

Berlin, 15. März 2011

## Handout

### **Förmliche Festlegung neuer Sanierungsgebiete, Senatsbeschluss vom 15. März 2011**

#### **Ausgangslage**

Am 22. Mai 2007 hat der Senat von Berlin für die Karl-Marx-Straße in Neukölln den Beginn Vorbereitender Untersuchungen beschlossen (Senatsbeschluss 397/2007). Insbesondere die Klärung der zukünftigen Gestaltung der Karl-Marx-Straße erforderte eine intensive Abstimmung, so dass die Ergebnisse erst jetzt vorliegen.

Am 3. März 2009 hat der Senat von Berlin den Beginn Vorbereitender Untersuchungen für weitere sechs Gebiete beschlossen (Senatsbeschluss 1914/2009):

- Mitte - Turmstraße
- Mitte - Müllerstraße
- Friedrichshain-Kreuzberg - Mehringplatz/Blücherstraße
- Spandau - Wilhelmstadt
- Neukölln - Maybachufer/Elbestraße
- Lichtenberg - Frankfurter Allee Nord.

Für die Nördliche Luisenstadt hat der Bezirk Mitte in Abstimmung mit der Senatsverwaltung parallel zu den Vorbereitenden Untersuchungen seit Mitte 2009 ein integriertes Entwicklungskonzept Luisenstadt erarbeitet. Gesonderte Vorbereitende Untersuchungen waren daher nicht mehr erforderlich, da nach § 141 Absatz 2 BauGB das vorliegende Entwicklungskonzept eine ausreichende Grundlage für die Festlegung als Sanierungsgebiet ist.

#### **Entwicklungskonzepte**

Für alle acht Gebiete sind in enger Zusammenarbeit mit den Bezirken und den wichtigen Gebietsakteuren integrierte Entwicklungskonzepte erarbeitet worden.

Alle Gebiete zeichnen sich durch Funktionsschwächen aus, insbesondere durch Funktionsverluste auf gewerblichen und öffentlichen Flächen.

Die Hauptprobleme der **Turmstraße** sind qualitative Defizite der Einzelhandelstruktur und ein hoher Erneuerungs- und Umbaubedarf des öffentlichen Raums. Die Funktionsschwäche der Turmstraße wird verstärkt durch untergenutzte Grundstücke, die Schließung des Hertie-Kaufhauses und die planerische Unsicherheit der Woolworth-Filialen. Es bestehen quantitative und qualitative Defizite bei Jugendfreizeiteinrichtungen und Sportflächen. Bedeutende Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind erneuerungs- und umbaubedürftig.

Die **Müllerstraße** im Wedding ist ein Zentrum mit hohen Nutzungs-/Gestaltungsdefiziten und hoher sozialer Problemdichte. Durch schwindende Kaufkraft, starke Konkurrenz neuer Einzelhandelsstandorte und den Verlust wichtiger zentraler Funktionen konnte sich die Müllerstraße nicht in ausreichendem Maße entwickeln. Die Probleme spiegeln sich insbesondere in den öffentlichen Räumen wider. Die Schulen, Kitas und Jugendfreizeiteinrichtungen haben erheblichen Erneuerungsbedarf und es besteht teilweise ein Defizit an öffentlichen Grün- und Freiflächen.

Die **Nördliche Luisenstadt** weist nach jahrzehntelanger Stagnation auf Grund der Grenzlage erhebliche städtebauliche und strukturelle Defizite auf. Die Unstrukturierung der gründerzeitlichen Gewerbebereiche und Brachflächen am Wasser erfordert die öffentliche Erschließung und Versorgung mit Infrastruktur.

Die **Südliche Friedrichstadt** ist durch erhebliche städtebauliche und funktionale Schwächen gekennzeichnet. Das Gebiet wird seiner innerstädtischen Lage bzw. Bedeutung nicht gerecht. Wichtige Areale und öffentliche Standorte sind städtebaulich nicht eingebunden.

Es bestehen erhebliche funktionale und gestalterische Mängel bei den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und im öffentlichen Raum.

Die **Wilhelmstadt** weist eine rasch zunehmende Funktionsschwäche der Pichelsdorfer Straße als ehemalige Einkaufsstraße sowie eine negative soziale Entwicklungstendenz auf. Problematisch ist die Barrierewirkung der Bahn zwischen Altstadt und Wilhelmstadt. Wohnumfeldmängel und der Mangel an Jugendfreizeiteinrichtungen sowie Kinderspielplätzen werden als problematisch beurteilt. Entlang der Havel liegen untergenutzte und ungenutzte größere Grundstücke, die Potenziale einer positiven Gebietsentwicklung sind.

Die **Karl-Marx-Straße** ist das Bezirkszentrum von Neukölln und gehört zu den Hauptzentren der Berliner Innenstadt. Die Zunahme der Funktionsschwäche durch Leerstände wichtiger Immobilien, der Niveauverlust der Einzelhandelsbetriebe, einhergehend mit sinkender Kaufkraft, ist unübersehbar. Die negativen Entwicklungstendenzen strahlen auf die benachbarten Quartiere aus. Die Karl-Marx-Straße hat eine hohe Verkehrsbelastung und geringe Aufenthaltsqualitäten.

Die Wohn- und Lebensbedingungen der Bevölkerung in dem innerstädtischen Wohngebiet **Maybachufer/Elbestraße** sind durch städtebauliche Mängel beeinträchtigt. Infolge der dichten Bebauung ist ein Teil der Wohnungen schlecht belichtet, besonnt und belüftet. Etliche Wohngebäude haben hohen Erneuerungsbedarf. Der bauliche Zustand, die Ausstattung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen und der Zustand der Freiflächen ist mangelhaft. Im Gebiet besteht darüber hinaus ein quantitatives Defizit an

öffentlichen Grün-, Spiel- und Sportfreiflächen. Der öffentliche Raum und das Wohnumfeld bieten wenig Aufenthaltsqualitäten.

Die **Frankfurter Allee Nord** hat erheblichen Erneuerungs- und Anpassungsbedarf bei der sozialen Infrastruktur. Der öffentliche Straßenraum ist überdimensioniert. Größere Areale liegen oder fallen demnächst brach: insbesondere das ehemalige MfS-Areal, das Hubertusbad, der Schulkomplex Rüdigerstraße und die Kinderklinik Lindenhof.

Die Vorbereitenden Untersuchungen belegen, dass für alle Gebiete ein erheblicher städtebaulicher Investitionsbedarf besteht, um den strukturellen Mängeln, Funktionschwächen und Abwärtstendenzen zu begegnen. Insbesondere mit dem Anpassungsbedarf bei Bildungseinrichtungen, im öffentlichen Raum und den Grünflächen bestehen Möglichkeiten, die Lebensverhältnisse in den Gebieten zu verbessern.

Der Zustand der vorhandenen Wohn- und Gewerbegebäude in allen Gebieten ist überwiegend gut bis befriedigend. Die Verbesserung der Energiebilanz ist jedoch in weiten Bereichen erforderlich.

## **Übergreifende Schwerpunkte der integrierten Gebietesentwicklung**

### **Wohnstandorte an künftige Lebensansprüche anpassen**

Städtisches Leben für Jung und Alt erfordert qualitätvolle öffentliche Räume und eine gute wohnungsnaher Ausstattung mit sozialer und kultureller Infrastruktur. Mit gezielten Maßnahmen soll die Wohn- und Lebensqualität sozial verträglich aufgewertet werden.

### **Bezirks- und Stadtteilzentren stabilisieren und entwickeln**

Das Zusammenspiel von Dienstleistungen, Handel, Kultur, Wohnen und Arbeiten macht die Vitalität und Funktionsfähigkeit von zentralen Stadträumen aus. Die Bezirks- und Stadtteilzentren haben als zentrale Stadträume eine Leitfunktion für die Zukunft der Stadt, in dem ihre Attraktivität durch funktionale, soziale und bauliche Vielfalt gestärkt wird. Neue Potenziale sollen gemeinsam mit den Partnern vor Ort erschlossen werden.

### **Sozial schwierige Gebiete nachhaltig stabilisieren und aufwerten**

Gebiete mit hoher sozialer Problemdichte sind nachhaltig zu stabilisieren und aufzuwerten. Eine hohe Qualität und breite Verfügbarkeit von guten Bildungs-, Freizeit-, Sport-, und kulturellen Angeboten verbessern das Image und sollen die Kommunikation und das Zusammenleben der Menschen unterschiedlicher Herkunft fördern.

### **Historisch wertvolle Stadtquartiere und Ensembles revitalisieren**

Die Sicherung und Entwicklung des baukulturellen Erbes hat eine große Bedeutung für die Schönheit und das Image Berlins und schafft lokale Identität. Die historischen Quartiere sollen als lebendige Orte für alle Lebensbereiche, wie Wohnen, Arbeiten, Handel, Kultur und Freizeit gestärkt werden. Die Förderung soll dazu beitragen historische Gebäude, Straßen und Plätze, aber auch die bauliche und strukturelle Eigenart der Gebiete zu erhalten und weiter zu entwickeln.

## Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Die Förderung soll einen städtebaulichen und baulichen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung der Quartiere leisten.

## Aktive Beteiligung, Zusammenarbeit und Eigeninitiative fördern

Beteiligung, Mitwirkung und die Förderung von Eigeninitiative und ehrenamtlichem Engagement ist zentrales Anliegen der Stadterneuerung. Denn nur partnerschaftliche Stadtentwicklung, Partizipation, Einbindung der Zivilgesellschaft und der Wirtschaftsakteure ermöglichen es, Projekte zielgenau umzusetzen.

## Grunddaten der Sanierungsgebiete

Sanierungsgebiet		Grundstücke	Fläche in ha	Einwohner (30.6.2010)
Mitte	Turmstraße	476	93	13.598
Mitte	Wedding/ Müllerstraße	350	108	13.279
Mitte	Nördliche Luisenstadt	119	26	1.470
Friedrichshain-Kreuzberg	Südliche Friedrichstadt	157	63	6.215
Spandau	Wilhelmstadt	591	104	12.215
Neukölln	Karl-Marx-Straße/ Sonnenallee			
	Teilgebiet KMS	354	68	8.905
	Teilgebiet Sonnenallee	386	52	16.857
Lichtenberg	Frankfurter Allee Nord	102	25	2.129
<b>Anzahl der Gebiete: 7</b>		<b>2.535</b>	<b>539</b>	<b>74.668</b>

Zur Deckung der Kosten der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen werden Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung, Mittel des EU-Strukturfonds EFRE, Landesmittel und zweckgebundenen Einnahmen der Städtebauförderung eingesetzt. Zur Finanzierung werden folgende in der Haushalts- und Finanzplanung enthaltene Finanzierungsquellen herangezogen:

- Programme der Städtebauförderung (Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen, Aktive Zentren, Städtebaulicher Denkmalschutz West, Stadtumbau Ost),
- Zukunftsinitiative Stadtteil, Teilprogramm Stadterneuerung,
- Infrastruktur in Sanierungsgebieten (zweckgebundene Einnahmen der Städtebauförderung),
- Schul- und Sportanlagen Sanierungsprogramm,
- Globalhaushalte der Bezirke.

## Zusammenfassung der Kosten für sieben Gebiete (in T€)

Kostengruppen	Turmstraße	Wedding/Müllerstraße	Nördliche Luisenstadt	Südliche Friedrichstadt	Wilhelmstadt	Karl-Marx-Straße/Sonnenallee		Frankfurter Allee Nord
						Maybachufer/Elbestraße	Karl-Marx-Straße	
Vorbereitung und Abschluss	700	933	340	2.000	450	450	1.625	1.000
Ordnungsmaßnahmen/sonstige Maßnahmen	1.750	400	1.600	1.100	1.150	3.000	1.900	2.360
Aufgabenerfüllung für Berlin	2.200	1.800	1.200	1.200	1.200	2.200	2.200	1.200
Aktivierung / Beteiligung Dritter	2.400	2.500	200	0	780	600	3.550	100
Soziale/ kulturelle Infrastruktur	9.614	19.051	2.800	10.304	14.055	15.750	5.240	13.690
Grün- und Freiflächen	7.918	6.225	0	2.800	4.360	870	90	2.710
Öffentlicher Straßenraum	7.940	4.900	7.260	9.320	5.420	2.910	14.515	3.982
<b>Summe</b> <b>rd. 216.000</b>	<b>rd.</b> <b>33.000</b>	<b>rd.</b> <b>36.000</b>	<b>rd.</b> <b>13.000</b>	<b>rd.</b> <b>27.000</b>	<b>rd.</b> <b>27.000</b>	<b>rd.</b> <b>26.000</b>	<b>rd.</b> <b>29.000</b>	<b>rd.</b> <b>25.000</b>

## Zeitraumen

Die Sanierungsmaßnahmen sollen in den einzelnen Sanierungsgebieten in den nachfolgenden Fristen durchgeführt werden:

1. Mitte - Turmstraße: 15 Jahre.
2. Mitte - Wedding/Müllerstraße: 15 Jahre
3. Mitte - Nördliche Luisenstadt: 15 Jahre
4. Friedrichshain-Kreuzberg - Südliche Friedrichstadt: 10 Jahre
5. Spandau - Wilhelmstadt: 15 Jahre
6. Neukölln - Karl-Marx-Straße/Sonnenallee: 15 Jahre
7. Lichtenberg - Frankfurter Allee Nord: 10 Jahre