Wohnungsbau, Dienstleistungen, etc.). Über eine konzertierte Aufwertung des Untersuchungsraumes im Rahmen des Programms Stadtumbau-West kann es gelingen, den Standort zu profilieren und seine Stärken für potenzielle Investoren bedeutend besser als heute herauszustellen.

Der Standort verkörpert eine zentrale Wasserlage in Nähe einer kreativen Szene mit einem großen Potenzial an imageprägender Bausubstanz. Für die jungen dynamischen Branchen der Musik- und Medienszene in Berlin sind dies erstklassige Voraussetzungen zur Unternehmensgründung und -ansiedlung. Dieses Potenzial ist derzeit weitgehend unausgenutzt. Trotz des derzeitigen Angebotsüberhanges auf nahezu allen Immobilienteilmärkten in der Hauptstadt können die zentralen Grundstücke in Wasserlage innerhalb des Untersuchungsgebietes als besondere und exklusive Lagen und daher als marktfähiges Segment eingeschätzt werden. Hierzu ist jedoch eine stärkere Profilierung des Standortes mithilfe eines planerischen und investiven Gesamtkonzeptes erforderlich.

4. Die Bewertung eines Stadtumbaus aus Sicht lokaler Akteure

4.1 Befragung von Eigentümern und größeren Unternehmen im Gebiet

Zur Präzisierung und Vertiefung der Untersuchungsergebnisse hinsichtlich der Handlungserfordernisse und -möglichkeiten sowie zur Vorabstimmung von möglichen Maßnahmenschwerpunkten und geeigneten Entwicklungsinitalen wurden 22 ausgewählte Eigentümer und 4 größere, im Gebiet ansässige Unternehmen mittels eines standardisierten Fragebogens schriftlich befragt (vgl. Anhang). Gleichzeitig wurden die befragten Eigentümer und Unternehmen mit einem Begleitschreiben ausführlich über die Ziele der Voruntersuchungen nach § 171b BauGB informiert. Mit 10 Eigentümern und Unternehmen wurden darüber hinaus vertiefende Gespräche geführt, die in der Regel mit einer Besichtigung der Grundstücke bzw. Unternehmen verbunden waren.

Vor dem Hintergrund der Größe des Untersuchungsgebietes wurden Befragungen und Gespräche in Abstimmung mit der Bezirksverwaltung an die Stelle einer Auftaktveranstaltung gesetzt, da diesen eine höhere Mobilisierung zur Mitwirkung sowie eine höhere gebiets- und grundstücksbezogene Informationstiefe zugesprochen wurde.

Insgesamt betrug die Rücklaufquote der Befragung 76 % (19 von 25), bei den Eigentümern der relevanten größeren Entwicklungsflächen lag diese bei annähernd 100 % (nur eine Ausnahme), was im Ergebnis auf eine hohe Mitwirkungsbereitschaft schließen lässt.

Im Rahmen der Befragung wurden neben der Erfassung allgemeiner Angaben, Fragen zur Bestandssituation am Standort wie im Gebiet, zu geplanten Vorhaben auf dem Grundstück sowie zu möglichen Handlungsfeldern im Stadtumbau gestellt. Nähere Angaben zu den geplanten Vorhaben der Eigentümer sind in Kapitel II.2.6, Ableitung von wesentlichen Umstrukturierungsflächen dargestellt.

Wesentliche Trends in der Bewertung des eigenen Standortes und des Untersuchungsraumes sind im folgenden zusammenfassend dargestellt:

Bestandssituation

Gebietsbezogene Standortnachteile – fehlendes Gebietsprofil, negatives Image und Gestaltungsmängel im Umfeld

Als hemmend für die Entwicklung und Vermarktbarkeit von Grundstücken werden in erster Linie genannt:

- ein fehlendes Gebietsprofil (wirtschaftliche Ausrichtung)
- ein negatives Image des Gebietes
- ein mangelhaftes städtebauliches Erscheinungsbild des Gebietsumfeldes.

Alle anderen vordefinierten Antwortoptionen wurden nur vereinzelt genannt; nur zwei der Befragten gaben an, dass das Gebiet aus ihrer Sicht keinerlei gebietsbezogenen Nachteile hat.

In Vertiefung des mangelhaften städtebaulichen Erscheinungsbildes wurden insbesondere folgende Merkmale genannt:

- Baulücken / Brachflächen entlang Köpenicker Straße / Schlesische Straße
- mangelhafte Gestaltung der Magistrale Köpenicker Straße / Schlesische Straße
- mangelnde Erlebbarkeit / Sichtbarkeit der Spree
- unattraktive Uferkante sowie
- fehlende / ungestaltete Grünflächen.

Grundstücksbezogene Standortnachteile – grundstücksspezifische Nachteile eher in Ausnahmefällen vorhanden

Grundstücksbezogene Standortnachteile werden eher vereinzelt gesehen und betreffen in erster Linie eine problematische Grundstückerschließung sowie bedingt nutzbare / veraltete Gebäudesubstanz.

Gebietsbezogene Standortvorteile – Zentrums- und Bahnhofsnähe, Wasserlage und ein kreatives Milieu

Von den 13 Antwortoptionen wurden als Standortvorteile des Untersuchungsgebietes am häufigsten genannt:

- die Zentrumsnähe
- die Wasserlage
- das 'kreative' Gewerbe (Medien- / Unterhaltungsbranche / Werbebranche / freie Berufe)
- der Freizeitwert (Clubszene, Kneipen, Veranstaltungen) sowie
- die gute Erschließung, hier insb. durch die Nähe zum Ostbahnhof (Fern-, Regional- und S-Bahnverkehr).

Von den befragten Unternehmen wird ferner die Nähe zu den Kunden und Beschäftigten als Vorteil gesehen.

Grundstücksbezogene Standortvorteile – hohe Flexibilität vieler Gebäude und gute Nutzbarkeit der Gebäudesubstanz

Hier streuen die Antworten in Abhängigkeit von der individuellen Grundstückssituation. Von der größten Zahl der Befragten werden flexible Möglichkeiten der Gebäudenutzung sowie die gut nutzbare Gebäudesubstanz als Standortvorteile genannt. Eine gute Grundstückerschließung, gute Flächenangebote und ein günstiger Grundstückszuschnitt werden – wenn auch nachgeordnet – als weitere Vorteile gesehen.

Geplante Vorhaben

Geplante Veränderungen in den nächsten 5 Jahren – kleinere wie größere Umstrukturierungen geplant

Fast die Hälfte der Eigentümer planen kleinteilige Veränderungen. Hierbei handelt es sich vor allem um Eigentümer von erhaltenswerten und (teil-)modernisierten Bestandsobjekten (z.B. GSG-Höfe). Die andere große Gruppe strebt – nachfrageabhängig – größere Umstrukturierungen verbunden mit Umnutzungen und hohen Investitionen oder aber eine Veräußerung ihres Grundstückes an.

Längerfristige Entwicklungsperspektiven – hohe Konformität zwischen den privaten und öffentlichen Interessen an einer Umnutzung / Umstrukturierung

Für den gesamten potenziellen Umstrukturierungsschwerpunkt im Abschnitt Köpenicker Straße 14-28 sind mittel- bis längerfristig grundsätzliche Veränderungen geplant. Zwei Eigentümer planen eine Neubebauung bzw. Entwicklung in eigener Hand ('Neue Spreespeicher' und ehem. Standort der Heeresbäckerei), während für den restlichen Teil eher eine Veräußerung geplant ist oder für möglich gehalten wird. Im Ergebnis besteht eine hohe Konformität zwischen den privaten und öffentlichen Interessen an einer Umnutzung der heute extensiv genutzten Flächen.

Mögliche Handlungsfelder im Stadtumbau

Zur Gebietsaufwertung und -profilierung geeignete bauliche Maßnahmen – Verbesserung der harten und weichen Standortfaktoren

Von den 9 Antwortoptionen wurden mit deutlichem Abstand am häufigsten genannt:

- die Wiederherstellung der Brommybrücke über die Spree
- die gestalterische Aufwertung der Magistrale Köpenicker / Schlesische Straße
- die Unterstützung der Entwicklungsfähigkeit der Gewerbegrundstücke z.B. durch Abriss alter oder Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz.

In der Tendenz dominieren die harten bzw. klassischen Standortmaßnahmen, während die 'weichen', eher umfeldbezogenen Maßnahmen einen nachgeordneten Stellenwert einnehmen. Von den umfeldbezogenen Maßnahmen wurden insbesondere benannt:

- die Anlage eines durchgängigen öffentlichen Uferweges
- die Aufwertung bestehender Grünanlagen / Aufenthaltsbereiche im Bereich Schlesisches Tor / Groebenufer
- die Schaffung von 'grünen Fenstern' von der Köpenicker Straße zur Spree.

Öffentliche unterstützende Maßnahmen – Marketing, Management und Planungsrecht als bevorzugte Maßnahmen

Die Frage, welche flankierenden öffentlichen Maßnahmen ergriffen werden sollten, wurden in den drei möglichen Antwortoptionen:

- Entwicklung eines Gebietsprofils (Corporate Identity⁴)
- Entwicklung von Vermarktungsinstrumenten (Standortlabel / Management)
- Schaffung von Planungsrecht (u.a. B-Pläne) zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung als gleich wichtig erachtet.

Auffällig ist eine besonders hohe Zahl entsprechender Nennungen seitens der Eigentümer im gesamten Umstrukturierungsbereich entlang der Köpenicker Straße.

Geeignete bzw. erforderliche Initiale für eine zügige Entwicklung – Bauliche Maßnahmen, Events und Öffentlichkeitsarbeit gleichermaßen erwünscht

Als mögliche Sofortmaßnahmen werden in erster Linie genannt:

- bauliche Maßnahmen
- Events und
- Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit.

'Zwischennutzungen' werden – angesichts der geringen Zahl der Nennungen – nicht als probates Mittel einer 'Initialzündung' gesehen.

Temporäre Nutzungen – Kunst, Freizeitangebote und Events als Überbrückungshilfen bevorzugt

Im Gegensatz zu sich möglicherweise verfestigenden Zwischennutzungen werden zeitlich beschränkte und gleichzeitig attraktivitätssteigernde Nutzungen im Kultur- und Freizeitbereich von einer großen Zahl der Befragten akzeptiert bzw. als sinnvoll erachtet.

⁴ Hier auch im Sinne der Unterstützung, Weiterentwicklung bzw. Schärfung des Labels 'media spree' gemeint.

Gebietsprofil – hohe Übereinstimmung im Gebietsprofil als gemischter Standort mit der Bereichsentwicklungsplanung

Eindeutig fällt die Benennung des favorisierten Gebietsprofils aus. Mit großem Abstand werden vor allem:

- ein Mischstandort mit hohem Wohnanteil und
- ein Standort der Kommunikationstechnologie- / Medienstandort⁵

genannt.

Im Mittelfeld bewegt sich die Anzahl der Nennungen als Verwaltungs- und Bürostandort. Produktion als zukünftige Nutzung wird einzig für die Bereiche Köpenicker Straße / Zeughofstraße (DeTeWe-Standort) und für die südöstliche Schlesische Straße ('Wasserschloss') genannt.

Im Ergebnis leitet sich eine vollständige Übereinstimmung mit der bezirklichen Bereichsentwicklungsplanung in der fortgeschriebenen Fassung ab.

Kooperationsbereitschaft – hohe Kooperationsbereitschaft der Befragten bei der Umsetzung von möglichen Stadtumbaumaßnahmen

Die hohe Bereitschaft zu kooperieren, erstreckt sich über das gesamte Untersuchungsgebiet. Bei der geringeren Zahl der Befragten, die eine Kooperation ablehnen oder hierzu unentschieden sind, ist ein Meinungswandel nicht ausgeschlossen.

Befürwortung einer förmlichen Festlegung als Stadtumbaugebiet – die Mehrzahl der Befragten würde eine förmliche Festlegung als Stadtumbaugebiet begrüßen

Eindeutig ist auch das Votum hinsichtlich der förmlichen Festlegung als Stadtumbaugebiet. Auch hier kann angenommen werden, dass Einzelne, die sich gegen eine förmliche Festlegung aussprechen oder unentschieden sind, ihre Haltung revidieren. Einzelne Nachfragen haben gezeigt, dass Unsicherheit über die möglichen vermuteten Folgen (z.B. spezielle Genehmigungsverfahren, Ausgleichsbeträge) ausschlaggebend für eine eher reservierte Haltung waren. Hier könnte insbesondere eine frühzeitige und gezielte Informationspolitik Abhilfe schaffen.

4.2 Abstimmung mit lokalen Schlüsselakteuren und anderen Beteiligten

Quartiersmanagement Wrangelkiez, Regionalmanagement media spree e.V. und Stadteilausschuss Kreuzberg e.V.

Mit den drei Schlüsselakteuren, deren Tätigkeit sich ganz oder teilweise über das Untersuchungsgebiet erstreckt, wurden

- zur Präzisierung der Handlungserfordernisse und -möglichkeiten,
- zur ersten Koordinierung möglicher Aktivitäten sowie
- zur Bestimmung von Schnittstellen

Abstimmungsgespräche geführt.

Alle drei Akteure würden im Ergebnis die Aufnahme des Untersuchungsgebietes in das Stadtumbauprogramm sehr begrüßen und im Rahmen ihrer Möglichkeiten nachhaltig unterstützen und begleiten. Aus Sicht der Gesprächspartner besteht hinsichtlich der verfolgten Ziele eine hohe Konformität, in einer Aufnahme in das Stadtumbauprogramm wird darüber hinaus eine große Unterstützung und Beschleunigung der Verfolgung der eigenen Ziele und Aufgaben gesehen.

⁵ Die häufige Nennung dieses Gebietsprofils bestätigt und unterstützt die Zielrichtung des Regionalmanagements media spree für den Spreeraum.

Sonstige Abstimmungen

arena Berlin, Kulturarena Veranstaltungs GmbH

Gegenstand des Gespräches waren die Planungen im südlich angrenzenden Bereich des Untersuchungsraumes (Veranstaltungshalle arena, Badeschiff, Club- und Restaurantschiff Hoppetosse, Glashaus, Magazin, sowie zwei Clubs) sowie mögliche Synergien zur perspektivischen Entwicklung der Lohmühleninsel.

Eine Umstrukturierung des nördlichen Bereichs der Lohmühlenhalbinsel wird sehr begrust, da dort vielfältige Möglichkeiten einer sinnvollen Ergänzung des Kultur- und Freizeitstandortes 'arena' gesehen werden.

OFFSHORESYSTEMS, Projektentwicklung

Im Gespräch wurden die Planungen und der Abstimmungsstand des Projektes 'Spree 2011' (Baden in der Spree) sowie eine eventuelle Kombination von Steganlagen mit Wassertanks (Module) als temporäre Auffangbehälter von Schmutzwasser bzw. als Stegunterkonstruktion behandelt.

Technisch ist eine Kombination realisierbar, d.h. die Errichtung tankgestutzter Steganlagen zur Herstellung von wasserseitigen Uferwegen lässt sich überschlägig zu vergleichbaren Kosten herkömmlicher Stegkonstruktionen realisieren. Da eine (Oberwasser-)Nutzung auf den Tanks aus finanziell-projektbezogenen Gründen notwendig ist, lassen sich Einspareffekte allerdings nicht erzielen. Rein rechnerisch könnte bei einer Tiefe der Tanks von 2,5 m und einer Breite von 5 m – entsprechend dem geplanten wasserseitigem Uferweg – Dreiviertel des gesamten Abwassers (7.300 cbm) auf der Kreuzberger Seite (Einleiter im Bereich Pfuelstrae und Schillingbrücke) aufgefangen bzw. rückgestaut und der Kanalisation zeitversetzt zurückgeführt werden.

Oberstufenzentrum Handel I

Im Abstimmungstermin wurden eventuell geplante Vorhaben des OSZ sowie Möglichkeiten von Doppel- / Teilnutzungen der Schulfreiflachen behandelt.

Stadtumbaurelevante Planungen werden zur Zeit nicht verfolgt. Eine 'kontrollierte' Teilnutzung des Schulareals in Reaktion auf den vorhandenen Mangel an öffentlichen Grün- und Freiflächen im Wrangelkiez ist insbesondere auf den nördlichen Flächen zur Köpenicker Straße sowie zur Zeughofstrae ('Wiese') vorstellbar. Die schuleigene Kantine mit dem großen Saal kann für unterschiedlichste Veranstaltungen im Rahmen z.B. der Öffentlichkeitsarbeit kostengünstig angemietet werden.

Übersicht 2: (Vor-)Abstimmung mit lokalen Akteuren (Fragebögen / Gespräche)

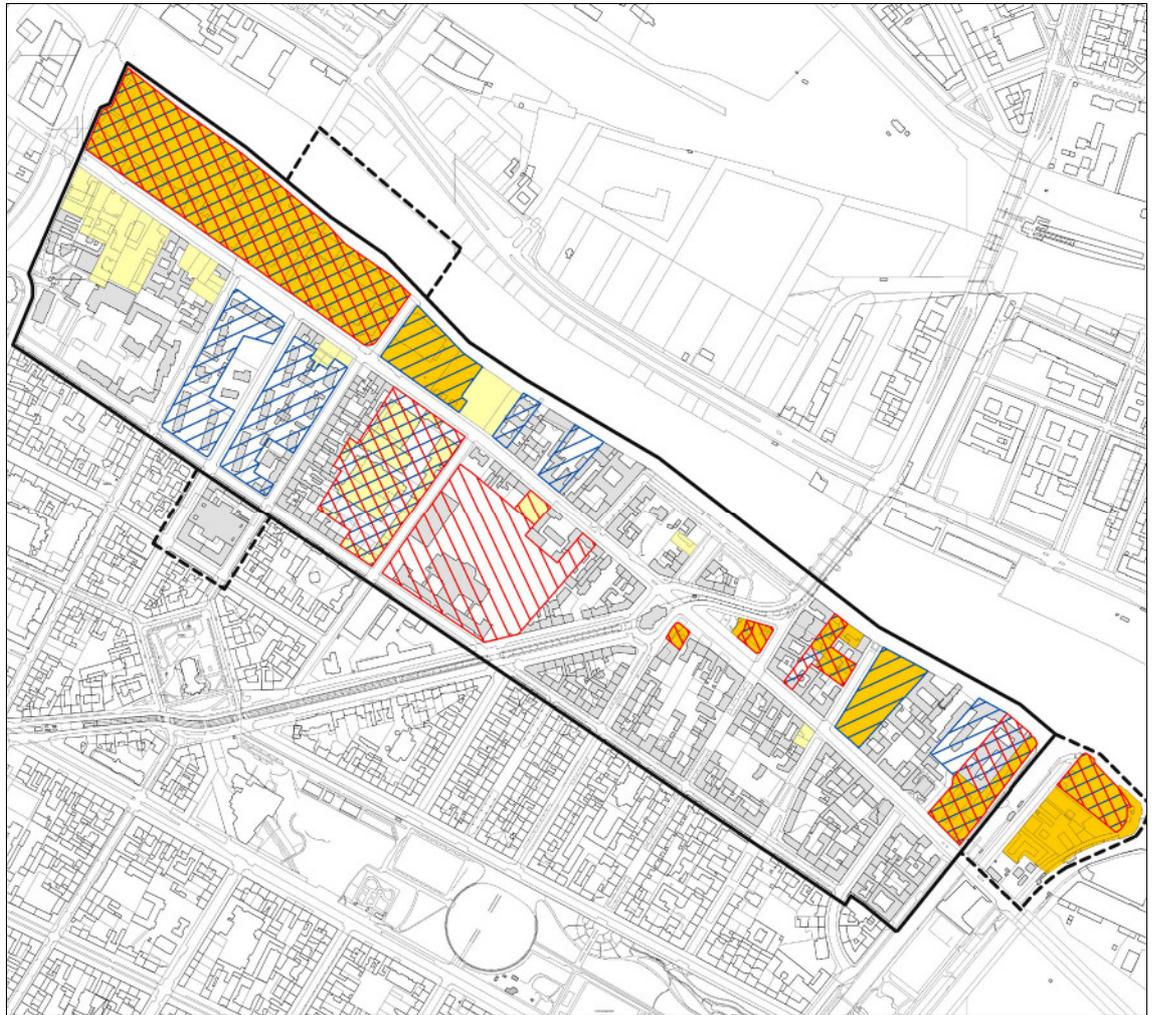
Lfd. Nr.	Eigentümer / Unternehmen / Institution / Ansprechpartner(in)	Grundstück / Gegenstand	Rücklauf Fragebogen	Persönliches Gespräch
Eigentümer				
1	Helmut Kahmann	Vor dem Schlesischen Tor 3		
2	Mixbeton Berlin GmbH & Co. KG Ulrich Reichmuth	Schleusenufer 5-6 / Lohmühleninsel	x	x
3	Wolfgang Rudolf Krafft / Kerstin Anke Krafft	Schleusenufer 3-4a		
4	ARMO Verwaltungsgesellschaft mbH Andreas Fahl	Schlesische Str. 26	x	x
5	Gewerbesiedlungs-Gesellschaft (GSG) Cord Wohlers	Schlesische Str. 27 / GSG-Hof	x	
6	Verwaltung Berliner Grundstücke GmbH Herr Giese	Schlesische Str. 28-30	x	
7	IVG Immobilien AG / TERCON GmbH Jörg-Robert Lammersen	Schlesische Str. 33/34 Cuvrystr. 50/51	x	

Berlin Stadtumbau West – Kreuzberg - Spreeufer

Voruntersuchung / Machbarkeitsstudie

8	AXMA Walter Smachtin	Cuvrystr. 1		
9	ARTUS Lagerhaus GmbH Hans-Joachim Heidfeld	Schlesische Str. 38	x	x
10	Jutta Pfarre / Bernhard Lühr	Falckensteinstr. 49		
11	Ralph Borchert	Schlesische Str. 42 (ehem. Spiralfederfabrik)	x	x
12	Kuthe GmbH Dr. Kaspar-D. Freymuth	Pfuehlstraße 5, Gewerbehof	x	
13	Eberhard Holzhäuer	Köpenicker Str. 7a	x	
14	Stefan Klinkenberg	Köpenicker Str. 8/9	x	
15	Burkhard Rickert	Köpenicker Str. 10a 'Marmeladenfabrik'	x	
16	Al-Ban GmbH Ulrich Joho	Köpenicker Str. 11-13		
17	Röchling Immobilien KG Ulrich Trautmann	Köpenicker Str. 14		
18	Polaris Immobilienmanagement GmbH Folke Timmermann	Köpenicker Str. 16/17	x	x
19	Alfred Polz	Köpenicker Str. 20	x	x
20	BEHALA - Berliner Hafen- und Lager- hausgesellschaft mbH Michael Reimann	Köpenicker Str. 21-28	x	x
21	BEOS Projektentwicklung GmbH Alma Rieder, Christian Ludwig	Zeughofstr.1 / Köpenicker Str. 176 - 189 / Wrangelstr. 100-103	x	x
22	SOKA-BAU Zusatzversorgungskasse des Baugewerbes VvaG Ulrike Reinartz	Wohnanlage zwischen Manteuf- felstr. und Eisenbahnstr.	x	
Unternehmer				
23	DeTeWe & Co. KG Marion Flötotto	Zeughofstr. 1 / Köpenicker Str. 14	x	x
24	Klaus E.H. Zapf Transporte GmbH Herr Zetsche	Köpenicker Straße 14	x	
25	Baustoffhandel Dämmisol Odilo Wessel	Köpenicker Straße 21-28	x	x
26	Otto Rauhut GmbH & Co. Herr Franz	Schleusenufer 4		
Sonstige				
27	arena Berlin, Kulturarena Veranstaltungs-GmbH Falk Walter	arena Berlin, Eichenstraße / Loh- mühleninsel / Flutgraben	-	x
28	OFFSHORESYSTEMS, Projektentwicklung, Ralf Steeg	Uferweg-Steganlagen Projekt 'Spree 2011'	-	x
29	Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V., Ümit Bayam	Gesamtes VU-Gebiet	-	x
30	QM Wrangelkiez Yolanda Arias	Gebiet Quartiersmanagement Wrangelkiez	-	x
31	Regierungsmanagement media Spree e.V. Christian Meyer, Paul Abeler	Gesamtes VU-Gebiet und weiteres Umfeld	-	x
32	Oberstufenzentrum Handel I Herr Kutschki (ehem. komm. Ltr.)	Schulstandort / Gesamtes VU-Gebiet	-	x

Abbildung 7: Befragung und geführte Gespräche mit Eigentümern / größeren Unternehmen



Rücklauf Fragebögen



Geführte Gespräche



Umstrukturierungsflächen (hohe Priorität)



Umstrukturierungsflächen (nachgeordnete Priorität)



Umstrukturierung im Gebäudebestand

5. Notwendigkeit eines Stadtumbaus

5.1 Entwicklungserfordernisse / Anshuberfordernisse / Lenkungserfordernisse

Die umfangreichen Analysen haben - ausgehend von einer Zustandsbewertung, über die Auswertung zahlreicher Planungen sowie bestätigt durch eine große Anzahl an Gesprächen mit Schlüsselakteuren und maßgeblichen Eigentümern und Unternehmen im Gebiet - im Ergebnis sowohl einen nachhaltigen Umbaubebedarf wie auch einen hohen Interventions- resp. Handlungsbedarf der öffentlichen Hand ergeben. Für das Untersuchungsgebiet Kreuzberg - Spreeufer leiten sich in der Summe eine Reihe von Entwicklungs-, Anshub- und Lenkungserfordernissen ab, die nachfolgend zusammengefasst dargestellt werden.

Entwicklungserfordernisse

Entwicklungserfordernisse ergeben sich aus der besonderen gesamtstädtischen stadt- und landschaftsräumlichen Bedeutung und Wertigkeit des Raumes. Handlungs- und Umbaubebedarf besteht insbesondere infolge:

- der räumlichen Nähe zum historischen Zentrum der Stadt und in der Funktion als Entree der östlichen Innenstadt (große Lage- und Führungsvorteile),
- der Chancen als attraktiver und zukunftssträchtiger Wirtschaftsraum für die Gesamtstadt und 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 mangelhaften Vermittlung zwischen der Stadt- und Landschaftsspree (zwischen den überwiegend städtisch-repräsentativen Uferkanten in Mitte und den landschaftlich geprägten Spreeabschnitten in Treptow fehlen angemessene vermittelnde Landschaftsstrukturen auf der Kreuzberger Seite),
- 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, ein einmaliges Wasserprospekt 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, zudem ist das Defizit an öffentlichem Grün gravierend),
- der stadt- und industriehistorischen Bedeutung des Spreegürtels (im Untersuchungsgebiet befinden sich zahlreiche unter Denkmalschutz stehende, unsanierte Gewerbe- und Speichergebäude),
- der zunehmenden Prominenz und Beliebtheit des Spreegürtels für Touristen und Besucher (große 'Magnet' im Umfeld wie East Side Gallery, Oberbaumbrücke, arena sowie eine kreative Szene im Spreegürtel führen zu einer Belebung des Kreuzberger Spreeraums und bilden die Basis eines sich etablierenden Ausgehviertels in Spreeelage),
- 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).

Anschuberfordernisse

Anschuberfordernisse ergeben sich aus einer Reihe von Restriktionen für das Untersuchungsgebiet, die z.B. in Form von gewichtigen 'Hypothesen' nicht unerhebliche Entwicklungshemmnisse darstellen. Handlungs- und Umbaubebedarf ergibt sich insbesondere infolge:

- zahlreicher ansässiger, nicht mehr der Lage angemessener extensiver Gewerbenutzungen,
- der Notwendigkeit von Nutzungsverlagerungen, Beräumungen, Altlastensanierungen und Grundstücksneuordnungen (Schwerpunktraum Köpenicker Straße),
- der relativ hohen Anzahl unter Denkmalschutz stehender Gewerbe- und Speichergebäude mit hohem Umbau- und Sanierungsaufwand,
- der erheblichen stadträumlichen Mängel ('Eingangssituation' an den Übergangsstellen Schlesisches Tor sowie Schlesische und Köpenicker Straße) und Erneuerungsdefizite (z.B. Gröbenufer),
- langjähriger Entwicklungshemmnisse durch Kriegseinwirkungen (insb. Köpenicker Straße, Schlesisches Tor), dreiseitiger Grenzlage und 'Befangenheit' durch zwischenzeitlich überholte Planungen (Schnellstraßen, Industrieflächensicherung).

Lenkungserfordernisse

Lenkungserfordernisse stellen sich vor allem vor dem Hintergrund möglicher Fehlentwicklungen, etwa aus unerwünschten sich zunehmend stabilisierenden Zwischennutzungen, Konkurrenznutzungen u.a. dar. Handlungsbedarf ergibt sich insbesondere um

- anstehende bzw. notwendige arbeitsplatz- und betriebsverträgliche Verlagerungen sicherzustellen (Sozial- und Wirtschaftsverträglichkeit),
- einen Rahmen für die funktionale und gestalterische Neuordnung des Spreegürtels zu definieren und stetig an neuere Entwicklungen anzupassen (Steuerung und Moderation),
- mögliche unkoordinierte Entwicklungen zwischen Eigentümern, Investoren und Nutzern zu vermeiden (Vermeidung von Unvereinbarkeiten und zielgerichtete, effiziente Entwicklung).

Parallel zur hohen Umbaunotwendigkeit ergaben die Analysen – basierend auf schriftlichen Befragungen und vielen Gesprächen – gleichzeitig eine sehr hohe Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümern und ansässigen Unternehmen sowie der maßgeblichen Schlüsselakteure im Gebiet (Quartiersmanagement Wrangelkiez, Regionalmanagement media spree e.V., Stadtteilausschuss Kreuzberg e.V.). Damit sind sehr gute Chancen für eine erfolgreiche Realisierung des Stadtumbauprozesses sowie eine hohe Effizienz der eingesetzten Mittel gegeben.

Vor dem Hintergrund der dargestellten Analysen und Bewertungen wird die förmliche Festlegung des Untersuchungsbereiches Kreuzberg - Spreeufer als Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB als notwendig und realisierbar erachtet.

5.2 Zu erwartende Entwicklung ohne Aufnahme in das Förderprogramm

Bei nicht Aufnahme in das Stadtumbauprogramm West drohen sich die im Untersuchungsgebiet vorhandenen, in Wechselwirkung zu einander stehenden Entwicklungsblockaden zu verfestigen und zu verschärfen sowie die damit verbundenen unangemessenen Zwischennutzungen zu verfestigen. D.h. Vermietungen an Zwischennutzer (z.B. Fa. Zapf), von denen keine Impulse für die weitere Entwicklung des Spreebords ausgeht, drohen zu einem Dauerzustand zu werden.

Auf der dem Kreuzberger Spreeufer gegenüberliegenden Flussseite sind in den letzten Jahren zahlreiche private und öffentliche Projekte – Neubau- wie Umbaumaßnahmen – umgesetzt worden. Hierzu gehören die Sanierung des Ostbahnhofs, die Sanierung der Oberbaum-City, der Umbau des Eierkühlhauses (Universal), die Sanierung des Spreespeichers, der Umbau eines Lagergebäudes (MTV), der Umbau der ehemaligen Osthafenmühle (BSR) sowie der Bau des EnergieForums.

Weitere größere Investitionen, die zu einer nachhaltigen Aufwertung des Friedrichshainer Spreeufers beitragen – Arena am Ostbahnhof, Nutzung des Lichtturms der Oberbaumcity (BASF), Anlage des Uferparks – sind geplant bzw. stehen unmittelbar bevor.

Dem steht auf der Kreuzberger Spreeuferseite (Untersuchungsraum) seit dem Mauerfall mit dem Umbau der Marmeladenfabrik nur eine größere Investition gegenüber.

Es ist davon auszugehen, dass private Gelder zur Investitionsvorbereitung und damit zum Anstoßen eines Strukturwandels im Spreegürtel nicht oder nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen bzw. dass aufgrund des fehlenden Gebietsimages und nicht vorgenommener Aufwertungen im Quartier private Investitionen nicht getätigt werden.

Ein auf lange Sicht brachliegender Spreegürtel wird im Zusammenwirken mit der sich ebenfalls verlangsamenden Entwicklung des nördlichen Spreeufers auch auf die stabileren Bereiche des Untersuchungsgebietes ausstrahlen.

Ohne Aufnahme in das Stadtumbauprogramm werden auf absehbare Zeit keine öffentlichen Investitionen in Grünanlagen, Spielplätze, Straßen und Plätze erfolgen können, was zu einer weiteren Segregation im Gebiet – einem Wegzug einkommensstarker Bevölkerungsschichten und einer Erhöhung des Anteils staatlicher Transferleistungsempfänger führen wird.

Aus stadt- und immobilienwirtschaftlicher Sicht kann bei der derzeitigen Marktlage erst mit Hilfe eines planerischen und investiven Gesamtkonzeptes der entscheidende Impuls für private Folgeinvestitionen im Untersuchungsgebiet gesetzt werden. Investoren agieren zur Zeit zurückhaltend und warten auf Signale, die auf ein synergetisches Zusammenwirken öffentlicher und privater Akteure an einem Standort verweisen.

Sofern das Gebiet nicht in das Programm Stadtumbau-West aufgenommen wird, werden diese Potenziale verschenkt. Insbesondere die nicht eintretenden Spill-over-Effekte fehlender öffentlicher Leitinvestitionen werden sich negativ auf einen ökonomischen Stabilisierungs- und Wachstumsprozess innerhalb des Gebietes auswirken.

Eine im gesamtstädtischen Kontext angemessene Entwicklung ist ohne öffentlichen Anschub sowie ohne öffentliche Lenkung nicht zu erreichen.

6. Empfehlungen zur Abgrenzung des Stadtumbauebietes

Vor dem Hintergrund der ermittelten Entwicklungsmängel und -potenziale im Untersuchungsgebiet wie im näheren Umfeld wird zur Abgrenzung des Stadtumbauebietes der Geltungsbereich des vorgegebenen Untersuchungsgebietes einschließlich der ebenfalls untersuchten Ergänzungsbereiche⁶

- Areal der Spree
- Areal Markthalle
- Areal Lohmühlenhalbinsel

vorgeschlagen (vergleiche Abbildung 8).

Das vorgeschlagene Stadtumbauegebiet bietet mit einer Größe von rd. 101 ha (Vergrößerung gegenüber dem ursprünglichen VU-Gebiet 28 ha) eine sehr gute Grundlage für einen effektiven und nachhaltigen Mitteleinsatz.

⁶ vgl. hierzu Kapitel II.1.4, Städtebauliche Struktur / Nutzungsstruktur

In der vorgeschlagenen Gebietskulisse stehen Abhängigkeiten, Zusammenhänge und Synergien in der Maßnahmenumsetzung in engem Kontext zueinander.

Im nördlichen Bereich des Gebietes liegt der Schwerpunkt auf gesamtstädtisch relevanten Strukturanpassungsmaßnahmen, im südlichen Bereich auf quartiersbezogenen Anpassungs- und Reparaturmaßnahmen. Beide Bereiche sind in ihrer weiteren Entwicklung in eine nutzungs- und sozialverträgliche Übereinstimmung zu bringen. Im Hinblick auf die Gebietsabgrenzung wird als Bezeichnung des Stadtumbauegebietes *'Kreuzberger Spreequartier'* vorgeschlagen.

Im nachfolgend dargestellten Leitbild, in einem darauf aufbauenden 8-Punkte-Programm sowie in den Projektdarstellungen für das Quartier Kreuzberg - Spreeufer wird das empfohlene, erweiterte Stadtumbauegebiet berücksichtigt.

Abbildung 8: Vorschlag zur Abgrenzung des Stadtumbauegebietes



III. Leitbild / Ziele

1. Leitbild

1.1 Präsentation

Kreuzberg an die Spree - Stadt an die Spree

Kreuzberg steht für einen vitalen innerstädtischen Stadtteil, die *Spree* für eine besondere Lagequalität, der Slogan (*an die*) hat Aufforderungscharakter, unter Wertigkeit genutzte Areale an der Stadtsprees zur weiteren Stadtentwicklung und damit Urbanisierung zu nutzen.

Stadt an die Spree verdeutlicht die Chancen der gesamtstädtischen Entwicklung an einem der attraktivsten Abschnitte der Spree im Bereich des 'großen Spreekanals' als 'Canale Grande' Berlins.

Das Leitbild steht für eine Vielzahl an Maßnahmen, die zur Vernetzung von Stadt- und Flussraum sowie zur Definition des Innenstadteingangs über die Spree umzusetzen sind. Es nimmt den Kreuzberger Kiez bei der Entwicklung des Spreebordes mit, verdeutlicht aber auch die Bedeutung des Entwicklungsraumes für die Gesamtstadt.

Das Leitbild ist eine Handlungsaufforderung und eröffnet gleichzeitig den Blick in eine machbare Zukunft.

Kreuzberg an die Spree - Stadt an die Spree ...

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

... rückt das einmalige Potenzial des Kreuzberger Spreeraums ins Bewusstsein und animiert, die Wasserlage als Potenzial der weiteren Stadtentwicklung 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 Spreeraum für wenige (gewerbliche Nutzer) zu einem Spreeraum 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.

1.2 Exkurs

Das Leitbild des Stadtumbaus im Untersuchungsgebiet thematisiert das 'Zueinanderfinden' zweier Orte: des Stadtteils Kreuzberg und des Flussraums der Spree im Kontext der Entwicklung eines der größten Umstrukturierungsräume der Stadt.

Kreuzberg ...

... steht für einen Stadtteil mit Bewohnern und Bewohnerinnen vieler Nationen, für Leben in vielen Spielarten, für eine kreative Szene und eine spannende, nachgefragte Kiezkultur. Kreuzberg ist jedoch auch ein Stadtteil sozialer Segregation, der entgegenzuwirken ist.

... bedeutet Bewegung und ständiger Wandel, Vielschichtigkeit und Kontraste. Die typische Kreuzberger Mischung aus Wohngebäuden, Kleingewerbe und gemeinbedarfsorientierten Nut-

zungen macht Kreuzberg zu etwas Besonderem. Die damit verbundene hohe Nutzungsdichte und -vielfalt trägt jedoch auch zu eingeschränkten Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei.

... steht für eine selbstverständliche und selbstbewusste Aneignung des Außenraums durch seine Bewohner und Beschäftigten. Parks, Plätze, Straßenräume und Höfe sind beliebte Orte für nachbarschaftliches Miteinander, für Geschäftsanbahnungen, für das Sehen und Gesehenwerden, für Feiern, für Spiel, Kultur und Erholung. Entsprechend übernutzt ist der öffentliche Raum.

Die Spree ...

... steht für einen innerstädtischen Flussraum in einer Breite von bis zu 175 m, dessen repräsentative Weite die Zugehörigkeit Kreuzbergs zum Zentrum Berlins verdeutlicht. Die Gestaltung und Nutzung der Ufer steht hierzu jedoch noch deutlich im Gegensatz.

... ist ein Ort des Strukturwandels. Zwischennutzungen und Leerstände verweisen auf die nur allmähliche Transformation einer monofunktional gewerblich-industriellen Nutzung zu einem innerstädtischen Nutzungsmix.

... erinnert in ihrem Kreuzberger Abschnitt auch an die Überwindung von Grenzen. Sie ist heute nicht mehr trennendes, sondern verbindendes Element, zwischen den beiden Uferseiten, zwischen den Bezirken Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg und Treptow-Köpenick.

... ist Bezugsraum des Regionalmanagements media spree e.V., das den Stadtraum unter dem Label 'media spree - Ankerplatz-Zukunft' als besonderen Wirtschaftsraum profilieren möchte.

... kann auch heute Katalysator einer neuen Phase der Stadtentwicklung sein. Sie bietet Identifikation für hinzuziehende Neu-Kreuzberger wie für Alteingesessene.

2. Ziele

Aus dem Leitbild leiten sich für das Untersuchungsgebiet acht Ziele ab, denen Bündel unterschiedlicher Maßnahmen zugeordnet sind.

2.1 Das 8 Punkte-Programm

1. *Urbanisierung des Kreuzberger Spreeufers als Entree der Innenstadt, als Visitenkarte Kreuzbergs zum Wasser*

- Verlagerungsmanagement / Flächenmonitoring zur Gewährleistung einer koordinierten Entwicklung des Spreegürtels unter Berücksichtigung der Belange der zur Zeit ansässigen Betriebe
- Einleitung von Ordnungsmaßnahmen zur Förderung der Entwicklung der Schlüsselgrundstücke insbesondere im Bereich des bislang gewerblich geprägten Uferabschnitts Köpenicker Straße 11 bis 29 sowie auf der Lohmühlenhalbinsel
- Förderung von Zwischennutzungen, von Projekten der Off-Kultur als Initiale späterer Entwicklungen
- Sanierung und Umnutzung erhaltenswerter Gewerbegebäude
- Schaffung einer einprägsamen Stadtkante zum Wasser (Abrisse, Neubauten, Parks, Uferbegrünungen, Uferwege) als städtisches Pendant zu den Solitären sowie den Grünräumen auf der Friedrichshainer Uferseite
- Verdeutlichung der Prominenz des Ortes über eine Illumination des Ufers und herausragende Uferbebauung
- Unterstützung der Entwicklung durch Marketingmaßnahmen

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

- Forcierung der weiteren Entwicklung beider Uferseiten durch den Bau von Brücken - Mantuffelsteg oder/und Brommybrücke
- Ausschöpfung der ÖPNV-Potenziale (Ostbahnhof), Optimierung der MIV-Erschließung durch Verflechtung des Netzes Nord und Süd (Stadt der kurzen Wege)
- Überwindung der kriegs- und systembedingten Trennung beider Stadtteile

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

- Entwicklung einer durchgängigen Uferpromenade zur Erschließung des Spreeufers
- Weiterführung des vorhandenen nordsüdverlaufenden Straßennetzes auf 'Spreebalkone', Aufwertung der hinführenden Straßenräume
- Verflechtung des Wegenetzes mit seinem Umfeld (Mariannenplatz, Landwehrkanal, Görlitzer Park, Schlesischer Busch)
- Ausbau der Anlegestellen der Fahrgastschiffahrt, der Erschließung mit Wassertaxen
- Schaffung 'grüner Fenster' als Bindeglied zwischen Fluss- und Stadtlandschaft - Perforierung des Spreegürtels durch Anlage von 'Pocketparks', damit verbunden Verbesserung der Vermarktungsfähigkeit für hochwertige Nutzungen (Grün- und Freiraumqualitäten als weicher Standortfaktor)
- Aufwertung und Neuanlage öffentlicher Grün- und Aufenthaltsflächen am Wasser, auch zur Reduzierung der Defizite im Quartier (z.B. Teile der Lohmühlenhalbinsel)

4. Entwicklung der Hauptverkehrsachse Köpenicker Straße - Schlesische Straße als Magistrale mit differenzierter Aufenthalts- und Nutzungsqualität

- gestalterische und funktionale Aufwertung des Straßenraums für Anlieger, Fußgänger und Radverkehr
- Abbau der Barrieren zwischen Quartieren und Flussraum durch Verbesserung der Quermöglichkeiten
- Ausbau der Einzelhandels-, Dienstleistungsangebote im Zuge der Transformation des Gewerbegebiets
- Verbesserung der Straßenraumfassung (Blockränder, Einfriedungen, Vorzonen) insbesondere im Verlauf der südlichen Köpenicker Straße
- Räumlich adäquate Definition der Eingangssituationen zum Stadtteil im Bereich der Schilling- und Schlesischen Brücke

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

- Ausbau des Gröbenufers als zentraler öffentlicher Raum, als Standort des Wasser-ÖPNV sowie der Fahrgastschiffahrt, verbunden mit Freizeit-, Tourismus- und Gastronomieangeboten
- Verbesserung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums im Bereich des Skulpturenparks, der Promenade Bevernstraße, der 'Schlesischen Beete'
- Bauliche und nutzungsstrukturelle Arrondierung der Schlesischen Straße, der Falckensteinstraße, der Bevernstraße

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

- 'Adressbildung' der Wrangelstraße als Geschäftsstraße mit internationalen Angeboten und eigenem Flair, funktionale und gestalterische Aufwertung des Straßenraums insbesondere im Verlauf der westlichen Wrangelstraße
- gestalterische und funktionale Aufwertung der abzweigenden Quartiersstraßen (u.a. Eisenbahnstraße, Pücklerstraße, Taborstraße), Baumpflanzungen
- Aufwertung der Markthalle IX einschließlich ihres Umfeldes zwischen Pücklerstraße und Eisenbahnstraße
- Aufwertung und Öffnung von angrenzenden Spielräumen (u.a. Schulhofflächen)

7. Etablierung einer neuen kreativen 'Kreuzberger Mischung'

- Attraktivierung des Spreequartiers für Neu-Kreuzberger
- Schaffung von Anreizen und Angeboten für kreative Startup-Firmen, die Fühlungsvorteile (u.a. als Zulieferer mediengeprägter Unternehmen) wahrnehmen, Nutzung des durch Ansiedlung großer Medienunternehmen auf Friedrichshainer Seite gewonnenen Standortimages
- Erhalt von Nischen in den Altbaubeständen zur Attraktivierung des Ortes für Zuzüge (Gewerbe, Freie Berufe, Clubszene)
- Eröffnung kleinteiliger Angebote für Wohnen und Arbeiten sowie in der Kombination von Wohnen und Arbeiten (kleinteilige Parzellierung im Neubau, vertikale und horizontale Gliederung in der Umnutzung bestehender Gebäude)
- Verbesserung der Einzelhandelsversorgung (insbesondere an der Köpenicker Straße / Schlesischen Straße)
- Qualifizierung der Betreuungs- und Bildungsangebote zur Erhöhung der Attraktivität insbesondere auch des Wohnens

8. Aufbau eines Entwicklungsnetzwerks zur Begleitung des Stadtumbaus / Öffentlichkeitsarbeit

- Einrichtung einer Steuerungsrunde (Projektkoordination) mit Vertretern der Senatsverwaltung, der Bezirksverwaltung sowie projekt- und maßnahmenabhängig weiteren Akteuren
- Einrichtung eines Stadtumbaumanagements zur Zusammenführung vorhandener Initiativen, zur Projektkoordination, Moderation, Antragstellung und Mittelverwaltung
- Entwicklung und Etablierung eines Labels 'Kreuzberg-an-die-Spree.de' als werbewirksamer Slogan sowie Informations- und Austausch-Plattform im Internet

3. Leitbildplan / Rahmenplan

Im Leitbildplan (vgl. Plan 2). sind die Ziele und vorgeschlagenen Maßnahmen für den Stadtumbau- bzw. Neuordnungsprozess im Sinne einer konkreten räumlichen Utopie abgebildet. Die Bebauungschiffren stehen in Einklang mit der angestrebten Nachnutzung der Umstrukturierungsräume nördlich der Magistrale Köpenicker Straße / Schlesische Straße sowie den Notwendigkeiten zur Stadtreparatur südlich der Magistrale.

Am Bethaniendamm reagiert eine kompakte Bebauung (Dienstleistungen, ggf. Hotel) auf den Neubau der Gewerkschaftszentrale ver.di. Im Zusammenspiel der Gebäude entsteht der Brückenkopf der Schillingbrücke.

Östlich anschließend bilden sich in unterschiedlichsten Größeneinheiten entwickelbare Baufelder ab, auf denen exemplarisch eine kleinteilig strukturierte Neubebauung im Maßstab der

gründerzeitlichen Bebauung dargestellt ist, die den Straßenraum der Köpenicker Straße fasst und sich zum Wasser öffnet. In spannungsvollem Wechsel hierzu stehen die umgenutzten historischen Gewerbesolitäre, die als Imagegeber des Ortes fungieren. Nutzungsstrukturell bietet sich die Straßenlage für Gewerbe, Dienstleistungen und Handel; die Wasserlage für hochwertiges Wohnen, Dienstleister und freizeitorientierte Nutzungen an. Gliedernde Grünräume und Plätze dienen der Adressbildung sowie der Verflechtung des Uferlandes mit den dicht bebauten Quartieren des Stadtteils. Die neu geschaffene Erschließung ist aus dem orthogonalen Straßennetz des Kiezes entwickelt.

Im Gegenüber des Spreebords zeigt sich die Köpenicker Straße durch ergänzende blockrandschließende Gebäude räumlich repräsentativ gefasst.

Um den U-Bahnhof Schlesisches Tor trägt die Sanierung und Belebung (Katakomben, Anlegestellen) des Gröbenufers im Einklang mit Aufwertungsmaßnahmen in den bestehenden Grünflächen sowie gezielt vorgeschlagenen baulichen Arrondierungen zur weiteren Profilierung der ÖPNV-geprägten Quartiersmitte bei.

Im Spreegürtel entlang der Schlesischen Straße verweist die Neubebauung 'Cuvrystraße' im Sinne einer neuen Kreuzberger Mischung auf die Notwendigkeit, eine seit Jahren bestehende große Brache zu schließen. Vor der Schleusenbrücke trägt eine Neubebauung zur markanten Definition des Stadteingangs bei.

Auf der von gewerblicher Nutzung beräumten Lohmühlenhalbinsel werden Möglichkeiten einer stark landschaftlich geprägten, wohnorientierten Nachnutzung im Zusammenspiel mit den vorhandenen attraktiven Freizeitangeboten dargestellt.

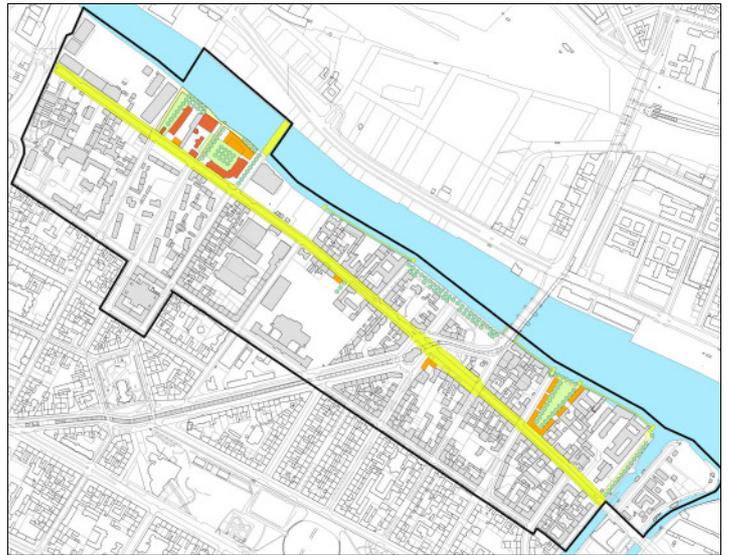
Eine durchgängige, situationsabhängig land- oder wasserseitig geführte Uferpromenade vernetzt die einzelnen Orte des Spreerraums. 'Spreebalkone' markieren als Aufweitung des Uferweges seinen Übergang in die in das Quartier führenden Wege und Straßen. Der Uferweg wird begleitet von einem städtisch geprägten Landschaftsaufbau.

Die Köpenicker Straße ist wie die Schlesische Straße in ihrer Bedeutung als überörtliche Magistrale hervorgehoben, die Wrangelstraße als Rückgrat der Quartierserschließung und -versorgung besonders betont.

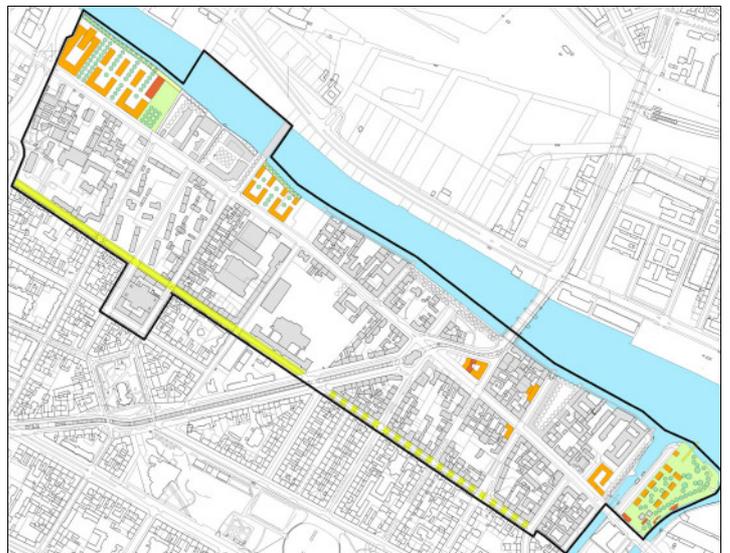
Nachfolgend sind die wesentlichen Schritte der durch den Stadtumbauprozess angestoßenen Entwicklung in Phasen dargestellt (vgl. nachfolgende Abbildung).

**Entwicklungsphasen des
Stadtumbaus zwischen
2006 und 2011**

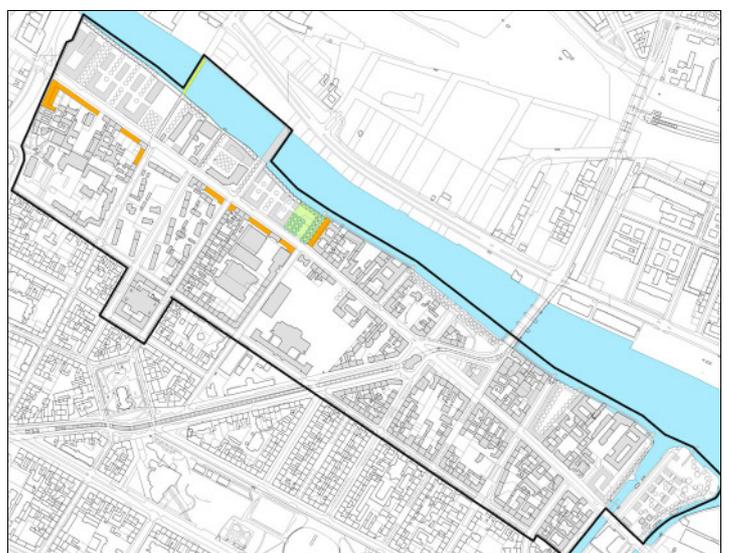
2006 – 2008



2009 – 2011



nach 2011



IV. Projekte

Ziel der vorgeschlagenen Stadtumbaumaßnahmen unter dem zentralen Leitbild 'Kreuzberg an die Spree - Stadt an die Spree' ist die Herstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Struktur in Bezug auf:

- die Präsenz der Stadt an einem der markantesten Abschnitte der Stadtspreet
- das funktionale und gestalterische Zusammenwachsen von historischer Innenstadt und Kreuzberger Spreebord
- die Vernetzung von Kreuzberg und Friedrichshain zu einem Ortsteil
- die Stärkung des Kreuzberger Spreeufers als wichtigem innerstädtischem Bereich unter Berücksichtigung der Erfordernisse von Bevölkerung und Wirtschaft
- die Erschließung der Spree als Repräsentationsraum und Ort der Erholung
- die Weiterentwicklung des Gebietszentrums am Schlesischen Tor zu einem innerstädtischen Kristallisationsort
- die Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse in den sozial benachteiligten Quartieren Wrangelkiez und Mariannenplatz.

Intention ist die Einleitung einer sozial, ökonomisch und ökologisch nachhaltigen Entwicklung in einem seit Jahrzehnten weitgehend stagnierenden Teil der Innenstadt.

Damit verbunden ist:

- die Verlagerung von nicht mehr standortgerechten Betrieben
- der Umzug am Standort gebundener Betriebe
- der Rückbau nicht mehr nutzbarer baulicher Anlagen
- die Qualifizierung freigelegter Flächen für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- die Um- und Nachnutzung sowie Sanierung brachgefallener bzw. untergenutzter stadtbildprägender Bausubstanz
- der Bau von Brücken über die Spree
- die funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums
- der Aufbau eines Netzwerks handelnder privater und öffentlicher Akteure unter Einbeziehung bestehender Arbeits-, Beteiligungs- und Kooperationsstrukturen.

Um einen besonders hohen Anstoßeffekt auf die Umstrukturierung des Gebiets mit kurz- bis mittelfristig sichtbaren Effekten herbeizuführen und möglichst umfangreiche private Investitionen zu mobilisieren, wurden *8 räumlich präzisierete Handlungsfelder* definiert (s. auch Ziele - Das 8-Punkte Programm), denen Maßnahmenbündel aus Schlüsselprojekten Ergänzungsprojekten und Folgeprojekten zugeordnet sind.

Die *Schlüsselprojekte* sind die Initiale zur Einleitung eines Aufbruchs im Gebiet. Ihre Umsetzung in einem zeitlich klar definierten Korridor ist von hoher Bedeutung für das Kreuzberger Spreeufer wie für die Gesamtstadt. Die mit den Projekten verbundene Signal- und Außenwirkung (Wandel, Veränderung, Perspektive) sowie der mit ihnen verbundene Anstoßeffekt insbesondere für Folgeprojekte rechtfertigt den Einsatz öffentlicher Mittel insbesondere im Stadtumbauprogramm.

Die *Ergänzungsprojekte*, überwiegend finanziert über den kommunalen Haushalt sowie andere Förderprogramme, in Teilen auch privat oder privat-öffentlich (PPP) finanziert, sind von hoher bis mittlerer gebietsinterner Bedeutung. Sie runden den Einsatz der Stadtbaumittel im Sinne

einer mittel- bis langfristigen Stadtreparatur ab. Ihre Umsetzung erfolgt parallel insbesondere zu privaten Investitionen (s. Folgeprojekte).

Die *Folgeprojekte* weisen im Gegensatz zu den Schlüsselprojekten einen hohen Finanzierungsanteil privater Akteure auf bzw. sie sind gänzlich privat finanziert. Die Umsetzung der Projekte baut auf den über das Stadtumbauprogramm eingeleiteten Maßnahmen auf.

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 Stadtumbau 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.

1.1 Schlüsselprojekt 1 - Verlagerungsmanagement / Flächenmonitoring und -management

Ziele / Maßnahmenbeschreibung

Der erste Schritt zu einer Verlagerung der zur Zeit am Spreeufer ansässigen Betriebe, die dort perspektivisch – häufig auch aus innerbetrieblichen Gründen – keine Zukunft haben, ist das Ermitteln von benötigten Flächengrößen sowie von betrieblichen Anforderungen und Rahmenbedingungen. Auf dieser Basis können im nächsten Schritt innerhalb des Gebietes zur Verfügung stehende Standorte (u.a. Wasserschloss, DeTeWe-Areal, Gewerbehöfe der GSG) hinsichtlich ihrer Eignung und Attraktivität als Ersatzstandorte untersucht, bewertet und aufgearbeitet werden. Für größere Betriebe (u.a. Dämmisol, Zapf, Ready-Mix) sind Alternativen vorzugsweise innerhalb des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg (siehe unten) aufzuzeigen und zu vermitteln.

Eine Verlagerung unterstellt, sind für die frei werdenden Flächen strukturelle Vorgaben zur Sicherung öffentlicher Belange (z.B. Uferwege, Erschließung, Grünflächen) zu präzisieren.

Ein konzentriertes Verlagerungsmanagement in enger Abstimmung mit den derzeitigen Eigentümern und Nutzern ist insbesondere für die im folgenden aufgeführten Grundstücke erforderlich:

Köpenicker Straße 21-29:

- Aufzeigen von Ersatzstandorten für mehrere Gewerbetreibende, insbesondere für den Baustoffhandel als größtem Mieter (kurzfristig 2006 – 2007);

Köpenicker Straße 16-17:

- Aufzeigen eines Ersatzstandortes; für das ansässige Speditionsunternehmen sowie eine Getränkehandlung als Teilm Mieter (kurzfristig 2006 – 2007);

Köpenicker Straße 14 / Köpenicker Straße 16-17:

- Aufzeigen eines Ersatzstandortes für das ansässige Speditionsunternehmen (mittelfristig 2008 ff.);

Schlesische Straße 26:

- Vordergebäude: Aufzeigen eines Ersatzstandortes für ansässige Gewerbebetriebe, u.a. eine KfZ-Werkstatt (mittelfristig 2008 ff.);

Schleusenufer 4 bis 6 (Lohmühleninsel):

- Aufzeigen eines Ersatzstandortes für das Betonwerk sowie für die Kartonagenfabrik (kurzfristig 2006 – 2007).

Die Präzisierung von Maßnahmen zur Flächensicherung für einen durchgehenden Uferweg sowie Maßnahmen der äußeren Erschließung und der Sicherung von Grünflächen betrifft die Grundstücke:

Köpenicker Straße 21-29:

- Abstimmung der Bereitstellung von Flächen für den Uferweg und für die Zuwegung aus dem Quartier; Abstimmung der Lage und Größe einer künftigen Grünfläche;

Köpenicker Straße 18-20:

- Abstimmung der Bereitstellung von Flächen für den Uferweg;

Köpenicker Straße 14 / Köpenicker Straße 16-17:

- Abstimmung der Bereitstellung von Flächen für den Uferweg;

Schleusenufer 4 bis 6 (Lohmühleninsel):

- Abstimmung der Bereitstellung von Flächen für den Uferweg; Aufzeigen von Möglichkeiten der öffentlichen Zugänglichkeit privater Grünflächen;

Oberschleuse östlich Schlesische Straße 26:

- Abstimmung der Bereitstellung von Flächen für den Uferweg.

Bedeutung / Effekte (gesamtstädtisch / lokal)

Die konzentrierte und damit beschleunigte Verlagerung von nicht standortangemessenen Betrieben ist, gefolgt vom Abriss überkommener Bausubstanz, der Sanierung von Altlasten und der Anlage eines öffentlichen Erschließungsnetzes im Spreegürtel, die Grundvoraussetzung für eine Baufreimachung und Inwertsetzung der gesamtstädtisch relevanten Grundstücke.

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, die von Interesse sowohl für lokal als auch für gesamtstädtisch orientierte Unternehmen sind. Es ist davon auszugehen, dass mit den auch kleinteilig zu entwickelnden Flächen (neue Kreuzberger Mischung) einerseits Anreize insbesondere für Startup-Firmen verbunden sind, die Führungsvorteile u.a. als Zulieferer bereits ansässiger mediengeprägter Unternehmen wahrnehmen; dass andererseits auch Betriebe angesprochen werden können, die am Spreeufer gegründet wurden, die kontinuierlich gewachsen und heute in der Lage sind, am Standort zu investieren. Darüber hinaus sind insbesondere die unmittelbaren Wasserlagen sowie die Lohmühlenhalbinsel prädestiniert für freifinanziertes hochwertiges ggf. autoarmes Wohnen.

An – das Gebiet attraktivierenden – Zwischennutzern kommen insbesondere die zur Zeit auf der Friedrichshainer Seite ansässigen Angebote in Frage, die z.B. durch die Anlage des Uferparks 'heimatlos' werden.

Risiken / Restriktionen

Restriktionen in der Entwicklung liegen für einen Teilbereich insbesondere in der zur Zeit noch mangelnden Verlagerungsbereitschaft eines großen Nutzers sowie in der möglichen Verfestigung von mittelfristigen Zwischennutzungen (z.B. Lebensmitteldiscounter und Autoteilehandel in der Köpenicker Straße). Für die übrigen Bereiche kann bereits gegenwärtig von sehr guten Umsetzungschancen ausgegangen werden.

Stand der Planung / Zeitplanung

Im Zuge der Erarbeitung der Voruntersuchung / Machbarkeitsstudie wurden erste Gespräche mit den relevanten Eigentümern und Nutzern der Umstrukturierungsflächen geführt, an die im Rahmen eines Verlagerungsmanagements und Flächenmonitorings kurzfristig angeknüpft werden kann. Im Rahmen der Gespräche wurden teilweise auch in Frage kommende Ersatzstandorte und geeignete Lagen erörtert.

Akteure

Wesentliche Akteure sind die Eigentümer der Flächen, die in den überwiegenden Fällen zu einer Veräußerung ihrer Flächen bereit sind sowie die zur Zeit mit wenigen Ausnahmen (BEHALA-Gelände) als Mieter ansässigen Unternehmen, die die Adressaten eines Verlagerungsmanagements sind. Insbesondere im Hinblick auf das Flächenmonitoring sind enge Abstimmungen mit dem Regionalmanagement media spree e.V. sinnvoll.

Mitwirkungsbereitschaft

Sofern geeignete Ersatzstandorte in Innenstadtnähe angeboten resp. vermittelt werden können, ist die Mitwirkungsbereitschaft als sehr hoch einzuschätzen. Dies trifft insbesondere zu für den gesamten BEHALA-Standort sowie für die nördliche Lohmühleninsel.

Kosten / Finanzierung

Grundsätzlich kann davon ausgegangen werden, dass die anstehenden Betriebsverlagerungen aus den Grundstückserlösen finanziert werden können. In Einzelfällen und für einzelne Maßnahmen wie Beräumung nicht erhaltenswerter Gebäude, Rückbau der technischen Infrastruktur, einfache Eingrünung, Unterstützung der Betriebsverlagerung kann eine Förderung mit Stadtumbaumitteln im Sinne des § 147 BauGB notwendig werden.

Nächste Schritte

In enger Abstimmung mit den zu verlagernden Betrieben sind geeignete Ersatzstandorte zu prüfen und Hilfestellungen bei der Bewertung zu leisten (z.B. Unterstützung bei der Vermittlung von Flächenangeboten, Prüfung der genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen etc.).

In der Summe kann von einem Ersatzflächenbedarf von rd. 4 bis 5 ha ausgegangen werden. Kurzfristig kann eine Verlagerung von 3 Betrieben erfolgen. Hierzu sind Ersatzflächen von a: 1 bis 1,5 ha, b: mind. 6.000 bis 8.000 qm (hier möglichst mit Bahnanschluss), c: rd. 5.000 qm erforderlich. Bevorzugte Lagen sind Standorte mit größtmöglicher Innenstadtnähe, (sehr) guter Verkehrsanbindung und einem 'belastbaren' Umfeld (Schwerlastverkehr, Produktionsemissionen). In Betracht kommen insbesondere Standorte in Friedrichshain-Kreuzberg (bevorzugt), Nord-Neukölln oder Nord-Treptow.

Erste Nachfragen beim Liegenschaftsfonds Berlin, bei der TLG und bei DB Services Immobilien GmbH haben ergeben, dass grundsätzlich geeignete Flächen verfügbar sind. Dies betrifft insbesondere die Standorte:

- ehemaliger Wriezener Bahnhof westlich der Warschauer Straße, hier stehen zwei Flächen zwischen je 2,0 und 2,5 ha zur Verfügung
- im südlichen Bereich der Revaler Straße östlich der Warschauer Straße
- im Gewerbeband an der Rudolfstraße
- eine Ersatzfläche am Güterbahnhof Moabit (Quitowstraße), die derzeit von einem anderen Betonwerk freigezogen wird

Auch in Neukölln und Treptow sind geeignete Flächen vorhanden.

Für umzusetzende Betriebe mit kleineren Flächenbedarfe (Getränkehandlung, Druckerei, Kfz-Werkstatt u.ä.) stehen innerhalb des Untersuchungsgebietes eine Reihe an Flächenangeboten in preiswerten Gewerbemieteinheiten zur Verfügung, so dass ein Verbleib im Gebiet verfolgt werden kann. Von besonderem Interesse können sein:

- das 'Wasserschloss' (Schlesische Straße 26)
- die 4 GSG-Höfe (Schlesische Straße 27, Köpenicker Straße 145, 154 und 157)
- der ehemalige Produktionsstandort der DeTeWe (Wrangel- / Zeughofstraße 1).

Darüber hinaus existieren in Kreuzberg weitere 22 GSG-Höfe mit einem großem Portfolio an verfügbaren Flächen.

Gesamteinschätzung

Das Projekt hat sowohl auf bezirklicher Ebene als auch gesamtstädtisch eine sehr hohe Bedeutung. Die Realisierungschance wird als sehr gut eingeschätzt.

Sonstige Projekte

Dem Handlungsfeld sind darüber hinaus folgende (vorwiegend privat zu finanzierende) Projekte zugeordnet (Details s. Projektliste):

- Abrissmaßnahmen Köpenicker Str. 21-29
- Abrissmaßnahmen Köpenicker Str. 18-20
- Abrissmaßnahmen Köpenicker Str. 14
- Abrissmaßnahmen Köpenicker Str. 11-12
- Abrissmaßnahmen Köpenicker Str. 16-17
- Abrissmaßnahmen Schlesische Str. 26 Vordergebäude
- Altlastensanierung von Standorten (Lage und Belastungsgrad noch offen)
- Sanierung / Umbau erhaltenswerter Gebäude (Viktoriaspeicher, Ensemble Heeresbäckerei, Köpenicker Straße 18).

1.2 Schlüsselprojekt 2 - Umnutzung der Lohmühleninsel als grüne Insel zwischen Stadt- und Landschaftsspre

Ziele / Maßnahmenbeschreibung

Die nördliche Lohmühlenhalbinsel, prominent am Einmündungsbereich der Spree in den Landwehrkanal und Flutgraben gelegen, ist ein markantes Merkzeichen im Übergangsbereich von urban gefasster Stadtspre zur eher offen bebauten, mäandrierenden Landschaftsspre.

Zur Zeit überwiegend versiegelt und gewerblich genutzt, soll die Lohmühleninsel im Rahmen des Stadtumbaus einer ihrer Bedeutung angemessenen, neuen Nutzung im Kontext eines hochwertigen Landschaftsaufbaus zugeführt werden.

Von der angestrebten Veränderung betroffen sind insbesondere folgende Bereiche:

- a. die nördliche Spitze der Insel (Schleusenufer 5-6), auf der z.Zt. ein Beton- und Zementwerk etabliert ist sowie
- b. die südlich anschließende Fläche Schleusenufer 3-4, auf der sich eine Kartonagenfabrik sowie eine Garagenanlage befindet.

Erste Abstimmungen ergaben, dass von den Unternehmen eine kurzfristige Betriebsverlagerung nicht ausgeschlossen wird, diese ist jedoch von geeigneten Ersatzflächen abhängig (vgl. auch Schlüsselprojekt Verlagerungsmanagement / Flächenmonitoring).

Nach Möglichkeit ist für beide Flächen eine zusammenhängende, gleichzeitige Baureifmachung für höherwertige Nachnutzungen vorzubereiten. Möglich ist auch eine Entwicklung der Gesamtfläche durch einen privaten Investor. Angesichts der potenziell sehr hohen Lagequalitäten wird eine hohe Eignung u.a. für hochwertiges Wohnen (ggf. auch 'autofreies Wohnen'), Forschungs- und Bildungseinrichtungen sowie Freizeit- und Kulturnutzungen gesehen. Im Rahmen einer Umnutzung sind Abrissmaßnahmen sowie ggf. Altlastensanierungen umzusetzen.

Die Öffnung der Uferbereiche der Lohmühleninsel für die Öffentlichkeit (z.B. über einen Uferweg auf privatem Grundstück mit Gehrecht für die Allgemeinheit) sowie ein insgesamt hoher Grünanteil insbesondere zur Spree sollen im Rahmen möglicher Bauvorhaben vertraglich bzw. planungsrechtlich sichergestellt werden.

Bedeutung / Effekte (lokal / gesamtstädtisch)

Die Bedeutung des Projektes wird lokal wie gesamtstädtisch als sehr hoch eingeschätzt. Mit der Entwicklung der Lohmühleninsel wird ein Landmark an der Stadtspreeterrasse geschaffen und ein bislang unzugänglicher Bereich in dreiseitiger Wasserlage für die Öffentlichkeit erschlossen, damit verbunden ist auch die Erweiterung des Grünflächenangebotes für den Stadtteil.

Risiken / Restriktionen

Vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Verlagerungsbereitschaft der ansässigen Unternehmen sowie der hohen Attraktivität des Standortes für private Investitionen sind mit dem Anstoßen des Projektes (Verlagerungsmanagement, Abrissmaßnahmen) nur geringe Risiken verbunden.

Stand der Planung / Zeitplanung

Unter der Voraussetzung, dass eine Klärung der Verlagerung der Unternehmen im Jahre 2006 herbeigeführt werden kann, kann mit einer Umnutzung des Areal im Jahr 2008 begonnen werden.

Akteure

Senatsverwaltung, Bezirksverwaltung, Eigentümer, Unternehmen und Investoren

Mitwirkungsbereitschaft

Eine hohe Mitwirkungsbereitschaft der Verwaltung wie der Eigentümer und ansässigen Unternehmen ist gegeben.

Kosten / Finanzierung

Für die Entwicklung der Lohmühleninsel wird eine vollständige Finanzierung über private Investitionen angestrebt. Die Kosten der vorbereitenden Abbruchmaßnahmen auf der Fläche Schleusenufer 5-6 liegen bei ca. 26.000 Euro, auf der Fläche Schleusenufer 3-4 bei ca. 317.500 Euro. Die Kosten einer eventuell erforderlichen Altlastensanierung sind z.Zt. nicht einschätzbar.

Nächste Schritte

Vertiefende Abstimmungen mit den Eigentümern und Unternehmen über Verlagerungsbedingungen und Verlagerungsstandorte sowie die Nachnutzung der Flächen.

Gesamteinschätzung

Auf lokaler und gesamtstädtischer Ebene wird dem Projekt eine sehr hohe Bedeutung beigemessen. Die Realisierungschancen sind aufgrund der vorhandenen Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer sehr gut.

Ergänzungsprojekte

Sonstige (ergänzende bzw. längerfristige) Maßnahmen zur Neugestaltung der Lohmühleninsel sind:

- die Errichtung einer Brücke über den Landwehrkanal zwischen dem Uferweg-Anschluss Schlesische Straße 26 und der Lohmühleninsel sowie
- die Sanierung der Straße Schleusenufer (Aufwertung von Gehwegen, Fahrbahn, Parkständen, Baumscheiben).

In einem ersten Schritt könnte bereits im Vorfeld der Entwicklung der Privatgrundstücke eine Öffnung des nördlichen Endes der Straße zur Spree erfolgen. Diese ist z.Zt. nicht zugänglich.

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 und zur Herbeiführung von Synergien bei der Entwicklung beider Uferseiten unabdingbar.

2.1 Schlüsselprojekt 3 - Wiederherstellung der Brommybrücke

Ziele / Maßnahmenbeschreibung

Die Brommybrücke, die bis zu ihrer Sprengung im Jahr 1945 eine wichtige Verkehrsverbindung zwischen Friedrichshain und Kreuzberg war, soll an historisch vorhandener Stelle zwischen der Brommystraße auf Kreuzberger Seite sowie dem Stralauer Platz auf Friedrichshainer Seite, ggf. unter Verwendung der noch vorhandenen Widerlager wiedererrichtet werden. In Entsprechung ihrer bezirklichen sowie gesamtstädtischen Bedeutung ist der Ausbau für Radfahrer, Fußgänger und Autofahrer naheliegend.

Mit der Wiederherstellung der Brommybrücke wird nicht nur die zerstörte zweite Verbindung zwischen den Ortsteilen wiederhergestellt und eine Lücke in der Abfolge der innerstädtischen Brücken geschlossen, sondern auch eine zügige und nachhaltige städtebauliche sowie wirtschaftliche Entwicklung beider Spreeufer forciert. Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang auch, dass für das Kreuzberger Spreeufer nicht nur die Anbindung an den Fernverkehr, sondern auch die Anbindung an den Ostbahnhof und damit die ÖPNV Erschließung deutlich verbessert wird, was für Wohnen und Arbeiten von gleichrangiger Bedeutung ist.

Als Teil der Achse Lausitzer Platz - Eisenbahnstraße (Markthalle) - Brommystraße - Stralauer Platz - Ostbahnhof hat die Brücke auch eine Ausstrahlung auf das gesamte westliche Wrangelquartier.

Die Brücke ist, nicht zuletzt als Aussichtspunkt mit dem besonderem Prospekt der Innenstadt wie des großen Spreekanals zu allen Tageszeiten ein besonderes touristisches Potenzial.

Bedeutung / Effekte (lokal / gesamtstädtisch)

Der Bau der Brommybrücke hat lokal und gesamtstädtisch eine sehr hohe Bedeutung. Die Brücke ist das Initial der Urbanisierung jahrzehntelang unzugänglicher Uferbereiche und über ihre Verflechtungsoptionen ein mehr als positives Kriterium für Investitionen. Die Brücke ist weithin sichtbarer Ausdruck eines Aufbruchs in einem der bedeutendsten Spreeräume der Innenstadt.

Risiken / Restriktionen

Restriktionen in der Umsetzung des Projektes liegen in der derzeit noch ungesicherte Finanzierung. Vor diesem Hintergrund wird eine Anmeldung im EFRE-Programm in Kombination mit GA-Mitteln empfohlen.

Stand der Planung / Zeitplanung

Aufgrund ihrer sehr hohen Bedeutung für das Stadtumbaugebiet sowie für die Gesamtstadt ist die Planung der Brücke im Jahr 2007, ihr Bau ab 2008, vorgesehen. Der Zeitraum bis 2007 ist für vorbereitende Maßnahmen wie für die Fördermittelbeantragung zu nutzen.

Akteure

Senatsverwaltung, Bezirksverwaltung, Wasser- und Schifffahrtsamt, lokale Schlüsselakteure

Mitwirkungsbereitschaft

Die Maßnahme hat einen sehr hohen Stellenwert (s. auch Bewertung eines Stadtumbaus aus Sicht lokaler Akteure) bei Eigentümern, Unternehmen und lokalen Schlüsselakteuren, entsprechend hoch ist die Bereitschaft, sich für das Projekt einzusetzen.

Kosten / Finanzierung

Die Kosten der Wiedererrichtung der Brommybrücke werden auf ca. 15 Mio. Euro geschätzt. Zur Finanzierung wird die Beantragung von Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) mit Ko-Finanzierung durch Mittel der Gemeinschaftsaufgabe 'Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur' vorgeschlagen.

Nächste Schritte

Zur Aufnahme in das EFRE-Programm 2007-2013 ist kurzfristig eine Anmeldung der Maßnahme erforderlich.

Die Brommystraße als Zufahrt zur Brücke auf Kreuzberger Seite ist z.Zt. öffentlich nicht zugänglich (Nutzung durch Umzugsunternehmen). Der kurzfristige Nutzungsvertrag ist in Absprache mit dem Unternehmen nicht zu verlängern bzw. an die Terminplanung des Brückenbaus anzupassen.

Gesamteinschätzung

Das Projekt hat sowohl für das Quartier, wie auch bezirklich und gesamtstädtisch eine sehr hohe Bedeutung. Die Realisierungschance wird ebenfalls als sehr gut eingeschätzt.

Ergänzungsprojekte

Als weitere Verbindung über die Spree (Brückenrundweg) ist - zeitlich nachrangig - die Errichtung eines Radfahrer- und Fußgängerstegs zwischen Manteuffelstraße auf Kreuzberger Seite und Straße der Pariser Kommune auf Friedrichshainer Seite vorgesehen.

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, wird der geschlossene Spreegürtel 'perforiert' und die Spreelage sowohl von der Wasserseite als auch aus dem Stadtteil heraus erlebbar gemacht. Die Durchwegung und Öffnung des Spreegürtels ist ein weiteres Initial für seine Urbanisierung und Vitalisierung. Im Bereich nördlich der Köpenicker Straße wird durch die Querverschließungen auch der Entwicklungsnachteil der sehr tiefen Grundstücke gemindert und die Option einer auch kleinteiligeren Bebauung eröffnet.

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 'Pocketparks' ein wichtiger Beitrag zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsumfeld geleistet.

3.1 Schlüsselprojekt 4 - Anlage einer durchgehenden Uferpromenade

Ziele / Maßnahmenbeschreibung

Von der Schillingbrücke bis zur Westseite der Oberschleuse wird entlang des Kreuzberger Spreeufers eine durchgehende Uferpromenade für Radfahrer und Fußgänger geschaffen, deren Herzstück das Gröbenufer bildet. In Reaktion auf die besondere städtebauliche und bauliche Situation freier und bebauter Ufer ist der Uferweg spannungsvoll in landseitige Promenaden und wasserseitig geführte, breite Stege gegliedert.

Über dem Wasser aufgeständerte Holzstege werden dort gebaut, wo die überwiegend gründerzeitliche Bebauung (Köpenicker Straße 10a bis Pfulstraße 5, zwischen Oberbaumbrücke und Cuvrystraße, sowie Schlesische Straße 32, 26) die unmittelbare Uferkante bildet. Die 3 bis 5 m breite Stegkonstruktion wird ca. 3 m vor der Bebauung liegen und kann in Abstimmung mit den Anliegern mit privaten Stegen oder Plattformen, die an die Gebäude heranreichen, kombiniert werden. Aufgrund ihrer Lage im öffentlichen Raum lassen sich die Steganlagen – falls erforderlich – auch ohne eine Beteiligung privater Eigentümer errichten.

Die landseitigen Uferwege (Köpenicker Straße 13-29, Cuvrystraße 33-34 sowie Westseite der Oberschleuse) sind in Form von 5 bis 10 m breiten, nach Möglichkeit begrüntem und mit Sitzgelegenheiten versehenen Promenaden konzipiert. Zu den benachbarten Privatgrundstücken ist, im Falle noch vorhandener Zwischennutzungen sowie bei besonderen Sicherheitsanforderungen, eine Einfriedung vorzusehen. Im Vorfeld der Realisierung ist vereinzelt eine Abstimmung mit den privaten Grundstückseigentümern zur Bereitstellung der Uferflächen erforderlich (s. auch Finanzierung).

Vor dem Hintergrund der besonderen Bedeutung des Uferweges für die Qualifizierung der Grundstücke im Spreegürtel (wasserseitige Adresse) sowie für die Verflechtung des Spreeraumes mit dem Stadtteil wird statt der bisher üblichen Vorgehensweise, Uferweg-Abschnitte sukzessive im Zuge von Neubebauungen (vgl. Treptowers oder ver.di) zu realisieren, vorgeschlagen, den *gesamten Uferweg* im Rahmen des Stadtumbaus als eine Maßnahme umzusetzen. Hiermit wird sowohl eine eventuell jahrelange Entwicklungsblockade für entscheidende Uferwegabschnitte vermieden als auch ein Standortvorteil für Neuansiedlungen geschaffen. Es ist davon auszugehen, dass die Uferpromenade zu einem gesamtstädtisch einmaligen, markanten Merkzeichen des Kreuzberger Spreequartiers werden wird.

Bedeutung / Effekte (lokal / gesamtstädtisch)

Sowohl lokal als auch gesamtstädtisch wird von der Erschließung der Wasserlage über den Uferweg sowie die zuführenden Wege ein hoher Entwicklungsschub für das Kreuzberger Spreequartier und insbesondere den westlichen Spreegürtel erwartet. Ein anspruchsvoll gestaltetes wasserseitiges Vorfeld wirkt sich wertsteigernd auf die angrenzenden Grundstücke aus und animiert zur Etablierung wasserbezogener Nutzungen (u.a. Clubhäuser, Bootsverleih, Anlegestellen, Gastronomie, Kultur am Wasser).

Risiken / Restriktionen

Aufgrund der seit Jahren erfolgten formalen Sicherung von Wegerechten und der Realisierbarkeit von maßgeblichen Wegeabschnitten im öffentlichen Wasserraum sind die Chancen der Umsetzung einer durchgängigen Uferpromenade sehr hoch.

Stand der Planung / Zeitplanung

Die Anlage eines durchgehenden Spreeuferwegs entspricht den übergeordneten Planungszielen des Landes Berlin und des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg. Auf mehreren Grundstücken (Köpenicker Str. 16-17, 11-12, 10a, 8-8b, Pfulstr. 5, Falckensteinstr. 49, Schlesische Str. 33-34 sowie Oberschleuse; s. auch Kap. 'Einzelplanungen des Bezirks') sind entsprechende Wege-rechte bereits gesichert.

Vor diesem Hintergrund kann die Planung und Umsetzung der Uferpromenade kurzfristig ab 2006 / 2007 erfolgen.

Akteure

Senatsverwaltung, Bezirksverwaltung, Wasser- und Schifffahrtsamt, Grundstückseigentümer

Mitwirkungsbereitschaft

Die sehr gute Umsetzbarkeit eines zusammenhängenden Uferweges (inkl. des Weges westlich der Oberschleuse, Schlüsselprojekt 5) verdeutlicht die folgende Übersicht:

Übersicht 3: Uferwege nach öffentlicher Zugänglichkeit

Abschnitte	Länge	in %
Gesamte Uferlänge von der Schillingbrücke bis zur Straße Vor dem Schlesischen Tor (Spree und Landwehrkanal)	1.957 m	100
a. davon als Uferpromenade bereits öffentlich zugänglich	320 m	16
b. davon als Stege in der Spree als Sofortmaßnahme durch öffentliche Hand herstellbar	587 m	30
c. davon als öffentlicher Uferweg auf Privatgrundstücken rechtlich gesichert bzw. vereinbart oder im Bau (Köpenicker Straße 11-12)	522 m	27
Summe Uferweg öffentlich zugänglich bzw. gesichert (a. bis c.)	1.429 m	73
Verbleibende (nicht öffentliche und noch nicht gesicherte) Uferlänge auf privaten Grundstücken	528 m	27

Die drei zur Zeit noch nicht öffentlich zugänglichen bzw. gesicherten Uferabschnitte liegen auf den gewerblich geprägten Grundstücken im Spreegürtel nördlich der Köpenicker Straße (Köpenicker Straße 14, 18-20 und 21-29). Alle drei Eigentümer (größtes Grundstück BEHALA) sehen auch selbst die Notwendigkeit zur Realisierung eines durchgängigen Uferwegs auf Kreuzberger Seite.

Eine hohe Bedeutung für die Umsetzung der Uferpromenade hat die derzeitige Realisierung des Uferwegabschnitts und der Zuwegung auf dem Grundstück Köpenicker Straße 11-12. Damit kann zunächst auch ohne die drei vorgenannten Grundstücke ein wesentlicher Abschnitt (von der Köpenicker Straße bis mindestens zur Cuvrystraße, ca. 700 m) des Uferwegs auf ausschließlich öffentlichen (Wasser-)Flächen bereits kurzfristig realisiert werden.

Kosten / Finanzierung

Die Kosten für den Bau der wasserseitigen Stege belaufen sich auf ca. 1,6 Mio. Euro, für die landseitigen Uferpromenaden-Abschnitte sind ca. 0,4 Mio. Euro zu veranschlagen.

Nächste Schritte

Kurzfristig ist eine Uferpromenadenkonzeption mit Darstellung der weiteren Umsetzungsschritte zu erstellen sowie eine Abstimmung der Realisierung der Steganlagen mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin zu führen. Parallel hierzu sind die vakanten Gehrechte für die Allgemeinheit planungsrechtlich zu sichern.

Gesamteinschätzung

In der Summe aus Bedeutung / Effekt, Realisierungschance und Finanzierbarkeit ergibt sich für das Projekt eine sehr hohe Priorität im Stadtumbau.

Ergänzungsprojekt

Zur 'Untermalung' der Prominenz des Spreeraumes wird eine besondere Lichtinszenierung (Illumination) der Uferwege und 'Spreebalkone', der Brücken sowie herausragender Gebäude am Ufer empfohlen. Die Illuminierung des Molecule Man, des Universal- und GSG-Gebäudes und nicht zuletzt der Oberbaumbrücke stellen erste Ansätze hierzu dar und verdeutlichen auch die Bereitschaft privater Initiativen.

3.2 Schlüsselprojekt 5 - Anlage eines Weges westlich der Oberschleuse

Ziele / Maßnahmenbeschreibung

Entlang der westlichen Seite des Landwehrkanals im Bereich der Oberschleuse soll ein Uferweg angelegt werden, der die Schlesische Straße mit dem Uferweg entlang der Spree verbindet. Eigentümerin des Grundstücks der Oberschleuse ist die Bundesrepublik Deutschland.

Mit dem Weg wird einerseits der attraktive Uferbereich an der Oberschleuse für Fußgänger und Radfahrer zugänglich gemacht, andererseits der östliche Auftakt des durchgängigen Uferweges zur Schillingbrücke geschaffen.

Bedeutung / Effekte (lokal / gesamtstädtisch)

Der Weg ist ein wesentlicher Bestandteil des neuzuschaffenden Wegesystems im Spreegürtel und damit sowohl lokal als auch gesamtstädtisch von hoher Bedeutung. Die Anlage des Weges ist als Durchstich vom Quartier zum Wasser sowie als Promenade entlang des Landwehrkanals (zunächst) auch ohne Anschluss an den Spreeuferweg von Bedeutung. Die Uferzugänglichkeit trägt zur Aufwertung des Umfeldes der Lohmühleninsel bei und kann so impulsgebend für die kurz- bis mittelfristige Entwicklung der Insel wirken.

Risiken / Restriktionen

Das für die Oberschleuse zuständige Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin hat einer Wegeführung über das Grundstück zwischen Schlesischer Straße und Spree zugestimmt. Die Chance einer Realisierung sind damit sehr hoch. Der Anschluss an den Spreeuferweg (hier als Steg) kann zur Zeit allerdings nur unter Einbeziehung einer Teilfläche des privaten Grundstücks Schlesische Straße 26 erfolgen, hierzu sind weitere Abstimmungen mit dem Eigentümer erforderlich.

Stand der Planung / Zeitplanung

Aufgrund des vorliegenden Abstimmungsstandes kann eine Realisierung kurzfristig ab 2007 erfolgen.

Akteure

Senatsverwaltung, Bezirksverwaltung, Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin, Eigentümer Schlesische Str. 26.

Mitwirkungsbereitschaft

Die Mitwirkungsbereitschaft des Wasser- und Schifffahrtsamtes ist als wichtige Voraussetzung zur Realisierung des Uferweges gegeben. Die Zustimmung des Eigentümers der Schlesischen Str. 26 zur Anbindung des Weges an den Spreeuferweg über das private Grundstück ist noch herbeizuführen; eine Gesprächsbereitschaft wurde signalisiert.

Kosten / Finanzierung

Die Kosten für die Anlage des Weges liegen bei ca. 73.000 Euro. Ein Grunderwerb ist nicht zu tätigen.

Nächste Schritte

Weitere Abstimmungen mit dem Eigentümer Schlesische Straße 26 sowie mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin.

Gesamteinschätzung

Aufgrund der Öffnung des bislang nicht zugänglichen, äußerst attraktiven Bereichs an der Oberschleuse, der Impulswirkung des Uferweges für die Entwicklung des Umfeldes sowie seiner Bedeutung zur Erschließung der Spreepromenade hat das Projekt eine sehr hohe Priorität.

3.3 Schlüsselprojekt 6 - Anlage von Fuß- und Radwegen aus dem Quartier

Ziele / Maßnahmenbeschreibung

Die Anlage von neuen Wegen in Vernetzung mit dem Wegenetz des Stadtteils ist von hoher Bedeutung für die Aufhebung der Barrierewirkung des Spreebords sowie für die Erreichbarkeit und Wahrnehmbarkeit des Spreeraums. Im Zusammenwirken mit bestehenden Stichen zum Wasser: Brommystraße (wieder zu öffnen), Pfulstraße, Bevernstraße, Cuvrystraße und Schleusenufer sowie dem langfristig (privat) anzulegenden Durchstich in Verlängerung der Zeughofstraße soll ein angemessenes Netz von Erschließungswegen zur Spree entstehen, das gliedernd wirkt und im Bereich der Umstrukturierungsräume klar ablesbare Baufelder schafft.

Die als Fuß- und Radwege geplanten neuen Stiche von der Köpenicker Straße zur Spree liegen in Verlängerung der nordsüdverlaufenden Quartiersstraßen Manteuffelstraße und Pücklerstraße. Der Weg in Verlängerung der Manteuffelstraße führt über das BEHALA-Grundstück Köpenicker Straße 21-29 zum perspektivisch geplanten 'Manteuffelsteg' (s.o.), der (ggf. halböffentliche) Weg von der Pücklerstraße führt über das Grundstück der Heeresbäckerei Köpenicker Straße 16-17 und tangiert dort den in Grundstücksmitte gelegenen Schmuckplatz. Der Prominenz des Ortes entspricht das Enden des Weges auf einem 'Spreebalkon' (s. Schlüsselprojekt 8).

Bedeutung / Effekte (lokal / gesamtstädtisch)

Die Bedeutung des Projektes ist aufgrund der Vernetzungsfunktion von Spreeraum und Stadtquartier insbesondere auf bezirklicher Ebene sowie lokal sehr hoch.

Risiken / Restriktionen

Risiken / Restriktionen sind derzeit nicht erkennbar.

Stand der Planung / Zeitplanung

Die Realisierbarkeit der neuen Stiche ist abhängig von den Entwicklungen auf den Grundstücken der BEHALA bzw. der Heeresbäckerei. Realistisch erscheint eine Umsetzung ab ca. 2008.

Akteure

Senatsverwaltung, Bezirksverwaltung, Grundstückseigentümer

Mitwirkungsbereitschaft

Die Klärung der Mitwirkungsbereitschaft ist Gegenstand kurzfristig zu führender weiterer Gespräche.

Kosten / Finanzierung

Die Kosten für zwei Wegeverbindungen liegen bei ca. 77.000 Euro.

Nächste Schritte

Das Projekt ist kurzfristig mit den Grundstückseigentümern vertiefend abzustimmen. Im Anschluss daran sind eine städtebauliche Feinkonzeption sowie die Objektplanung zu erarbeiten. Parallel ist die planungsrechtliche Sicherung der Gehrechte für die Allgemeinheit vorzunehmen.

Gesamteinschätzung

In der Summe aus Effekt, Realisierungschance und Finanzierbarkeit ergibt sich für das Projekt eine sehr hohe Bedeutung im Stadtumbauprozess.

Ergänzungsprojekte

Mit zwei weiteren zeitlich nachgeordneten Projekten:

- der Neugestaltung des nördlichen, auf die Spree führenden Abschnitts der Cuvrystraße inkl. Baumpflanzungen sowie
- dem (langfristigen) Bau einer Anliegerstraße in Verlängerung der Zeughofstraße (hier wird z.Zt. ein Discounter errichtet).

wird die Erschließung des Spreegürtels für den Stadtteil und für die Stadt unterstützt.

3.4 Schlüsselprojekt 7 - Öffnung und Neugestaltung der Brommystraße

Ziele / Maßnahmenbeschreibung

Die Brommystraße in Verlängerung der ehemaligen Brommybrücke ist neben der Pfulstraße die einzige historische Straße im westlichen Kreuzberger Spreebord. Von ihrer Reaktivierung gehen daher über eine reine Erschließungsfunktion des Ufers und der geplanten Brücke hinaus wichtige Impulse für die Wiederaneignung des Gebietes durch den Stadtteil Kreuzberg aus.

Die z.Zt. an ein Speditionsunternehmen verpachtete Brommystraße soll als Zufahrtsstraße zur Brommybrücke geöffnet und neu gestaltet (Gehwege / Fahrbahnfläche) werden. Darüber hinaus ist sie als Anliegerstraße auch für die westlich und östlich anschließenden Grundstücke von hoher Bedeutung, deren Bebauung bis auf einen baumbestandenen Grünstreifen an den Straßenraum herangeführt werden kann.

Eine Grundvoraussetzung hierzu ist die Nichtverlängerung des Nutzungsvertrages des Speditionsunternehmens. Dieser ist bis Ende 2005 befristet.

Bedeutung / Effekte (lokal / gesamtstädtisch)

Die Bedeutung auf lokaler und gesamtstädtischer Ebene ist nicht nur in Überlagerung mit dem Bau der Brommybrücke (Schlüsselprojekt 3) sehr hoch. Für den Fall einer zeitversetzten Realisierung der Brücke ist als Endpunkt der Straße die Anlage eines temporären 'Spreebalkons' (s. Schlüsselprojekt 8) anzustreben.

Risiken / Restriktionen

Risiken / Restriktionen sind derzeit nicht erkennbar.

Stand der Planung / Zeitplanung

Die Neugestaltung der Brommystraße kann kurzfristig ab ca. 2007 erfolgen.

Akteure

Senatsverwaltung, Bezirksverwaltung, Speditionsunternehmen als derzeitiger Nutzer

Mitwirkungsbereitschaft

Verwaltungsseitig gegeben

Kosten / Finanzierung

Die Kosten der Neugestaltung der Brommystraße werden auf ca. 205.000 Euro geschätzt. Eine Finanzierung über EFRE- / GA-Mittel im Zusammenhang mit der Errichtung der Brommybrücke ist zu prüfen.

Nächste Schritte

Nichtverlängerung des Pachtvertrags

Gesamteinschätzung

Aufgrund ihrer Mehrfachfunktion als Zuwegung zur Spree sowie als Erschließungsstraße in Verlängerung der Brommybrücke wird der Öffnung und Neugestaltung der Brommystraße eine insgesamt sehr hohe Bedeutung beigemessen.

3.5 Schlüsselprojekt 8 - Anlage von 'Spreebalkonen'

Ziele / Maßnahmenbeschreibung

Mit den 'Spreebalkonen' (ggf. besondere künstlerische Gestaltung, besonderes Lichtkonzept) werden zeichensetzende 'Wassermarken' geschaffen, die zum Sehen und Gesehen-Werden einladen und im Zusammenwirken mit der Uferpromenade zum Merkmal des Kreuzberger Spreeufers werden können. Als Anlegestellen von Wassertaxen kann den 'Balkonen' eine Bedeutung auch als Ort des Ankommens und Abfahrens zukommen.

Die 'Spreebalkone' sind als in den Flussraum hineinragende Aussichtspunkte am Ende der Wegeführungen aus dem Stadtteil an die Spree in einer Größe von 20 bis 50 qm konzipiert. Lageabhängig ist ihre Realisierung als Teil der Kaimauer wie als im Wasser aufgeständerte Plattform denkbar.

Standorte für neue Spreebalkone sind die Verlängerungen der Pücklerstraße und der Zeughofstraße. Im Bereich der Cuvrystraße ist eine Sanierung der bereits vorhandenen Anlage erforderlich. Für den Fall, dass der Bau der Brommybrücke und des Manteuffelstegs erst langfristig erfolgen kann, sind als Interimslösung auch in Achsen dieser Straßen Spreebalkone zu prüfen.

Bedeutung / Effekte (lokal / gesamtstädtisch)

Die Spreebalkone entfalten sowohl eine lokale wie gesamtstädtische Bedeutung; als wasserseitige 'Werbung' für den Kreuzberger Spreegürtel haben die Aussichts-, ggf. auch Anlegepunkte eine unterstützende Wirkung für die Vermarktbarkeit der Umstrukturierungsflächen, als Endpunkte der Wege aus dem Quartier sind sie für Bewohner wie im Spreegürtel Arbeitende vielfältig aneignbar (Mittagslandschaft, Events, Kunst, Spielen, Treffpunkt etc.).

Risiken / Restriktionen

Die Realisierung der Spreebalkone ist teilräumlich abhängig von der Umsetzung der Wege aus dem Quartier bzw. von der Realisierung der Uferpromenade.

Stand der Planung / Zeitplanung

Die Spreebalkone können ab ca. 2008 umgesetzt werden. Sie sind den Schlüsselprojekten Uferweg, Wege aus dem Quartier nachgeordnet.

Akteure

Senatsverwaltung, Bezirksverwaltung, Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin, Anlieger

Mitwirkungsbereitschaft

Die Spreebalkone sind geeignete Objekte eines Sponsorings durch angrenzende Eigentümer und ansässige Unternehmen. Die grundsätzlich erklärte Mitwirkungsbereitschaft ist weiter zu präzisieren.

Kosten / Finanzierung

Die Kosten der Spreebalkone belaufen sich auf jeweils ca. 52.000 Euro. Über ein Sponsoring lassen sich die Kosten ggf. erheblich reduzieren.

Nächste Schritte

Erstellung einer Konzeption zur Umsetzung der Spreebalkone, sinnvollerweise als Teil der Planung der Uferpromenade, Abstimmungen mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Berlin.

Gesamteinschätzung

Die Spreebalkone haben sowohl gesamtstädtisch als auch lokal einen hohen Effekt. Von einer guten Realisierungschance ist auszugehen.

Ergänzungsprojekt

Schaffung 'grüner Fenster'

Die neu zu bauende Erschließung im westlichen Spreegürtel lädt dazu ein, in ihrem Kontext öffentliche bzw. öffentlich nutzbare Grünflächen oder grüneprägte Platzflächen als 'grüne Fenster' des Quartiers zur Spree zu entwickeln. Die grünen Fenster gliedern und öffnen den geschlossenen Spreegürtel und werten diesen städtebaulich und landschaftlich auf, sie tragen gleichzeitig zur Erhöhung des Grünflächenangebotes in besonderer Wasserlage bei. Die Zielsetzung zur Schaffung von 'grünen Fenstern' ist im Entwurf der BEP sowie im Planwerk Innenstadt verankert.

Grüne Fenster sind in folgenden Bereichen vorgesehen:

- auf den Grundstücken Köpenicker Straße 21-29 sowie 18-20 als attraktiver Grünplatz zwischen den historischen Gebäuden Viktoriaspeicher sowie Berliner Velvet-Fabrik
- im Innenhof des Ensembles der Heeresbäckerei Köpenicker Straße 16-17 als (halb-) öffentlich zugängliche Schmuckanlage
- langfristig auf dem Grundstück Köpenicker Straße 11-12 in Kombination mit einer hochwertigen Wohnbebauung (vgl. auch Zielaussagen des StEP Wohnen)
- in Abstimmung mit dem Eigentümer ggf. auf dem Grundstück Schlesische Straße 33-34.

Die geplanten Anlagen ergänzen die bestehenden und aufzuwertenden Freiflächen Köpenicker Straße 2 ('Schatzinsel', Standort Kinderzirkus), Bevernstraße sowie Gröbenufer / Skulpturenweg. Auch die Lohmühleninsel soll im Zuge ihrer Umnutzung in Kombination mit anderen Nutzungen als 'grünes Fenster' zur Spree entwickelt werden.

4. Entwicklung der Hauptverkehrsachse Schlesische Straße / Köpenicker Straße als Magistrale mit differenzierter Aufenthalts- und Nutzungsqualität

Die Hauptverkehrsachse Schlesische Straße / Köpenicker Straße 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.

4.1 Schlüsselprojekt 9 - Gestalterisch-funktionale Aufwertung der Köpenicker Straße / der Schlesischen Straße

Ziele / Maßnahmenbeschreibung

Die Magistrale Schlesische Straße / Köpenicker Straße soll im Rahmen von Umbaumaßnahmen über ihre MIV-Funktion hinaus insbesondere für Radfahrer und Fußgänger attraktiver werden. Vorgesehen ist u.a. die Anlage von beidseitigen Angebotsstreifen für Radfahrer (weiße Markierung mit Radfahrersymbol) als Bestandteil des Radwegekonzeptes des Landes Berlin sowie die Erneuerung von Gehwegen. In der Schlesischen Straße wurden bereits mit entsprechenden Arbeiten (Fahrbahnverbreiterung zugunsten der Angebotsstreifen und Erneuerung des Gehwegbereichs auf der Nordseite) begonnen. Um den erforderlichen Raum für die Radwegführung zu schaffen, sollen in der Köpenicker Straße vorhandene Senkrecht-Parkstände in Längsparkstände umgewandelt werden.

In Ergänzung dieser Maßnahmen wird empfohlen, die Überquerbarkeit der Hauptverkehrsachse im Rahmen des Stadtumbaus zu verbessern (Ampeln, Mittelinseln oder Fußwegaufweitungen). Erst hierüber kann eine Anbindung der Wohnquartiere an den Spreeraum wirklich gelingen.

Bedeutung / Effekte (lokal / gesamtstädtisch)

Die Neugestaltung unterstützt die Entwicklung der Straßenachse von überörtlicher Bedeutung (Transitverkehr) zu einem attraktiven Straßenraum für Anwohner, vor Ort Arbeitenden wie Durchfahrende. Vor diesem Hintergrund kommt der Maßnahme eine sehr hohe, sowohl lokale als auch gesamtstädtische Bedeutung zu.

Risiken / Restriktionen

Risiken / Restriktionen sind derzeit nicht erkennbar.

Stand der Planung / Zeitplanung

Mit der Neugestaltung wurde im Bereich der Schlesischen Straße begonnen, eine Weiterführung in der Köpenicker Straße ist für das Jahr 2006 vorgesehen. Der Bau von Querungshilfen kann im Bereich der Köpenicker Straße ggf. in die laufende Planung eingestellt werden.

Im Zuge der Realisierung des Bauvorhabens 'Neue Spreespeicher' soll gemäß einer vertraglichen Vereinbarung mit dem Land Berlin durch den Investor eine Fußgängerampel über die Schlesische Straße im Bereich der Cuvrystraße finanziert werden. Damit soll dem durch die Nutzungsverdichtung zu erwartenden zusätzlichen Fußstrom entsprochen werden. Abweichend von dieser Vorgehensweise wird empfohlen, die Fußgängerampel bereits im Vorfeld der Realisierung des Neubaus zu errichten. Der Bereich ist bereits heute sowohl tagsüber als auch abends hoch frequentiert.

Akteure

Bezirksverwaltung, lokale Akteure

Mitwirkungsbereitschaft

Hier nicht relevant.

Kosten / Finanzierung

Die Kosten für die Neugestaltung der Köpenicker Straße / Schlesischen Straße liegen bei ca. 600.000 Euro, für die Überquerungshilfen kommen ca. 30.000 Euro hinzu. Der Betrag ist stark abhängig vom gewählten Ausbau- und Gestaltungsstandard.

Nächste Schritte

Kurzfristig ist eine ev. Modifizierung der bestehenden Planung hinsichtlich der Ergänzung von Querungshilfen vorzunehmen.

Gesamteinschätzung

Die Bedeutung des Projektes wird insgesamt als sehr hoch eingeschätzt. Mit der Fertigstellung erster Maßnahmen im Jahr 2006 wird ein erstes wichtiges Initial für die weitere Entwicklung des möglichen Stadtumbaugebietes gesetzt.

Ergänzungsprojekte

In Ergänzung der Neugestaltung werden teilräumliche Verbesserungsmaßnahmen wie:

- die Gehwegerneuerung entlang der Köpenicker Straße zwischen Schlesischem Tor und Zeughofstraße
- die Anlage von Baumscheiben und Straßenbaumpflanzungen in der Schlesischen Straße sowie
- die Aufwertung des Straßenbegleitgrüns in der Köpenicker Straße

vorgeschlagen.

Für den Bereich der südlichen Köpenicker Straße sind Maßnahmen der Straßenraumfassung (Einfriedungen, Vorzonen, Begrünung, Bebauung) konzeptionell zu vertiefen.

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 Untersuchungsraumes zu sehen. Nicht in Einklang hiermit steht die unzureichende Verflechtung seiner besonderen Potenziale. Insbesondere die Lage am Wasser kann der Schlüssel zur Entwicklung eines 'echten' städtischen Kristallisationsortes sein. Ein Bündel aufeinander abgestimmter Maßnahmen soll hierzu beitragen.

5.1 Schlüsselprojekt 10 - Aufwertung der Kaianlagen und der Uferpromenade am Gröbenufer als wasserseitiges Entree im Zentrum des Kreuzberger Spreequartiers

Ziele / Maßnahmenbeschreibung

Das Gröbenufer als zur Zeit einziger breiter Zugang zur Spree kann nach einer Aufwertung zu einem wichtigen Ort der Erholung, der Gastronomie aber auch der Verknüpfung des schienengebundenen ÖPNV mit einem wassergebundenen ÖPNV (Modellvorhaben Wassertaxi) werden.

Mit der baulichen und freiräumlichen Aufwertung der Doppelkaianlage am Gröbenufer wird ein wertvolles, brachliegendes Potenzial der Freizeit- und Tourismuswirtschaft wiederbelebt. Die westliche Kaianlage soll, entsprechend der historischen Nutzung, als Anlegestelle der Personenschiffahrt in enger räumlicher Verknüpfung mit dem U-Bahnhof Schlesisches Tor reaktiviert

werden. Die Nutzung als Anlegestelle ist auch Bestandteil des Liegestellenkonzeptes der Bezirksverwaltung.

Vorgesehen ist die Umsetzung folgender Maßnahmen:

- die Sanierung bzw. Neugestaltung der Doppelkaianlage sowie der beidseitigen Uferpromenaden
- ggf. die Anlage von weiteren Stegen als Anlegestellen
- die Sanierung und der Umbau der unterhalb der Straße liegenden ehemaligen Wartehallen und Verkaufskioske (Katakomben) zur Wiedernutzung für die Fahrgastschifffahrt, als Verkaufsräume und / oder als Café

in Anknüpfung an den nicht mehr vorhandenen historischen 'Leuchtturm', der Bau eines vom U-Bahnhof Schlesisches Tor in der Achse Bevernstraße gut sichtbaren Leuchtobjekts als Leit-element zur Anlegestelle und 'Merkzeichen' des Gröbenufers (Abfolge von Kunstobjekten: Molecule Man, Treptowers -, Gröbenufer,).

Bedeutung / Effekte (lokal / gesamtstädtisch)

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.

Risiken / Restriktionen

Aus heutiger Sicht sind keine Risiken und Restriktionen gegeben.

Stand der Planung / Zeitplanung

Aufgrund des ausschließlich öffentlichen Eigentums der Anlagen kann mit der Planung und Umsetzung von Maßnahmen bereits 2006 / 2007 begonnen werden.

Akteure

Senatsverwaltung, Bezirksverwaltung, Wasser- und Schifffahrtsamt, Reedereien, Wassertaxi-Unternehmen, Investoren

Mitwirkungsbereitschaft

Aufgrund der Nachfragen von Linienschifffahrts- bzw. Wassertaxi-Unternehmen kann von einer hohen Mitwirkungsbereitschaft ausgegangen werden.

Kosten / Finanzierung

Die Kosten für der Instandsetzungs- und Umbaumaßnahmen belaufen sich auf ca. 429.000 Euro. Eine (Teil-)Finanzierung der Investitionen, insbesondere der Sanierung der ehemaligen Wartehalle und der Kioske sowie der Umsetzung des Kunstprojektes, wird über private Investoren angestrebt.

Nächste Schritte

Einzuleitende Schritte sind die Konkretisierung der Abstimmungen mit interessierten Investoren bzw. Schifffahrtslinien / Reedereien, daraufaufbauend die Erarbeitung einer Objektplanung.

Gesamteinschätzung

Auf lokaler und gesamtstädtischer Ebene wird dem Projekt eine sehr hohe Bedeutung beigemessen. Die Realisierungschance ist sehr gut.

Ergänzungsprojekte

Im Kontext der Aufwertung des Bereichs am U-Bahnhof Schlesisches Tor stehen folgende Maßnahmen:

- die Anlage von Überquerungshilfen an der Oberbaumstraße sowie im Kreuzungsbereich Schlesische Straße / Oberbaumstraße / Bevernstraße zur Verbesserung der Erreichbarkeit des Gröbenufers und zur Entschärfung von Unfallschwerpunkten
- die Instandsetzung der vom U-Bahnhof Schlesisches Tor zum Gröbenufer führenden Grünanlage Bevernstraße
- die Aufwertung der Grünanlagen des Skulpturenwegs zwischen Gröbenufer und Schlesischer Straße
- verkehrsberuhigende Maßnahmen und Baumpflanzungen in der Falckensteinstraße
- Abrissmaßnahmen auf dem Grundstück Falckensteinstraße 1 zur Vorbereitung einer baulichen Entwicklung
- Aufwertung des Spielplatzes Gröbenufer 4
- Aufwertung der Freianlagen der 'Schatzinsel' / des Kinderzirkus Köpenicker Straße 2 sowie
- der 'Schlesischen Beete' im Vorfeld einer sich etablierenden Gastronomiemeile.

6. Weiterentwicklung der Quartiersachse Wrangelstraße als Standort der Nahversorgung / Stärkung des Wohnumfeldes in ihrem Verflechtungsbereich

Die Wrangelstraße, im Süden der Magistrale Köpenicker Straße / Schlesische Straße gelegen, bildet als Quartiersachse das funktionale Rückgrat des Kreuzberger Spreequartiers. Im östlichen Teil der Wrangelstraße konzentriert sich das Einzelhandelsangebot, im Westen befinden sich an der Wrangelstraße mit drei Schulen, dem Postgebäude, dem in Umnutzung befindlichen Standort des Unternehmens DeTeWe sowie der Markthalle wichtige Großnutzungen. Durch eine Vielzahl an Aufwertungsmaßnahmen soll die Wrangelstraße im Verbund mit den benachbarten Quartiersstraßen zu einer lebendigen und qualitätsvollen Kiezmeile weiterentwickelt werden.

Wesentliche Ziele sind die Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Bewohner und Bewohnerinnen, der Spielmöglichkeiten für Kinder sowie die Stabilisierung und Verbesserung der Nahversorgung - hier nimmt die Aufwertung des Einzelhandelsschwerpunktes Markthalle eine zentrale Rolle ein. Ziel ist, den Wrangelkiez über die vorgeschlagenen Maßnahmen sozial und wirtschaftlich (Leerstandsrate der Wohnungen bis zu 15 %) weiter zu stabilisieren.

Die Aufwertung der Wrangelstraße und der angrenzenden Straßen erfolgt in enger Abstimmung mit den Projekten des QM Wrangelkiez und des Stadtteilmanagementverfahrens 'Intervention' Mariannenplatz. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- die Profilierung der Markthalle zwischen Pückler- und Eisenbahnstraße, ihre Sicherung und ihr Ausbau als Nahversorgungsschwerpunkt. Erste Maßnahmen (Kundenbefragung, Konzeptstudie) wurden durch den Eigentümer eingeleitet;
- die Aufwertung der Straßen im Umfeld der Markthalle zur Schaffung eines angemessenen Entrees (Gehwege, Baumpflanzungen, Straßenverschmälerung, Neuordnung Parkstände)
- die Aufwertung der Eisenbahn- und Pücklerstraße als wichtige Teile der grünen Achsen aus dem Quartier zur Spree (Baumscheiben, Parkstände, Gehwege, Straßenverschmälerung)
- die Aufwertung des Straßenraums der westlichen Wrangelstraße (Baumpflanzungen, Parkstände, Gehwege, Straßenverschmälerung)

- Teilaufwertungen (Baumscheiben in Fortsetzung der begonnenen Maßnahmen) in der östlichen Wrangelstraße,
- die Aufwertung des Straßenbegleitgrüns der Skalitzer Straße (Baumscheiben, Pflanzbeete); in Abstimmung mit den Eigentümern, ggf. Anlage von Vorgärten gemäß dem historischen Erscheinungsbild der Straßenräume
- Teilaufwertungen (Rinnen, Pflanzbeete etc.) der Taborstraße
- Straßenbaumergänzungen zur Betonung der grünen Achse zwischen Görlitzer Park und Spree in der südlichen Cuvrystraße
- die Umgestaltung der nördlichen Grünfläche auf dem Areal des OSZ I als wohnungsnaher Grün- und Spielfläche, ihre Öffnung für die Allgemeinheit
- die Aufwertung des Spielplatzes Pücklerstraße 4-6 ('Pücklerpark').

7. Etablierung einer neuen kreativen 'Kreuzberger Mischung'

Der Begriff der 'Kreuzberger Mischung' steht für die typische Kiezstruktur Kreuzbergs des 19. Jahrhunderts mit großbürgerlichen Häusern entlang der Straßen und dahinter gestaffelten gewerblichen oder gemischt genutzten Höfen. Die 'Kreuzberger Mischung' wurde in jüngerer Zeit erstmals im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) 1987 thematisiert, als der Stadtteil SO 36, der mit dem Mauerbau in eine städtische Randlage gedrängt wurde, zentraler Schauplatz der 'Behutsamen Stadterneuerung' war. Die modellhafte Sanierung hatte das Ziel, das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zu erhalten. Bis 1990 konnte etwa die Hälfte der Altbauten saniert und ihre vielfältige Nutzungsstruktur stabilisiert werden. Dennoch vollzog sich eine zunehmende soziale Segregation.

Die 'Kreuzberger Mischung' ist heute geprägt von einem Nebeneinander von Bewohnern und Bewohnerinnen vieler Nationen, von kreativer Szene und Kiezkultur, von großen Gewerbebetrieben und zunehmend kleinteiligen Dienstleistungs- und Medienunternehmen.

Mit der Etablierung einer *neuen* Kreuzberger Mischung soll an die positiven Tendenzen der letzten Jahre angeknüpft werden. Die mit der Spree und der Innenstadtnähe vorhandenen Lagepotenziale und das sich entwickelnde Medien-Image des Quartiers sind Ausgangspunkte für eine neue Nutzungsmischung, die verstärkt ein kreatives, urbanes Klientel anspricht.

In enger Verzahnung mit den gewachsenen, etablierten Nutzungsmischungen sind attraktive Angebote für neue Bewohner und weitere Ansiedlungen sowohl in bestehenden Altbauten wie in Neubauten zu fördern. Hierzu liefert der Stadtumbau im Sinne eines Anschubs entscheidende Voraussetzungen. Die Projekte selbst sind Gegenstand privater Investitionen. (Folgeinvestitionen). Die Stadt ist hier nicht mehr Bauherr, sondern Moderator für Investoren und Nutzer. Sie gibt den 'blauen Faden' der Entwicklung vor und beseitigt bürokratische Hindernisse. Sie initiiert und steuert die projektbezogenen Verfahren gemeinsam mit den privaten Akteuren.

Die Senats- wie die Bezirksverwaltung werden lenkend (z.B. Schaffung von Planungsrecht, Städtebauliche Verträge, informelle Abstimmungen) und unterstützend (z.B. Flächenmonitoring, Förderung von Pilotprojekten für Startup-Firmen, Erarbeitung eines stadtteilbezogenen Marketingkonzeptes) bei der Vorbereitung und Realisierung privater Investitionen wirken. Darüber hinaus werden Bürger, Bauherren und Investoren über eine innovative Öffentlichkeitsarbeit (z.B. Planungswerkstätten) ermuntert und animiert, sich an der zukunftssträchtigen Aufgabe aktiv zu beteiligen.

Mögliche Projektschwerpunkte im Rahmen der Etablierung einer neuen Kreuzberger Mischung sind:

- die Schaffung kleinteiliger Angebote für Wohnen und Arbeiten sowie in der Kombination von Wohnen und Arbeiten (kleinteilige Parzellierung im Neubau, vertikale und horizontale Gliederung in der Umnutzung bestehender Gebäude)

- die Förderung des Angebots an nutzungsneutralen Flächen bei Altbauten und Neubauten (z.B. Gewerbe- / Wohnlofts)
- die weitere Nutzung von Nischen in den Altbaubeständen zur Attraktivierung des Ortes insbesondere für junge noch nicht etablierte Firmen (Gewerbe, Freie Berufe, Clubszene, Kultur)
- die Unterstützung und Umsetzung innovativer, Nutzungsvielfalt ermöglichender Architektur.

8. Aufbau eines Entwicklungsnetzwerks zur Begleitung des Stadtumbaus / 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 wesentlichen lokalen Akteure (media spree e.V., QM Wrangelkiez, Stadtteilausschuss e.V.) sowie der Eigentümer und Unternehmen im Gebiet legt den Grundstein für den künftigen Stadtumbauprozess. Zu seiner Koordinierung wird die Etablierung eines Stadtumbaumanagements im Kontext des Entwicklungsnetzwerks vorgeschlagen.

8.1 Schlüsselprojekt 11 - Stadtumbaumanagement

Ziele / Maßnahmenbeschreibung

Über das Stadtumbaumanagement sollen sämtliche anstehenden Aufgaben des Stadtumbaus im Kreuzberger Spreequartier koordiniert werden. Die Funktion eines Stadtumbaumanagements kann bei der Senats- oder Bezirksverwaltung angesiedelt oder an Dritte beauftragt werden. Das Stadtumbaumanagement steht allen Akteuren des Stadtumbauprozesses als persönliche Ansprechadresse, für Moderation und Vermittlung zur Verfügung.

Wesentliche Aufgaben sind

- die Erstellung, Überwachung und Fortschreibung eines integrierten Handlungskonzeptes / Maßnahmendurchführungs- und -finanzierungskonzeptes gemäß den Zielen des Stadtumbaus (in Weiterentwicklung der vorliegenden Voruntersuchung)
- die laufende zeitgerechte Abstimmung und Koordinierung der verschiedenen Einzelmaßnahmen
- die Mittelverwaltung
- die Prüfung von Förderprogrammen und die Bearbeitung von Förderanträgen
- die Abstimmung mit den relevanten Akteuren im Gebiet und die Sicherstellung ihrer Mitwirkung
- die Beteiligung und Motivation der Eigentümer von Grundstücken, die aufgrund ihrer Größe oder aufgrund ihrer Lage eine Schlüsselrolle einnehmen sowie
- die Durchführung von öffentlichkeitswirksamen Maßnahmen und von Bürgerbeteiligungen (zur Information über den Stadtumbauprozess und zur Investitionsförderung).

Eine regelmäßige Koordinierungsrunde (4 bis 6wöchiger Turnus) unter Beteiligung der relevanten Arbeitsbereiche der Senatsverwaltung und der Bezirksverwaltung sowie (projektbezogen) verschiedener Akteure aus dem Gebiet verankert die Arbeit des Stadtumbaumanagements.

Bedeutung / Effekte (lokal / gesamtstädtisch)

Über das Stadtumbaumanagement wird die städtebauliche und nutzungsstrukturelle Entwicklung des Gebietes in Verfolgung der lokalen, bezirklichen und gesamtstädtischen Ziele unterstützt. Mit dem Management wird ein effektiver Einsatz der zur Verfügung stehenden Mittel

gesichert. Insgesamt hat die Einrichtung eines Stadtumbaumanagements damit eine sehr hohe Bedeutung.

Risiken / Restriktionen

Risiken bzw. Restriktionen sind nicht gegeben.

Stand der Planung / Zeitplanung

Der Einsatz des Managements sollte mit der Festlegung als Stadtumbaugebiet beginnen.

Akteure

Senatsverwaltung, Bezirksverwaltung, lokale Akteure, Beauftragte

Mitwirkungsbereitschaft

Erste Abstimmungen zeigen, dass bei Eigentümern, Unternehmen und lokalen Initiativen im Quartier eine insgesamt hohe Kooperationsbereitschaft bei der Umsetzung möglicher Stadtumbaumaßnahmen besteht.

Kosten / Finanzierung

Die Kosten des Stadtumbaumanagements sind abhängig vom Umfang der zu bewältigenden Aufgaben. Zur Zeit ist von ca. 100.000 Euro auszugehen.

Nächste Schritte

Einrichtung eines Stadtumbaumanagements nach Festlegung als Stadtumbaugebiet.

Gesamteinschätzung

Die zentrale Steuerung der Projekte über ein Stadtumbaumanagement hat für die Wirkung und Effektivität des Stadtumbauprozesses eine sehr hohe Bedeutung.

Öffentlichkeitsarbeit – Ergänzende Projekte

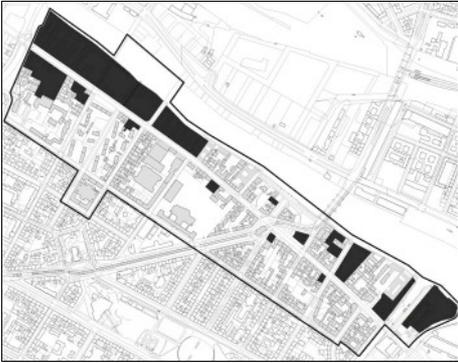
Über eine zielgerichtete, effektive Öffentlichkeitsarbeit sollen Bewohner und Beschäftigte im möglichen Stadtumbaugebiet in den Umbauprozess einbezogen und zur Mitwirkung animiert werden. Wichtige Akteure sind hierbei das Regionalmanagement media spree sowie der Stadtteilausschuss e.V..

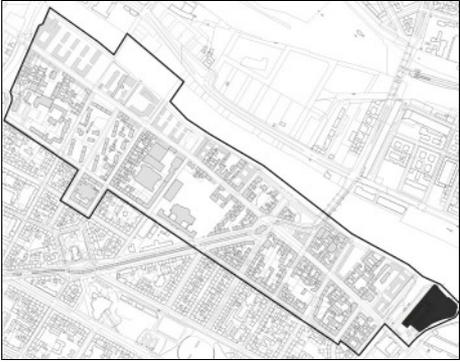
Die Öffentlichkeitsarbeit soll über die Verbesserung des Standortimages auch der Förderung von Investitionen im Quartier sowie dem Zuzug von Neu-Kreuzbergern dienen.

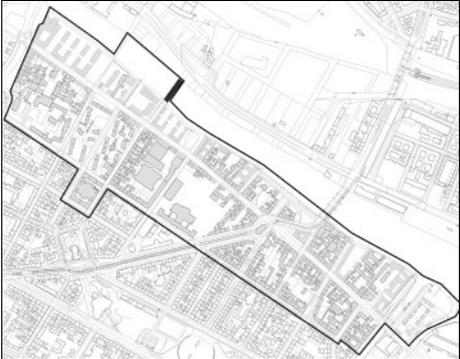
Wesentliche Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit sind:

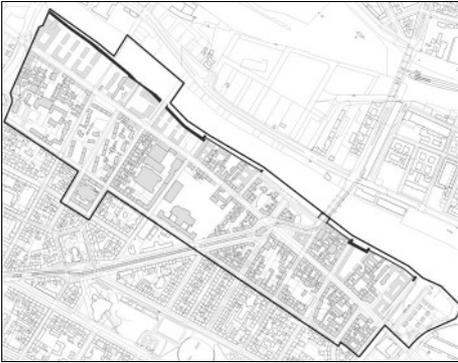
- die Entwicklung und Etablierung eines Labels 'Kreuzberg-an-die-Spree.de' als werbewirksamer Slogan sowie Informations- und Austausch-Plattform zum Stadtumbau im Internet
- die Installation eines Pfades der Industriekultur und Stadtwerdung (Darstellung wichtiger Etappen der Entwicklung, auch als Interimsnutzung für brachliegende Areale)
- die Anlage einer Info- / Ausstellungsbox oder eines Info- / Ausstellungsschiffes als temporäre oder dauerhafte Einrichtung
- weitere Maßnahmen zur Information der Öffentlichkeit über den laufenden Stadtumbauprozess (Flyer, Plakate, Veranstaltungen, Einbeziehung der Medien etc.).

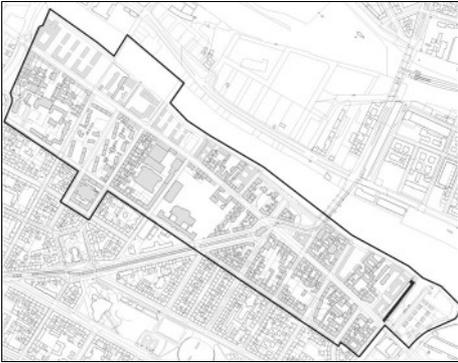
V. Projektblätter für Schlüsselprojekte

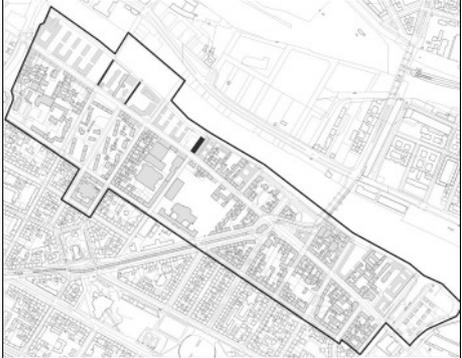
<p>Projektbündel 1: Urbanisierung des Kreuzberger Spreeufers als Entree der Innenstadt, als Visitenkarte Kreuzbergs zum Wasser</p>	
<p>Schlüsselprojekt 1:</p> <p>Verlagerungsmanagement / Flächenmonitoring</p>	
Grundstück/e	Köpenicker Str. 11-29, Schlesische Str. 26, Schleusenufer 3-6
Projektbeschreibung / Ziele	<p>Verlagerung der zur Zeit am Spreeufer ansässigen Betriebe, die dort perspektivisch keine Zukunft haben zur Ermöglichung einer städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Entwicklung gemäß den übergeordneten Planungszielen und den Zielen des Stadtumbaus</p> <p>Ermittlung von benötigten Flächengrößen sowie von betrieblichen Anforderungen und Rahmenbedingungen</p> <p>Untersuchung der innerhalb des Gebietes zur Verfügung stehenden Standorte hinsichtlich Eignung und Attraktivität als Ersatzstandorte</p> <p>Vermittlung von innerhalb des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg liegenden Alternativen für größere Betriebe (u.a. Dämmisol, Zapf, Ready-Mix)</p> <p>Durch Freiwerden der Flächen auch Sicherung der Belange für Uferwege, Grünflächen, Wege möglich</p>
Bedeutung / Effekte	<p>Hohe Bedeutung für Baufreimachung und Inwertsetzung der gesamtstädtisch relevanten Grundstücke</p> <p>Schaffung eines Portfolios hochwertiger Grundstücke, die für lokal als auch gesamtstädtisch orientierte Unternehmen von Interesse sind</p> <p>Anreize für Startup-Firmen, die Führungsvorteile zu mediengeprägten Unternehmen wahrnehmen</p> <p>Schaffung von Toplagen für freifinanziertes Wohnen an unmittelbaren Wasserlagen</p> <p>Förderung von attraktiven Zwischennutzungen auf noch nicht entwickelten Flächen</p>
Risiken / Restriktionen	zur Zeit noch mangelnde Verlagerungsbereitschaft eines großen Nutzers / mögliche Verfestigung von mittelfristigen Zwischennutzungen (z.B. Discounter)
Zeitraumen Planung / Umsetzung	- / ab 2006
Akteure	Eigentümer, Unternehmen
Mitwirkungsbereitschaft finanziell und immateriell	Hohe Verlagerungsbereitschaft einiger Unternehmen
Mitwirkungsbereitschaft Verbindlichkeit	Durch Verlagerungsbereitschaft teilweise hoch
Kosten	100.000 Euro
Finanzierung privat	-
Finanzierung öffentl. / gemischt	100.000 Euro
Gesamteinschätzung	Bedeutung, Effekt sehr hoch / Realisierungschance sehr gut

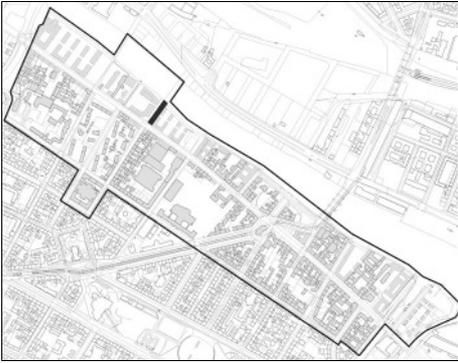
<p>Projektbündel 1: Urbanisierung des Kreuzberger Spreeufers als Entree der Innenstadt, als Visitenkarte Kreuzbergs zum Wasser</p>	
<p>Schlüsselprojekt 2:</p> <p>Umnutzung der Lohmühleninsel als grüne Insel zwischen Stadt- und Landschaftsspre</p>	
<p>Grundstück/e</p>	<p>Lohmühleninsel, Schleusenufer 3-6</p>
<p>Projektbeschreibung / Ziele</p>	<p>Umnutzung der nördlichen Hälfte der Lohmühleninsel entsprechend ihrer prominenten, einmaligen Lage an der Einmündung der Spree in den Landwehrkanal und Flutgraben sowie als Merkzeichen im Übergangsbereich zwischen Stadtspre und Landschaftsspre</p> <p>Verlagerungsmanagement zur Einleitung einer positiven Entwicklung für die nördliche Spitze der Insel (Beton- und Zementwerk) sowie die südlich anschließende Fläche (Kartonagenfabrik sowie Garagenanlage) erforderlich; Baureifmachung und Entwicklung für höherwertige Nachnutzungen, nach Möglichkeit für beide Flächen gleichzeitig, durch privaten Investor</p> <p>Abrißmaßnahmen sowie ggf. Altlastensanierungen</p> <p>Öffnung der Uferbereiche der Lohmühleninsel für die Öffentlichkeit (z.B. über einen Uferweg auf privatem Grundstück mit Gehrecht für die Allgemeinheit)</p> <p>Sicherung eines hohen Grünanteils</p>
<p>Bedeutung / Effekte</p>	<p>Hohe Eignung u.a. für Wohneigentum (auch 'autofreies Wohnen'), Forschungs- und Bildungseinrichtungen sowie Freizeit- und Kulturnutzungen</p> <p>Lokal und gesamtstädtisch sehr hohe Bedeutung aufgrund der Behebung einer städtebaulich und landschaftsräumlich unbefriedigende Situation auf der Lohmühleninsel und der Erschließung eines bislang unzugänglichen Bereichs an der Spree für die Allgemeinheit</p> <p>Investitionen werden angestoßen</p> <p>Gründefizite des Quartiers werden reduziert</p>
<p>Risiken / Restriktionen</p>	<p>Durch die grundsätzliche Verlagerungsbereitschaft der beiden Unternehmen sehr gering</p>
<p>Zeitrahen Planung / Umsetzung</p>	<p>ab 2006 / ab 2008</p>
<p>Akteure privat / öffentlich</p>	<p>Senatsverwaltung, Bezirksverwaltung, Eigentümer, Unternehmen, Investoren</p>
<p>Mitwirkungsbereitschaft finanziell und immateriell</p>	<p>Aufgrund grundsätzlicher Verlagerungsbereitschaft hoch</p>
<p>Mitwirkungsbereitschaft Verbindlichkeit</p>	<p>hoch</p>
<p>Kosten</p>	<p>330.800 Euro (Schleusenufer 5-6), 366.900 Euro (Schleusenufer 3-4)</p>
<p>Finanzierung privater Anteil</p>	<p>330.800 / 366.900 Euro (soweit Betriebsverlagerung u. Beräumung über Grundstückserlöse finanzierbar sind)</p>
<p>Finanzierung öffentlicher Anteil</p>	<p>abhängig vom konkreten Entwicklungskonzept, d.h. inwieweit die öffentlichen Grünbereiche und der Uferweg an der Nordspitze der Lohmühleninsel im Rahmen einer baulichen Entwicklung des südlich anschließenden Bereichs mitfinanziert werden kann</p>
<p>Gesamteinschätzung</p>	<p>Bedeutung, Effekt sehr hoch / Realisierungschance sehr gut</p>

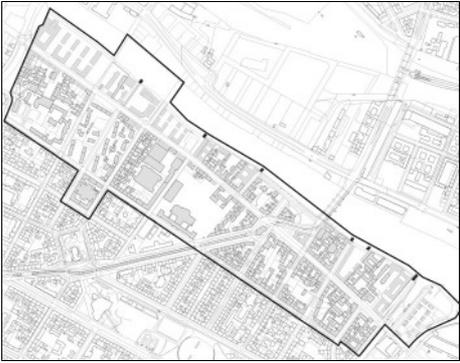
<p>Projektbündel 2: Vernetzung der Kreuzberger und Friedrichshainer Spreeufer als Teile eines prosperierenden Wirtschaftsraums</p>	
<p>Schlüsselpunkt 3:</p> <p>Wiederherstellung der Brommybrücke</p>	
Grundstück/e	Spree, zwischen Brommystraße und Uferbereich südl. Stralauer Platz
Projektbeschreibung / Ziele	<p>Wiedererrichtung der Brommybrücke an der ursprünglichen Stelle nördlich der Brommystraße ggf. unter Verwendung der noch vorhandenen Widerlager</p> <p>Hohe Bedeutung der Brücke in Hinblick auf die angestrebte Nutzungsverdichtung auf beiden Uferseiten sowie als Entwicklungsinitial für einen prosperierenden Wirtschaftsraum</p> <p>Forcierung einer nachhaltigen städtebaulichen sowie wirtschaftlichen Entwicklung für beide Seiten der Spree</p> <p>Schließung einer städtebaulich notwendigen Lücke in der Abfolge der Brücken</p> <p>Verbesserung der räumlichen Verflechtung; Herstellung kurzer Wege (Verkehrsmeldung), Verbesserung Anbindung ÖPNV</p> <p>Schaffung eines Aussichtspunktes</p>
Bedeutung / Effekte	<p>Sehr hohe Bedeutung zur Entwicklung beider Spreeräume und als Initial für die Urbanisierung eines stadträumlich blockierten Bereichs</p> <p>Schaffung eines positiven Lagekriteriums für Investoren</p> <p>Lokale Bedeutung als Teil der wichtigen Quartiersachse Ostbahnhof / Stralauer Platz - Brommystraße - Eisenbahnstraße - Markthalle - Lausitzer Platz</p>
Risiken / Restriktionen	Derzeit noch ungesicherte Finanzierung; Anmeldung im EFRE-Programm in Kombination mit GA-Mittel erforderlich
Zeitraum Planung / Umsetzung	ab 2007 / ab 2008
Akteure privat / öffentlich	Senatsverwaltung, Bezirksverwaltung, Wasser- und Schifffahrtsamt, lokale Schlüsselakteure
Mitwirkungsbereitschaft finanziell und immateriell	EFRE-Fonds, Ko-Finanzierung mit GA-Mitteln
Mitwirkungsbereitschaft Verbindlichkeit	offen
Kosten	15.000.000 Euro
Finanzierung privater Anteil	-
Finanzierung öffentlicher Anteil	15.000.000 Euro
Gesamtschätzung	Bedeutung, Effekt sehr hoch / Realisierungschance sehr gut

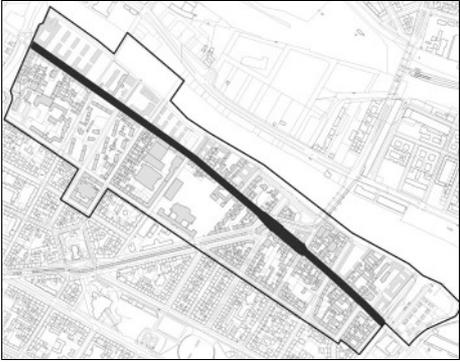
<p>Projektbündel 3: Öffnung und Erschließung des Spreerraums für den Stadtteil / für die Stadt</p>	
<p>Schlüsselprojekt 4:</p> <p>Anlage einer Uferpromenade, Errichtung wasserseitiger Stege und landseitiger Uferwege</p>	
Grundstück/e	Spree, Köpenicker Straße 14-29, Schlesische Straße 33-34
Projektbeschreibung / Ziele	<p>Anlage einer durchgehenden Uferpromenade für Radfahrer und Fußgänger von der Schillingbrücke bis zur Westseite der Oberschleuse</p> <p>Zwei Komponenten: wasserseitige Holzstege in den Uferbereichen, die durch Bebauungskanten besetzt sind sowie landseitige Uferpromenade mit 5-10 m Breite; Sitzgelegenheiten, Begrünung etc.</p> <p>Von Einzelinvestitionen unabhängige kurzfristige Realisierung zur Aufhebung jahrelanger Entwicklungsblockaden; hohe Wirksamkeit als Initial für die Urbanisierung bzw. Vitalisierung des Spreegürtels</p> <p>Erlebnis der Spree Lage sowohl von der Wasserseite als auch aus dem Quartier</p> <p>Sicherung einer einheitlichen Gestaltung des Weges</p> <p>Ermöglichung von Temporär- / Pioniernutzungen kultureller, gastronomischer Art (vgl. Friedrichshainer Uferseite)</p>
Bedeutung / Effekte	<p>Sowohl lokal als auch gesamtstädtisch sehr hohe Bedeutung</p> <p>Großer Entwicklungsschub für das Kreuzberger Spreequartier und insbesondere den Spreegürtel</p> <p>Allgemeine Wertsteigerung der Grundstücke im Spreegürtel</p>
Risiken / Restriktionen	Sehr gering
Zeitraumen Planung / Umsetzung	2006 / ab 2007 schrittweise
Akteure privat / öffentlich	Senatsverwaltung, Bezirksverwaltung, Wasser- und Schifffahrtsamt, Grundstückseigentümer
Mitwirkungsbereitschaft finanziell und immateriell	Hohe Chancen einer Umsetzung der Uferpromenade aufgrund formaler Sicherung der Wegerechte und die Realisierbarkeit von maßgeblichen Wegeabschnitten im öffentlichen Raum
Mitwirkungsbereitschaft Verbindlichkeit	hoch
Kosten	1.600.000 Euro (Stege) / 409.000 Euro (Uferpromenade)
Finanzierung privater Anteil	-
Finanzierung öffentlicher Anteil	1.600.000 Euro / 409.000 Euro
Gesamteinschätzung	Bedeutung, Effekte sehr hoch / Realisierungschance sehr gut

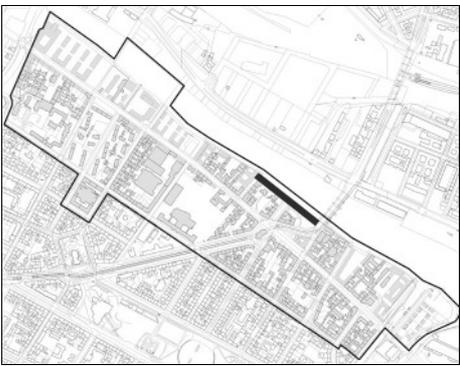
<p>Projektbündel 3: Öffnung und Erschließung des Spreerraums für den Stadtteil / für die Stadt</p>	
<p>Schlüsselprojekt 5:</p> <p>Anlage eines Weges westlich der Oberschleuse</p>	
Grundstück/e	Grundstück mit der Oberschleuse, am westlichen Rand
Projektbeschreibung / Ziele	<p>Anlage eines Weges entlang der westlichen Seite des Landwehrkanals im Bereich der Oberschleuse; Verbindung der Schlesische Straße mit dem Uferweg an der Spree</p> <p>Der Weg ist - im Falle einer Nichtrealisierung einer Brücke über den Landwehrkanal - der östliche Auftakt des durchgängigen Uferweges bis zur Schillingbrücke</p>
Bedeutung / Effekte	<p>Hohe lokale und gesamtstädtische Bedeutung als wesentlicher Bestandteil des neuzuschaffenden Wegesystems im Spreegürtel</p> <p>Anlage als Weg vom Quartier zum Wasser zunächst auch ohne Anschluss an den Spreeuferweg denkbar</p>
Risiken / Restriktionen	<p>Hohe Realisierungschancen aufgrund der bestehenden Zustimmung des für die Oberschleuse zuständigen Wasser- und Schifffahrtsamtes zur Wegeführung über ihr Grundstück</p> <p>Anschluss an den Spreeuferweg (hier als Steg) jedoch nur unter Einbeziehung einer Teilfläche des privaten Grundstücks Schlesische Straße 26, hierzu sind Abstimmungen mit dem Eigentümer erforderlich</p>
Zeitraumen Planung / Umsetzung	ab 2006 / 2007
Akteure privat / öffentlich	Senatsverwaltung, Bezirksverwaltung, Wasser- und Schifffahrtsamt, Eigentümer Schlesische Str. 26
Mitwirkungsbereitschaft finanziell und immateriell	Mitwirkungsbereitschaft des Wasser- und Schifffahrtsamtes, Eigentümer Schlesische Str. 26 offen
Mitwirkungsbereitschaft Verbindlichkeit	Offen für Schlesische Str. 26
Kosten	73.000 Euro
Finanzierung privater Anteil	-
Finanzierung öffentlicher Anteil	72.980 Euro
Gesamteinschätzung	Bedeutung, Effekt sehr hoch / Realisierungschance sehr gut

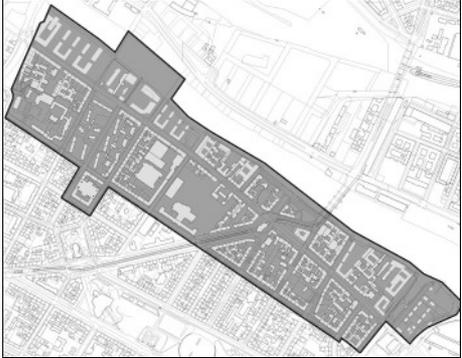
<p>Projektbündel 3: Öffnung und Erschließung des Spreerraums für den Stadtteil / für die Stadt</p>	
<p>Schlüsselprojekt 6:</p> <p>Anlage von zwei Fuß- und Radwegen aus dem Quartier</p>	
Grundstück/e	Köpenicker Straße 21-29, Köpenicker Straße 16-17
Projektbeschreibung / Ziele	<p>Anlage von zwei Fuß- und Radwegen in Verlängerung der nordsüdverlaufenden Quartiersstraßen Manteuffelstraße und Pücklerstraße durch den Spreegürtel zur Spree und zum geplanten Uferweg</p> <p>Führung des Weges in Verlängerung der Manteuffelstraße zum neu zu errichtenden 'Manteuffelsteg', von der Pücklerstraße über das Grundstück der Heeresbäckerei (ggf. als halböffentlicher Weg)</p> <p>Ggf. im Abschluss der Wege Anordnung von 'Spreebalkonen'</p> <p>Anlage von Wegen aus dem Quartier in Kombination mit 'grünen Fenstern'</p> <p>Aufhebung der Barrierewirkung der derzeitigen Nutzungen am Wasser und Sicherung der Erreichbarkeit und Wahrnehmung des vorgesehenen Uferweges</p> <p>Gliederung und 'Parzellierung' des Spreegürtels in klar ablesbare Baufelder</p> <p>Ergänzung mit bestehenden (z.T. noch zu öffnenden) Wegen Brommystraße, Pfüelstraße, Bevernstraße, Cuvrystraße und Schleusenufer sowie Verlängerung der Zeughofstraße als regelmäßige Abfolge von Erschließungswegen zur Spree, die sich aus den bestehenden Straßen des Quartiers entwickeln</p>
Bedeutung / Effekte	Die Bedeutung des Projektes ist aufgrund der Vernetzungsfunktion von Spreerraum und Stadtquartier auf bezirklicher Ebene sowie lokal sehr hoch
Risiken / Restriktionen	Derzeit nicht erkennbar
Zeitraumen Planung / Umsetzung	ab 2007 / ab 2008
Akteure privat / öffentlich	Senatsverwaltung, Bezirksverwaltung, Grundstückseigentümer
Mitwirkungsbereitschaft finanziell und immateriell	offen
Mitwirkungsbereitschaft Verbindlichkeit	offen
Kosten	76.900 Euro
Finanzierung privater Anteil	-
Finanzierung öffentlicher Anteil	76.900 Euro
Gesamteinschätzung	Bedeutung, Effekt sehr hoch / Realisierungschance gut

Projektbündel 3: Öffnung und Erschließung des Spreerraums für den Stadtteil / für die Stadt	
Schlüsselprojekt 7: Öffnung und Neugestaltung der Brommystraße	
Grundstück/e	Brommystraße, Kreuzberger Spreeufer
Projektbeschreibung / Ziele	<p>Wiederöffnung und Neugestaltung der z.Zt. an ein Speditionsunternehmen verpachteten Brommystraße</p> <p>Neugestaltung der Gehwege und Fahrbahnflächen, Anlage beidseitiger Baumalleen, auch im Sinne eines grünen Fensters zur Spree</p> <p>Nichtverlängerung des Nutzungsvertrages des Speditionsunternehmens (befristet bis Ende 2005) als Grundvoraussetzung für die Öffnung und Neugestaltung</p> <p>Hohe Bedeutung auch als Weg aus dem Quartier zur Spree (im Sinne des Schlüsselprojektes 6) und Verbindung zum Uferweg sowie als Anliegerstraße für geplante neue Nutzungen auf den westlich und östlich anschließenden Grundstücken</p> <p>Zu weiteren Zielsetzungen s. auch Schlüsselprojekt 3 (Brommybrücke)</p>
Bedeutung / Effekte	<p>Sehr hohe Bedeutung auf lokaler und gesamtstädtischer Ebene (vgl. auch Schlüsselprojekt 3)</p> <p>Schaffung eines positiven Lagekriteriums für Investoren</p> <p>Hohe Bedeutung der Wiedernutzbarmachung der Brommystraße auch bei einer ggf. verzögerten Errichtung der Brommybrücke (in diesem Fall ist die Anlage eines temporären 'Spreebalkons' denkbar)</p>
Risiken / Restriktionen	Derzeit nicht erkennbar
Zeitrahen Planung / Umsetzung	ab 2007 / ab 2008
Akteure privat / öffentlich	Senatsverwaltung, Bezirksverwaltung, Anlieger
Mitwirkungsbereitschaft finanziell und immateriell	Hier nicht relevant
Mitwirkungsbereitschaft Verbindlichkeit	-
Kosten	205.270 Euro
Finanzierung privater Anteil	-
Finanzierung öffentlicher Anteil	205.270 Euro, ggf. Finanzierung über EFRE- / GA-Mittel im Zusammenhang mit der Errichtung der Brommybrücke
Gesamteinschätzung	Insgesamt sehr hohe Bedeutung aufgrund ihrer Mehrfachfunktion als Zugang im Spreegürtel, Zuwegung zur Spree sowie zur Brommybrücke

<p>Projektbündel 3: Öffnung und Erschließung des Spreerraums für den Stadtteil / für die Stadt</p>	
<p>Schlüsselprojekt 8:</p> <p>Anlage von 'Spreebalkonen'</p>	
<p>Grundstück/e</p>	<p>Köpenicker Straße 16-17, Köpenicker Straße 11-12, Cuvrystraße / nördliches Ende, ggf. Köpenicker Straße 21-29</p>
<p>Projektbeschreibung / Ziele</p>	<p>Errichtung von 'Spreebalkonen' als in den Flussraum hineinragende Aussichtspunkte am Ende von Wegeführungen an die Spree</p> <p>Prägnante Plattformen als Holz- / Stahlkonstruktion, Größe von ca. 20 bis 50 qm, je nach örtlichen Verhältnissen aufgeständert oder an vorhandene Kaimauern befestigt</p> <p>Schaffung markanter 'Wassermarken', die zum Sehen und Gesehen-Werden einladen und zusammen mit der Uferpromenade als Erkennungszeichen des Kreuzberger Spreeufers wirken können (z.B. mit besonderer künstlerischer bzw. farblicher Gestaltung oder mit besonderem Lichtkonzept)</p> <p>Vergrößerung der erlebbaren Fläche am Wasser durch die Spreebalkone; Wahrnehmung der Spree als zentraler öffentlicher Raum, nicht als Trennelement zwischen den Ortsteilen</p> <p>In Verlängerung der Manteuffelstraße und Brommystraße als Interimslösungen bis zu einem Brückenbau denkbar</p>
<p>Bedeutung / Effekte</p>	<p>Große unterstützende Wirkung für die Vermarktbarkeit der Grundstücke; Spreebalkone als wasserseitige 'Werbung' für den Kreuzberger Spreegürtel</p> <p>Hohe lokale Bedeutung als Zielpunkte für die Wege aus dem Quartier sowie als Orte vielfältiger Aneignungsmöglichkeiten (Events, Kunst, Spielen, Treffpunkt etc.)</p>
<p>Risiken / Restriktionen</p>	<p>Realisierung der Spreebalkone teilträumlich abhängig von der Umsetzung der Wege aus dem Quartier bzw. der Uferpromenade</p>
<p>Zeitraumen Planung / Umsetzung</p>	<p>ab 2007 / ab 2008</p>
<p>Akteure privat / öffentlich</p>	<p>Senatsverwaltung, Bezirksverwaltung, Wasser- und Schifffahrtsamt, Anlieger</p>
<p>Mitwirkungsbereitschaft finanziell und immateriell</p>	<p>ggf. finanzielle Mitwirkung anliegende Eigentümer, noch offen</p>
<p>Mitwirkungsbereitschaft Verbindlichkeit</p>	<p>offen</p>
<p>Kosten</p>	<p>258.750 Euro (bei fünf Spreebalkonen je ca. 51.750 Euro)</p>
<p>Finanzierung privater Anteil</p>	<p>-</p>
<p>Finanzierung öffentlicher Anteil</p>	<p>258.750 Euro, Kostenreduzierung durch Sponsoring möglich</p>
<p>Gesamteinschätzung</p>	<p>Bedeutung, Effekt hoch / Realisierungschance gut</p>

<p>Projektbündel 4: Entwicklung der Hauptverkehrsachse Schlesische Straße / Köpenicker Straße als Magistrale mit differenzierter Aufenthalts- und Nutzungsqualität</p>	
<p>Schlüsselprojekt 9:</p> <p>Gestalterisch-funktionale Aufwertung der Köpenicker Straße / Schlesischen Straße</p>	
Grundstück/e	Straßenraum Köpenicker Straße / Schlesische Straße
Projektbeschreibung / Ziele	<p>Umbau der Hauptverkehrsachse Köpenicker Straße / Schlesische Straße als Magistrale mit differenzierter Aufenthalts- und Nutzungsqualität</p> <p>Anlage von beidseitigen Angebotsstreifen für Radfahrer (weiße Markierung mit Radfahrersymbol) als Bestandteil des Radwegkonzeptes des Landes Berlin (erste Umbaumaßnahmen in der Schlesischen Straße sind erfolgt)</p> <p>Umwandlung vorhandener Senkrecht-Parkstände in Längsparkstände in der Köpenicker Straße, um den erforderlichen Raum für die Radwegführung zu schaffen</p> <p>Verbesserung der Überquerbarkeit der Hauptverkehrsachse durch Ampeln, Mittelinseln oder Fußwegaufweitungen in Ergänzung und Fortführung der begonnenen Maßnahme; Überquerungshilfen als wichtige Verbindungsglieder zwischen den grünen Achsen aus dem Quartier und den Wegen zur Spree</p>
Bedeutung / Effekte	Durch die Neugestaltung Unterstützung der Entwicklung der Straßenachse zu einem städtischen Aufenthaltsraum mit sehr hoher, sowohl lokaler als auch gesamtstädtischer Bedeutung
Risiken / Restriktionen	Derzeit nicht erkennbar
Zeitraumen Planung / Umsetzung	2005 / 2006-2007
Akteure privat / öffentlich	Bezirksverwaltung, lokale Akteure
Mitwirkungsbereitschaft finanziell und immateriell	Mitwirkung Eigentümer Schlesische Straße 33-34 bei Ampel Schlesische Straße
Mitwirkungsbereitschaft Verbindlichkeit	Hinsichtlich Ampel hoch, sonst nicht relevant
Kosten	600.000 Euro Straßenraum, ca. 30.000 Euro Überquerungshilfen
Finanzierung privater Anteil	Ca. 12.000 Euro (Ampel)
Finanzierung öffentlicher Anteil	618.000 Euro (Neugestaltung und sonstige Überquerungshilfen)
Gesamteinschätzung	Bedeutung / Effekt sehr hoch; Fertigstellung im Jahr 2006 / 2007 ist erstes wichtiges Initial für die Entwicklung des möglichen Stadtumbaugebietes

<p>Projektbündel 5: Aufwertung des Bereichs am U-Bahnhof Schlesisches Tor als Quartiersmittelpunkt und Kristallisationsort</p>	
<p>Schlüsselprojekt 10:</p> <p>Aufwertung der Kaianlagen und der Uferpromenade am Gröbenufer als wasserseitiges Entree im Zentrum des Kreuzberger Spreequartiers</p>	
Grundstück/e	Gröbenufer
Projektbeschreibung / Ziele	<p>Bauliche und freiräumliche Aufwertung der Doppelkaianlage am Gröbenufer, um den Bereich wieder zu einem städtebaulichen Mittelpunkt im Quartier werden zu lassen sowie ein wertvolles, brachliegendes Potenzial der Freizeit- und Tourismuswirtschaft zu beleben</p> <p>Maßnahme als Teil der umfassenden Aufwertung zwischen Gröbenufer, Falckensteinstraße, Schlesischer Straße und U-Bahnhof Schlesisches Tor zur Schaffung eines Quartiersmittelpunktes und Kristallisationsortes für unterschiedliche Nutzungen</p> <p>Sanierung bzw. Neugestaltung der Doppelkaianlage sowie der beidseitigen Uferpromenaden; Anlage von Stegen als Anlegestellen; Wiedernutzung (entsprechend der historischen Nutzung) als Anlegestelle der Personenschiffahrt (Ausflugsverkehr, Wassertaxi) in enger räumlicher Verknüpfung mit dem U-Bahnhof Schlesisches Tor (entspricht auch Liegestellenkonzeption des Bezirks)</p> <p>Sanierung bzw. Umbau der unterhalb der Straße liegenden ehemaligen Wartehallen und Verkaufskioske zur Wiedernutzung für die Fahrgast-schiffahrt, als Verkaufsräume oder als Café</p> <p>ggf. Anlage eines vom U-Bahnhof Schlesisches Tor bzw. von der Spree gut sichtbaren Leuchtkonstrukts als Leitelement zur Anlegestelle bzw. 'Markenzeichen' des Gröbenufers</p>
Bedeutung / Effekte	<p>Mit der Wiedernutzbarmachung des Gröbenufers für die Fahrgast-schiffahrt Wiederbelebung als lokaler und gesamtstädtischer Mittelpunkt; Erwartung eines hohen Bekanntheits- und Besucherzuwachses</p> <p>Verringerung des Defizits von Friedrichshain-Kreuzberg hinsichtlich der wassertouristischen Einrichtungen</p> <p>Verbesserung des Freizeitwertes im Stadtteil im Kontext mit den Aufwertungen im Umfeld sowie der Anlage des Uferweges</p>
Risiken / Restriktionen	Aus heutiger Sicht nicht gegeben
Zeitraumen Planung / Umsetzung	ab 2006 / ab 2007
Akteure privat / öffentlich	Senats- und Bezirksverwaltung, Wasser- und Schifffahrtsamt, Investoren
Mitwirkungsbereitschaft finanziell und immateriell	Voraussichtlich hohe Mitwirkungsbereitschaft aufgrund vieler Nachfragen von Linienschiffahrts-Unternehmen zur Wiedernutzung des Gröbenufers Ggf. Verkauf an Investor, der Sanierungen durchführt
Mitwirkungsbereitschaft Verbindlichkeit	offen
Kosten	429.400 Euro
Finanzierung privater Anteil	Ggf. (Teil-)Finanzierung der Kosten insbesondere des Umbaus der Wartehallen und der Kioske sowie der Schaffung eines Leuchtkonstruktes durch private Investoren (ca. 200.000 Euro)
Finanzierung öffentlicher Anteil	429.400 Euro, ggf. Reduzierung durch privat finanzierte Maßnahmen
Gesamteinschätzung	Bedeutung, Effekt sehr hoch / Realisierungschance sehr gut

<p>Projektbündel 8: Aufbau eines Entwicklungsnetzwerks zur Begleitung des Stadtumbaus / Öffentlichkeitsarbeit</p>	
<p>Schlüsselprojekt 11:</p> <p>Stadtumbaumanagement</p>	
<p>Grundstück/e</p>	<p>Gesamtes Stadtumbaugebiet</p>
<p>Projektbeschreibung / Ziele</p>	<p>Einrichtung eines Stadtumbaumanagements zur Begleitung des Stadtumbauprozesses; als Bestandteil des Entwicklungsnetzwerkes im Quartier</p> <p>Das Stadtumbaumanagement steht allen Akteuren des Stadtumbauprozesses als persönliche Ansprechadresse, für Moderation und Vermittlung zur Verfügung; Ansiedlung des Stadtumbaumanagements bei der Senats- oder Bezirksverwaltung oder in Form einer Beauftragung an Dritte</p> <p>Koordinierung sämtlicher anstehender Aufgaben des Stadtumbaus im Kreuzberger Spreequartier</p> <p>Erstellung, Überwachung und Fortschreibung eines integrierten Handlungs- / Maßnahmendurchführungs- und Finanzierungskonzeptes (in Weiterentwicklung der vorliegenden Voruntersuchung)</p> <p>laufende zeitgerechte Abstimmung und Koordinierung der verschiedenen Einzelmaßnahmen</p> <p>Verwaltung der zur Verfügung stehenden Mittel</p> <p>Prüfung von Förderprogrammen und die Bearbeitung von Förderanträgen</p> <p>Abstimmung mit den relevanten Akteuren im Gebiet und die Sicherstellung ihrer Mitwirkung; Beteiligung und Motivation der Eigentümer von Grundstücken, die aufgrund ihrer Größe oder aufgrund ihrer Lage eine Schlüsselrolle einnehmen</p> <p>Durchführung von öffentlichkeitswirksamen Maßnahmen und von Bürgerbeteiligungen (zur Information über den Stadtumbauprozess und zur Investitionsförderung)</p> <p>Teilnahme an / Durchführung von regelmäßigen Planungskoordinierungsrunden unter Beteiligung relevanter Arbeitsbereiche der Senatsverwaltung und der Bezirksverwaltung sowie (projektbezogen) verschiedener Akteure aus dem Gebiet</p>
<p>Bedeutung / Effekte</p>	<p>Sehr hohe Bedeutung aufgrund der Unterstützung der städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Entwicklung des Gebietes gemäß den angestrebten lokalen und gesamtstädtischen Zielen und der Sicherung eines effektiven Einsatzes der zur Verfügung stehenden Mittel</p>
<p>Risiken / Restriktionen</p>	<p>Keine</p>
<p>Zeitraum Planung / Umsetzung</p>	<p>Beginn mit der möglichen Festlegung als Stadtumbaugebiet (ab 2006)</p>
<p>Akteure privat / öffentlich</p>	<p>Senatsverwaltung, Bezirksverwaltung, lokale Initiativen, Eigentümer, Unternehmen</p>
<p>Mitwirkungsbereitschaft finanziell und immateriell</p>	<p>Sehr hohe Mitwirkungsbereitschaft der wesentlichen lokalen Akteure sowie wesentlicher Eigentümer und Unternehmen im Gebiet</p>
<p>Mitwirkungsbereitschaft</p>	<p>hoch</p>
<p>Kosten</p>	<p>100.000 Euro (kann in Abhängigkeit des Aufgabenumfanges variieren)</p>
<p>Finanzierung privater Anteil</p>	<p>-</p>
<p>Finanzierung öffentlicher Anteil</p>	<p>100.000 Euro</p>
<p>Gesamteinschätzung</p>	<p>Hohe Bedeutung der zentralen Steuerung der Projekte für die Wirkung und Effektivität des Stadtumbauprozesses</p>

VI. Projektübersicht

In der nachfolgenden Projektübersicht sind die für den Stadtumbau im Quartier Kreuzberg-Spreeufer vorgeschlagenen Projekte aufgelistet. Insgesamt sind den acht Projektbündeln 56 Einzelprojekte zugeordnet. Schlüsselprojekte sowie Ergänzungs- und Folgeprojekte sind in separaten Spalten angeordnet.

Die Liste enthält für alle Projekte Aussagen zur Bedeutung bzw. zu Effekten, zum Zeitrahmen, zu den Kosten, zur Mitwirkungsbereitschaft sowie zur Finanzierung. Es erfolgt für jedes Projekt eine zusammenfassende Gesamteinschätzung sowie für die Schlüsselprojekte die Zuordnung zu einer Rangstufe der zeitlichen Umsetzung.

Im Ergebnis ergibt sich ein Kostenvolumen für den Stadtumbau in Kreuzberg-Spreeufer von insgesamt 30,3 Mio. Euro. Für die Finanzierung der Schlüsselprojekte sind knapp 19,0 Mio. Euro erforderlich, davon entfallen 15,0 Mio. Euro auf die Brommybrücke (Finanzierung über EFRE- bzw. GA-Mittel angestrebt) und 4,0 Mio. Euro auf die sonstigen Schlüsselprojekte.

Für die Ergänzungs- bzw. Folgeprojekte sind nach derzeitigem Stand 11,3 Mio. Euro zu veranschlagen.

Übersicht 4: Schlüsselprojekte

Ifd. Nr.	Projekttitlel		Bedeutung / Effekte		Zeitraumen		Kosten in Euro		Mitwirkungsbereitschaft		Finanzierung		Gesamtein-schätzung	Bewertung
	Schlüsselprojekte	Ergänzungsprojekte / Folgeprojekte	Stadt-umbau-gebiet	Gesamt-stadt	Planung	Umsetzung	Gesamtkosten Schlüsselprojekte	Gesamtkosten sonstige Projekte	finanziell / immateriell	Verbindlichkeit	privater Anteil	öffentlicher Anteil / ggf. gemischte Finanzierung	Bedeutung, Effekt, Realisierungschance	Rangfolge der Schlüsselprojekte
1	Verlagerungsmanagement / Flächenmonitoring (Schlüsselprojekt 1)		sehr hoch	sehr hoch	-	ab 2006	100.000	-	-	-	-	100.000	Bed., Effekt sehr hoch / R.chance sehr gut	1
2	Umnutzung der Lohmühleninsel als grüne Insel zwischen Stadt- und Landschaftsspre, Schleusenufer 5-6, inkl. Grünanlage, Uferweg, Planung, Abriss, ggf. Altlastensanierung (Schlüsselprojekt 2)		sehr hoch	sehr hoch	ab 2006	ab 2008	330.800	-	ggf. als Gesamtmaßnahme mit baul. Nutzung Schleusenufer 3-4, durch Investor finanziert	offen	330.800	-	Bedeutung, Effekt sehr hoch / R.chance sehr gut	1
3	Schleusenufer 3+4, Uferweg, Abriss, ggf. Altlastensanierung, in Vorber. lagegerechter Bebauung (Schlüsselprojekt 2)		sehr hoch	sehr hoch	ab 2006	ab 2008	366.900	-	ggf. als Gesamtmaßnahme mit Schleusenufer 5-6, durch Investor finanziert	offen	366.900	-	Bedeutung, Effekt sehr hoch / R.chance gut	2
4	Wiederherstellung Brommybrücke, inkl. Planung (Schlüsselprojekt 3)		sehr hoch	sehr hoch	ab 2007	ab 2008	15.000.000	-	EFRE-Fonds, Ko-Finanzierung mit GA-Mitteln	offen	-	15.000.000	Bed., Effekt sehr hoch / R.chance gut	2
5	Anlage einer Uferpromenade, Errichtung Stege / Übergänge zum Land, inkl. Planung (Schlüsselprojekt 4)		sehr hoch	hoch	2006	ab 2007 schrittweise	1.600.000	-	-	-	-	1.600.000	Bedeutung, Effekt sehr hoch / R.chance sehr gut	1
6	Anlage einer Uferpromenade, Landabschnitte, inkl. Planung (Schlüsselprojekt 4)		sehr hoch	hoch	2008	ab 2009 schrittweise	409.500	-	hoch	hoch	-	409.500	Bedeutung, Effekt sehr hoch / R.chance sehr gut	2
7	Anlage Weg westlich Oberschleuse, inkl. Planung (Schlüsselprojekt 5)		sehr hoch	hoch	ab 2006	ab 2007	73.000	-	-	-	-	73.000	Bedeutung, Effekt sehr hoch / R.chance sehr	1
8	Fuß- und Radwege Verlängerung Manteuffelstraße und Pücklerstraße, inkl. Planung (Schlüsselprojekt 6)		sehr hoch	hoch	ab 2007	ab 2008	76.900	-	offen	offen	-	76.900	Bed., Effekt sehr hoch / R.chance gut	2
9	Öffnung und Neugestaltung Brommystraße inkl. Planung (Schlüsselprojekt 7)		hoch	mittel	ab 2006	ab 2007	205.300	-	-	-	-	205.300	Bed., Effekt hoch / R.chance sehr gut	2

Berlin Stadtbau West - Kreuzberg-Spreeufer

Voruntersuchung

lfd. Nr.	Projekttitel		Bedeutung / Effekte		Zeitraumen		Kosten in Euro		Mitwirkungsbereitschaft		Finanzierung		Gesamtein-schätzung	Bewertung
	Schlüsselprojekte	Ergänzungsprojekte / Folgeprojekte	Stadt-umbau-gebiet	Gesamt-stadt	Planung	Umsetzung	Gesamtkosten Schlüsselprojekte	Gesamtkosten sonstige Projekte	finanziell / immateriell	Verbindlichkeit	privater Anteil	öffentlicher Anteil / ggf. gemischte Finanzierung	Bedeutung, Effekt, Realisierungschance	Rangfolge der Schlüsselprojekte
10	Anlage 'Spreebalkone' (Aussichtsplattformen, Anleger), inkl. Planung (Schlüsselprojekt 8)		hoch	hoch	ab 2007	ab 2008	258.800	-	ggf. finanz. Mitwirkung anliegende Eigentümer	offen	-	258.800	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance gut	2
11	Gestalterische Aufwertung der Köpenicker Straße / Schlesischen Straße; Radfahrstreifen, Parkstände, inkl. Planung (Schlüsselprojekt 9)		sehr hoch	hoch	2005	2005-2006	-	600.000	-	-	-	600.000	Bedeutung/ Effekt sehr hoch, begonnen, Abschluss 2006	1
12	Anlage von Überquerungshilfen in Kreuzungsbereichen Köpenicker Str. / östl. Schlesische Str.		hoch	mittel	ab 2007	ab 2008	30.000	-	Finanz. Ampel Schlesische Str. Investor Cuvrystr. 33-34	hoch	12.000	18.000	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance sehr gut	2
13	Aufwertung Kaianlagen und der Uferpromenade am Gröbenufer, Anlage Stege / Sanierung, Umbau ehem. Wartehallen / Kioske, ggf. Anlage 'Leuchtobjekt', inkl. Planung (Schlüsselprojekt 10)		sehr hoch	sehr hoch	ab 2006	ab 2007	429.400	-	hoch wg. Interesse vieler Schifffahrtsunternehmen, bauliche Anlagen ggf. Verkauf an Investor	offen	-	429.400	Bedeutung, Effekt sehr hoch / R.chance sehr gut	1
14	Stadtbaumanagement, Projektkoordination, Moderation, Antragstellung, Mittelverwaltung etc. (Schlüsselprojekt 11)		sehr hoch	hoch	-	ab 2006	100.000	-	tüchern, Unternehmen, lokalen Akteuren insgesamt hoch	hoch	-	100.000	Bedeutung, Effekt sehr hoch / R.chance sehr gut	1
Summe Schlüsselprojekte							18.980.600							
davon Brommybrücke (öffentliches Projekt, EFRE-, GA-Mittel)							15.000.000							
davon weitere Schlüsselprojekte (vorwiegend öffentlich)							3.980.430							

Übersicht 5: Alle Projekte nach Projektbündeln / 8 Punkte-Programm

lfd. Nr.	Projekttitel		Bedeutung / Effekte		Zeitraumen		Kosten in Euro		Mitwirkungsbereitschaft		Finanzierung		Gesamtschätzung	Bewertung
	Schlüsselprojekte	Ergänzungsprojekte / Folgeprojekte	Stadtumbaugebiet	Gesamtstadt	Planung	Umsetzung	Gesamtkosten Schlüsselprojekte	Gesamtkosten sonstige Projekte	finanziell / immateriell	Verbindlichkeit	privater Anteil	öffentlicher Anteil / ggf. gemischte Finanzierung	Bedeutung, Effekt, Realisierungschance	

1. Urbanisierung des Kreuzberger Spreeufer als Entree der Innenstadt, als Visitenkarte Kreuzbergs zum Wasser														
1	Verlagerungsmanagement / Flächenmonitoring (Schlüsselprojekt 1)		sehr hoch	sehr hoch	-	ab 2006	100.000	-	-	-	-	100.000	Bed., Effekt sehr hoch / R.chance sehr gut	1
		Abrissmaßnahmen für:												
2		Köpenicker Str. 21-29	hoch	-	-	ab 2008 / 2009	-	1.453.000	offen, Finanzierung durch Investor	offen	1.453.000	-	Effekt sehr hoch / R.chance gut	-
3		Köpenicker Str. 18-20	hoch	-	-	offen	-	362.500	offen	offen	362.500	-	Effekt hoch / R.chance gut	-
4		Köpenicker Str. 14	hoch	-	-	ab 2010	-	489.000	offen	offen	489.000	-	Effekt sehr hoch / R.chance gut	-
5		Köpenicker Str. 11-12	mittel	-	-	offen	-	120.000	offen	offen	120.000	-	Effekt mittel / R.chance mittel	-
6		Köpenicker Str. 16-17	hoch	-	-	ab 2007	-	257.500	offen	offen	257.500	-	Effekt hoch / R.chance gut	-
7		Schlesische Str. 26 Vordergebäude	hoch	-	-	ab 2008	-	126.000	offen	offen	126.000	-	Effekt hoch / R.chance mittel	-
8		Altlastensanierung von Standorte (noch offen)	-	-	-	offen	-	offen	offen	offen	offen	offen	Effekt hoch / R.chance gut	-
9		Illumination besonderer Bauwerke bzw. Ufer, inkl. Konzeption	hoch	hoch	ab 2007	ab 2008, in Etappen	-	100.000	offen, ggf. Beteiligung Eigentümer	offen	-	100.000	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance gut	-
10	Umnutzung Lohmühlensinsel als grüne Insel zwischen Stadt- und Landschaftsspre, Schleusenufer 5-6, inkl. Grünanlage, Uferweg, Planung, Abriss, ggf. Altlastensanierung (Schlüsselprojekt 2)		sehr hoch	sehr hoch	ab 2006	ab 2008	330.800	-	ggf. als Gesamtmaßnahme mit Schleusenufer 3-4, durch Investor finanziert	offen	330.800	-	Bedeutung, Effekt sehr hoch / R.chance sehr gut	1
11	Schleusenufer 3+4, Uferweg, Abriss, ggf. Altlastensanierung, in Vorber. lagegerechter Bebauung (Schlüsselprojekt 2)		sehr hoch	sehr hoch	ab 2006	ab 2008	366.900	-	ggf. als Gesamtmaßn. mit Schleusenufer 5-6, durch Investor finanziert	offen	366.900	-	Bedeutung, Effekt sehr hoch / R.chance gut	2
12		Brücke über Landwehrkanal	hoch	hoch	ab 2008	ab 2009	-	942.000	-	-	-	942.000	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance mittel	-
13		Sanierung Schleusenufer, Gehwege, Fahrbahn, Parkstände, Baumscheiben	mittel	mittel	ab 2007	ab 2008	-	162.400	-	-	-	162.400	Bed., Effekt mittel / R.chance sehr gut	-

Berlin Stadtbau West - Kreuzberg-Spreeufer

Voruntersuchung

Ifd. Nr.	Projekttitle		Bedeutung / Effekte		Zeitraumen		Kosten in Euro		Mitwirkungsbereitschaft		Finanzierung		Gesamtein-schätzung	Bewertung
	Schlüsselprojekte	Ergänzungsprojekte / Folgeprojekte	Stadt-umbau-gebiet	Gesamt-stadt	Planung	Umsetzung	Gesamtkosten Schlüsselprojekte	Gesamtkosten sonstige Projekte	finanziell / immateriell	Verbindlichkeit	privater Anteil	öffentlicher Anteil / ggf. gemischte Finanzierung	Bedeutung, Effekt, Realisierungschance	Rangfolge der Schlüsselprojekte

2. Vernetzung der Kreuzberger und Friedrichshainer Spreeufer als Teile eines prosperierenden Wirtschaftsraums														
14	Wiederherstellung Brommybrücke, inkl. Planung (Schlüsselprojekt 3)		sehr hoch	sehr hoch	ab 2007	ab 2008	15.000.000	-	EFRE-Fonds, Ko-Finanzierung mit GA-Mitteln	offen	-	15.000.000	Bedeutung, Effekt sehr hoch / R.chance gut	2
15		Errichtung Manteuffelsteg, inkl. Planung	hoch	hoch	ab 2009	ab 2010	-	2.355.000	offen	offen	-	2.355.000	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance mittel	-

Berlin Stadtbau West - Kreuzberg-Spreeufer

Voruntersuchung

lfd. Nr.	Projekttitel		Bedeutung / Effekte		Zeitraumen		Kosten in Euro		Mitwirkungsbereitschaft		Finanzierung		Gesamtschätzung	Bewertung
	Schlüsselprojekte	Ergänzungsprojekte / Folgeprojekte	Stadtumbaugebiet	Gesamtstadt	Planung	Umsetzung	Gesamtkosten Schlüsselprojekte	Gesamtkosten sonstige Projekte	finanziell / immateriell	Verbindlichkeit	privater Anteil	öffentlicher Anteil	Bedeutung, Effekt, Realisierungschance	Rangfolge der Schlüsselprojekte

3. Öffnung und Erschließung des Spreerraums für den Stadtteil / für die Stadt														
16	Anlage einer Uferpromenade, Errichtung Stege / Übergänge zum Land, inkl. Planung (Schlüsselprojekt 4)		sehr hoch	hoch	2006	ab 2007 schrittweise	1.600.000	-	-	-	-	1.600.000	Bedeutung, Effekt sehr hoch / R.chance sehr gut	1
17	Anlage einer Uferpromenade, Landabschnitte, inkl. Planung (Schlüsselprojekt 4)		sehr hoch	hoch	2008	ab 2009 schrittweise	409.500	-	hoch	hoch	-	409.500	Bedeutung, Effekt sehr hoch / R.chance sehr gut	2
18	Anlage Weg westlich Oberschleuse, inkl. Planung (Schlüsselprojekt 5)		sehr hoch	hoch	ab 2006	ab 2007	73.000	-	-	-	-	73.000	Bedeutung, Effekt sehr hoch / R.chance sehr gut	1
19	Fuß- und Radwege Verlängerung Manteuffelstraße und Pückerstraße, inkl. Planung (Schlüsselprojekt 6)		sehr hoch	hoch	ab 2007	ab 2008	76.900	-	offen	offen	-	76.900	Bedeutung, Effekt sehr hoch / R.chance gut	2
20	Öffnung und Neugestaltung Brommystraße inkl. Planung (Schlüsselprojekt 7)		hoch	mittel	ab 2006	ab 2007	205.300	-	-	-	-	205.300	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance sehr gut	2
21	Anlage 'Spreebalkone' (Aussichtsplattformen, Anleger), inkl. Planung (Schlüsselprojekt 8)		hoch	hoch	ab 2007	ab 2008	258.800	-	ggf. finanz. Mitwirkung anliegende Eigentümer	offen	-	258.800	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance gut	2
22		Grünes Fenster Viktoriaspeicher / Velvet-Fabrik, inkl. Planung	hoch	hoch	ab 2008	ab 2009	-	381.100	offen, ggf. Mitfinanzierung durch Investor Köpenicker Str. 21-29	-	-	381.100	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance gut	-
23		Grünes Fenster Heeresbäckerei / Brommystraße, inkl. Planung	hoch	hoch	ab 2006	ab 2007	-	98.500	hoch	hoch	98.500	-	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance gut	-
24		Grünes Fenster verlängerte Zeughofstr., inkl. Planung	hoch	hoch	offen	offen	-	91.300	offen, ggf. Mitfinanzierung durch Investor Köpenicker Str. 11-14	-	-	91.300	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance mittel	-
25		Neugestaltung nördl. Cuvrystr., Baumpflanzungen, inkl. Planung	hoch	mittel	ab 2007	ab 2008	-	348.400	-	-	-	348.400	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance gut	-
26		Anliegerstraße Verlängerung Zeughofstraße, inkl. Planung	hoch	mittel	offen	offen	-	119.300	offen; priv. Anliegerstraße mit öff. Gehrecht	offen	119.300	-	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance mittel	-

Berlin **Stadtumbau West - Kreuzberg-Spreeufer**

Voruntersuchung

Ifd. Nr.	Projekttitel		Bedeutung / Effekte		Zeitraumen		Kosten in Euro		Mitwirkungsbereitschaft		Finanzierung		Gesamtein-schätzung	Bewertung
	Schlüsselprojekte	Ergänzungsprojekte / Folgeprojekte	Stadt-umbau-gebiet	Gesamt-stadt	Planung	Umsetzung	Gesamtkosten Schlüsselprojekte	Gesamtkosten sonstige Projekte	finanziell / immateriell	Verbindlichkeit	privater Anteil	öffentlicher Anteil / ggf. gemischte Finanzierung	Bedeutung, Effekt, Reali-sierungschance	Rangfolge der Schlüssel-projekte

4. Entwicklung der Hauptverkehrsachse Schlesische Straße / Köpenicker Straße als Magistrale mit differenzierter Aufenthalts- und Nutzungsqualität														
27	Gestalterische Aufwertung der Köpenicker Straße / Schlesischen Straße; Radfahrstreifen, Parkstände, inkl. Planung (Schlüsselprojekt 9)		sehr hoch	hoch	2005	2005-2006	-	600.000	-	-	-	600.000	Bedeutung/ Effekt sehr hoch, begonnen, Abschluss 2006	1
28	Anlage von Überquerungshilfen in Kreuzungsbereichen Köpenicker Str. / östl. Schlesische Str. (Schlüsselprojekt 9)		hoch	mittel	ab 2007	ab 2008	30.000	-	Finanz. Ampel Schlesische Str. Investor Cuvrystr. 33-34	hoch	12.000	18.000	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance sehr gut	2
29		Gehwegerneuerung Köpenicker Str. zw. Schles. Tor und Zeughofstr.	mittel	niedrig	-	ab 2007	-	214.200	-	-	-	214.200	Bedeutung, Effekt mittel / R.chance sehr gut	
30		Baumscheiben / Straßenbaumpflanzungen Schlesische Straße	hoch	mittel	-	ab 2007	-	48.000	hoch (QM, Soziale Stadt)	hoch	-	48.000	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance gut	

Berlin **Stadtumbau West - Kreuzberg-Spreeufer**

Voruntersuchung

Ifd. Nr.	Projekttitel		Bedeutung / Effekte		Zeitraumen		Kosten in Euro		Mitwirkungsbereitschaft		Finanzierung		Gesamtschätzung	Bewertung
	Schlüsselprojekte	Ergänzungsprojekte / Folgeprojekte	Stadtumbaugebiet	Gesamtstadt	Planung	Umsetzung	Gesamtkosten Schlüsselprojekte	Gesamtkosten sonstige Projekte	finanziell / immateriell	Verbindlichkeit	privater Anteil	öffentlicher Anteil / ggf. gemischte Finanzierung	Bedeutung, Effekt, Realisierungschance	Rangfolge der Schlüsselprojekte
5. Aufwertung des Bereichs am U-Bahnhof Schlesisches Tor als Quartiersmittelpunkt und Kristallisationsort														
32	Aufwertung Kaianlagen und der Uferpromenade am Gröbenufer, Anlage Stege / Sanierung, Umbau ehem. Warthallen / Kioske, ggf. Anlage 'Leuchtobjekt', inkl. Planung (Schlüsselprojekt 10)		sehr hoch	sehr hoch	ab 2006	ab 2007	429.400	-	hoch wg. Interesse vieler Schifffahrtsunternehmen, bauliche Anlagen ggf. Verkauf an Investor	offen	-	429.400	Bedeutung, Effekt sehr hoch / R.chance sehr gut	1
33	Neugestaltung Straßenfläche / Stellplätze Gröbenufer		hoch	hoch	ab 2006	ab 2007		186.700	-	-	-	186.700	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance sehr gut	-
34	Neugestaltung Bereich Oberbaumstr. / Schlesische Str. / Bevernstr. Verbesserung Überquerbarkeit		hoch	mittel	ab 2006	ab 2007	-	240.700	-	-	-	240.700	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance sehr gut	-
35	Neugestaltung Falckensteinstraße, inkl. Planung		hoch	mittel	ab 2007	ab 2008	-	172.400	-	-	-	172.400	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance sehr gut	-
36	Aufwertung Grünanlage Bevernstraße		mittel	mittel	ab 2006	ab 2007	-	48.500	-	-	-	48.500	Bedeutung, Effekt mittel / R.chance sehr gut	-
37	Aufwertung Grünanlage Gröbenufer / Skulpturenpark, inkl. Planung		hoch	mittel	2006	2007	-	176.800				176.800	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance sehr gut	-
38	Aufwertung Grünanlage Schlesische / Oberbaumstraße		mittel	mittel	2007	2008	-	29.500				29.500	Bedeutung, Effekt mittel / R.chance sehr gut	-
39	Aufwertung Freiflächen 'Schatzinsel', Köpenicker Str. 2		hoch	mittel	-	ab 2006	-	50.000	-	-	-	50.000	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance sehr gut	-
40	Aufwertung Spielplatz Gröbenufer 4				-	ab 2006	-	50.000	-	-	-	50.000	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance sehr gut	-
41	Abrissmaßnahmen Falckensteinstr. 1		hoch	mittel	2007	2008	-	32.500			32.500	-	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance mittel	-

Berlin **Stadtumbau West - Kreuzberg-Spreuefer**

Voruntersuchung

lfd. Nr.	Projekttitel		Bedeutung / Effekte		Zeitraumen		Kosten in Euro		Mitwirkungsbereitschaft		Finanzierung		Gesamtschätzung	Bewertung
	Schlüsselprojekte	Ergänzungsprojekte / Folgeprojekte	Stadtumbaugebiet	Gesamtstadt	Planung	Umsetzung	Gesamtkosten Schlüsselprojekte	Gesamtkosten sonstige Projekte	finanziell / immateriell	Verbindlichkeit	privater Anteil	öffentlicher Anteil / ggf. gemischte Finanzierung	Bedeutung, Effekt, Realisierungschance	Rangfolge der Schlüsselprojekte

6. Weiterentwicklung der Quartiersachse Wrangelstraße als Standort der Nahversorgung / Stärkung des Wohnumfeldes in ihrem Verflechtungsbereich														
42		Aufwertung der Markthalle (in Abhängigkeit von Betriebskonzentration)	hoch	mittel	offen	offen	-	offen	offen	offen	offen	offen	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance gut	
43		Aufwertung des Umfeldes der Markthalle, inkl. Planung	hoch	mittel	ab 2008	ab 2009	-	220.500	-	-	-	220.500	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance gut	
44		Baumscheiben Wrangelstraße Ost	mittel	niedrig	-	ab 2007	-	40.000	hoch (QM, Soziale Stadt)	hoch	-	40.000	Bedeutung, Effekt mittel / R.chance sehr gut	
45		Aufwertung Wrangelstraße West, Baumpflanzungen, Gehwegbereiche, Parkstände, inkl. Planung	hoch	mittel	ab 2008	ab 2009	-	478.600	-	-	-	478.600	Bedeutung, Effekt mittel / R.chance sehr gut	
46		Eisenbahnstr., Pücklerstr. nördlich Wrangelstr., Gehwege, Straßenbäume, Parkstände, inkl. Planung	hoch	mittel	ab 2008	ab 2009	-	686.500	-	-	-	686.500	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance gut	
47		Ergänzungen Straßenbegleitgrün, -bäume Skalitzer Straße / ggf. Anlage Vorgärten	mittel	niedrig	-	ab 2007	-	25.000	offen, ggf. Beteiligung Gebäudeeigentümer	offen	-	25.000	Bedeutung, Effekt mittel / R.chance mittel	
48		Teilaufwertungen Taborstr.	mittel	niedrig	-	ab 2006	-	96.900	-	-	-	96.900	Bedeutung, Effekt mittel / R.chance sehr gut	
49		Ergänzung Straßenbäume Cuvrystraße	mittel	niedrig	-	ab 2007	-	3.600	-	-	-	3.600	Bedeutung, Effekt mittel / R.chance sehr gut	
50		Aufwertung / Öffnung Grünanlage OSZ, Anlage Spielplatz inkl. Planung	hoch	niedrig	ab 2009	ab 2010	-	185.000	-	-	-	185.000	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance mittel	
51		Aufwertung Spielplatz Pücklerstr. 4-6	hoch	niedrig	-	ab 2007	-	74.500	-	-	-	74.500	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance sehr gut	

Berlin **Stadtumbau West - Kreuzberg-Spreeufer**

Voruntersuchung

lfd. Nr.	Projekttitel		Bedeutung / Effekte		Zeitraumen		Kosten in Euro		Mitwirkungsbereitschaft		Finanzierung		Gesamtein-schätzung	Bewertung
	Schlüsselprojekte	Ergänzungsprojekte / Folgeprojekte	Stadt-umbau-gebiet	Gesamt-stadt	Planung	Umsetzung	Gesamtkosten Schlüsselprojekte	Gesamtkosten sonstige Projekte	finanziell / immateriell	Verbindlichkeit	privater Anteil	öffentlicher Anteil / ggf. gemischte Finanzierung	Bedeutung, Effekt, Realisierungschance	Rangfolge der Schlüsselprojekte

7. Etablierung einer neuen kreativen 'Kreuzberger Mischung'														
52		Div. Maßnahmen zur Steuerung einer neuen gemischten Nutzungsstruktur für Kreuzberg-Spreeufer (u.a. Förderung von Startup-Firmen, Sicherung von Nischen in Altbaubeständen für Gewerbe, Freie Berufe, Clubs, Entwicklung kleinteiliger Angebote in Neubauten	hoch	mittel	-	ab 2006	-	offen bzw. Zuordnung zum Flächenmonitoring und Stadtumbau-management	lokale Akteure, Initiativen	-	-	offen	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance gut	

8. Aufbau eines Entwicklungsnetzwerks zur Begleitung des Stadtumbaus / Öffentlichkeitsarbeit														
53	Stadtumbaumanagement, Projektkoordination, Moderation, Antragstellung, Mittelverwaltung etc. (Schlüsselprojekt 11)		sehr hoch	hoch	-	ab 2006	100.000	-	tüchern, Unternehmen, lokalen Akteuren insgesamt hoch	hoch	-	100.000	Bedeutung, Effekt sehr hoch / R.chance sehr gut	1
54		Div. Maßnahmen Öffentlichkeitsarbeit, Entwicklung Label Kreuzberg-an-die-Spree.de	hoch	hoch	-	ab 2006	-	80.000	lokale Akteure, Initiativen	-	-	80.000	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance sehr gut	
55		Installation eines Pfades der Industriekultur, inkl. Konzeption	mittel	mittel	ab 2007	ab 2008	-	50.000	lokale Akteure, Initiativen	-	-	50.000	Bedeutung, Effekt mittel / R.chance gut	
56		Anlage einer Info- und Ausstellungsbox / eines Info- und Ausstellungsschiffes		mittel	ab 2007	ab 2008	-	90.000	lokale Akteure, Initiativen	mittel	-	90.000	Bedeutung, Effekt hoch / R.chance gut	

Summe Schlüsselprojekte							18.980.600							
davon Brommybrücke (öffentliches Projekt, EFRE-, GA-Mittel)							15.000.000							
davon weitere Schlüsselprojekte (vorwiegend öffentlich)							3.980.600							

Summe Ergänzungs- / Folgeprojekte								11.285.900						
------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	-------------------	--	--	--	--	--	--

Summe Projekte privat finanziert											3.768.000			
Summe Projekte öffentlich / gemischt finanziert												26.498.500		

Gesamtkosten Schlüsselprojekte und Ergänzungs- / Folgeprojekte							30.266.500							
-----------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	-------------------	--	--	--	--	--	--	--

Eingesparte Grunderwerbskosten bei überwiegend privater Entwicklung / Bereitsstellung der Flächen, in Euro: Spreeuferwege 2,1 Mio., Wege aus dem Quartier 0,4 Mio., Grünanlage Viktoriaspeicher 2,0 Mio., Grünanlage verl. Zeughofstr. 0,5 Mio., Lohmühleninsel insges. 4,5 Mio.

VII. Umsetzung des Stadtumbaus

1. Verfahren zur prozessbegleitenden Koordination und Kooperation

Die Bildung eines Netzwerkes zur Entwicklung des Bereichs Kreuzberg - Spreeufer ist ein wesentliches Instrument des Stadtumbauprozesses (siehe auch Darstellung des Projektbündels 'Aufbau eines Entwicklungsnetzwerkes' in Kapitel IV.8.).

In diesem Netzwerk ist eine koordinierte und regelmäßige Zusammenarbeit der unterschiedlichen Akteure und Initiativen im Gebiet zu erreichen. Ziel ist, die verschiedenen Aufgaben und Projekte so miteinander zu verzahnen, dass Synergiewirkungen bzw. ein hoher Mehrwert für die Entwicklung des Quartiers erlangt wird.

Im Kreuzberger Spreequartier sind mit dem media spree e.V., dem Quartiersmanagement Wrangelkiez, dem Stadtteilausschuss e.V. und dem Stadtteilmanagementverfahren 'Intervention' Mariannenplatz bereits wichtige Strukturen vorhanden. Es hat sich gezeigt, dass die vorhandenen Initiativen sektoral bzw. teilräumlich sehr wirksam sind; aufgrund der differenzierten Aufgabenstellungen konnte bislang jedoch ein erforderlicher gesamtträumlicher Strukturwandel nicht ausreichend initiiert werden. Entscheidende Chancen hierzu bietet nun die Aufnahme in das Stadtumbauprogramm.

Im Zusammenspiel der Akteure stellen sich die Arbeitsschwerpunkte wie folgt dar:

- Das Stadtumbaumanagement (vgl. Schlüsselprojekt 11) koordiniert die überwiegend investiven Maßnahmen des Stadtumbauprogramms bzw. bereitet investive Maßnahmen vor (Verlagerungsmanagement / Flächenmonitoring); es befasst sich überwiegend mit klassischen Aufgaben der Projektentwicklung und Projektsteuerung.
- Die Aufgaben des Regionalmanagements media spree e.V. liegen mit Schwerpunkt in der Vermarktung von neu zu bebauenden Flächen sowie in der Beratung ansässiger und ansiedlungswilliger Unternehmen; Stadtumbaumanagement und Regionalmanagement ergänzen sich damit bei der Entwicklung der großen Umstrukturierungsflächen.
- Das Quartiersmanagement Wrangelkiez hat mit der Verbesserung der Situation in den Betreuungs- und Bildungseinrichtungen, der Stärkung von Selbsthilfepotenzialen im Quartier (Empowerment) und Gemeinschaftsprojekten zur Aufwertung des Wohnumfeldes - anders als das Stadtumbaumanagement - einen deutlichen sozialen und kulturellen Aufgabenschwerpunkt. Die Förderung der lokalen Ökonomie bildet einen weiteren Arbeitsschwerpunkt; im Rahmen des Stadtumbaus liegt der Ansatz hingegen in einer umfassenden wirtschaftlichen Umstrukturierung.
- Der Stadtteilausschuss e.V. ist als 'Vor-Ort-Sprachrohr' für die Kiezbewohner, Händler und Gewerbetreibenden ein Vermittler zur Verwaltung sowie ein Initiator für gemeinschaftsfördernde, multikulturelle Veranstaltungen und Feste. Eine wesentliche Aufgabe ist auch, Bürgerbeteiligung zu städtebaulichen, sozialen, ökologischen und ökonomischen Themen zu organisieren. Der Stadtteilausschuss hat damit eine wichtige Funktion für die Mobilisierung der Kiezbewohner. Im Rahmen der Kommunikation des Stadtumbauprozesses erfolgt eine enge Zusammenarbeit mit dem Stadtumbaumanagement.

Ein wesentliches Ergebnis der Voruntersuchungen ist die gesicherte Beteiligung und Kooperationsbereitschaft der wesentlichen lokalen Akteure im Rahmen eines künftigen Stadtumbauprozesses.

2. Modifizierungsbedarf bestehender Planungen

Die für das Untersuchungsgebiet maßgebenden übergeordneten Planungen verfolgen in Abkehr von früheren Planungsvorstellungen das Ziel, den Spreeraum als innerstädtisches Quartier mit Lagevorteilen für höherwertige Nutzungen zu entwickeln. Die Leitgedanken der bestehen-

den Planungen stehen daher in Einklang mit den Zielsetzungen und Projekten für den Stadtumbau.

Für Teilräume des Gebiets werden im Ergebnis der Machbarkeitsstudie projektbezogene Modifizierungen bestehender Planungen bzw. die Schaffung von Planungsrecht empfohlen. Dies betrifft insbesondere die Lage und Anordnung von Wegen und Grünflächen im Spreegürtel sowie die Sicherung der Gehrechte in den Uferbereichen.

Übersicht 6: Modifizierungsbedarf bestehender Planungen

Planung	Derzeitige Darstellung	Änderungsbedarf gemäß den Zielen des Stadtumbaus
FNP	Bereich Lohmühleninsel: Darstellung Gemischte Bauflächen M 2 und Grünfläche (Parkanlage) an der Spree	Konzeptabhängig für den Bereich Lohmühleninsel ggf. Anpassungen erforderlich
BEP (2004)	Darstellung von zwei grünen Fenstern im Bereich des Spreegürtels; Keine Darstellung einer Brücke in Verlängerung Manteuffelstraße	Ggf. Modifizierung / Konkretisierung der Lage der grünen Fenster; in Abhängigkeit vom Planungsstand Darstellung der Brückenverbindung; Lohmühleninsel: s. FNP
Bebauungspläne	VI-77: Industriegebiet mit Hafen (Köpenicker Straße 21-29)	Entsprechend Zielsetzungen FNP, BEP Neuaufstellung eines B-Plans; Mischgebiet; Gerecht f. Allgemeinheit im Uferbereich; ggf. Erweiterung des Geltungsbereichs auf das Grundstück Köpenicker Str. 18-20 (Mischgebiet, Gerecht am Ufer)
	VI-127 (im Verfahren): Lohmühleninsel Mischgebiet und Grünfläche (Parkanlage)	Konzeptabhängig ggf. anzupassen
	Bereich Köpenicker Str. 11-14 (kein Bebauungsplan)	Aufstellung eines Bebauungsplans für den Bereich; Mischgebiet, Allgemeines Wohngebiet, Gehrechte im Uferbereich
Planwerk Innenstadt	Grünanlage westlich des Viktoriaspeichers I, stadträumliche Einbeziehung eines Ladekrans	Modifizierung der Lage der Grünfläche; der Ladekran existiert nicht mehr
	Bauliche Arrondierung des Eckgrundstücks Gröbenufer / Bevernstraße	Freihaltung des Eckgrundstücks, Aufwertung als Grünfläche
	Anlage von Grünverbindungen innerhalb der Blöcke a) Köpenicker Straße / Manteuffelstraße / Wrangelstraße / Bethaniendamm b) Köpenicker Straße / Skalitzer Straße / Wrangelstraße / Zeughofstraße (Einbeziehung Schulflächen)	Grünverbindung a) aufgrund bestehender Bebauung eher nicht realisierungsfähig; Grünverbindung b) ggf. wg. Zielsetzung der Lückenschließung Köpenicker Str. 186 sowie nicht realistischer öffentlicher Nutzung des privaten Grundstücks Köpenicker Straße 8-8b zu prüfen

VIII. Fazit

Die Entwicklung des Untersuchungsraumes zu einem urbanen, pulsierenden, innerstädtischen Stadtteil ist angesichts seiner harten und weichen Standortfaktoren nicht nur aus wirtschaftlicher und städtebaulicher Sicht geboten, sondern entspricht auch dem Wunsch vieler Berliner nach endgültiger Überwindung der insbesondere teilungsbedingten Defizite. Berliner wie Besucher möchten von der besonderen Lage der Stadt am Wasser profitieren, sich den Wasserraum als Wohn- und Arbeitsstandort aber auch als Ort der Erholung aneignen, was vor Ort in Ansätzen bereits deutlich feststellbar ist.

Eine Aufnahme in 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 Bestimmung als Stadtumbaugebiet besteht die einmalige

ge Chance, den stadträumlich und verwaltungstechnisch zusammenhängenden beidseitigen Spreeraum 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 verselbstständigenden Entwicklung gesehen.

Ein besonderer Vorteil des Kreuzberger Spreeufers ist die überschaubare räumliche Kulisse, in der die eingesetzten Stadtumbaumittel 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, den Stadtraum als einen attraktiven und dynamischen Wirtschaftsraum in das öffentliche Bewusstsein zu rücken.

Die öffentlichen Stadtumbauinvestitionen in Höhe von 8 Mio. Euro bilden eine solide Basis für perspektivische private Folgeinvestitionen in Höhe von überschlägig 300 Mio. Euro. Der Mehrwert sind eine große Zahl attraktiver neuer Arbeitsplätze und hochwertige Wohnungen sowie wichtige Impulse für den südöstlichen Stadtteil Kreuzbergs (Wrangelkiez, Mariannenplatz) und die gegenüberliegende Friedrichshainer Spreeseite.

Das Land Berlin kann sich nicht leisten, den Bereich Kreuzberg - Spreeufer angesichts seiner hohen bezirklichen wie gesamtstädtischen Bedeutung nicht zu entwickeln.

Anhang

Impressionen: Mängel und Potenziale
Fragebogen

Mängel

Gestörte Eingangssituationen

Blick von der Oberbaumbrücke in die Falckensteinstraße



Blick von der Schlesischen Brücke in die Schlesische Straße



Blick vom Bethaniendamm Richtung Köpenicker Straße



Mängel

Gestörte Blockränder



Gewerbegrundstück Köpenicker Straße (Süd)



Gewerbegrundstück Köpenicker Straße (Süd)



Gewerbegrundstück Köpenicker Straße (Süd)

Mängel

Blockierte Spreeuferwege

Einfriedung zwischen dem BEHALA-Gelände und der ehem. Berliner Velvet-Fabrik, Köpenicker Straße



Historische Bebauung an der unmittelbaren Uferkante, hier Pfulstraße 5



Blick vom Bethanien-damm nach Süd-osten



Mängel

Fehlende Brücken-
verbindungen

*Blick von der
Oberbaumbrücke
Richtung Schilling-
brücke*



*Widerlager der ehe-
maligen Brommy-
brücke*



*Blick Richtung
Friedrichshain in die
Straßenachse Frucht-
straße*



Mängel

Gestörte Blickbeziehungen

Fläche zwischen Schillingbrücke und EnergieForum



Brachfläche Schlesische Straße 33-34



Köpenicker Straße 21-29 (Baustoffgroßhandel und Recycling)



Mängel

Städtebauliche
Brüche / Brachen



*Brache Schlesische
Straße 33-34*



*Ehemaliges Kino
Schlesische Straße 15
(heute Probebühne)*



*Innenhof der
'Heeresbäckerei'
Köpenicker Straße
16-17*

Mängel

Gering genutzte /
unter Wert genutzte
Flächen

*BEHALA-Gelände
an der Spree*



*BEHALA-Gelände zur
Köpenicker Straße*



*Brache an der ehem.
Berliner Velvet-Fabrik*

Mängel

Im hohen Umfang
sanierungsbedürftige
Gebäude

*Ehem. Berliner
Velvet-Fabrik Köpe-
nicker Straße 18-20*



*Ehem. Dampf-
Wasch-Anstalt mit
Viktoria-Mühle zwi-
schen Cuvry- und
Falckensteinstraße*



*Ehem. Heeresbäcke-
rei (hier das Back-
haus) an der Brom-
mystraße*



Mängel

'Verwaistes' Gröben-
ufer

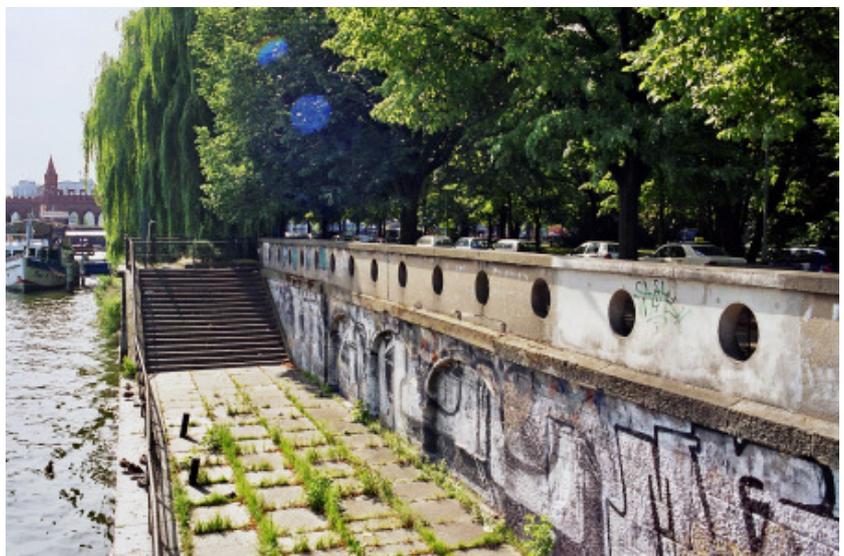
*Anlegestelle Gröben-
ufer von der Ober-
baumbrücke*



*Blick vom Gröben-
ufer auf das schmiedeeiserne Geländer
und das leere Tafel-
gestell der Fahrgast-
schiffahrt*



*Blick auf die zuge-
mauerten Katakomben mit ehemaliger
Wartehalle und
Verkaufskiosk*



Mängel

Mangelhaft gestaltete Grünanlagen

*Grünanlage
Bevernstraße*



*Grünanlage am
Bethaniendamm /
Köpenicker Straße*



*'Spreebalkon' am
Nordende der
Cuvrystraße*



Potenziale

Prominenz der
Spree Lage

*Blick von der Ober-
baumbrücke Rich-
tung Mitte*



Oberbaumbrücke



*Blick von der Eisen-
brücke Richtung
Friedrichshain-
Kreuzberg*



Potenziale

Neue bauliche
Entwicklungen im
Umfeld

*Büro- und Geschäfts-
haus 'Trias' in Mitte*



*Treptowers, Twin
Towers in Treptow*



*EnergieForum
in Friedrichshain*



Potenziale

Imageprägende
Bebauung

'Wasserschloss'
Schlesische
Straße 27 bis Schle-
sische Straße 32



Ehem. Lagerhaus
Süd-Ost Pfuell-
straße 5



Viktoriaspeicher I
Köpenicker Straße 22



Potenziale

Gewerbelofts

*Schlesische Straße
27*



*Schlesische Straße
29-32*



*Spree-Speicher am
Osthafen, links das
'Wasserschloss' an
der Einmündung der
Spree / Landwehr-
kanal*



Potenziale

Kreative junge Szene



Fragebogen: Eigentümer / Grundstücksverwalter

I. Allgemeine Angaben / Zuordnung

Grundstück im Untersuchungsbereich (Straße / Hausnr.): _____

Name Eigentümer / Verwalter: _____

Straße: _____

PLZ / Ort: _____

Telefon / Fax: _____

E-Mail: _____

Ansprechpartner: _____

II. Bestandssituation

1. Welche Flächen stehen auf Ihrem Grundstück zur Verfügung?

Vermietbare Nutzfläche in Gebäuden: _____ qm

Vermietbare Grundstücksfreifläche: _____ qm

2. Welche Mieter / Pächter sind zur Zeit auf Ihrem Grundstück vertreten?

Firma / Branche	Nutzfläche (qm)	Miet- / Pachtvertrag bis (Jahr)

3. Sind Gebäudeleerstände vorhanden? Wenn ja, in welchem Umfang?

ja, ca. _____ qm

nein

4. Sind ungenutzte Grundstücksflächen vorhanden? Wenn ja, in welchem Umfang?

ja, ca. _____ qm

nein

5. Welche der nachfolgend genannten gebiets- und grundstücksbezogenen Faktoren wirken sich nach Ihrer Einschätzung negativ auf die Vermarktbarkeit Ihres Grundstücks aus?

Gebietsbezogene Standortnachteile

- fehlendes Gebietsprofil (wirtschaftliche Ausrichtung)
 - negatives Image des Gebietes
 - mangelhaftes städtebauliches Erscheinungsbild des Umfeldes:
 - Baulücken / Brachflächen entlang Köpenicker Straße / Schlesischer Straße
 - mangelhafte Gestaltung der Magistrale Köpenicker Straße / Schlesische Straße
 - mangelnde Erlebbarkeit / Sichtbarkeit der Spree
 - unattraktive Uferkante
 - fehlende / ungestaltete Grünflächen
 - Sonstiges _____
 - Sonstiges _____
 - hoher Flächenleerstand im Gebiet
 - fehlende Nachbarschaft von anderen Betrieben
 - mangelnde Nähe zu Kunden / Beschäftigten
 - ungünstige überörtliche Anbindung:
 - Öffentlicher Personen-Nahverkehr
 - überörtliches Hauptverkehrsstraßennetz
 - Radwege
 - Sonstiges _____
 - Sonstiges _____
 - überlastetes Straßennetz
 - nicht vorhandenes Wegleitsystem
 - stöempfindliches Umfeld (Immissionen)
 - hohe Baulandpreise
 - Sonstiges _____
 - Sonstiges _____
- keine gebietsbezogenen Standortnachteile

Grundstücksbezogene Standortnachteile

- problematische Grundstückserschließung:
 - Einfahrt vom Straßenraum auf das Grundstück
 - Gebäudedurchfahrten
 - fehlende Rangierflächen
 - Sonstiges _____
 - zu geringe Flächen für:
 - Pkw- und Lkw-Stellplätze
 - Lagerung
 - Außenausstellungen
 - bauliche und betriebliche Erfordernisse
 - Sonstiges _____
 - unzureichender Grundstückszuschnitt:
 - Grundstückstiefe zu groß / zu klein (*Unzutreffendes bitte streichen*)
 - Grundstück zu unregelmäßig geschnitten
 - Grundstück zu schmal
 - Sonstiges _____
 - bedingt nutzbare / veraltete Gebäude
 - restriktive bauliche Möglichkeiten (u.a. durch bauliche Zwänge auf dem Grundstück oder durch Nachbarbebauung)
 - Sonstiges _____
 - Sonstiges _____
-
- keine grundstücksbezogenen Standortnachteile

6. Welche gebiets- und grundstücksbezogenen Standortvorteile sehen Sie?

Gebietsbezogene Standortvorteile

- klares Gebietsprofil (wirtschaftliche Ausrichtung)
- positives Image des Gebietes
- Zentrumsnähe
- Wasserlage
- 'kreatives' Gewerbe (Medien- / Unterhaltungsbranchen / Werbebranche / freie Berufe)
- Freizeitwert (Clubszene, Kneipen, Veranstaltungen)
- positives städtebauliches Erscheinungsbild des Umfeldes:
 - Kiezcharakter (heterogene Baustruktur / Mischung Wohn- / Gewerbegebäude)
 - Grünflächenangebot
 - abwechslungsreich gestaltete Uferkante
 - Sonstiges _____
- geringer Flächenleerstand im Gebiet
- Nachbarschaft von anderen Betrieben
- Nähe der Kunden / Beschäftigten
- gute Erschließung:
 - Nähe Ostbahnhof (Fern-, Regional- und S-Bahnverkehr)
 - sonstiger Öffentl. Personen-Nahverkehr (U-Bhf. Schlesisches Tor / diverse Buslinien)
 - überörtliches Hauptverkehrsstraßennetz
- gering belastetes Straßennetz
- störunempfindliches Umfeld
- Sonstiges _____
- Sonstiges _____

Grundstücksbezogene Standortvorteile

- gute Grundstückserschließung
- gute Flächenangebote für:
 - Pkw- und Lkw-Stellplätze
 - Lagerung
 - Außenausstellungen
 - bauliche und betriebliche Erfordernisse
- günstiger Grundstückszuschnitt
- gut nutzbare Bausubstanz
- flexible Möglichkeiten der Gebäudenutzung
- Sonstiges _____
- Sonstiges _____

III. Geplante Vorhaben

7. Stehen auf Ihrem Grundstück kurz- bis mittelfristig (etwa 5 Jahre) Neuansiedlungen bevor?

Firma / Branche	Wann? (Jahr)	in Anspruch genommene Fläche
		qm

8. Stehen auf Ihrem Grundstück kurz- bis mittelfristig (etwa 5 Jahre) Wegzüge / Betriebsaufgaben bevor?

Firma / Branche	Wann? (Jahr)	in Anspruch genommene Fläche
		qm

9. Planen Sie in den nächsten 5 Jahren in größerem Umfang bauliche Veränderungen?

größere Umstrukturierungen

Abrisse

Sanierungen / Modernisierungen

Neubauten

Neugestaltung Grundstücksfreiflächen

Flächenerweiterungen

Flächenreduzierungen

Sonstiges _____

eher kleinteilige Umstrukturierungen

10. Wie hoch schätzen Sie den (privaten) Investitionsumfang in EUR ein?

in den nächsten 5 Jahren: _____ EUR

in den nächsten 5 bis 10 Jahren: _____ EUR

11. Welche längerfristigen Entwicklungsperspektiven verfolgen Sie auf Ihrem Grundstück?

ggf. Spezifizierung

Umstrukturierung / Parzellierung _____

Umnutzung _____

Neubebauung _____

Veräußerung _____

Vermietung _____

Sonstiges _____

12. Liegen architektonische / städtebauliche Konzeptionen zur Entwicklung Ihres Grundstücks vor?

Ja

Nein

Wenn möglich, bitten wir um Zusendung evtl. vorhandener Projektunterlagen (Konzeptpläne, Exposés, Datenübersichten etc.), ggf. auch als E-Mail.

IV. Mögliche Handlungsfelder im Stadtumbau

13. Welche baulichen Maßnahmen könnten aus Ihrer Sicht zu einer Aufwertung / Profilierung des Untersuchungsraums beitragen?

ggf. Spezifizierung

- Wiederherstellung der Brommybrücke über die Spree zwischen der Köpenicker Straße 14 und 15 _____
- Gestalterische Aufwertung der Magistrale Köpenicker Straße / Schlesische Straße _____
- Gestalterische Aufwertung der Wrangelstraße _____
- Anlage eines durchgängigen öffentlichen Uferweges, z.T. auf ufervorgelagerten Stegen _____
- Aufwertung bestehender Grünanlagen / Aufenthaltsbereiche im Bereich Schlesisches Tor / Groebenufer _____
- Umstrukturierung des Bereichs Lohmühleninsel z.B. als Quartierspark _____
- Schaffung von 'grünen Fenstern' von der Köpenicker Str. zur Spree unter Einbeziehung von Teilen der privaten Gewerbegrundstücke zur Sichtbarmachung / Erlebbarkeit der Wasserlage _____
- Unterstützung der Entwicklungsfähigkeit der Gewerbegrundstücke z.B. durch Abriss alter oder Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz _____
- Einrichtung einer zentralen Info-Stelle / Info-Box zur Vermarktung der Immobilien im Untersuchungsraum _____
- Sonstiges _____
- Sonstiges _____

14. Welche öffentlich unterstützenden Maßnahmen wären aus Ihrer Sicht von Bedeutung für die Umsetzung von Maßnahmen im Untersuchungsraum?

- Entwicklung eines Gebietsprofils (Corporate Identity) _____
- Entwicklung von Vermarktungsinstrumenten (Standortlabel / Management) _____
- Schaffung von Planungsrecht (u.a. B-Pläne) zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung _____
- Sonstiges _____

15. Welche besonderen Initiale ('Sofortmaßnahmen', 'Leuchtturmprojekte') sind aus Ihrer Sicht geeignet oder zwingend erforderlich, eine zügige Entwicklung des Untersuchungsraums einzuleiten?

ggf. mit Spezifizierung

bauliche Maßnahmen

Events

Zwischennutzungen

Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit

16. Könnten temporäre (Interims-) Nutzungen (Kultur, Freizeit, Events, Ausstellungen, Kunst etc.) für Sie ein akzeptables Instrument zur Überbrückung von ggf. vorhandenen Entwicklungshemmnissen und Entwicklungspausen sein?

ggf. mit Spezifizierung

Ja

Nein

17. Welches Gebietsprofil ist Ihrer Meinung nach für den Untersuchungsraum Kreuzberg-Spreeufer langfristig besonders tragfähig?

ggf. mit Spezifizierung

Kommunikationstechnologie- / Medienstandort

Verwaltungs- / Bürostandort

Handelsstandort

Produktionsstandort

Mischstandort mit hohem Wohnanteil

Sonstiges

18. Unerlässlich für die Umsetzung von möglichen Stadtumbaumaßnahmen im Raum Kreuzberg-Spreeufer ist eine hohe Kooperationsbereitschaft der wichtigsten Akteure. Wären Sie grundsätzlich bereit (ggf. in Kooperation mit anderen Eigentümern / Akteuren) an der Umsetzung mitzuwirken?

ja

nein

19. Würden Sie die förmliche Festlegung des Raums Kreuzberg-Spreeufer als Stadtumbaugebiet begrüßen?

ja

nein

unentschieden

Bitte den Fragebogen bis zum 30. Juni 2005 senden an:

Herwarth + Holz
Planung und Architektur
z. Hd. Herrn Thomas Fenske
- vertraulich -
Schlesische Straße 27
10997 Berlin
Tel.: 611 10 21
Fax: 618 87 16

Ansprechpersonen für Rückfragen:

Carl Herwarth v. Bittenfeld
Thomas Fenske
carl.herwarth@herwarth-holz.de
thomas.fenske@herwarth-holz.de

Wir danken Ihnen für Ihre Mitwirkung.

Stadtumbau West Voruntersuchungsgebiet Kreuzberg - Spreeufer

Analyse

MÄNGEL

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

POTENZIALE

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

SONSTIGE DARSTELLUNG

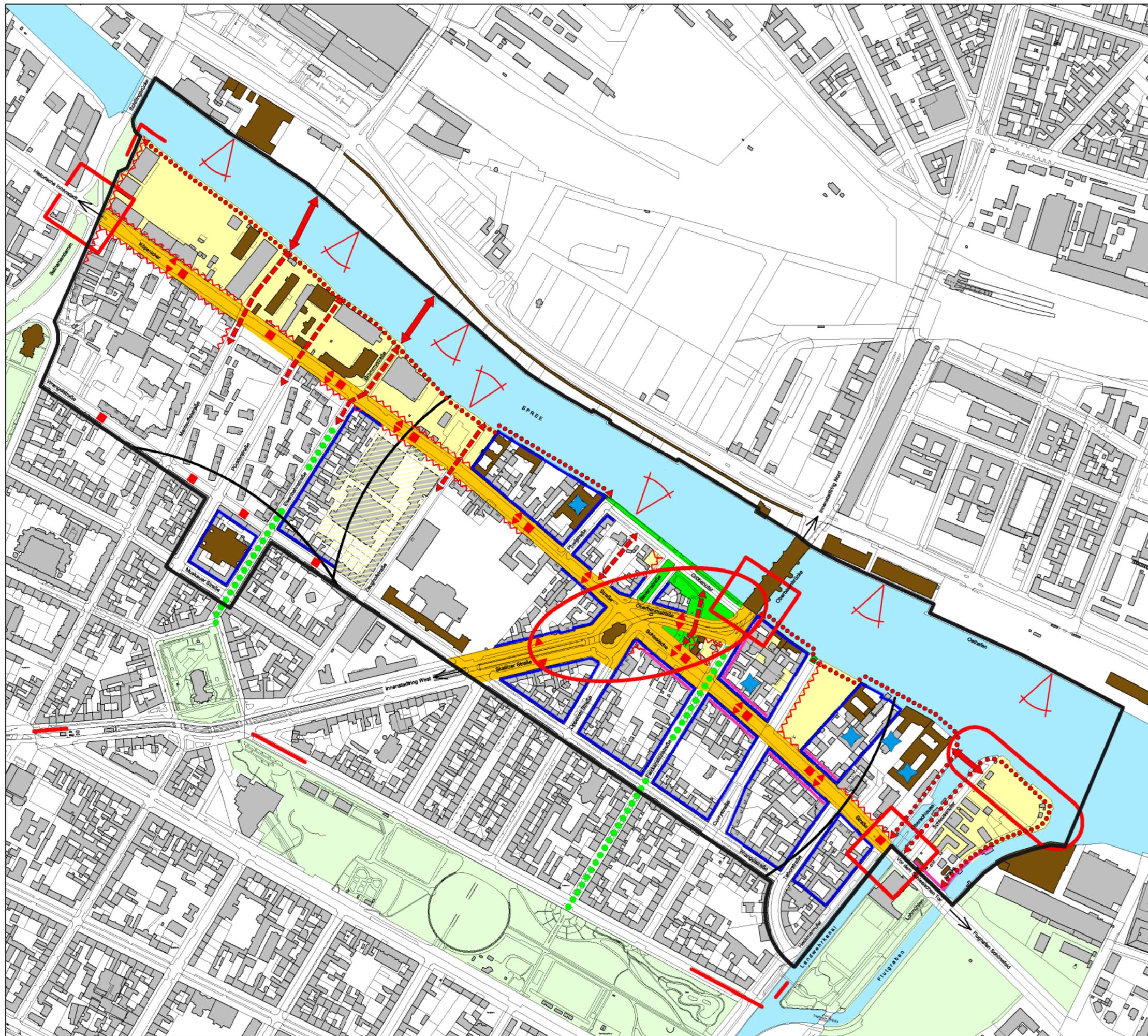
-  Abgrenzung festgelegtes Stadtumbaugebiet

Maßstab: o. M. 

Datum: 16.01.2006

Bearbeitung: Herwarth + Holz - Planung und Architektur

Herausgeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
I A, IV C



Stadtumbau West

Voruntersuchungsgebiet Kreuzberg - Spreeufer

Leitbild

Kreuzberg an die Spree - Stadt an die Spree ...

1. Urbanisierung des Kreuzberger Spreeufers als Entree der Innenstadt, als Visitenkarte Kreuzbergs zum Wasser
2. Vernetzung der Kreuzberger und Friedrichshainer Spreeufer als Teile eines prosperierenden Wirtschaftsraums
3. Öffnung und Erschließung des Spreeraums für den Stadtteil / für die Stadt
4. Entwicklung der Hauptverkehrsachse Köpenicker Straße - Schlesische Straße als Magistrale mit differenzierter Aufenthalts- und Nutzungsqualität
5. Aufwertung des Bereichs am U-Bahnhof Schlesisches Tor als Quartiersmittelpunkt und Kristallisationsort
6. Weiterentwicklung der Quartiersachse Wrangelstraße als Standort der Nahversorgung, Stärkung des Wohnumfeldes in ihrem Verflechtungsbereich
7. Etablierung einer neuen kreativen 'Kreuzberger Mischung'
8. Aufbau eines Entwicklungsnetzwerks zur Begleitung des Stadtumbaus / Öffentlichkeitsarbeit

-  Spree / Landwehrkanal / Flutgraben
-  Chiffre Neubebauung
-  Historische, imageprägende Bebauung
-  Neue Brücken / Stege
-  Öffentlich zugänglicher Weg
-  Öffentlich zugängliche Grünfläche / raumprägende Grünstrukturen

Maßstab: o. M.

0 50 100 150 m

Datum: 16.01.2006

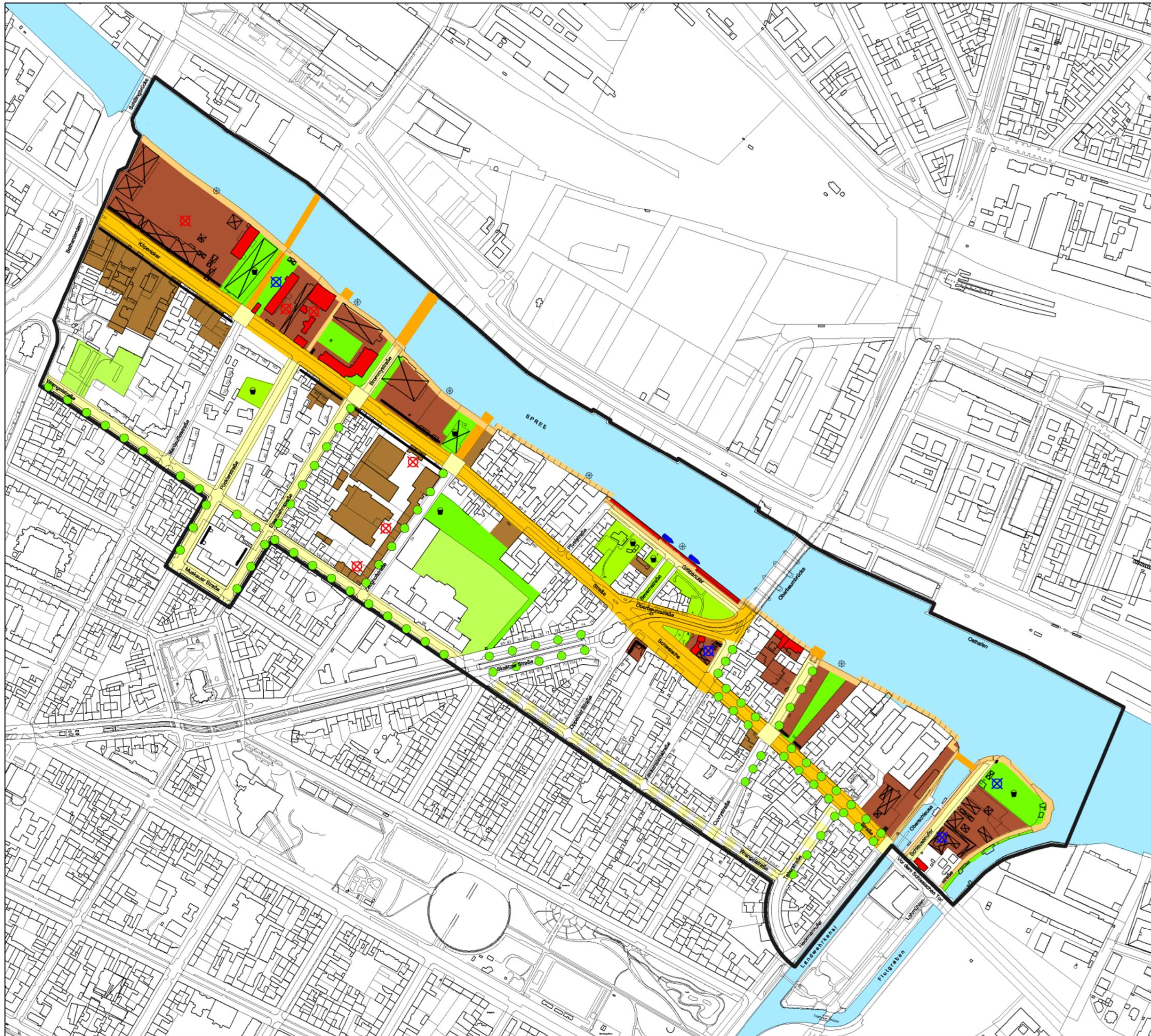
Bearbeitung: Herwarth + Holz - Planung und Architektur

Herausgeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
IA, IV C

Stadtumbau West

Voruntersuchungsgebiet Kreuzberg - Spreeufer

Maßnahmen



- Entwicklung von Gewerbegrundstücken (hohe Priorität)
- Entwicklung von Gewerbegrundstücken (nachgeordnete Priorität) / Umstrukturierung im Gebäudebestand
- Schaffung / Stärkung von Versorgungs-, Dienstleistungsangeboten
- Sanierung / Umnutzung imageprägender Gebäude
- Altlastenbeseitigung
- Altlastenuntersuchung
- Sanierung Doppelkaianlage / Promenade, Ausbau Gastronomie / Freizeit
- Aufwertung Anlegestelle / Ausbau Fahrgastschiffahrt
- Abriss von Gebäude
- Anlage eines Uferweges, landseitig
- Anlage von Stegen / eines Uferweges, wasserseitig
- Neue Brückenverbindungen / Straßen
- Aufwertung Magistrale Köpenicker Straße / Schlesische Straße / Oberbaumstraße
- Aufwertung / teilräumliche Aufwertung von sonstigen Straßenräumen
- Verbesserung der Überquerbarkeit der Hauptverkehrsstraßen
- Schaffung von Spreebalkonen
- Umsetzung eines Konzeptes Uferillumination
- Neuanlage 'grüner Fenster' zur Spree / Öffnung von Grünflächen
- Aufwertung bestehender Grünflächen
- Aufwertung / Anlage von Spielplätzen
- Baumpflanzungen im Straßenland
- Ergänzung des quartiersbezogenen Freiflächenangebots auf Schulhöfen
- Stärkung der Stadtspreewie als Wassermagistrale
- Abgrenzung festgelegtes Stadtumbaugebiet

Maßstab: o. M. 0 50 100 150 m

Datum: 16.01.2006

Bearbeitung: Herwarth + Holz - Planung und Architektur

Herausgeber: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
I A, IV C