

## 5 Sanierungsziele

Aus den Ergebnissen der Analyse und bereits bestehenden Zielvorstellungen für den Raum wurden die nachfolgenden Sanierungsziele (Kapitel 5.1) entwickelt. Dafür wurden die folgenden drei Handlungsfelder abgegrenzt:

- Handlungsfeld A: "Städtebauliche und funktionale Aufwertung"
- Handlungsfeld B: "Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und Qualifizierung des Wohn-, Wirtschafts- und Kulturorts"
- Handlungsfeld C: "Verbesserung der Vernetzungen und Verbindungen"

Für jedes der drei Handlungsfelder wurde ein Leitziel formuliert, dem jeweils konkreter gefasste Ziele und Forderungen für die Entwicklung des Raumes zugeordnet sind. Einige dieser Forderungen sind vergleichsweise offen gehalten und im nachfolgenden Umsetzungsprozess zu konkretisieren, andere sind bereits räumlich oder inhaltlich genauer definiert, da dafür schon die notwendigen Voraussetzungen vorlagen.

Anhand der Ziele werden die Maßnahmen für den Abbau der vorgefundenen städtebaulichen und funktionalen Missstände formuliert (vgl. Kapitel 7). In Kapitel 5.2 werden die städtebaulichen Ziele in ein städtebaulich-funktionales Konzept zur Entwicklung des Raumes übersetzt.

Die nachfolgend beschriebenen Ziele bilden nach Beschluss über eine Kulisse des besonderen Städtebaurechts (vgl. Kapitel 6) im Sinne von Sanierungszielen die inhaltliche Beurteilungsgrundlage nach § 144 BauGB.

### 5.1 Beschreibung der Ziele

Handlungsfeld A

#### "Städtebauliche und funktionale Aufwertung"

Leitziel: "Die städtebauliche/funktionale Aufwertung soll unter besonderer Berücksichtigung der historischen Bedeutung des Ortes erfolgen"

Die Bedeutung des Raumes als Zugang zur Berliner Mitte muss sowohl baulich-räumlich als auch gestalterisch-funktional wieder lesbar werden.

Die südliche Friedrichstadt war Teil der historischen Mitte Berlins, der alten Berliner Innenstadt. Sie muss in dieser Bedeutung wieder wahrgenommen werden können. So können die bestehenden Nutzungen und Potenziale gestärkt werden und größere Ausstrahlungskraft erlangen. Hierzu bedarf es der Heilung von Brüchen, dem Abbau von Mängeln und Defiziten und der Stärkung und Profilierung der bestehenden städtebaulich-funktionalen Ansatzpunkte im Gebiet. Es gilt, noch bestehende historische Elemente zu erhalten und herauszuarbeiten, verschüttete Spuren wieder sichtbar zu machen sowie alt und neu zu einer Einheit zusammenzufügen.

Für die südliche Friedrichstadt soll eine eigene Marke entwickelt werden.

Die südliche Friedrichstadt sollte zu einer Marke in der Stadt entwickelt werden. Anknüpfungspunkte bilden z.B. das Hallesche Tor als Eingang zu kulturellen Angeboten oder alte Begriffe, wie "Zeitungsviertel". Diese Marke soll zur Außendarstellung wie zur Identifikation der hier Lebenden und Arbeitenden mit dem Gebiet beitragen.

Der Baubestand ist zu respektieren.

Die geschützten Denkmale und die übrigen historischen, vor 1945 entstandenen Bauten und städtebaulichen Ensembles im Gebiet bilden die in Maßstab, Höhe und Qualität zentralen Anknüpfungspunkte für städtebauliche Ergänzungen. Die Großstrukturen der Nachkriegsmoderne rund um den Mehringplatz sind inzwischen ebenfalls zu einem Anknüpfungspunkt geworden, zeigen aber zugleich einen Handlungsbedarf für gestalterisch-funktionale Aufwertungsmaßnahmen.

Bestehende Gestaltungsqualitäten sind zu sichern und zur Grundlage für die weitere Entwicklung zu machen.

Bestehende Qualitäten und charakteristische Merkmale, die ihre städtebaulich-architektonische Handschrift haben, sind zu sichern. Bauliche Eingriffe zur Instandsetzung, Modernisierung oder Weiterentwicklung von Baustruktur und Nutzung müssen die bestehende Qualität und charakteristischen Elemente der Entwurfsidee bewahren. Farbe, Materialwahl, die Proportionen von Öffnungen und Wandflächen sind dabei besonders zu beachtende Elemente. Neues muss die bestehende Qualität erhalten oder durch Gleichwertiges ersetzen. Eingriffe, die das städtebauliche Erscheinungsbild beeinträchtigen, z.B. durch Werbeanlagen, Farbgestaltung etc., sind zu vermeiden. Es gilt deshalb, Vorgaben für die Erhaltung oder Weiterqualifizierung der Gestaltung zu formulieren.

Bestehende Potenziale für die bauliche Ergänzung und Verdichtung sollen genutzt werden.

Der Raum verträgt an ausgewählten Stellen eine weitere bauliche Verdichtung. Die Schließung bestehender Baulücken ist zu unterstützen. Die erfolgte Zerstörung früherer Strukturen durch den Straßenbau der Nachkriegsjahrzehnte und das Aufeinandertreffen (vor-)gründerzeitlicher Block- / Raumstrukturen mit der Nachkriegsmoderne erlauben und erfordern zugleich den Weiterbau und die bauliche Ergänzung. Bei einer weiteren baulichen Ergänzung sind folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:

- keine Nachteile für bestehende Nutzungen (insbesondere für die bestehende Wohnnutzung),

- Gestaltung und Städtebau in hoher, der gesamtstädtischen und stadtgeschichtlichen Bedeutung des Raumes angemessener Qualität und Dimension,
- Berücksichtigung der Auswirkungen auf Umwelt- und Klima (Versiegelungsbilanz, Klimaschneisen/Erwärmung/Emissionsbilanz).

Der Standort Blumengroßmarkt soll für eine öffentlichkeitswirksame Nutzung entwickelt werden.

Der Block des heutigen Blumengroßmarkts ist ein zentrales Entwicklungspotenzial des Gesamttraums. Er kann weit über das Gebiet hinaus Ausstrahlungskraft entfalten. Neben einem überzeugenden, öffentlichkeitsorientierten Nutzungskonzept für die Erweiterung des Jüdischen Museums Berlin (JMB) bedarf es hochwertiger Architektur der zu ergänzenden Bebauung.

Die JMB-Erweiterung soll den Anstoß für weitere öffentlichkeitswirksame Nutzungen geben.

Die angestrebte Nutzung des Gebäudes durch die "Bildungsakademie" des JMB bildet hierbei den Kern. Es gilt, diesen mit den historischen Spuren in einen Gesamtzusammenhang zu stellen und durch die Neuanlage eines Stadtplatzes mit dem städtebaulichen Kontext zur Lindenstraße und zur Friedrichstraße behutsam zu verknüpfen. Dieser Platz soll also eine räumliche wie auch visuelle Verbindung zwischen der Friedrichstraße und dem Besselpark sowie dem Barockbau des ehem. Kollegienhauses Lindenstraße 14 (JMB) in hoher städtebaulicher Qualität und unter Aufnahme der sich an dieser Stelle überlagernden städtebaulichen Strukturen garantieren. Die neuen Platzkanten sollen so angelegt werden, dass die Sichtbeziehungen zu den Besonderheiten dieses Stadtraumes hervorgehoben und angemessen präsentiert werden.

Die neu entstehende Bebauung soll den Raum in hoher städtebaulicher Qualität und mit einer geeigneten Nutzungsmischung mit Ausstrahlungskraft (Wohnen, (kultur-) wirtschaftliche Nutzungen) stärken.

Für das AGB-Gebäude ist die Bibliotheksnutzung, mindestens aber eine öffentlichkeitswirksame Nutzung zu sichern.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wünscht die Beibehaltung der Funktion des AGB-Standortes als Bibliothek. Sofern das Land Berlin zugunsten einer Verlagerung entscheiden sollte, bedarf es einer hochwertigen, dem Baudenkmal angemessenen neuen Funktion. Sie muss einen öffentlichen Charakter haben und zur Stärkung des Raumes beitragen. Der Bildungsauftrag soll dabei im Mittelpunkt stehen. Frühzeitig ist ein Nutzungskonzept einschließlich einer städtebaulichen Konzeption für das Gebäude und ggf. sein Umfeld zu entwickeln.

Die (neue) Blücherstraße ist als mögliches Flächenpotenzial für eine Arrondierung des AGB-Standortes in Betracht zu ziehen. Die Möglichkeit,

die Blücherstraße zwischen Mehringdamm und Zossener Straße zu reduzieren oder vollständig zurückzubauen, ist bezüglich der Umsetzbarkeit zu prüfen, um

- historische Raumzusammenhänge wieder herzustellen,
- Bauland zur Arrondierung der Nutzung des AGB-Standortes zu gewinnen,
- die partielle Zerstörung der Friedhöfe vor dem Halleschen Tor zurückzunehmen,
- und Eingriffe in Grünflächen zu minimieren.

Die verkehrlichen Auswirkungen sind in die Prüfung einzubeziehen.

Die notwendige Sanierung der Wohngebäude soll erfolgen.

Einen Handlungsschwerpunkt bildet die Bebauung am Mehringplatz. Bei der durch die Eigentümer vorzunehmenden Sanierung sollen energetische, gestalterische und soziale Gesichtspunkte berücksichtigt werden. Dazu sind u.a. die Kenntnisse über die wohnungswirtschaftlichen und wohnungspolitischen Gesichtspunkte und die möglichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Mieterzusammensetzung als Grundlage für weitere Abstimmungen mit den Eigentümern zu vertiefen.

Die soziale Infrastrukturversorgung für alle Bevölkerungsgruppen ist quantitativ und qualitativ sicherzustellen und auszubauen.

Das Gebiet Mehringplatz/Blücherplatz ist Heimat für mehr als 10.000 Menschen. Sie haben Anspruch auf ein gutes Angebot an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, vor allem der Bildung sowie auf die Teilhabe am gesellschaftlich-kulturellen Leben. Die in diesen Bereichen bestehenden baulichen/ räumlichen Mängel und Defizite sind so weit wie möglich abzubauen bzw. durch adäquate Angebote auszugleichen. Bürgern allen Alters und sozialer Gruppen ist die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen.

Auflage eines Sonderprogramms für die Asbestsanierung der betroffenen Schulstandorte.

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass nahezu alle Infrastrukturstandorte im Untersuchungsgebiet sowie im näheren und weiteren Verflechtungsbereich z.T. umfangreichen Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf aufweisen. Hervorzuheben sind die Lenau- und die Reinhardswald-Grundschule, die durch Asbest belastet sind. Um diese Standorte als Bildungsstandorte zu erhalten, sind besondere bauliche und finanzielle Anstrengungen erforderlich. Das besondere Städtebaurecht und seine Finanzierungsmöglichkeiten sind hierfür nicht oder nicht allein geeignet. Aufgrund dessen sind hierfür zusätzliche Finanzierungsquellen zu erschließen.

## "Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und Qualifizierung des Wohn-, Wirtschafts- und Kulturorts"

Leitziel: "Die Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung des Gebiets sollen seiner vielfältigen Bedeutung als Wohn-, Wirtschafts- und Kulturort Rechnung tragen und zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts beitragen."

### Umfassende Beteiligung anstreben

Am Erneuerungsprozess sind die im Gebiet ansässigen gesellschaftlichen Gruppen und Institutionen (z.B. Kirchengemeinden, Quartiersrat) in möglichst umfassender Form zu beteiligen. Zwischen den Interessen von Mietern, Eigentümern, Gewerbetreibenden und weiteren hier Ansässigen ist ein Ausgleich anzustreben, der möglichst vielen Belangen gerecht wird.

Die Ziele und Belange sind vor der übergeordneten Bedeutung des Raumes und den sich daraus ergebenden Anforderungen zu spiegeln.

Durch Kultur- und Bildungsprojekte ist eine Brücke zu schlagen zwischen der überörtlichen Bedeutung des Raumes und den lokalen Akteuren und Bewohnern.

Der Raum ist nicht nur ein städtebauliches Tor zur südlichen Berliner Innenstadt, er stellt vielmehr auch den Zugang zu wichtigen kulturellen und bildungspolitischen Einrichtungen dar. Darüber hinaus bildet er eine Brücke zwischen überörtlich bedeutsamen Attraktionen und Arbeitsplatzangeboten und den aufgrund der schwierigen sozialen Lagen der Anwohner bestehenden gesellschaftlichen Herausforderungen. Bei der Entwicklung des Raums, bei der Formulierung von Maßnahmen und Projekten sind diese Aspekte gleichrangig zu berücksichtigen.

Die kulturelle Ausstrahlungskraft des Gebietes ist zu verbessern.

Das Jüdische Museum Berlin und die Berlinische Galerie sind bereits heute wichtige kulturelle Magnete im Gebiet. Diese großen Einrichtungen sind weiter auszubauen durch:

- eine Verbesserung ihrer Erreichbarkeit (z.B. Berlinische Galerie) und Vernetzung untereinander,
- die Bereitstellung von Flächen für ihre weitere Entwicklung,
- eine gezielte Ansiedlung von weiteren Einrichtungen,
- die Vernetzung mit Einrichtungen im Umfeld.

Die Synergien zwischen Kultur und Wirtschaft sind zu nutzen.

Die schon heute große Bedeutung des Raums als Wirtschaftsort ist zu stärken, die Kultur kann dazu einen wichtigen Beitrag leisten. Signifikant sind kulturelle Einrichtungen sowie Einrichtungen aus der Kultur- und Medienwirtschaft. Sie können noch mehr lokale, stadtweite und überregionale Ausstrahlungskraft entfalten. Es ist deshalb besonders aussichtsreich, den

Raum als Standort für die Medien- und Kulturwirtschaft in Berlin weiter zu entwickeln.

Dies sollte vor allem geschehen durch

- Kommunikation des Raumes und seines Umfeldes als Ort für Kreativität und Bildung,
- die Verbesserung der baulich-städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Ansiedlung und Arbeit der Unternehmen
- die Verbesserung der Bildungsangebote für die Bewohner.

Bauprojekte und Nutzungskonzepte, die dieses Anliegen unterstützen und so zur Identität und Ausstrahlungswirkung des Raumes sowie zur gesellschaftlichen Stabilisierung beitragen, sind besonders unterstützenswert.

Unterstützung von (kultur-)wirtschaftlicher und kultureller Pioniernutzung.

Zur Unterstützung junger Unternehmen und im Sinne einer Schaffung von Vielfalt in der Wirtschaftsstruktur der südlichen Friedrichstadt ist unternehmerische sowie künstlerische oder kulturelle Pioniernutzung zu fördern und zu unterstützen.

Gewinnung von großen Akteuren für ÖPP.

Für eine Verankerung der Bemühungen bei den bedeutenden Wirtschaftsakteuren im Gebiet und zur Mobilisierung der Unterstützung aus der Privatwirtschaft sind Maßnahmen und Projekte, wenn sinnvoll und möglich, in öffentlich-privater Partnerschaft durchzuführen.

Verbesserung des Kultur- und Freizeitangebots für Jugendliche/ Verbesserung der Integration für Jugendliche und Bewohner mit migrantischem Hintergrund.

Als Basis für eine gelungene Integration ist das Bildungs-, Kultur- und Freizeitangebot für Jugendliche zu verbessern. Ein besonderes Augenmerk sollte hier auf die Jugendlichen mit migrantischem Hintergrund gelegt werden. Hierfür bedarf es der Erhaltung und Qualifizierung des bestehenden Raumangebotes und - nach weiterer Prüfung der Art und des Umfangs der Bedarfe - der räumlichen Ergänzung. Es erscheint dann zweckmäßig, bereits bestehende Einrichtungen auszubauen, bevor neue geschaffen werden.

Schaffung von Räumen für Schulsozialarbeit

Durch ein erweitertes Angebot an Räumen für Schulsozialarbeit soll eine intensiverer Austausch zwischen Eltern und Lehrern ermöglicht werden. Durch den Austausch soll ein Grundstein für eine verbesserte Bildung und Integration gelegt werden.

Personelle Ausstattung verbessern.

Die bauliche Erneuerung von Infrastrukturstandorten allein reicht nicht aus zur Stabilisierung und Entwicklung des gesellschaftlichen Zusammenhalts. Die Einrichtungen müssen mit ausreichend Personal zur Erfüllung ihrer Aufgaben ausgestattet sein. Zwar kann grundsätzlich auf Mittel des besonderen Städtebaurechts zurückgegriffen werden, um zeitlich befristete, in sich abgeschlossene Projekte zu finanzieren. Eine Nachhaltigkeit kann jedoch nur durch eine dauerhafte Finanzierung von Stellen gewährleistet werden. Hierzu sind andere Fachverwaltungen und -ämter des Bezirks mit in den Erneuerungsprozess einzubeziehen und zur Wahrnehmung ihrer Verantwortung aufzufordern.

Das Quartiersmanagement ist ein wichtiger Baustein für eine Verbesserung der sozialen Situation im Gebiet.

Stadtentwicklung im Raum Mehringplatz / Blücherplatz muss neben den baulich-investiven Maßnahmen zur gestalterisch-funktionalen Reparatur und Qualifizierung des Raumes die Menschen im Gebiet im Blick haben. Die Aktivitäten des Quartiersmanagements sind daher fortzuführen. Gleichmaßen sind Anstrengungen zu unternehmen, die bestehenden Ansätze zur Stärkung der wirtschaftlichen Bedeutung des Gebiets noch weiter auszubauen. Bildungsangebote und der Aufbau eines Netzwerks für kreative Betriebe (ebenso wie die Unterstützung bei der Bereitstellung adäquater Räumlichkeiten) sind zu unterstützen. Die bestehenden, zum Teil unterschiedlichen Interessenlagen sind bei der Entwicklung zu berücksichtigen, ein Ausgleich ist anzustreben.

Die Wohnfunktion des Gebietes ist zu erhalten, die Belange der hier Lebenden sind zu berücksichtigen.

Die vielfältigen Probleme wirtschaftlicher Art und die Notwendigkeit der gesellschaftlichen Integration sowie der Schaffung einer Perspektive, insbesondere für Kinder und Jugendliche, bilden den Handlungsrahmen für Interventionen zugunsten der Menschen im Gebiet.

Die Wohn- und Aufenthaltsqualität ist durch die Erneuerung im Bestand, insbesondere im Geschosswohnungsbau der Nachkriegsmoderne und durch die weitere Vernetzung und Qualifizierung bestehender Grün- und Freiflächen zu verbessern.

Die notwendige Modernisierung des Wohnraums muss die Möglichkeiten der hier Lebenden berücksichtigen.

Der Wohnungsbestand im Gebiet ist unter Beachtung zeitgemäßer Anforderungen zu modernisieren. Die Wohnungsunternehmen müssen hierzu - soweit planerisch steuerbar - die notwendigen Spielräume bekommen. Eine enge Kooperation zwischen der Wohnungswirtschaft und der öffentlichen Hand bei der Erneuerung und Qualifizierung von Wohnung, wohnungsnahen Infrastrukturangeboten sozialer und gewerblicher Art und bei

der Qualifizierung des öffentlichen und öffentlich nutzbaren Raumes ist anzustreben.

Die notwendige Erneuerung des Wohnungsbestandes und seiner ergänzenden Funktionen muss im Einklang mit den Möglichkeiten der hier lebenden Menschen gebracht werden. Verdrängung aus wirtschaftlichen Gründen muss so weit wie möglich vermieden werden.

Das Nahversorgungsangebot für die Bewohner ist zu sichern.

Die Qualifizierung des Angebots für Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs ist ein wichtiger Aspekt, die bestehende Wohnnutzung im Gebiet zu stabilisieren und zu stärken. Bei Ansiedlungsbegehren ist dies zu berücksichtigen. Eine Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur, die sich einseitig zu Gunsten gesamtstädtischer und/ oder touristischer Nachfrage orientiert, ist - soweit steuerbar - zu vermeiden. Das Zentrenkonzept ist zu berücksichtigen.

### "Verbesserung der Vernetzungen und Verbindungen"

Leitziel: "Der öffentliche Raum ist unter Einbeziehung historischer Verbindungselemente als Gerüst für die Entwicklung des Gebietes zu stärken."

Der bestehende öffentliche Raum ist Grundgerüst für die Entwicklung und in hoher Gestaltqualität und adäquater Nutzbarkeit zu entwickeln.

Der öffentliche Raum mit Straßen, Wegen und Plätzen sowie die Uferzonen des Landwehrkanals bilden die historische Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und Überformung. Die Sicherung von Bewahrenswertem, der Abbau von Konflikten und Missständen und die Verbesserung der Qualität für Nutzung und Gestaltung, die die historische Bedeutung des Raumes stärker akzentuieren, sind wichtige Ziele der Stadterneuerung. Neben Aspekten der Gestaltung und Funktionsfähigkeit sind die Verbesserung der Barrierefreiheit und die Erhöhung der Sicherheit für alle Benutzergruppen wichtige Ziele.

Historische Elemente des öffentlichen Raums sind gestalterisch und funktional zu akzentuieren.

Der historisch entwickelte öffentliche Raum und die Strukturen der (Vor-)Gründerzeit und der Nachkriegsmoderne bilden das Grundgerüst für die städtebauliche Aufwertung. Der öffentliche Raum mit seinen historischen Schichten ist ein zentrales Element für die Wahrnehmung des Ortes. Er vernetzt die Funktionen und bildet die Bühne für Begegnung und Öffentlichkeit. Eine hohe Qualität des öffentlichen Raumes trägt zur "Adressbildung" des Gebietes wie der dortigen Unternehmen bei. Die Qualifizierung des öffentlichen Raumes ist deshalb eine Kernaufgabe für die

Stärkung des Gebietes. Die Friedrichstraße mit dem Mehringplatz als einem der drei bedeutenden barocken Berliner "Torplätze" (neben Pariser Platz und Leipziger Platz) und ihre Verlängerung Richtung Mehringdamm/Blücherstraße ist dabei die "Gravitationsachse" der Entwicklung. Hierdurch werden die angrenzenden Teilräume und Baustrukturen städtebaulich aufgewertet. Zugleich wird ihrer Funktionsfähigkeit, z.B. im Kontext der Zentrumsentwicklung verstärkt.

Überörtliche Grün,- und Wegeverbindungen sind zu stärken und zu entwickeln, historische Bezüge sind dabei besonders zu beachten.

Die historisch bedeutsame Nord-Süd-Durchwegung mit der ehemaligen Torsituation ist zu stärken und gestalterisch aufzuwerten. Der Mehringplatz, die Landwehrkanal-Uferzonen, der Platz auf der Halleschen-Torbrücke und der Blücherplatz sind so zu gestalten, dass sie wieder als eine räumlich-funktionale Einheit, als Eingangstor zur Berliner Mitte erlebbar werden. Damit sollen zugleich Vernetzungen verbessert und die angrenzenden Räume besser wahrgenommen werden können. Die übergeordneten Ost-West-Grünverbindungen entlang des Landwehrkanals und nördlich des Mehringplatzes sollen gestärkt bzw. qualifiziert und entwickelt werden. Planungen für den Uferbereich des Landwehrkanals sind frühzeitig in das Mediationsverfahren "Zukunft Landwehrkanal" einzubringen und mit den Maßnahmen zur Sanierung der Uferwände abzustimmen.

Die Freiräume sind gestalterisch und funktional zu qualifizieren.

Der öffentliche Raum ist ebenso wie die privaten Freiflächen Teil des Wohnumfeldes. Bei der Gestaltung und Funktionsfähigkeit müssen die Belange der Anwohner und täglichen Nutzer mit den Ansprüchen einer Gestaltung, die der stadtstrukturellen und -historischen Bedeutung entspricht, in Einklang gebracht werden. Trotz des vergleichsweise offenen Charakters und vieler öffentlicher und öffentlich-nutzbarer Freiflächen bedarf der Raum eines breiten Angebotes an Freiraum in Form von Straßen- und Platzräumen sowie Grünflächen als Ort für Freizeit/Erholung und Spiel und als Ort des gesellschaftlichen Austausches.

Sicherung, Qualifizierung und quantitativer Ausbau der öffentlichen Grünflächen

Unter Einbeziehung der Bewohner bei der Planung soll eine Verbesserung der Gestaltungsqualität der öffentlichen Grünflächen, sowie eine Verbesserung des Pflegezustands erreicht werden. Eine weitere Öffnung der Friedhöfe vor dem Halleschen Tor (unter Berücksichtigung der bestehenden Friedhofsfunktion) ist anzustreben; nicht benötigte und nicht zum historischen Ensemble gehörende Flächen könnten baulich genutzt werden (insbesondere im nordwestlichen Teil des Friedhofes).

## Sicherung, Qualifizierung und quantitativer Ausbau der Spielplatzflächen

Für die Spielflächen soll unter Einbeziehung der Bewohner eine Verbesserung der Gestaltungsqualität und eine Verbesserung des Pflegezustands erreicht werden. Daneben soll eine Nutzbarmachung/ bzw. Öffnung der Schulfreiflächen für ein zusätzliches Angebot sorgen. In diesem Zusammenhang sind auch Sport- und Freizeitfunktionen für Jugendliche (wie beispielsweise z.B. Skatemöglichkeiten, Kletterwand etc.) einzurichten. Vor allem für die Bereiche am Mehringplatz und südlich des Landwehrkanals ist eine Sicherung und Entwicklung von Spielplatzflächen (z.B. Franz-Künstler-Straße) von besonderer Bedeutung.

Ein geeignetes Wegeleitsystem mit stadtgeschichtlichen Informationen ist aufzustellen.

Um die historische Bedeutung des Raumes allen Bewohnern, hier Arbeitenden und den Besuchern noch besser zu vermitteln, sollen geeignete künstlerische und mediale Möglichkeiten zur Informationsvermittlung und der Schaffung von Identifikationsmöglichkeiten genutzt werden. Informationstafeln über geschichtlich bedeutsame Orte bzw. Ereignisse sind dazu ebenso geeignet wie temporäre oder dauerhafte künstlerische Installationen im Rahmen eines Gesamtgestaltkonzepts für den Raum.

Die Gestaltungsqualität des öffentlichen Straßenraums ist zu verbessern.

Die Gestaltungsqualität der zentralen öffentlichen Räume muss sich an der gesamtstädtischen Bedeutung des Raums messen. Diese Forderung bezieht sich auf die Materialien ebenso wie auf eine ausgewogene, den unterschiedlichen Nutzungen angemessene Raumaufteilung. Auch der Instandhaltungszustand muss die städtebauliche Bedeutung widerspiegeln.

Hervorzuheben sind vor allem:

- Friedrichstraße,
- der als Einheit zu begreifende Raum Mehringplatz - Hallesches Tor - Blücherplatz,
- Lindenstraße.

Wertvolle Spuren der geschichtlichen Bedeutung sind zu bewahren, behutsam zu reparieren und zu ergänzen. Wo Neues bei Erneuerung bzw. Umbau entstehen soll, muss eine neue vergleichbare Qualität geschaffen werden. Die Prioritätensetzung beim Einsatz der öffentlichen Mittel des besonderen Städtebaurechts muss alle diese Aspekte in die Beurteilung einbeziehen.

Barrieren zwischen Räumen und Nutzungen sind abzubauen.

Die Raumqualität und Nutzbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer ist zu verbessern. Die Funktionsfähigkeit des bestehenden Straßennetzes ist dabei im Grundsatz zu erhalten, aber nicht weiter auszubauen. Punktuell sind Maßnahmen erforderlich, um räumlich-gestalterische Mängel und Brüche zu mindern oder zu beseitigen sowie bestehende Barrieren abzubauen.

Die Forderung nach einer gleichberechtigten Teilnahme aller am öffentlichen Leben erfordert die möglichst barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes. Fußgänger und Radfahrer sollen im Gebiet wieder zu gleichberechtigten Verkehrsteilnehmern werden. Insbesondere die Knotenpunkte sind diesem Ziel anzupassen. Die Wegebeziehungen für Fußgänger und Fahrradfahrer sind nachhaltig aufzuwerten. Zu beachten sind dabei:

- die Gestaltungsqualität,
- die Orientierung,
- die Möglichkeit der sicheren und barrierefreien Nutzung des öffentlichen Raumes durch alle Verkehrsteilnehmer,
- Schulwegsicherung.

Es gilt, stadtstrukturelle Hindernisse zu überwinden und frühere - historische - sowie neue Verbindungen für Besucher und Bewohner herzustellen durch eine adäquate Umgestaltung des öffentlichen Raumes, bauliche/städtebauliche Ergänzungen und Reparaturen sowie durch die Stärkung von Funktionszusammenhängen.

Die Situation für Fußgänger an der Halleschen Tor-Brücke ist zu verbessern.

Die räumlich-gestalterische Verbindung Mehringplatz - Hallesches Tor - Blücherplatz verdient wegen der großen stadträumlichen und stadtgeschichtlichen Bedeutung bei der Bearbeitung eine besonders intensive Beachtung. Durch

- Abriss des Brückenbauwerks über die Friedrichstraße,
- einheitliche Gestaltungselement im Bodenbelag,
- Reduktion von Fahrbahflächen und
- abgestimmte Verbesserung der Aufenthaltsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer

ist der Raum wieder als Einheit und "Stadtter" erlebbar zu machen. Dies erlaubt auch die angestrebte Integration der Uferzonen in die Freiraumnutzung und die verbesserte Zugänglichkeit der Dampferanlegestelle.

Umweltbelange sind zu beachten.

Bei der Weiterentwicklung des Verkehrsnetzes in gestalterischer wie funktionaler Hinsicht sind die Ziele Reduktion von Schadstoffemissionen und Lärminderung zu berücksichtigen. Die hierzu vorliegenden Planwerke/-konzepte sind bei der weiteren Durcharbeitung der Planungsziele heranzuziehen.

Dem ÖPNV soll Vorrang eingeräumt werden.

Der Raum ist durch den ÖPNV grundsätzlich hervorragend erschlossen. Mängel in der Erreichbarkeit und Zugänglichkeit der Zugangspunkte, vor allem der U-Bahnstationen, sind durch bauliche Maßnahmen (Aufzüge, denkmalgerechte Wiederherstellung der Stationen) und verbesserte Orientierungsmöglichkeiten im öffentlichen Raum auszubauen. Der Galeriencluster um Jüdisches Museum und Berlinische Galerie muss besser in das ÖPNV-Netz eingebunden werden.

Die Zahl der Stellplätze ist auf das Mindestmaß zu beschränken.

Die Lindenstraße stellt die Verbindung dar zwischen den zukünftig zwei Teilen des Jüdischen Museums Berlin und der Berlinischen Galerie. Der öffentliche Raum ist dementsprechend als Verbindung zu gestalten. Die Berlinische Galerie ist besser als bislang mit der Lindenstraße zu verknüpfen; hierfür ist eine stärker erkennbare öffentliche Wegeführung erforderlich.

## 5.2 Visualisierung der Ziele - Städtebaulich-funktionales Konzept

Die Behebung der Missstände im Raum erfordert die Formulierung städtebaulicher Ziele für das Untersuchungsgebiet. Dies kann einerseits durch eigene gutachterliche Überlegungen erfolgen, andererseits erscheint es zweckmäßig, auf bereits bestehenden möglichst fachlich und politisch abgestimmten Planungen bzw. Planwerke zurückzugreifen. Gerade für das Untersuchungsgebiet sind nach den massiven Zerstörungen im 2. Weltkrieg und nach der Neuordnung in den 60er und 70er Jahren bis in die 80er Jahre hinein verschiedene Konzepte für die städtebaulich-funktionale Reparatur formuliert worden (vgl. hierzu Kapitel 3 Planungsstand). Einige Planungsvorstellungen (insbesondere der IBA) sind umgesetzt worden. Andere sind abgebrochen oder nicht realisiert worden. Zu Einzelaspekten bzw. Räumen/Gebäuden liegen weitere Überlegungen vor.

Eigene (völlig neue) Planungsüberlegungen zu entwickeln, erscheint für viele Räume deshalb wenig zielführend. Zwar sind für die Formulierung der Ziele des zukünftigen städtebaulichen Bildes des Raumes diese Grundlagen hilfreich, weil alle auf der Grundlage einer intensiven fachlichen Auseinandersetzung mit dem Raum, seinen Qualitäten und Konflikten entstanden sind. Problematisch sind jedoch teilweise sich widersprechende Zielvorstellungen, der unterschiedliche Grad der Vertiefung sowie teilweise veränderte Rahmenbedingungen.

Eine direkte unreflektierte Übernahme der Vorschläge scheidet mithin aus. Für die städtebaulichen Zielsetzungen und eine grafische Umsetzung im Plan "Städtebauliche-funktionales Konzept" sind deshalb folgende Prinzipien angewandt worden:

- Darstellungen von abgestimmten planerischen Zielen durch Baukörper.
- Darstellung von Räumen, für die im Rahmen der Voruntersuchung oder durch andere Planungen ein Gestaltungsbedarf gesehen wird, verbindliche Entscheidungen aber noch nicht erzielt wurden, als Bereiche mit besonderer Schraffur.
- Darstellung von - i.d.R. kleinteiligen - Einzelmaßnahmen zur Reparatur (z.B. Blockrandschließungen) durch Baukanten an den Stellen wo sie vorgeschlagen werden.

Im Maßnahmenplan (vgl. Kap.7) werden die derzeitigen planerischen und ggf. nachfolgend investiven Maßnahmen genauer bezeichnet und mit Kosten untersetzt.

Aussagen zur städtebaulichen Dichte werden nicht getroffen. Sie müssen in der Auseinandersetzung mit der angrenzenden Nachbarschaft, d.h. dem städtebaulichen Umfeld festgelegt werden. Sie unterliegen der Beurteilung im Einzelfall.

Eine Darstellung von Nutzungszielen erfolgt in allgemein gehaltener Form: Schon heute ist der Raum durch differenzierte und vielfältige Nutzungen geprägt, die die unterschiedliche Funktion im Bezirk und in der Gesamtstadt widerspiegeln. In den in Kapitel 5.1 formulierten Zielen ist die Erhaltung und Qualifizierung dieser Situation umfassend formuliert. Eine gebäudeweise Nutzungsbeschreibung wird deshalb nicht vorgenommen. Vielmehr werden im Plan Nutzungsschwerpunkte beschrieben.

Insgesamt ist der Plan "Städtebaulich-funktionales Konzept" vergleichsweise offen gehalten. Viele Maßnahmen sind im weiteren Erneuerungsprozess - im Konsens mit den zu beteiligenden Verwaltungen oder den betroffenen Eigentümern, Mietern und sonstigen Betroffenen - noch zu konkretisieren.

## Beschreibung des Konzepts

Das städtebaulich-funktionale Konzept sieht vor allem im Bereich des Blumengroßmarkts sowie nordwestlich an der Bebauung des Mehringplatzes konkrete bauliche Ergänzungen/ Blockrandschließungen vor. Städtebaulicher Vertiefungsbedarf im Sinne von abzustimmenden Konzepten zur Nutzung (Grünfläche, Bebauung etc.) sowie zur gestalterischen Ausprägung sind in mehreren Bereichen um den Mehringplatz und die AGB vorgesehen. Umfassende Umgestaltungen des öffentlichen Raums in Straßen und Platzbereichen werden ebenfalls vor allem in den Schwerpunktbereichen Mehringplatz und am Blumengroßmarkt vorgeschlagen.

Das Platz- und Raumgefüge von Mehringplatz, Halleschem Tor und Blücherplatz bildet den Mittelpunkt des südlichen Eingangsbereichs in die Berliner City und ist zugleich "die Adresse" des Untersuchungsgebietes. Nach Süden findet dieser Raum seine Fortführung vor allem in der (alten) Blücherstraße und dem Mehringdamm. Die Reparatur dieser beiden öffentlichen Räume und die Wiedererkennbarmachung des historischen, städtebaulichen und funktio-

nenal Zusammenhang bilden deshalb eine zentrale Aufgabe für die Stadterneuerung und Inwertsetzung des VU-Gebietes Mehringplatz/Blücherstraße.

#### Zum Gelände rund um die AGB

Aus Sicht des Bezirks ist an der AGB eine Bebauung (und damit die Aufgabe der für den Bereich wichtigen Grünfläche) nur für den Fall der Erweiterung des AGB-Standorts oder der Einrichtung einer sonstigen das Gebiet stärkenden öffentlichen Nutzung vorstellbar. In diesem Zusammenhang ist auch der Rückbau der Blücherstraße und u.U. eine Bebauung von Teilen der heutigen Blücherstraße, insbesondere im Kontext mit dem nordwestlichen Friedhofsrand am Mehringdamm zu prüfen.

#### Grünfläche nördlich der Gitschiner Straße

Wie im Bereich des AGB-Umfeldes stellt das "Planwerk Innenstadt" auf dieser Fläche eine bauliche Nutzung dar. Art, Umfang und Nutzung dieser Bebauung sind in einem vertiefenden Planungsverfahren weiter zu prüfen

## Ziele für die Handlungsfelder

### Handlungsfeld A - „Städtebauliche und funktionale Aufwertung“

**Leitziel:**  
„Städtebaulich-funktionale Aufwertung unter besonderer Berücksichtigung der historischen Bedeutung des Ortes“

#### Einzelziele:

- Die Bedeutung des Raumes als Zugang zur Berliner Mitte muss sowohl baulich-räumlich als auch gestalterisch-funktional wieder lesbar werden.
- Für die südliche Friedrichstadt soll eine eigene Marke zur verbesserten Aussendarstellung entwickelt werden.
- Der Baubestand ist zu respektieren.
- Bestehende Gestaltungsqualitäten sind zu sichern und zur Grundlage für die weitere Entwicklung zu machen.
- Potenziale für die bauliche Ergänzung und Verdichtung sollen genutzt werden.
- Der Standort Blumengroßmarkt soll für eine öffentlichkeitswirksame Nutzung entwickelt werden.
- Die JMB-Erweiterung soll den Abstoß für weitere öffentlichkeitswirksame Nutzungen geben.
- Für das Gebäude der Amerika-Gedenkbibliothek ist die Bibliotheksnutzung, mindestens aber eine öffentlichkeitswirksame Nutzung zu sichern.
- Die notwendige Sanierung der Wohngebäude soll erfolgen.
- Die soziale Infrastrukturversorgung für alle Bevölkerungsgruppen ist quantitativ und qualitativ sicherzustellen und auszubauen.
- Ein Sonderprogramm für die Asbestsanierung der betroffenen Schulen sollte aufgelegt werden.

### Handlungsfeld B - „Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und Qualifizierung des Wohn-, Wirtschafts- und Kulturrorts“

**Leitziel:**  
„Die Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung des Gebietes sollen seiner vielfältigen Bedeutung als Wohn-, Wirtschafts- und Kulturrort Rechnung tragen und zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts beitragen.“

#### Einzelziele:

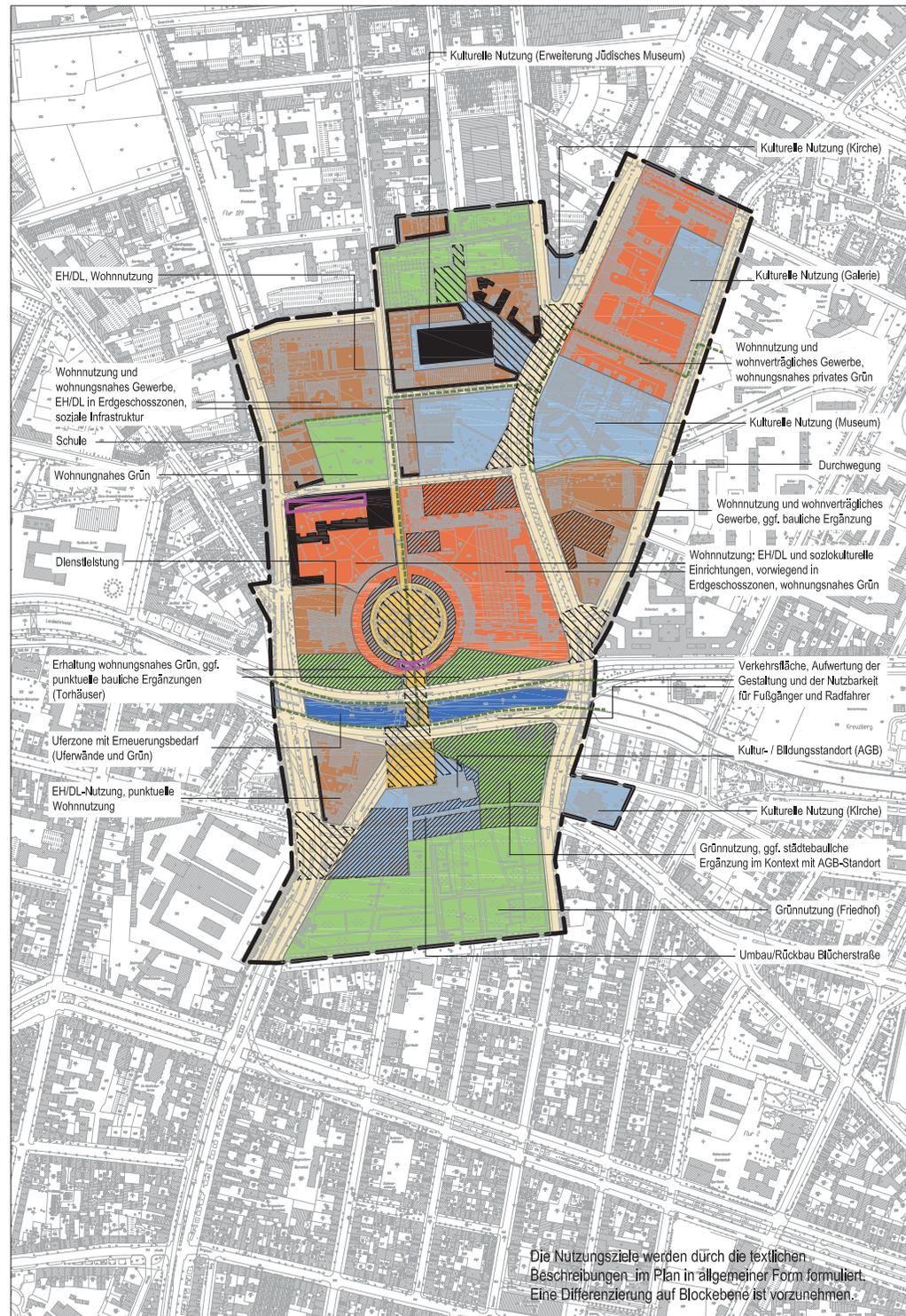
- Umfassende Beteiligung anstreben.
- Durch Kultur- und Bildungsprojekte ist eine Brücke zu schlagen zwischen der überörtlichen Bedeutung des Raumes und den lokalen Akteuren und Bewohnern.
- Die kulturelle Ausstrahlungskraft des Gebietes ist zu verbessern.
- Die Synergien zwischen Kultur und Wirtschaft sind zu nutzen.
- Unterstützung von (kultur)wirtschaftlicher und kultureller Pionernutzung.
- Gewinnung von großen Akteuren für öffentlich-privat finanzierte Projekte.
- Verbesserung des Kultur- und Freizeitangebots für Jugendliche/ Verbesserung der Integration für Jugendliche und Bewohner mit migrantischem Hintergrund.
- Schaffung bzw. Bereitstellung von Räumen für Schulsozialarbeit.
- Passende Ausstattung verbessern.
- Das Quartiersmanagement ist ein wichtiger Baustein für eine Verbesserung der sozialen Situation.
- Die Wohnfunktion ist zu erhalten, die Belange der hier Lebenden sind zu berücksichtigen.
- Die notwendige Modernisierung des Wohnraums muss die finanziellen Möglichkeiten der hier Lebenden berücksichtigen.

### Handlungsfeld C - „Verbesserung der Vernetzungen und Verbindungen“

**Leitziel:**  
„Der öffentliche Raum ist unter Einbeziehung historischer Verbindungselemente als Gerüst für die Entwicklung des Gebietes zu stärken.“

#### Einzelziele:

- Der bestehende öffentliche Raum ist Grundgerüst für die Entwicklung und in hoher Gestaltungsqualität und adäquater Nutzbarkeit zu entwickeln.
- Historische Elemente des öffentlichen Raums sind gestalterisch und funktional zu akzentuieren.
- Überörtliche Grün- und Wegeverbindungen sind zu stärken und zu entwickeln, historische Bezüge sind dabei besonders zu beachten.
- Sicherung, Qualifizierung und quantitativer Ausbau der öffentlichen Freiräume und Grünflächen.
- Sicherung, Qualifizierung und quantitativer Ausbau der Spielplatzflächen.
- Ein geeignetes Wegesystem mit stadtgeschichtlichen Informationen ist aufzustellen.
- Die Gestaltungsqualität des öffentlichen Straßenraums ist zu verbessern.
- Barrieren zwischen Räumen und Nutzungen sind abzubauen.
- Verbesserung der Situation für Fußgänger an der Halleschen Tor-Brücke.
- Umweltbelange sind zu berücksichtigen.
- Dem öffentlichen Nahverkehr soll Vorrang bei der weiteren Erschließung eingeräumt werden.
- Die Zahl der Stellplätze ist auf ein Mindestmaß zu beschränken.



Die Nutzungsziele werden durch die textlichen Beschreibungen im Plan in allgemeiner Form formuliert. Eine Differenzierung auf Blockebene ist vorzunehmen.

## Städtebaulich-funktionales Konzept

--- Gebietsgrenze Vorbereitende Untersuchungen

--- Abgrenzung Sanierungsgebiet (Vorschlag)

### Städtebau

■ Städtebauliches Ziel

▨ Weiterer planerisch-städtebaulicher Vertiefungsbedarf

■ Blockrandqualifizierung / -schließung

▨ Verbesserung der Gestalt und Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer; Anpflanzen von Bäumen

--- Übergeordnete wichtige (Grün)verbindung

⊠ Abriss

### Nutzung

■ Vorwiegend Wohnnutzung

■ Mischnutzung - Einzelhandel/Dienstleistung (EH/DL) und Wohnen

■ Grün- und Freiflächen

■ öffentliche/ kulturelle Nutzung

■ Verkehrsfläche

■ Verkehrsfläche ohne KFZ-Verkehr

■ Bundeswasserstraße mit Ufergrünzug

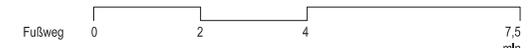
## Vorbereitende Untersuchungen Mehringplatz/Blücherstraße

Stand 3/2010



Maßstab 1:7.500 im Original DIN A3

Karte 10





## 6 Anwendung des besonderen Städtebaurechts

### 6.1 Vorliegen von Missständen

Das Untersuchungsgebiet Mehringplatz/Blücherstraße weist erhebliche Mängel und Missstände Sinne des § 136 BauGB auf (vgl. Kapitel 4):

- städtebauliche Mängel, vor allem in der Substanz des Geschosswohnungsbaus der Nachkriegsjahrzehnte,
- erhebliche Mängel und Defizite im öffentlichen Raum und bei ausgewählten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur,
- soziale/gesellschaftliche Herausforderungen,
- funktionale Schwächen, die die Entfaltung seiner kulturellen und stadträumlichen Potenziale verhindern,
- Mängel in der Gestaltung des Stadtbildes unter Betrachtung der denkmalpflegerischen und stadtgeschichtlichen Bedeutung des Raumes,
- eine der Lage in der Stadt teilweise nicht angemessene wirtschaftliche Situation und Nutzung.

Diese Probleme haben teilweise eher lokalen Charakter (insbesondere in den Bereichen der Wohnsituation und der gesellschaftlichen Herausforderungen). Die stadtgestalterischen und vor allem die kulturellen und wirtschaftlichen Aspekte strahlen in die Gesamtstadt aus. Insofern bedarf es vor allem dort, wo es zu Überlagerungen kommt, der intensiven Prozesssteuerung, eines Interessenausgleiches und des zusätzlichen Mitteleinsatzes zum Abbau der Missstände in einem absehbaren Zeitraum.

Im mittleren und nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes überlagern sich - wie die Ergebnisse der Analyse und ihr Niederschlag in den Leitlinien für die Entwicklung zeigen - nicht nur die Missstände. Dort gibt es zugleich erhebliche Potenziale und Chancen sowie mitwirkungsbereite Akteure. Der Einsatz des besonderen Städtebaurechts ist hier also nicht nur geboten sondern auch aussichtsreich im Sinne einer zügigen Erreichung der gesteckten Ziele.

### 6.2 Art des Verfahrens

Folgende inhaltliche Schwerpunkte ergeben sich für den Einsatz der Instrumente und Fördermöglichkeiten des besonderen Städtebaurechts:

- Erhaltung und Herausarbeiten wichtiger historischer städtebaulicher Elemente,
- Vernetzung und Aufwertung der öffentlichen Räume,
- Stärkung von Wirtschaft und Kultur,

- Stabilisierung und Entwicklung von Wohnen und Stadtraum.

Die Missstände erfordern

- ein abgestimmtes Handeln privater und öffentlicher Akteure,
- die Koordination unterschiedlicher öffentlicher Aufgabenträger (einschließlich der Abstimmung von Investitionsmaßnahmen),
- die Finanzierung umfangreicher Maßnahmen durch öffentliche Förderung.

Aus dem Katalog des besonderen Städtebaurechts sind grundsätzlich folgende Instrumente geeignet:

- Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB, ggf. teilträumlich differenziert, nach einfachem oder umfassendem Verfahren,
- Rechtsverordnung gemäß § 172 BauGB (Erhaltungsverordnung)
- Rechtsverordnung gemäß 171 b BauGB (Stadtumbau).

Die Fördergegenstände gemäß VV ZiS 2009 sind grundsätzlich - vgl. Pkt. 2 der VV - identisch. Aus dem bestehenden Förderprogramm ist deshalb das für die anstehenden Aufgaben inhaltlich am geeignetsten erscheinende auszuwählen.

### 6.3 Räumliche Abgrenzung

Vorgeschlagen wird folgende Abgrenzung für eine Kulisse des besonderen Städtebaurechtes (genaue Abgrenzung vgl. Plan Maßnahmeräume):

Das Gebiet umfasst die Blöcke 601, 602, 606, 615, 616, 618, 619, 622, 626, 627, Teile der Blöcke 011, 012, 623, 633, 033 und 155 und wird von folgenden Straßen begrenzt:

Besselstraße, Markgrafenstraße bis Höhe Ritterstraße, Ritterstraße, Alte Jakobstraße, Zossener Straße, Blücherstraße, Mehringdamm bis Baruther Straße, Mehringdamm, Wilhelmstraße, Hedemannstraße - Friedrichstraße.

Eine Erweiterung der Kulisse nach Norden, wie im Rahmen der VU diskutiert, ist nicht erforderlich. Die dort bestehenden Aufgaben und Ansätze für ein Cluster im Bereich der Kreativ-/Medienwirtschaft werden von der vorgeschlagenen Abgrenzung profitieren, stellen selbst aber keinen Raum für Maßnahmen des besonderen Städtebaurechts dar.

Nicht festzulegen aus der Kulisse der VU sind

- sind die gemischten gründerzeitlichen Blöcke zwischen Gneisenaustraße und Baruther Straße (Blöcke 158, 163, 164, 165) sowie
- die zwei Blöcke nördlich der Hedemanstraße (Blöcke 010, 012) und

- der Block Markgrafenstraße - Lindenstraße (Block 633, nördlicher Teil).

Die vorzufindenden Missstände einerseits und die städtebaulich-funktionalen Ziele andererseits einschließlich der Interventionsmöglichkeiten des bestehenden Städtebaurechts lassen eine Festlegung dort weder notwendig noch aussichtsreich erscheinen.

Die Maßnahmen zur Sanierung bestehender Infrastruktureinrichtungen (insbesondere bei den Schulen und Kindertagesstätten) sind zwar notwendig zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Standorte, sie stellen aber keine Kernaufgabe für die Erreichung der für den Raum Mehringplatz/Blücherplatz gesteckten Ziele der Stadterneuerung dar. Hierfür sind andere Finanzierungsmöglichkeiten zu finden.





## Gebietskulisse / Maßnahmenräume

- Gebietsgrenze der Vorbereitenden Untersuchungen
- Vorschlag für ein Gebiet des besonderen Städtebaurechts

### Maßnahmenräume

Friedrichstraße / Mehringplatz / Blücherplatz

- Focus: „Historisches Raumerüst stärken“
- Maßnahmen: Wiederherstellen bedeutender historischer Sicht- und Wegebeziehungen, übergeordnete Grünverbindungen gestalterisch aufwerten, Durchwegung sichern und Querungsmöglichkeiten verbessern, gestalterische Verbesserungen / Aufwertung, teilweise Verbreiterung der Gehwege, Veränderung der Straßenquerschnitte

Blumengroßmarkt / Lindenstraße / Berlinische Galerie / Jüdisches Museum

- Focus: „Kultur und Wirtschaft stärken“
- Maßnahmen: Neunutzung Blumengroßmarkt für kulturelle Einrichtungen, Aufwertung der Durchwegungen, Verbesserung der funktionalen Bezüge zwischen Friedrichstraße und Lindenstraße, Städtebauliche Ergänzungen, Querungen und Aufstellfläche Reisebusse vor Jüdischem Museum, räumliche Integration Berlinische Galerie, Aufwertung Besselpark, Verbesserungen der Rahmenbedingungen für lokale Medien- und Kulturwirtschaft

Mehringplatz / Theodor-Wolf-Park

- Focus: „Wohnen und Stadtraum entwickeln“
- Maßnahmen: Qualifizierung des Wohnungsbestandes (energetische Sanierung), Aktivierung der Erdgeschosszonen, Aufwertung der Platzräume, Aufwertung der sozialen Infrastruktur, Abstimmung mit dem Quartiersmanagement, integriertes koordiniertes Handeln öffentlicher und privater Akteure

Blücherplatz / AGB-Standort/ Mehringdamm / Friedhof

- Focus: „Bildungsauftrag erfüllen, historischen Stadtraum sichern“
- Maßnahmen: Standort AGB sichern für Erfüllung des Bildungsauftrags, kulturgeschichtliche und Freiraumfunktion des Friedhofs herausarbeiten, Freiraum am Landwehrkanal sichern und qualifizieren, Trennwirkung der Blücherstraße mindern, Verkehrsknoten umgestalten

## Vorbereitende Untersuchungen Mehringplatz / Blücherstraße

Stand Dez. 09 ↑

Maßstab 1:7500 im Original DIN A3 Karte 11

Distanz 0 75 150 300 600

Fußweg 0 2 4 7,5min



## 6.4 Durchführbarkeit

Die notwendigen Maßnahmen zum Abbau der Missstände und zur Stabilisierung und Entwicklung des Gebietes erscheinen durchführbar.

Basis hierfür sind:

- die Auswahl und Abstimmung der geplanten Maßnahmen im öffentlichen Raum bzw. öffentlicher Aufgabenträger,
- die teilweise beabsichtigten privatwirtschaftlichen Investitionen zur Sanierung, insbesondere in den Beständen des Geschosswohnungsbaus am Mehringplatz.

Durch die Konzentration bei der Auswahl der Maßnahmen auf konsensfähige und finanzierbare Projekte, ist eine Durchführung möglich.

## 6.5 Zügigkeit

Die Auswahl der Maßnahmen und der beabsichtigte Mitteleinsatz sichern die notwendige Zügigkeit bei der Umsetzung. Die Zügigkeit ist geboten, um

- die bestehenden Potenziale des Raumes zügig zu entwickeln, um damit die Bedeutung für die Gesamtstadt zu befördern,
- rasch zu einer Verbesserung der sozialen/wirtschaftlichen Situation der ansässigen Bevölkerung zu gelangen und private Investitionen der Wohnungswirtschaft anzuschieben bzw. zu flankieren.

## 6.6 Steuerungserfordernis

Die Erneuerungsaufgaben im Untersuchungsgebiet umfassen Maßnahmen in den Bereichen Hochbau, Tiefbau/öffentlicher Raum, Landschaftsbau sowohl in öffentlicher Trägerschaft wie auch durch private Bauherren. Darüber hinaus sind umfangreiche Koordinationsprozesse erforderlich, um

- wirtschaftliche Impulse zu unterstützen,
- Interessensausgleiche zwischen unterschiedlichen Betroffenen herzustellen,
- Planungen weiter zu konkretisieren und notwendige Abstimmungen herbeizuführen,
- die soziale- und gesellschaftliche Integration zu unterstützen,
- das Gebietsimage zu profilieren und zu verbessern.

Hierfür bedarf es nicht nur des koordinierten Einsatz von öffentlichen - und somit auch möglichen privaten Mitteln - sondern auch der intensiven und anhaltenden Prozesssteuerung.

## 6.7 Bodenpreisentwicklung

Die Maßnahmen der Stadterneuerung im Raum Mehringplatz/Blücherstraße sollen zu folgenden Ergebnissen führen:

- Stärkung der stadtgeschichtlichen, kulturellen und touristischen Ausstrahlungskraft,
- Stärkung der Wirtschaftskraft,
- Abbau der gesellschaftlichen Spannungen/Herausforderungen,
- Adressbildung und Imageaufwertung durch bauliche/städtebauliche Maßnahmen im öffentlichen Raum und im Rahmen von ÖPP-Vereinbarungen auch auf privaten Flächen.

Dies bedeutet einen - je nach Umsetzungsgrad - vollständigen oder teilweisen Abbau der bestehenden funktionalen und städtebaulichen Missstände. Die angestrebte "Rückgewinnung" des Raumes als Teil der historischen Berliner Innenstadt einerseits, und die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen in den verschiedenen Teilräumen andererseits, werden die Bedeutung des Raumes am Berliner Grundstücksmarkt verbessern. Eine Bodenwerterhöhung, die voraussichtlich auch auf das Umfeld ausstrahlen wird, scheint möglich. Durch Abschöpfung des sanierungsbedingten Anteils könnte ein Betrag zur Refinanzierung der öffentlich einzusetzenden Mittel erfolgen. Gleichmaßen wäre diese Tatsache ein Aspekt für die Vereinbarung von städtebaulichen Verträgen für ÖPP-Maßnahmen und auf diesem Weg erzielbar.

## 6.8 Instrument

### Sanierungsgebiet nach § 142

Für das Untersuchungsgebiet Mehringplatz/Blücherplatz ist die Festlegung als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB das geeignete Instrument zum zügigen Abbau der vorhandenen städtebaulichen und funktionalen Missstände:

- Es erlaubt die Vorbereitung von Baumaßnahmen durch Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 BauGB und damit eine unmittelbare Unterstützung und Stimulierung privater Aktivitäten.
- Es erlaubt die Unterstützung von sozialen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Prozessen.
- Die Genehmigungsvorbehalte gemäß § 144/145 erlauben die Steuerung des Entwicklungsprozesses. Der mit dem § 144 und 145 notwendige Arbeitsaufwand für die genehmigende Verwaltung kann ggf. durch ausgewählte Pauschalgenehmigungen gemäß § 144 (3) nach förmlicher Festlegung zugleich nachhaltig reduziert werden. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen inwieweit die Genehmigungsvorbehalte anzuwenden sind.

- Durch die Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 würde im Fall der Festlegung im umfassenden Verfahren die Möglichkeit bestehen, die Eigentümer durch die Ausgleichsbeträge in angemessenem Umfang an der Finanzierung der Erneuerungsmaßnahmen zu beteiligen. Der Punkt 5.1.1 der AV Ausgleichsbeträge würde zugleich sicherstellen, dass eine Belastung von Mietern des früheren sozialen Wohnungsbaus durch Ausgleichsbeträge ausgeschlossen ist. Er sichert die zügige Finanzierung der geplanten und erforderlichen Maßnahmen im öffentlichen Raum, die bei Anwendung des Straßenausbaubeitragsgesetzes nicht möglich wären.

Prüfungsbedarf besteht also hinsichtlich der Anwendung des umfassenden oder des einfachen Verfahrens (vgl. § 142 (4) und § 152 ff. BauGB). Folgende Aspekte sprechen gegen das umfassende Verfahren:

- Viele Maßnahmen sind öffentlichen Charakters, insbesondere die Aufwertung von öffentlichen Einrichtungen.
- Stadterneuerungsmaßnahmen sollen private Eigentümer zum Handeln motivieren bzw. diese unterstützen; insbesondere die Wohnungswirtschaft ist hiervon betroffen: die finanziellen Auswirkungen von Ausgleichsbeträgen werden hierfür nicht motivierend sein.
- Der Grad der Missstände erscheint für verschiedene Teilräume nicht ausreichend, um das umfassende Verfahren anzuwenden. Eine nachhaltige und umfangreiche Aufwertung des Bodenpreinsniveaus, erscheint angesichts der geplanten Maßnahmen nicht nachweisbar.
- Die Vereinfachung, die das umfassende Verfahren für Maßnahmen im öffentlichen Raum bedeuten könnte, reichen als Argumentation alleine nicht aus, das umfassende Verfahren zu begründen.

Das einfache Verfahren, das die Steuerungsmöglichkeit nach § 144 BauGB einschließt, den dritten Absatz (§152 ff.) aber ausschließt, wird als Steuerungsinstrument für die Entwicklung ausreichend sein.

Für die Vorfinanzierung des bezirklichen Anteils für nach Straßenausbaubeitragsgesetz umlegbaren Maßnahmen im öffentlichen Raum ist eine Lösung zu entwickeln, die die Zügigkeit der Durchführung nicht beeinträchtigt. Hierfür gibt es im Rahmen des Stadtumbau West Gebiets Neukölln-Südring ein Vorbild (Finanzierung der Erneuerung der Karl-Marx-Straße Süd), das sinngemäß zu übertragen ist. Danach kann der nach StrABG beitragspflichtige Anteil an den Investitionskosten - der Kofinanzierungsanteil - bei der Veranschlagung im Rahmen der Haushaltsplanung als Mehrausgaben geltend gemacht werden.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Im Vermerk von SenFin II F vom 30.7.2008 heißt es dazu:  
 "Verfahren bei Finanzierungen im Rahmen des Programms Stadtumbau West  
 Soweit eine Finanzierung für Straßenbaumaßnahmen im Rahmen der Haushaltswirtschaft erforderlich ist, werden beim Bezirk Mehrausgaben (außerplanmäßige Ausgaben) in Höhe des ge-

## Prüfung § 172 Erhaltungsgebiet

Die ermittelten Missstände und die formulierten Ziele für den Raum (vgl. Kapitel 4 und 5) lassen grundsätzlich auch eine Festlegung als Erhaltungsgebiet gemäß § 172 (3) BauGB als geeignet erscheinen. Gegen dieses Instrument sprechen jedoch folgende Aspekte:

- Starke Fixierung auf städtebaulich/denkmalpflegerische Aspekte, d.h. eher Bewahrung als auf die im Gebiet zu unterstützende Weiterentwicklung und Veränderung.
- Geringere Steuerungsmöglichkeiten für die im Raum Mehringplatz/Blücherstraße entstehenden Aufgaben der gesellschaftlichen/sozialen Integration.
- Geringere Flexibilität, um auf die zzt. dynamischen Prozesse im Gebiet reagieren zu können.

## Prüfung § 171 Stadtumbau West

Eine Kulisse des Stadtumbau West wäre grundsätzliche weitere Option für die Entwicklung des Raumes.

Die Art der Ziele und geplanten Maßnahmen kommt den bisher in Berlin bearbeiteten Räumen zumindest nahe (Stabilisierung von Großsiedlungen/Stärkung der Wirtschaftskraft und Ausstrahlungskraft eines Raumes).

Gegenüber dem o.a. Instrument bietet der Stadtumbau jedoch keine Vorteile. Für eine Kernaufgabe im VU-Gebiet - die Herausarbeitung der historischen Bedeutung des Raums - ist der Stadtumbau nicht adäquat.

---

samen Jahresbedarfs bei der Hgr. 7 zugelassen. In Höhe der Förderung im Rahmen des Programms Stadtumbau West werden bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bei Kapitel 12 95, Titel 893 13 die Ausgaben entsprechend gesperrt. In Höhe der nach dem Straßenausbaubeitragsgesetzes (StrABG) umlagefähigen Ausgaben werden die Mehrausgaben ohne Ausgleich zugelassen.

Sollte sich im Rahmen der Haushaltswirtschaft herausstellen, dass die zugelassenen Mehrausgaben in diesem Umfang wider Erwarten doch nicht benötigt werden, können diese Mehrausgaben insgesamt angepasst und die Sperre bei 12 95/893 13 ggf. entsprechend reduziert werden.

Im Rahmen der Basiskorrektur werden dann die tatsächlich geleisteten Ausgaben berücksichtigt.

Für Baumaßnahmen mit einem Baubeginn ab dem Jahre 2010 ist die Finanzierung im Rahmen der Aufstellung des Haushaltsplans bzw. der Finanz- und Investitionsplanung abzusichern. Dabei sind die nach dem StrABG umlagefähigen Ausgaben zu veranschlagen; in den Erläuterungen sind die Gesamtkosten der Baumaßnahme inkl. der Fördermittel aus dem Programm Stadtumbau West anzugeben. Weiterhin ist dann der Hinweis auf eine Teil-Finanzierung aus diesen Mitteln aufzunehmen. Dieser Zusatz könnte wie folgt lauten:

'Unter Berücksichtigung des Straßenausbaubeitragsgesetzes sind voraussichtlich xx v.H. der Gesamtkosten nach Fertigstellung umlagefähig. Die nicht umlagefähigen Kosten werden im Rahmen des Programms Stadtumbau West (Kapitel 12 95, Titel 893 13) gefördert.'

Auch in diesem Fall werden im Rahmen der Basiskorrektur dann die tatsächlich geleisteten Mehrausgaben (überplanmäßige Ausgaben) berücksichtigt."

## Schlussfolgerungen

Im Ergebnis wird vorgeschlagen, ein Gebiet des besonderen Städtebaurechts gemäß § 142 BauGB Absatz 4 (einfaches Verfahren) festzulegen.

## 6.9 Förderprogramm

### Einsatz des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz

Für die Förderung der notwendigen Maßnahmen, soweit sie durch öffentliche Mittel im Rahmen des besonderen Städtebaurechts erfolgen soll, wird der Einsatz des Programms "Städtebaulicher Denkmalschutz" vorgeschlagen. Nach Artikel 4 der VV Städtebauförderung 2009 kann dieses Programm insbesondere eingesetzt werden für:

- die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude und Ensembles,
- die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,
- die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme sowie die Erarbeitung und Fortschreibung von Planungen und Konzepten, die Leistungen von Sanierungsträgern und anderen bestätigten Beauftragten zur Beratung von Eigentümern/Investoren über die Einhaltung von Auflagen der Denkmalpflege oder aus örtlichen Satzungen; Aufwendungen für den Wissenstransfer.

Die Analyse der Entwicklung des Raumes, seine stadtgeschichtliche Einordnung und die vorzufindenden erhaltenswerten Elemente (vgl. Kapitel 2 und 4.8) sowie die formulierten Erneuerungsziele (vgl. Kapitel 5 der VU) zeigen, dass ein besonderer Schwerpunkt auf der Wiederherstellung, Sicherung und Stärkung der geschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung des Raumes liegt.

Nicht nur die Aufgaben im öffentlichen Raum oder bei der Wiederherstellung bzw. Neuinterpretation historischer Strukturen und der Bedeutung im Berliner und im bezirklichem Gefüge sind in diesem Zusammenhang zu benennen. Alle die im Handlungsfeld "Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhaltes" formulierten Aufgaben leisten auch einen Beitrag den Raum in seiner Qualität wiederherzustellen oder zu stärken.

## Weitere Finanzierungsmöglichkeiten

Durch die enge räumliche und inhaltliche Abstimmung mit dem Programm Soziale Stadt/Quartiersmanagement kann hinsichtlich des Einsatzes von Fördermitteln und der personellen und verfahrenstechnischen Betreuung ein hohes Maß an Synergien erzielt werden.

Der Einsatz weiterer Förderungsmöglichkeiten ist im Rahmen der Konkretisierung einzelner Projekte zu prüfen. Neben den schon o.a. Quellen erscheinen für den Einsatz im Rahmen ausgewählter Projekte besonders interessant:

- "Kulturinvestitionsprogramm - KIP" und Programm "Stärkung des Innovationspotenzials in der Kultur - INP" (vgl. VV KIP 2007 und VV INP 2007)
- weitere Mittel der Kunst- und Künstlerförderung des Landes Berlin
- Finanzierung von Projekten im Rahmen von Darlehen eines Stadtentwicklungsfonds auf Grundlage der JESSICA-Initiative
- Ausschöpfung von Förderangeboten der Kreditanstalt für den Wiederaufbau (KfW), insbesondere im Kontext geplanter Sanierungsmaßnahmen an den Wohnungsbeständen,
- Nutzung weiterer Programme des Bundes (z.B. Aktionsprogramm Mehrgenerationenhäuser),
- Fördermöglichkeiten im Rahmen des 2. Arbeitsmarktes.

Die Kombinationsfähigkeit des Mitteleinsatzes aus unterschiedlichen Förder-töpfen ist sicherzustellen.

Das Sanierungsrecht erlaubt erhebliche steuerliche Vergünstigungen bei der Durchführung von baulichen Erneuerungsmaßnahmen. Auch die Wohnungsunternehmen können die Abschreibungsregelungen des § 7 h Einkommensteuergesetz hierfür in Anspruch nehmen. Die notwendige Durchführung von privat zu finanzierenden Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erhält dadurch einen wichtigen Impuls.

## 6.10 Konzeption für nicht festzulegende Bereiche

Für die nicht zur Festlegung vorgeschlagenen Blöcke werden keine besonderen Maßnahmen und -verfahren vorgeschlagen.

### Milieuschutz fortführen

Für die Blöcke 158, 163, 164, 165 in der Gneisenaustraße bietet die Erhaltungsverordnung Bergmannstraße-Nord ("Milieuschutz") die rechtlichen Möglichkeiten zur Steuerung des sich vollziehenden Erneuerungsprozesses. Mittel zur Mod-/Inst-Förderung von Wohngebäuden stehen im Grundsatz nicht

nur zur Verfügung; der durchschnittliche Erhaltungszustand lässt keine flächenhaften städtebaulichen Missstände erkennen.

### Sanierung von Infrastrukturstandorten

Im Rahmen der VU wurde erheblicher Handlungsbedarf zur Instandhaltung bestehender Infrastruktureinrichtungen ermittelt. Im Abgrenzungsvorschlag für ein Gebiet des besonderen Städtebaurechts wird dieser Handlungsbedarf berücksichtigt, soweit es weitere Missstände und damit einen komplexen Erneuerungsbedarf gibt.

Standorte, die Instandsetzungs-/Sanierungsbedarf aufweisen, sich aber in einem Umfeld ohne weiteren Sanierungsbedarf befinden, werden nicht in die Kulisse aufgenommen. Für diese Standorte sind eigene Wege der Förderung der Sanierung erforderlich. Dies gilt insbesondere für die Asbestsanierung von Schulstandorten und notwendige Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an weiteren Infrastrukturstandorten.

### Standort Finanzamt entwickeln

Der Block 162 (historischer Standort des 1. Garde-Dräger-Regiments, heute Finanzamt und Handwerksbetriebe überwiegend des Kfz-Handwerks) stellt ein erhebliches Entwicklungspotenzial für den Raum der Tempelhofer Vorstadt dar. Die gegenwärtige Nutzung wird dem Denkmalwert der Anlage und ihrer zentralen Lage im Stadtraum aufgrund der bestehenden Nutzungsdichte, der städtebaulichen Gestaltung, des Erhaltungszustandes und der von den Betrieben ausgehenden Umweltauswirkungen aber nicht gerecht.

Da der unmittelbare räumlich-funktionale Zusammenhang zu den für das geplante Sanierungsgebiet formulierten Aufgaben und Zielen aber fehlt, es vielmehr auch weiterer Untersuchungen und gesonderter Zielfindungen bedarf, wird von einer Einbeziehung in die vorgeschlagene Sanierungsgebietskulisse Abstand genommen. Darüber hinaus ist durch die Vielzahl von Mietern in den Gewerbebauten von einem aufwendigen Prozess auszugehen.

## 7 Maßnahmen und Kostenübersicht

Nachfolgend werden die Maßnahmen vorgestellt, die zu einem nachhaltigen Abbau der bestehenden Missstände und zur Errichtung der formulierten städtebaulichen und funktionalen Ziele für das abgegrenzte Sanierungsgebiet führen sollen. Die Maßnahmenliste ist thematisch wie folgt gegliedert:

- Handlungsfeld A: Maßnahmen zur Stärkung der städtebaulichen und funktionalen Ausstrahlungskraft
- Handlungsfeld B: Maßnahmen zur Stabilisierung des gesellschaftlichen Zusammenhalts
- Handlungsfeld C: Maßnahmen zur Verbesserung der Vernetzungen und Verbindungen

Unter sonstige Maßnahmen fallen der Abschluss der Gesamtmaßnahme, Maßnahmen zur Bodenordnung, die Verlagerung oder Änderung von Betrieben, Entschädigung / Umsetzung von Mietern und die Vergütung von Sanierungsbeauftragten. Herausgehoben werden Schlüsselmaßnahmen, die besonders wichtig und/oder dringlich zur Erreichung der Ziele sind und weiteren Maßnahmen. In der Maßnahmenliste werden auch Maßnahmen benannt,

- die im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Gebiet stehen, ohne finanziell unmittelbar in die Kostenkulisse einzugehen; dies gilt insbesondere für Maßnahmen an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur,
- die zur Entwicklung des Gebietes beitragen, aber aus anderen Programmen/Haushalten zu finanzieren sind,
- die nur grob hinsichtlich des finanziellen Aufwandes zu umreißen sind; eine Aufgabenpräzisierung und Kostendifferenzierung ist auf Grundlage weiterer vertiefender Gutachten bzw. Maßnahmenplanung dringend geboten.

Aus der Tabelle gehen die Kosten für die Maßnahmen in den jeweiligen Handlungsfeldern gemäß Maßnahmenliste hervor.

Tabelle 8: Kosten für die Maßnahmen nach Handlungsfeldern

Handlungsfeld/ Kategorie	Kosten in € netto	Kosten in € brutto (inkl. Planung und Mwst.)	davon Schlüsselmaßnahme brutto
Handlungsfeld A: Maßnahmen zur Stärkung der städtebaulichen und funktionalen Ausstrahlungskraft	32.975.000	42.731.000	6.840.500
Handlungsfeld B: Maßnahmen zur Stabilisierung des gesellschaftlichen Zusammenhalts	11.445.000	14.825.500	13.704.500
Handlungsfeld C: Maßnahmen zur Verbesserung der Vernetzungen und Verbindungen	8.920.000	11.406.000	7.566.000
Sonstige Maßnahmen	3.650.000	4.380.000	4.380.000
<b>Summe</b>	<b>56.990.000</b>	<b>73.342.500</b>	<b>32.491.000</b>

Bei den dargestellten Straßenbaumaßnahmen (vgl. Handlungsfeld C) ist auch die städtebaulich-räumliche Bedeutung bei der Aufnahme in die Liste berücksichtigt worden. Nicht alle Straßenzüge, für die der Bezirk einen Instandsetzungsbedarf festgestellt hat, sind deshalb enthalten. Der Anteil, der nach StraBeG auf Private umzulegen ist, kann hier nur grob geschätzt werden; Annahme pauschal: 50%.

In der Tabelle "Kosten- und Finanzierungsübersicht" werden die Gesamtkosten, aufgeteilt nach Kostengruppen, zusammengefasst dargestellt.

Tabelle 9: Kosten- und Finanzierungsübersicht in Bruttopreisen

KGR		Kosten öffentlich (Städtebaurecht)	Kosten öffentlich (weitere)	Kosten private	Gesamtkosten
1	2	3	4	5	6
	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>				
11	Vorbereitende Untersuchungen	56.000	-	-	56.000
12	Weitere Vorbereitungen	2.789.500	100.000	-	2.889.500
125	Abschluss der Gesamtmaßnahme	180.000	-	-	180.000
	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>				
21	Bodenordnung einschließlich Erwerb	2.400.000	k.A.	k.A.	2.400.000 +
221	Umzug, Härteausgleich, Entschädigung Bewohner	600.000	k.A.	k.A.	600.000 +
222	Härteausgleich, Entschädigung Betriebe	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
23	Freilegung von Grundstücken	1.404.000	k.A.	k.A.	1.404.000 +
24	Herstellung/Änderung öffentl. Erschließungsanlagen	6.353.000	-	6.353.000	12.706.000
251	Bewirtschaftungsverluste/Mietausfall	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
252	Sonstige Maßnahmen	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	<b>Ausgaben für Baumaßnahmen</b>				0
311+312	ModInst von Wohngebäuden	1.300.000	k.A.	k.A.	1.300.000 +
313	ModInst gewerbl. genutzter Gebäude/Gebäudeteile	-	k.A.	k.A.	k.A.
314	ModInst aufgrund vertraglicher Vereinbarung	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
32	Neubauten und Ersatzbauten	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
332	Grünanlagen und Spielplätze	7.286.500	304.000	-	7.590.500
33	Errichtung/Änderung Gemeinbedarfs- und Folgeeinr.	41.695.500	39.520.000	-	81.215.500
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben	600.000	-	k.A.	600.000 +
35	Sonstige Maßnahmen	1.781.000	k.A.	1.100.000	2.881.000
	<b>Ausgaben für Sonstige Maßnahmen</b>				
4	Vor- und Zwischenfinanzierung	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
	<b>Aufgabenerfüllung für Berlin</b>				
51	Vergütung von Sanierungsträgern	-	-	-	-
52	Vergütung von Sanierungsbeauftragten	600.000	-	-	600.000
	<b>Summe</b>	<b>67.045.500</b>	<b>39.924.000</b>	<b>7.453.000</b>	<b>114.422.500</b>
Verrechnung/ Prüfsumme	Private Kosten (StraBeG-Anteil geschätzt)	6.353.000			
	Bereits finanziert (VU)	56.000			
	<b>Summe Kosten Maßnahmentabelle</b>	<b>73.342.500</b>			

Einbezogen sind auch Kosten für Maßnahmen außerhalb der VO-Kulisse bzw. außerhalb des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes im Verflechtungsbereich. Hierbei handelt es sich um Kosten von Infrastrukturmaßnahmen, insbesondere die von Schulen und Kitas.

Die Kosten wurden wie folgt ermittelt:

- Heranziehung bestehender Kostenschätzungen oder Berechnungen durch Beteiligte (z.B. Fachämter).
- Kostenschätzung aufgrund von Erfahrungswerten z.B. aufgrund von Quadratmeterpreisen.<sup>1</sup>

In der Maßnahmenliste auf den nachfolgenden Seiten erfolgt in der Spalte "Bemerkungen" hierzu jeweils ein Hinweis.

Die Brutto-Kosten umfassen Ansätze für:

- Honorare (10 %)
- Mehrwertsteuer (19 %)

Die Tabelle enthält weiterhin Aussagen zu:

- vorgeschlagenem Zeithorizont der Umsetzung
- Bemerkungen, z.B. hinsichtlich besonderer Rahmenbedingungen oder Hinweise zur Herkunft von Informationen.

Im "Maßnahmenplan" werden die Maßnahmen visualisiert. Die dort vergebenen Nummern erlauben das Wiederfinden in der Maßnahmenliste. Der Plan ist in (eher) planerische und (eher) investive Maßnahmen aufgeteilt.

---

<sup>1</sup> Alle Kosten sind Bruttokosten-Annahmen.

Eine Zuordnung zu den Projekten und eine überschlägliche zeitliche Aufteilung erfolgt in den Maßnahmenlisten zu den Handlungsfeldern.

KG 23 Annahme zur Spalte "Weitere öffentliche Kosten": Es wird davon ausgegangen, dass Freilegungen auch im Rahmen anderer Projekte öffentlicher oder privater Träger erfolgen.

KG 24 Annahme: Umlagefähig nach StraBeG sind im Durchschnitt 33 %.

KG 32 Annahme: Finanzierung von Neu- und Ersatzbauten aus dem investiven Haushalt des Landes Berlin oder als private Investition.

KG 311+312 Annahme: Modernisierung erfolgt durch private Finanzierung oder auf der Grundlage von Darlehen/Zuschüssen z.B. der KfW.

k.A. = Keine Annahmen: Kosten sind zu erwarten.

- = Keine Kosten zu erwarten.

**Maßnahmenliste Vorbereitende Untersuchungen Mehrringplatz / Blücherplatz**  
**Handlungsfeld A: Maßnahmen zur Stärkung der städtebaulichen und funktionalen Ausstrahlungskraft**  
 Stand: 10.3.2010

Hinweise: im Bearbeitungsprozess wurden Nummern gestrichen, daher können Lücken in der laufenden Nummerierung bestehen.

Handlungsfeld A: Maßnahmen zur Stärkung der städtebaulichen und funktionalen Ausstrahlungskraft							
Nr.	Maßnahme (Kurzbeschreibung)	Zeitraum/ Zugänglichkeit	Kostengru- ppe KOF- Tabelle	Voraussichtliche Kosten in € (pa.) (netto)	Voraussichtliche Kosten inkl. Planung und Mehrwertsteuer in € (pa.) (brutto)	Bemerkungen	Voraussichtliche Kosten in € (pa.) - Standorte außerhalb VU-Gebiet, sonstige Bemerkungen zu Kosten
A.1	Vertiefende Untersuchung zu Gestaltungsprinzipien im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Denkmalschutz	kurzfristig	12	50.000	60.000		
A.2	Beleuchtungskonzept Mehrringplatz (dezentrale regenerative Energiebezugung, U.U. Wettbewerb)	kurzfristig	12	50.000	60.000	SCHLUSSELMASSNAHME	
A.3	Beleuchtung Mehrringplatz (Umsetzung des Konzepts)	mittelfristig	35	400.000	520.000	plus 16.000€ für die Stromkostenmehr; Der zusätzliche Austausch der Kugelleuchten an 64 Laternen belief sich auf 65.000€;	
A.4a	Planung zur Neugestaltung Freiflächen am Mehrringplatz	kurzfristig	12	50.000	60.000	Zusammen mit Beleuchtungskonzept, - Öffentliche Toilette - Aufzug zur U-Bahn (U6) (in Abhängigkeit von U-Bahnhofsanierung), (Lützow 7)	
A.4b	Neugestaltung Freiflächen am Mehrringplatz	mittelfristig	332	950.000	1.225.000	Zusammen mit Beleuchtungskonzept, - Öffentliche Toilette (Lützow 7)	
A.5	Integriertes, wohnungswirtschaftliches Konzept unter Berücksichtigung sozialstruktureller Auswirkungen	kurzfristig	12	75.000	97.500	SCHLUSSELMASSNAHME	
A.6	Abriss Parkdeck	kurzfristig	23	960.000	1.248.000	pa. 98.000 m <sup>2</sup> x 25,00 € als O-Maßnahme	
A.7	Beleuchtungsplan Block Franz-Klübs-Strasse/Wilhelmsstraße (EUCAL/ADK-Block)	kurzfristig-mittelfristig	12	50.000	60.000		
A.8a	Planung zur Umgestaltung der Freiflächen im Block Franz-Klübs-Strasse/Wilhelmsstraße (EUCAL), öffentlich nutzbare Bereiche/Durchwegung	kurzfristig	12	40.000	48.000	SCHLUSSELMASSNAHME	
A.8b	Freiflächenumgestaltung Block Franz-Klübs-Strasse/Wilhelmsstraße (EUCAL), öffentlich nutzbare Bereiche/Durchwegung	mittelfristig	332	360.000	468.000	SCHLUSSELMASSNAHME	
A.8ba	Planung zur Umgestaltung der Freiflächen im Block Franz-Klübs-Strasse/Lindenstraße (SEVICBAQ), öffentlich nutzbare Bereiche/Durchwegung	kurzfristig	12	50.000	60.000		
A.8bb	Freiflächenumgestaltung Block Franz-Klübs-Strasse/Lindenstraße (SEVICBAQ), öffentlich nutzbare Bereiche/Durchwegung	mittelfristig	332	450.000	565.000		
A.9	Konzept zur Freiraumplanung und/oder städtebaulichen Aufwertung der Flächen zwischen Mehrringplatz und Hallisches Ufer / Glashtiner Straße (westlich und östlich des Hallischen Torst) im Verbindung mit A.16	kurzfristig	12	30.000	36.000	Erneuerungsgestaltung, Prüfung punktueller Bebauung in ausgewählten Teilen	

Nr.	Maßnahme (Kurzbeschreibung)	Zeithorizont/ Zykluszeit	Kostengruppe KOF- Tabelle	Voraussichtliche Kosten in € (ca.) (netto)	Voraussichtliche Kosten inkl. Planung und Mehrwertsteuer in € (ca.) (brutto)	Bemerkungen	Voraussichtliche Kosten in € (ca.) - Standorte außerhalb VU-Gebiet, sonstige Bemerkungen zu Kosten
A.11	B-Plan Hallesches Tor	mittelfristig	12	30.000	36.000		
A.12	Sanierung der Wohngebäude Bereich Mehringplatz (energetische Sanierung, Modern, neue Hauszüge etc.)	kurz- bis langfristig	311, 312	k.A.		Privat finanziert	private Finanzierung, z.B. Ufer
A.13	Machbarkeitsstudie Abriss Luftgeschoss Mehringplatz	kurzfristig	12	75.000	90.000	Kosten/ Nutzen, Vor- und Nachteile, Szenarien für Mieter, Lernprozesse für Mehringplatz, SCHLUSSELMASSNAHME	
A.14	Abriss Luftgeschoss Mehringplatz	mittelfristig	221, 23	120.000	156.000	In Abhängigkeit von Ergebnis Machbarkeitsstudie: 4.700 m² x 25,00 € als O-Maßnahme, SCHLUSSELMASSNAHME	
A.15	gestrichen						
A.16	Machbarkeitsstudie zum Wiederaufbau der Torhäuser am Mehringplatz (u.U. konkurrierendes Gutachtenverfahren) in Verbindung mit A.9	kurzfristig	12	75.000	90.000		
A.18	Konzept zur Umgestaltung der Spielplätze am Theodor-Wolff-Park und am Besselpark	kurzfristig	12	25.000	30.000	(Bürgerworkshop)	
A.19	Wiederherstellung der Friesensäule auf dem Mehringplatz (Engel)	mittelfristig	35	k.A.		In Abhängigkeit von U-Bahn-Sanierung	Mittel des Denkmalschutzes
A.20	Begleitstudien zur Umsetzung des Konzepts am ehemaligen Blumenmarkt	kurzfristig	12	50.000	60.000	Vertiefende Untersuchungen zu Einzelfragen (Gutachten zu Verkehr, Öffentlichkeitsarbeit, Denkmalschutz o.ä.)	
A.21	Anpassungsmaßnahmen im Besselpark und Gestaltung Eckerplatz/ Eckerstraße	mittelfristig	332	750.000	975.000	5.000 m² x 150,00 €	
A.22a	Stadtbauliche Gestaltung nördlich Besselstraße (westlich der Charottenstraße)	mittel- bis langfristig	262/33	k.A.			private Finanzierung
A.22b	Qualifizierung der Grünanlage nördlich Besselstraße (östlich der Charottenstraße)	mittelfristig	332	200.000	260.000	ca 2500 m² x 80,00 €	
A.25	Architektonischer Wettbewerb Umlandbebauung Blumenmarkt und Besselsbauern Eckerplatz/ Lindensstraße	kurzfristig	12	500.000	600.000	Nutzungskonzept und Investitionsauswahlverfahren	
A.26	Bauliche Ergänzung nördlich und südlich am Blumenmarkt und Umbau/ Umnutzung der Halle	mittelfristig	34, 9/3	k.A.			Investitionshaushalt des Landes Berlin und private Finanzierung
A.27	Umgestaltung der Freiflächen am heiligen Blumenmarkt zwischen Eckerplatz und Lindensstraße	kurz- bis mittelfristig	24	2.000.000	2.600.000	SCHLUSSELMASSNAHME	
A.28	Architektonischer Wettbewerb bauliche Fassung Friedrichstraße 16-22	mittelfristig	12	150.000	180.000	Nutzung, Kultur- und Bildungszentrum	
A.29	Schaffung Bausicht- Bebauungsplan Bereich heiliger Blumenmarkt / Besselpark	kurzfristig	12	k.A.		bereits im Verfahren	andere Finanzierung
A.30	Szenarien und Konzept zur Nutzung bzw. Nachnutzung der ABB, ggf. unter Einbeziehung des Umfeldes (Gutachtenverfahren)	kurzfristig	12	125.000	150.000	SCHLUSSELMASSNAHME	
A.31	Konzept zum Freiraum Bucherplatz/ Frieschof Kirche/Blocke an der Berthler Straße	kurzfristig	12	50.000	60.000	Durchwegung Nord-Süd	
A.32a	Landschaftsarchitektonische Planung zur Umgestaltung Bucherplatz	kurzfristig	12	50.000	60.000	SCHLUSSELMASSNAHME	
A.32b	Umgestaltung Bucherplatz	mittelfristig	332	960.000	1.248.000	SCHLUSSELMASSNAHME 6.000 m² x 160,00 €	

Nr.	Maßnahme (Kurzbeschreibung)	Zeithorizont/ Zugänglichkeit	Kostengruppe KOFI- Tabelle	Voraussichtliche Kosten in € (ca.) (netto)	Voraussichtliche Kosten inkl. Planung und Mehrwertsteuer in € (ca.) (brutto)	Bemerkungen	Voraussichtliche Kosten in € (ca.) - Standorte außerhalb V.U.-Gebiet, sonstige Bemerkungen zu Kosten
A.33a	Entwicklungskonzept Friedhof / Gartendankmalpflegerisches Konzept	kurzfristig	12	35.000	42.000	- Wirtschaftlichkeit- Wegkonzept- Ummühenkosten vom Flächen	
A.33b	Sanierung von ausgewählten, kulturellschonend wertvollen Grabstätten	mittelfristig	302	k.A.		Mittel der Denkmalförderung bzw. der Stiftung Denkmalerschutz	
A.33c	Neue Friedhofsmäuer	langfristig	32	k.A.		im Kontext Rückbau zu klären	
A.34a	Planung zu Rückbau Blücherstraße	langfristig	12	30.000	36.000		
A.34b	Rückbau Blücherstraße	langfristig	24	k.A.		Refinanzierung durch Grundstücksverkauf am westlichen Mehringdamm	
A.35	B-Plan AGB7 Blücherplatz	mittelfristig	12	50.000	60.000	für Sicherung der zukünftigen Nutzung, die Freiflächen, mögliche Bau- und Verkehrsflächen	
A.36	Neubau Spielplatz Waterloo-Ufer	mittel- bis langfristig	332	300.000	360.000	in Abhängigkeit zu Nachnutzungskonzept AGB	
A.37	Beulische Ergänzung Puttkammer- Friedrichstraße	mittelfristig	32	k.A.			private Finanzierung
A.38	Sanierung Lenau-Grundschule	kurzfristig	33	14000.000	18200.000	Vergleichskosten für Asbestsanierungen an anderen Standorten	
A.39	Sanierung Gallei - Grundschule / Liebmarm Forderschule	kurz- bis mittelfristig	33	500.000	600.000	v.a. Innenflächen, Flure und Treppenhäuser; Weiterhin Keller-, Außenwände, Dächer, Sanitär, Elektro, Lüftung, Heizung, Außentüren, Außenanlagen	
A.40	Sanierung Reinhardswald-Grundschule	kurzfristig	33	andere Finanzierung		Baukosten ohne Planung und ohne Asbestsanierung	14.000.000
A.41	Sanierung Otto-Wels Grundschule	kurz- bis mittelfristig	33	andere Finanzierung		- außerhalb des Gebietes, v.a. Fenster und Außentüren, Sanitär, Dächer und Innenflächen, Weiterhin Außenwände, Keller und Heizung	1.800.000
A.42	Sanierung Clara-Grünwald Grundschule und Neubau Turnhalle	kurz- bis mittelfristig	33	andere Finanzierung		- außerhalb des Gebietes, v.a. Innenflächen, Kellerflächen, Sanitär, Fenster, Außenwände und Elektro, Weiterhin Heizung, Außenanlagen und Lüftung sowie Neubau Turnhalle	1.000.000 und 1.300.000 (Turnhalle)
A.43	Sanierung Kurt-Schumacher Grundschule	kurz- bis mittelfristig	33	3.000.000	3.900.000	v.a. Fenster, Außentüren und -wände, Innenflächen, Sanitär und Elektro, Weiterhin Dächer, Turnhalle, Keller, Heizung und Außenanlagen	
A.45	Sanierung Kita Kochstraße	kurz- bis mittelfristig	33	1.700.000	2.270.000	Maßnahme wurde im Konjunkturprogramm II beantragt aber nicht gefördert, Kapazitätsauslastung von 240 Plätzen wird nicht angestrebt, die zunehmend jüngere Kinder in kleineren Gruppen betreut werden	
A.46	Badumbau INA KINDER-GARTEN	kurz- bis mittelfristig	33	50.000	65.000	(Mergelgrabenstraße 60), Badumbau, im Sommer 2009 wird eine zweite Krippenabteilung eingerichtet. Deshalb muss ein Bad für die Bedürfnisse der Kinder unter 3 JÜJ. umgebaut werden. Außerdem müssen die Horttoiletten in Bader für 3-6J umgebaut werden.	
A.47	Sanierung Kindervilla Waldemar	kurz- bis mittelfristig	33	50.000	117.000	Förderung durch Konjunkturprogramm II bereits vorläufig bewilligt und Förderprogramm LB geplant	
A.48a	Sanierung Kita Bannewaldstraße	kurz- bis mittelfristig	33	andere Finanzierung		- außerhalb des Gebietes, höchste Priorität, Maßnahme wurde im Konjunkturprogramm II beantragt, aber nicht gefördert	2.000.000
A.48b	Sanierung Kita Seimstraße 1	kurz- bis mittelfristig	33	120.000	160.000		

Nr.	Maßnahme (Kurzbeschreibung)	Zeithorizont/ Zugänglichkeit	Kostenart/ KOF- Tabelle	Voraussichtliche Kosten in € (ca.) (netto)	Voraussichtliche Kosten inkl. Planung und Mehrwertsteuer in € (ca.) (brutto)	Bemerkungen	Voraussichtliche Kosten in € (ca.) - Standorte außerhalb VU-Gebiet, sonstige Bemerkungen zu Kosten
A.48c	Sanierung Kila Lobeckstraße 11	kurz- bis mittelfristig	33	650.000	866.000	außerhalb des Gebietes	
A.49	Sanierung Kila Wilhelmstraße	kurz- bis mittelfristig	33	200.000	260.000	Insandsetzungsbearbeitete Fußbodenbelag, Fenster, Türen, Rissbeseitigung, Anstricharbeiten, Außenfenster Teilw. Außenanstrich, Konstruktive Veränderung, Erhöhung der Sicherheit beim Terrassengeländer	
A.51	Sanierung Leibniz-Oberschule	kurz- bis mittelfristig	33	andere Finanzierung		- außenh. d. Geb., v.a. Innenflächen, Keller, Sanitär, Elektro, Fenster u. Heizung, Weiterhin Dachter, Außenwände- sowie Anlagen u. Lüftung	2.800.000
A.52	Sanierung Lina-Morgenstern-Oberschule	kurz- bis mittelfristig	33	andere Finanzierung		- außerhalb des Gebietes, v.a. Innenflächen, Heizung, Sanitär, Fenster, Elektro u. Keller, Weiterhin Dachter, Außenwände u. -flächen sowie Lüftung	1.800.000
A.53	Sanierung Hector-Petersen-Oberschule	kurz- bis mittelfristig	33	andere Finanzierung		- außerhalb des Gebietes, v.a. Innenflächen, Sanitär, Heizung, Fenster, Keller und Elektro, Weiterhin Außenwände, Dächer u. Lüftung, Außenanlagen	2.600.000
A.54	Sanierung Carl-Friedrich-Zeller-Oberschule	kurz- bis mittelfristig	33	andere Finanzierung		außerhalb d. Geb., v.a. Innenflächen, Sanitär und Heizung, Weiterhin Außenwände, Dächer, Fenster, Keller, Elektro, Außenanlagen u. Lüftung	600.000
A.55	Sanierung OSZ Konstruktionslehre	kurz- bis mittelfristig	33	andere Finanzierung		- außerhalb des Gebietes, keine Kostenangabe	
A.56	Sanierung Spielplätze Theodor-Wolff-Park (Boisplatz)	kurz- bis mittelfristig	332	20.000	26.000		
A.57	Sanierung Spielplätze Theodor-Wolff-Park (Spielplatz)	kurz- bis mittelfristig	332	150.000	195.000		
A.58	Sanierung Spielplatz Besselpark	kurz- bis mittelfristig	332	300.000	360.000		
A.59	Sanierung Spielplatz Lindensstraße 20-25	kurz- bis mittelfristig	332	140.000	182.000		
A.60	Sanierung Spielplatz Lindensstraße 76-77 (Boisplatz)	kurz- bis mittelfristig	332	50.000	65.000		
A.61	Sanierung Spielplatz Lindensstraße 76-77 (Multifunktionale Spielanlage)	kurz- bis mittelfristig	332	30.000	39.000	für alle Altersgruppen	
A.62	Sanierung Spielplatz Solmsstraße	kurz- bis mittelfristig	332	50.000	65.000		
A.63	Beleuchtung Theodor-Wolff-Park	kurz- bis mittelfristig	332	75.000	97.500		
A.64	Reaktivierung Schwimmbad Galler-Grundschule	kurz- bis mittelfristig	33	150.000	195.000		
A.65	Neugeschaltung und Öffnung der Freiflächen Kurt-Schumacher-Grundschule/Kila Kochstraße/OSZ	kurz- bis mittelfristig	33	1.500.000	1.950.000	10.000 m² x 150.000 €, auch: Nutz- und Lehngärten	
A.66	Neus Kila	kurz- bis mittelfristig	33	andere Finanzierung		Bedarf wurde festgestellt, Standort ist noch zu ermitteln	2.000.000
A.67	Kinderbauhof der Schreinerjugend (Franz-Kunster/Alte-Jakobstraße)	kurz- bis mittelfristig	332	andere Finanzierung		- außerhalb des Gebietes, -noch nicht angelegt, Alternativkonzept: Neuer Spielplatz "Naturerlehnungsraum"	300.000
A.68	Sanierung von zwei Gebäuden an historischer Straßenecke (Wilmsstraße 7 und 9)	kurz- bis langfristig	311, 312	1.000.000	1.300.000	Ordnungsmaßnahmen und als Anteil an Mod. inst. Kosten	
A.69	gestrichen						
A.70	Blockrandschließung Mehrhofdamm 13	langfristig	32	I.A.			private Finanzierung
A.71	gestrichen						
A.72	Vermarktungskonzept "Südliche Friedrichstraße"	kurzfristig	12	40.000	49.000	SCHLUSSEL MAßNAHME	
A.73	Öffnung des Friedhofs durch zwei zusätzliche Tore	kurzfristig	332	70.000	91.000		
Summe				32.975.000	42.731.000		

Maßnahmenliste Vorbereitende Untersuchungen Mehringplatz / Blücherstraße  
 Handlungsfeld B: Maßnahmen zur Stabilisierung des gesellschaftlichen Zusammenhalts  
 Stand: 10.3.2010

Hinweise: im Bearbeitungsprozess wurden Nummern gestrichen, daher können Lücken in der laufenden Nummerierung bestehen

Handlungsfeld B: Maßnahmen zur Stabilisierung des gesellschaftlichen Zusammenhalts							
Nr.	Maßnahme	Zeithorizont / Zugänglichkeit	Kosten- gruppe KOP- Tabelle	Voraussichtliche Kosten in Euro (ca.) (netto)	Voraussichtliche Kosten inkl. Planung und Mehrwertsteuer in Euro (ca.) (brutto)	Bemerkungen	Voraussichtliche Kosten in € (ca.) - Standorte außerhalb VU-Gebiet, sonstige Bemerkungen zu Kosten
B.1	Erweiterung des Angebots der KMA Antenne für die Jugend	kurzfristig	12	andere Finanzierung		Zielgruppenorientiert, mögliche Förderkulisse: QM, Bildung	100.000
B.2	Mieteranlaufstelle	kurzfristig	12	andere Finanzierung		privat finanziert, QM	
B.3	Städtebauliches Kunstprojekt "Das Orakel von Berlin"	kurzfristig	35	300.000	380.000	ohne "Sommento" und ohne Windtafeln auf dem Rondell, Baugenehmigung erteilt	
B.4	Städtebauliches Kunstprojekt "Das Orakel von Berlin" - Unterprojekt Sommer	kurzfristig	35	andere Finanzierung			1.100.000
B.5	Kunstprojekt: "Pfad der Visionäre" - Hinterleuchtung	kurzfristig	35	250.000	325.000	Baugenehmigung erteilt/SCHLÜSSELMASSNAHME	
B.6	Kunstprojekt: "Pfad der Visionäre der Welt"	mittelfristig	35	270.000	351.000	Baugenehmigung soll 2010 geanttragt werden/SCHLÜSSELMASSNAHME	
B.8	Bürgerworkshop zum Thema: Gestaltung Freiräumen EU/CAL	kurzfristig	12	25.000	30.000		
B.9	Bürgerworkshop zum Thema: Gestaltung Besselpark und Theoder-Wolff-Park (Spielplätze)	kurzfristig	12	25.000	30.000		
B.10	Netzwerkkaufbau "Jugend, Bildung, Kultur, und Kreativwirtschaft"	kurzfristig	12	50.000	60.000	über QM	50.000
B.11	Nutz- und Lehrgärten für Schüler Galliei- und Lenau Grundschule	kurz- bis mittelfristig	33	100.000	130.000	jeweils ca. 100 m <sup>2</sup>	
B.12	Raum für Schulsozialarbeit / Elterncafé in Kurt-Schumacher Grundschule	kurzfristig	33	15.000	19.500	SCHLÜSSELMASSNAHME	
B.13	Raum für Schulsozialarbeit / Elterncafé in Lenau-Grundschule	kurzfristig	33	15.000	19.500	SCHLÜSSELMASSNAHME	
B.14	Raum für Schulsozialarbeit / Elterncafé in Galliei-Grundschule	kurzfristig	33	15.000	19.500	SCHLÜSSELMASSNAHME	
B.15a	Planung eines interkulturellen und intergenerativen Begegnungszentrum/familienzentrum	kurzfristig	12	300.000	360.000	SCHLÜSSELMASSNAHME, z.B. Ausbau KMA Antenne	
B.15b	Einrichtung eines interkulturellen und intergenerativen Begegnungszentrum/familienzentrum	kurz- bis mittelfristig	33	9.700.000	12.610.000	SCHLÜSSELMASSNAHME, z.B. Ausbau KMA Antenne	
B.16	Raumkonzept zur Nutzung Gewerbe- und Erdgeschosszonen südliche Friedneshstadt/ Mehringplatz	kurzfristig		30.000	36.000		

Nr.	Maßnahme	Zeithorizont / Zügigkeit	Kosten- gruppe KOFI- Tabelle	Voraussichtliche Kosten in Euro (ca.) (netto)	Voraussichtliche Kosten inkl. Planung und Mehrwertsteuer in Euro (ca.) (brutto)	Bemerkungen	Voraussichtliche Kosten in € (ca.) - Standorte außerhalb VL-Gebiet, sonstige Bemerkungen zu Kosten
B.17	Vermarktungsnetzwerk Gewerbehäuser/Erdgeschosszone südliche Friedrichstraße und Mehningplatz	kurzfristig	12	100.000	120.000	Finanzierung z.B. über BImaq oder WdM	
B.18	Einrichtung einer Seniorenbegegnungsstätte	kurzfristig	33	250.000	325.000	noch zu verorten; voraussichtlich in bestehender Ladenfläche am Mehningplatz durch Umbau	
Summe				11.445.000	14.825.500		1250000

**Maßnahmenliste Vorbereitende Untersuchungen Mehringplatz / Blücherplatz**  
**Handlungsfeld C: Maßnahmen zur Verbesserung der Vernetzungen und Verbindungen**  
**Stand: 10.3.2010**

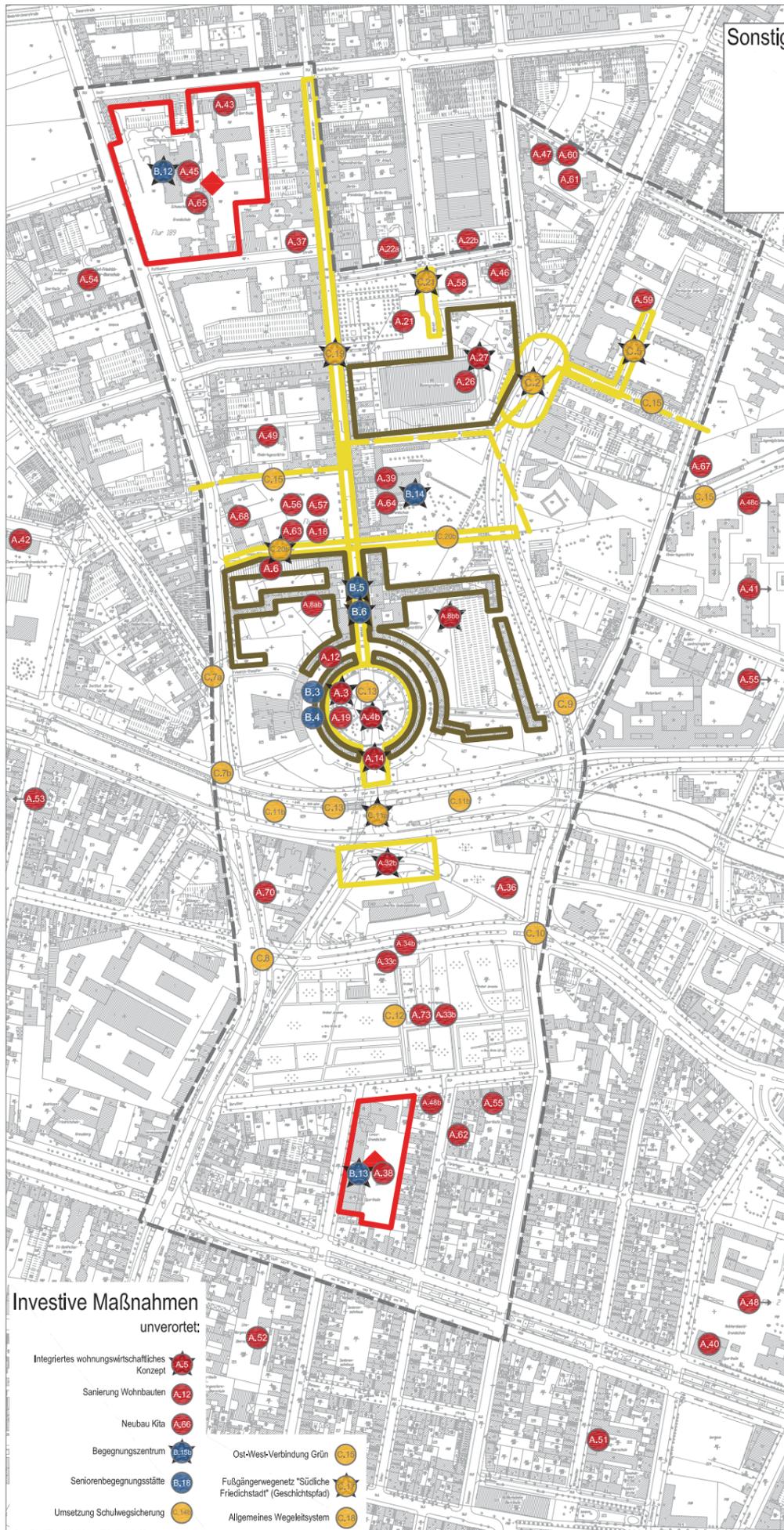
Hinweise: im Bearbeitungsprozess wurden Nummern gestrichen, daher können Lücken in der laufenden Nummerierung bestehen

Handlungsfeld C: Maßnahmen zur Verbesserung der Vernetzungen und Verbindungen							
Nr.	Maßnahme	Zeithorizont (/Zykluszeit)	Kosten- gruppe (KOFI- Tabelle)	Voraussichtliche Kosten in € (ca.) (netto)	Voraussichtliche Kosten inkl. Planung und Mehrwertsteuer in Euro (ca.) (brutto)	Bemerkungen	Voraussichtliche Kosten in € (ca.) - Standorte außerhalb VU-Gebiet, sonstige Bemerkungen zu Kosten
C.1	Gestaltensches Gesamtkonzept zu Wiederherstellung und Erleubarmachung der historischen Bezügen und Verbindungen	kurzfristig	12	35.000	45.500	SCHLUSSEL MASSNAHME	
C.2	Lindenstraße: Verbesserung der Querungsmöglichkeiten und Umgestaltung des Straßennraums zwischen Markgrafenstraße und Franz-Kluge-Straße (Verbesserung des gestalterischen Zusammenhangs der Teile)	mittelfristig	24	900.000	1.170.000	inklusive städtebauliche Aufwertung am Versorgungsgebäude Franz-Kluge-/ Ecke Lindenstraße, SCHLUSSEL MASSNAHME 5000 m² x 180,00 €	
C.4	gestrichen						
C.5	Verbesserung der Zugänglichkeit zur Berlinischen Galerie	kurzfristig	24	200.000	260.000	780 m² x 120,00 €, SCHLUSSEL MASSNAHME	
C.6	gestrichen						
C.7a	Wilhelmstraße / Straßermannstraße: Umgestaltung Knotenpunkt / Verbesserung der Querungsmöglichkeiten	langfristig	24	360.000	430.000	pauschal 2.000 m² x 180,00 €	
C.7b	Wilhelmstraße / Hall. Ufer: Umgestaltung Knotenpunkt / Verbesserung der Querungsmöglichkeiten	langfristig	24	360.000	430.000	pauschal 2.000 m² x 180,00 €	
C.8	Blücherstraße / Mehringdamm: Umgestaltung Knotenpunkt / Verbesserung der Querungsmöglichkeiten	mittelfristig	24	360.000	430.000	pauschal 2.000 m² x 180,00 €	
C.9	Bereich Alle-Jakobsstraße / Lindenstraße: Umgestaltung Knotenpunkt / Verbesserung der Querungsmöglichkeiten	mittelfristig	24	360.000	430.000	pauschal 2.000 m² x 180,00 €	
C.10	Blücherstraße / Zocksener Straße: Umgestaltung Knotenpunkt / Verbesserung der Querungsmöglichkeiten	mittelfristig	24	360.000	430.000	pauschal 2.000 m² x 180,00 €	
C.11a	Umgestaltung der Verkehrsflächen Hallesches Tor-Bucke zugunsten Fußgänger/Radfahrer	kurzfristig	24	500.000	650.000	SCHLUSSEL MASSNAHME	
C.11b	Aufwertung der Gestaltung der Uferbereiche am Landwehrkanal	kurzfristig	24	400.000	520.000	ca. 5000 m² x 80,00 €	

Nr.	Maßnahme	Zeithorizont / Zugigkeit	Kosten- gruppe KOFI- Tabelle	Voraussichtliche Kosten in € (ca.) (netto)	Voraussichtliche Kosten inkl. Planung und Mehrwertsteuer in Euro (ca.) (brutto)	Bemerkungen	Voraussichtliche Kosten in € (ca.) - Standorte außerhalb VU-Gebiet, sonstige Bemerkungen zu Kosten:
C.12	Nord-Süd und Ost-West-Durchwegung Friedhof	kurzfristig	21, 24, 332	360.000	468.000	3.000 m² x 120,00 €	
C.13	Drei Aufzüge U-Bahn-Hofe Hallesches Tor (U1 Seitenbahnsteiger U6 Auf dem Mehringplatz)	mittelfristig	35	andere Finanzierung		Denkmalschutz beachten	z.B. GVFG
C.14a	Konzept zur Schulwegsicherung	kurzfristig	12	25.000	32.500	Noch unverortet	
C.14b	Umsetzung Schulwegsicherungskonzept	kurz- bis mittelfristig	24	125.000	162.500	Noch unverortet	
C.15	Ost/West-Verbindung Grün	mittelfristig	332, 24	360.000	468.000	Inklusive Bepflanzung Theodor-Wolff-Park, Länge der Verbindung ca. 150 m, Breite ca. 5 m, ergibt ca. 4250 m² x 80,00 €	
C.16	- gestrichen -				0		
C.17	Fußgängerwegnetz "Südliche Friedhofstadt" ("Geschichtspfad")	kurzfristig	35	160.000	195.000	Berechnungsgrundlage für die Kosten: 20-25 Stelen 20.000 - 30.000 Euro für Mehringplatz (aut. OM), ca. 3.000 Euro für Ausstellungsflächen um die Laternen, auch Bebilderung der Treppentufen am U-Bnf U6/SCHLÜSSELMASSNAHME	
C.18	Allgemeines Wegeleitsystem ergänzen	mittelfristig	332, 24	30.000	39.000		
C.19	Grundhafte Erneuerung der Friechnstraße (mit höherer Gestaltungsqualität und punktueller Veränderung Straßenquerschnitt)	mittelfristig	24	2.860.000	3.705.000	15.620 m² x 160,00 Euro/SCHLÜSSELMASSNAHME	
C.20a	Umgestaltungsplanung Franz-Kluhe-Straße	kurzfristig	12	40.000	62.000	SCHLÜSSELMASSNAHME	
C.20b	Umgestaltung Franz-Kluhe-Straße	mittelfristig	24	860.000	1.116.000	4.760 m² x 160,00 Euro/SCHLÜSSELMASSNAHME	
C.21	Erneuerung Enckestraße	kurzfristig	24	265.000	370.500	1.540 m² x 160,00 Euro/SCHLÜSSELMASSNAHME	
C.22	Erneuerung Hedenmannstraße	langfristig	24	andere Finanzierung		2.500 m²	
C.23	Erneuerung Neuenburger Straße	langfristig	24	andere Finanzierung		2.200 m²	
C.24	Erneuerung Hallesches Ufer/Gitschiner Straße	mittelfristig	24	andere Finanzierung		14.860 m²	
C.25	Erneuerung Wilhelmsstraße	langfristig	24	andere Finanzierung		9.850 m²	
C.26	Erneuerung Tempelhofer Ufer/Waiselouler	mittelfristig	24	andere Finanzierung		14.970 m²	
C.27	Erneuerung Mehringblatt	langfristig	24	andere Finanzierung		23.100 m²	
Summe				8.920.000	11.406.000		

Kategorie D: sonstige Maßnahmen							
Nr.	Maßnahme	Zeithorizont / Zugänglichkeit	Kosten- Gruppe / KOF / Tabelle	Voraussichtliche Kosten in € (ca.)	Voraussichtliche Kosten inkl. Planung und Mehrwertsteuer in Euro (ca.)	Bemerkungen	Voraussichtliche Kosten in € (ca.) - Standort außerhalb MU-Gebiet, sonstige Bemerkungen zu Kosten
D.1	Abschluss der Gesamtmaßnahme	langfristig	125	150.000	180.000		
D.2	Bodenordnung	kurz- bis langfristig	21	2.000.000	2.400.000		
D.3	Verlagerung oder Änderung von Betrieben	kurz- bis langfristig	34	500.000	600.000		
D.4	Entschädigung / Umsetzung von Mietern	kurz- bis langfristig	22	500.000	600.000		
D.5	Vergütung von Sanierungsbeauftragten	kurz- bis langfristig	52	500.000	600.000		
Summe				3.650.000	4.380.000		





**Sonstige Maßnahmen**

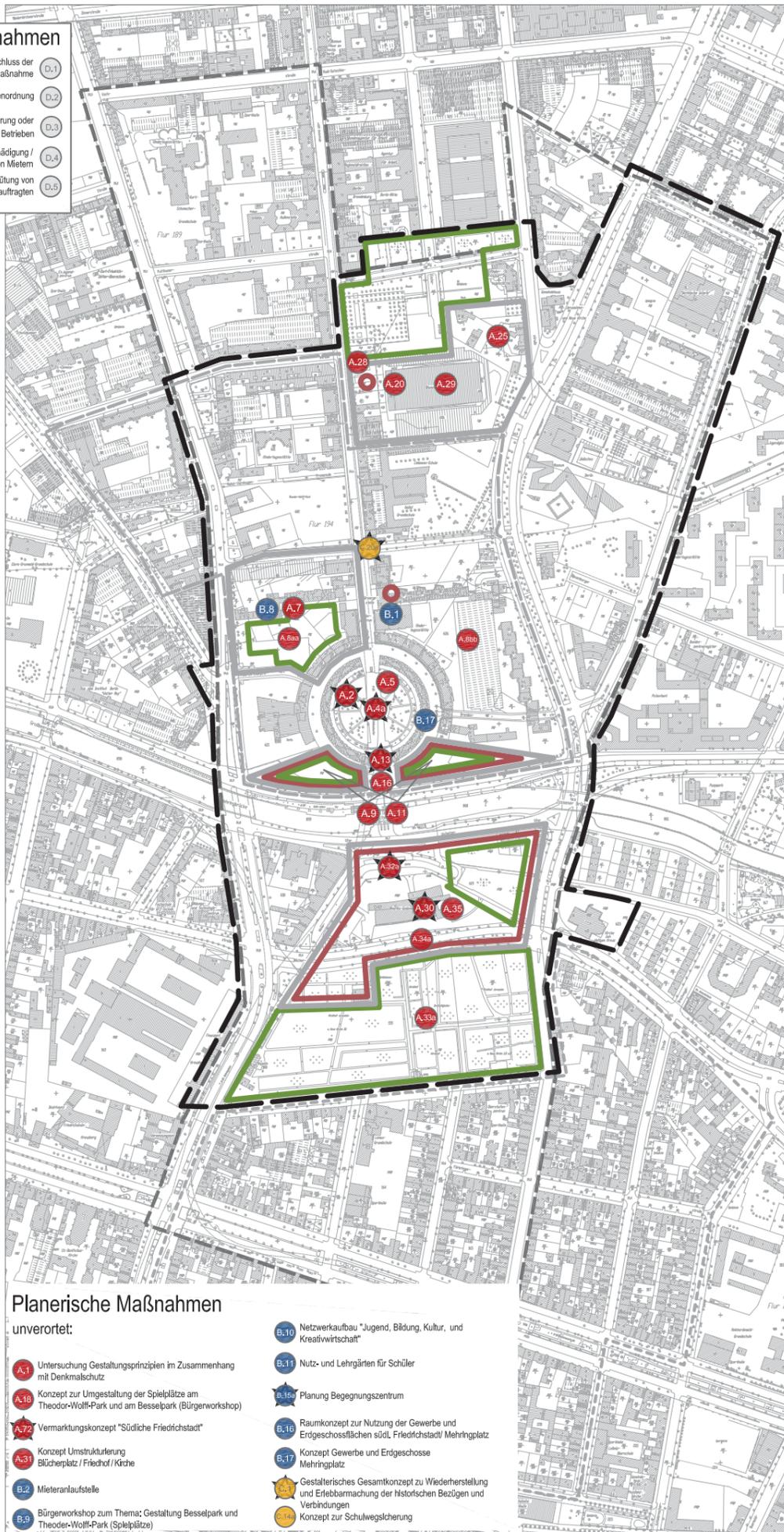
- Abschluss der Gesamtmaßnahme (D.1)
- Bodenordnung (D.2)
- Verlagerung oder Änderung von Betrieben (D.3)
- Entschädigung / Umsetzung von Mietern (D.4)
- Vergütung von Sanierungsbeauftragten (D.5)

**Investive Maßnahmen unverortet:**

- Integriertes wohnwirtschaftliches Konzept (A.5)
- Sanierung Wohnbauten (A.12)
- Neubau Kita (A.66)
- Begegnungszentrum (B.18)
- Seniorenbegegnungsstätte (B.18)
- Umsetzung Schulwegsicherung (C.1)
- Ost-West-Verbindung Grün (C.2)
- Fußgängernetz "Südliche Friedlichstadt" (Geschichtspfad) (C.2)
- Allgemeines Wegeelsystem (C.2)

**Planerische Maßnahmen unverortet:**

- A.1 Untersuchung Gestaltungsprinzipien im Zusammenhang mit Denkmalschutz
- A.16 Konzept zur Umgestaltung der Spielplätze am Theodor-Wolff-Park und am Besselpark (Bürgerworkshop)
- A.72 Vermarktungskonzept "Südliche Friedlichstadt"
- A.31 Konzept Umstrukturierung Blücherplatz / Friedhof / Kirche
- B.2 Mieteranlaufstelle
- B.9 Bürgerworkshop zum Thema: Gestaltung Besselpark und Theodor-Wolff-Park (Spielplätze)
- B.10 Netzwerkaufbau "Jugend, Bildung, Kultur, und Kreativwirtschaft"
- B.11 Nutz- und Lehrgärten für Schüler
- B.16a Planung Begegnungszentrum
- B.16 Raumkonzept zur Nutzung der Gewerbe und Erdgeschossflächen süd. Friedlichstadt/ Mehringplatz
- B.17 Konzept Gewerbe und Erdgeschosse Mehringplatz
- C.1 Gestalterisches Gesamtkonzept zur Wiederherstellung und Erlebarmachung der historischen Bezügen und Verbindungen
- C.2 Konzept zur Schulwegsicherung



**Maßnahmenplan**

- Gebietsgrenzen**
- Gebietsgrenze Vorbereitende Untersuchungen
  - ▭ Abgrenzung Sanierungsgebiet (Vorschlag)
  - ▭ Bereich Quartiersmanagement Mehringplatz
  - ▭ Erhaltungsgebiet Bergmannstraße Nord (Milieuschutz, §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB)
- Planerische Verfahren / Maßnahmen**
- ▭ Bebauungsplanverfahren
  - ▭ Städtebaulich-konzeptionelle Vertiefung (Wettbewerb / Gutachten)
  - ▭ Freiraumkonzept
- Investive Verfahren / Maßnahmen**
- ▭ Dringende Instandsetzung/ Sanierung Infrastrukturstandort
  - ▭ Maßnahme Dritter / Begleitung durch städtebaulichen Vertrag (bauliche Erneuerung/ Ergänzung)
  - ▭ Straßen- und Platzraum
  - ▭ Durchwegung
- Nummerierung lt. Maßnahmentabelle (in Handlungsfeldern)**
- A.1 Handlungsfeld A: Maßnahmen zur Stärkung der städtebaulichen und funktionalen Ausstrahlungskraft
  - B.1 Handlungsfeld B: Maßnahmen zur Stabilisierung des gesellschaftlichen Zusammenhalts
  - C.1 Handlungsfeld C: Maßnahmen zur Verbesserung der Vernetzung und Verbindungen
  - D.1 Sonstige Maßnahmen
  - ☆ Ausgewählte Schlüsselmaßnahme / Leuchtturmprojekt

**Vorbereitende Untersuchungen Mehringplatz/Blücherstraße**

Stand 3/2010 ↑

Maßstab 1:7.500 im Original DIN A3 Karte 12

Distanz 0 75 150 300 600 m

Fußweg 0 2 4 7,5 min





## 8 Durchführungskonzept

### 8.1 Integriertes Handlungskonzept

Inhaltliche Grundlage für die Erreichung der Ziele der Stadterneuerung im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet Mehringplatz/Blücherstraße sind die in den Kapiteln 5 und 7 formulierten

- Sanierungsziele,
- städtebaulichen Vorstellungen und
- Maßnahmen.

Damit sind Leitlinien, Handlungsfelder und konkrete Projekte einschließlich der zu erwartenden Kosten - soweit dies im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen möglich ist - definiert. Zusammen stellen sie ein integriertes Handlungskonzept für die Bearbeitung der inhaltlich definierten Handlungsfelder dar. Enthalten sind den genannten Punkten auch Hinweise auf notwendige Verfahren und Instrumente; sie werden nachfolgend näher erläutert.

Im Plan "städtebauliches Konzept" (vgl. Kapitel 5.2) und im zweiteiligen Plan "Maßnahmenplan" (vgl. Kapitel 7) sind Ziele, Maßnahmen und Instrumente veranschaulicht.

### 8.2 Weitere Vorbereitung der Planung / Planung der Neugestaltung

Für viele Fragestellungen konnten im Rahmen der VU zunächst allgemeine Ziele formuliert werden. Teilweise sind bereits bestehende Planungen/Planwerke eingeflossen.

Zur Konkretisierung, weiteren Prüfung der Machbarkeit und Wirtschaftlichkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen sind deshalb räumliche und inhaltliche Vertiefungen erforderlich.

Hierbei handelt es sich insbesondere um

- städtebauliche/architektonische Planungen
- Freiraumplanungen,
- Tiefbauplanungen,
- Planungen zur Konkretisierung von Nutzungen/Nutzungs- und Betriebskonzepten / Machbarkeitsstudien,
- Strategien und Planungen zur Verbesserung der Information, Kommunikation und des Marketing.

Es wird vorgeschlagen, für besonders wichtige Projekte (Leuchtturmprojekte) Wettbewerbs-/Gutachterverfahren durchzuführen.

Bei Fragestellungen, die sich mit den Lebensbedingungen der Anwohner auseinandersetzen, sind Workshopverfahren mit einer intensiven Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen. Die zum heutigen Zeitpunkt als notwendig erachteten Vertiefungen sind als Maßnahmen benannt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass einzelne weitere Fragestellungen im Umsetzungsprozess aufgeworfen werden, auf die ebenfalls planerische Antworten gegeben werden müssen. Dies ist in der Kostenschätzung berücksichtigt.

### 8.3 Bebauungsplanverfahren

Zur Steuerung der Entwicklung, zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für ausgewählte Vorhaben oder weil mit umfangreichen Eingriffen in Umweltbelange zu rechnen ist, werden für verschiedene Teilräume die Durchführung von B-Plan-Verfahren nach § 30 BauGB erforderlich sein.

Zu nennen sind nach derzeitigem Kenntnisstand:

- Block 606 (Blumengroßmarkt); B-Plan ist im Verfahren.
- Block 619/155 (Blücherplatz/AGB-Standort, Blücherstraße)  
B-Plan IV-64 (festgesetzt 1968); hier ist ein neues Verfahren auf der Grundlage städtebaulich-freiraumplanerischer und verkehrlicher Untersuchungen bei veränderter Nutzung des AGB-Standortes erforderlich.
- Block 616 (Wohnbebauung Eucal) zur städtebaulichen Reparatur und Ergänzung ist die Aufstellung eines B-Planes erforderlich.
- Block 615/627 (Bereich am nördlichen Kanalufer). Für eine mögliche städtebauliche Ergänzung im Bereich Hallesches Tor ("Torhäuser"), ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich, das mögliche Eingriffe in die Freiräume regelt, die städtebaulich-baurechtlichen Fragen beantwortet und die Umweltauswirkungen durch den Verkehr prüft.

### 8.4 Städtebauliche Verträge

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass für die Wohnbauten im Bereich des Mehringplatzes z.T. erheblicher energetischer Sanierungsbedarf besteht. Dieser wird durch die Eigentümer in eigener wirtschaftlicher Verantwortung durchzuführen sein. Um die öffentlichen Belange wie

- Vermeidung der Verdrängung von Mietern/Beibehaltung eines tragbaren Miethöhenniveaus,
- Qualifizierung der öffentlich nutzbaren Freiräume,
- Sicherung städtebaulich-/denkmalpflegerischer Qualität,
- Beteiligung der Betroffenen am Sanierungsprozess

zu erleichtern bzw. zu ermöglichen, wird der Abschluss von städtebaulichen Verträgen gemäß § 11 BauGB vorgeschlagen. In diesem Rahmen können als öffentliche Leistungen vereinbart werden:

- Organisation und Steuerung von Partizipationsprozessen,
- finanzielle Mitwirkung an der Gestaltung von öffentlich nutzbaren Freiräumen,
- Durchführung von Ordnungsmaßnahmen.

Städtebauliche Verträge sind weiterhin zweckmäßig im Block 606 (Blumengroßmarkt), hier insbesondere mit zukünftigen Bauherren für die möglichen flankierenden städtebaulichen Nutzungen.

## 8.5 Verfahren nach Straßenausbaubeitragsgesetz

Maßnahmen, die zu einer Aufwertung des öffentlichen Raums hinsichtlich Funktion und Leistungsfähigkeit beitragen, sind nach dem Berliner Straßenausbaubeitragsgesetz anteilig auf die Eigentümer umzulegen. Welche Maßnahmen im Einzelnen umzulegen sind, muss geprüft werden. Ein Beteiligungsverfahren sichert die Mitwirkung der betroffenen Eigentümer; vgl. hierzu auch Kapitel 6.8.

## 8.6 Quartiersmanagement und Erhaltungsverordnung

Das Quartiersmanagement Mehringplatz stellt seit einigen Jahren ein wichtiges Instrument zur Stabilisierung der gesellschaftlichen Situation im Raum Mehringplatz dar. Die Vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass eine enge Verzahnung soziokultureller und baulicher Aktivitäten wichtig für die weiterhin notwendige Stabilisierung und Entwicklung des Raums ist. Im Rahmen des Quartiersmanagements können sowohl "weiche" Projekte der sozialen/gesellschaftlichen Integration wie auch Projekte der baulich-funktionalen Aufwertung gefördert werden. Das Verfahren der Sozialen Stadt und das angestrebte Sanierungsrecht mit dem städtebaulichen Denkmalschutz können hier synergetisch zusammenwirken.

Die Erhaltungsverordnung Bergmannstraße-Nord ist im Jahr 2002 beschlossen worden, um den laufenden Instandsetzungs- und Modernisierungsprozess im Bereich der Tempelhofer Vorstadt sozialverträglich zu steuern. Diese notwendige Steuerungsfunktion besteht aufgrund der bestehenden sozialen Herausforderungen noch immer. Die Gestaltungsverordnung und die mit ihr vorhandenen Ziele und Kontrollmechanismen sind deshalb weiter anzuwenden.

## 8.7 Steuerung<sup>1</sup>/Beteiligte

Für die Steuerung des Sanierungs- Entwicklungsprozesses im Gebiet Mehringplatz/Blücherstraße wird für die Durchführung, die Steuerung und die Entscheidungsfindung grundsätzlicher Art die Installierung von unterschiedlichen Entscheidungsebenen erforderlich sein.

### 8.7.1 Durchführungs- und Steuerungsebene

Die Steuerungsrunde wird aus dem bekannten Sanierungsprozess übernommen. Hier könnten vierteljährlich, durch die Gebietsfachbearbeiter von SenStadt und Bezirk, ergänzt durch den Gebietsbeauftragten und ggf. erweitert durch Mitarbeiter anderer Fachverwaltungen (Tiefbauamt, Wirtschaftsförderung, Kultur, Jugend, Untere Denkmalpflege), die Steuerung und das Controlling gewährleistet werden. Im Hinblick auf das Förderprogramm "Städtebaulicher Denkmalschutz" und die verschiedenen angestrebten Maßnahmen im öffentlichen Raum wird die Einbeziehung der Denkmalpflege und des Tiefbauamtes besonders intensiv sein.

Kernaufgaben sind die Vorbereitung und Initiierung von Projekten, Entscheidung über Anträge nach § 144, Kosten- und Finanzierungsübersichten, Vertragswesen, Ausschreibung, Vergabe, Abrechnung sowie Dokumentation, Berichtswesen.

Die schon im Raum der VU erfolgte Kooperation mit dem Quartiersmanagement Mehringplatz soll fortgesetzt werden. Die Steuerungsrunde sollte deshalb auch die regelmäßige Abstimmung mit dem Quartiersmanagement sicherstellen.

### 8.7.2 Entscheidungsebene

Für grundsätzliche Fragestellungen und die Außendarstellung des Gebietes, z.B. im Rahmen von Veranstaltungen, werden eingebunden:

- SenStadt, Referats-, Abteilungsebene oder ggf. die politischen Spitze des Hauses,
- Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, fachlich zuständige Stadträte/der Bezirksbürgermeister.

---

<sup>1</sup> Vgl. hierzu Jahn, Mack und Partner: Vorbereitende Untersuchungen Neukölln-Karl-Marx-Straße, Berlin 2008, S. 176 f.

### 8.7.3 Ausstattung der Verwaltung auf bezirklicher Ebene

Für die laufende Bearbeitung des Stadterneuerungsprozesses ist das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg im Bereich der Sanierungsverwaltungsstelle entsprechend personell auszustatten, um

- die hoheitlichen Prüfungs- und Genehmigungsaufgaben wahrnehmen zu können,
- die inhaltlichen Ziele des Bezirks jederzeit und zügig in den Erneuerungsprozess einbringen zu können,
- die finanzielle Abwicklung des Erneuerungsprozesses zu steuern,
- die fachliche Führung aller Aufgaben im Sanierungsgebiet zu übernehmen,
- die Steuerung und Kontrolle der Leistungen der Sanierungsbeauftragten und der Mieterberatungsgesellschaft durchzuführen.

### 8.7.4 Sanierungsbeauftragter

Die vielfältigen und zügig zu bearbeitenden Aufgaben erfordern nach dem Vorbild anderer Sanierungsgebiete die Einsetzung eines Sanierungsbeauftragten nach § 157 BauGB. Seine Aufgaben sollen vor allem umfassen:

- Formulierung von Ideen- und Maßnahmenvorschlägen,
- Unterstützung bei der Vernetzung und Durchführung von Projekten,
- Vorbereitung von Entscheidungsvorlagen,
- Mitwirkung und Dokumentation des Abstimmungsprozesses zwischen den Beteiligten und mit den Betroffenen,
- Öffentlichkeitsarbeit,
- Abstimmung mit den Aufgaben in anderen Kulissen des Umfeldes (Quartiersmanagement, Erhaltungsverordnung, Aktionsraum Plus),
- Mitwirkung am Berichtswesen,
- Mitwirkung am Abschluss der Maßnahme.

### 8.7.5 Mitwirkung der Betroffenen

Mit der Einführung des Quartiersmanagements sind im räumlich zentralen Bereich des geplanten Sanierungsgebietes Strukturen der aktiven Partizipation der Betroffenen etabliert worden. Hierbei wurden Kooperationsformen entwickelt, und Vertrauen geschaffen. Die Kommunikation umfasst neben den fachlich zuständigen Abteilungen bzw. Verwaltungen die Mieterschaft, die

Eigentümer, Gewerbe- und Kulturtreibende. Auch für die Stadterneuerung bedarf es der Etablierung eines Gremiums und eines Verfahrens zur Einbeziehung der Betroffenen. Die Etablierung paralleler Strukturen zum Quartiersmanagement ist jedoch nicht angezeigt. Vielmehr ist zu prüfen, wie die bestehenden Beteiligungsformen (Quartiersrat) mit der Verantwortung und den Aufgaben eines zu wählenden Sanierungsbeirates möglichst eng verbunden werden können.

## 9 Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

### 9.1 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Vom 22.12.2009 bis zum 1.2.2010 wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB durchgeführt. Einzelnen Trägern wurde in begründeten Fällen eine Fristverlängerung zur Abgabe der Stellungnahme eingeräumt. Die Stellungnahmen wurden tabellarisch erfasst und zu jeder Stellungnahme wurde ein Abwägungsvorschlag formuliert und mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IV C und dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg, Fb Stadtplanung abgestimmt. Entsprechend der abgestimmten Formulierung wurde der Bericht der Vorbereitenden Untersuchung überarbeitet.

Wichtige Ergebnisse der Behörden und Trägerbeteiligung waren:

- Grundsätzliche Zustimmung zum geplanten Verfahren und zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes,
- Synergien zu laufenden Projekten sind zu beachten und zu nutzen (z.B. Blumengroßmarkt),
- Zusammenwirken mit anderen Planungs-/Beteiligungsverfahren (Planwerk, Quartiersmanagement),
- Konkretisierungsbedarf zu Auswirkungen auf das Wohnungsangebot,
- Konkretisierungserfordernis für städtebauliche Planungen und Verkehrsflächen (Planungsziele, Kosten, Umsetzbarkeit).

Alle Stellungnahmen und die Abwägung werden im Anlagenband dokumentiert.

### 9.2 Ergebnisse der Betroffenenbeteiligung

Vom 8.2.2010 bis 22.2.2010 wurden die wichtigsten Aussagen der Vorbereitenden Untersuchungen in einer Ausstellung in den Fenstern des Mieterbeirates (Friedrichstraße 4) der Öffentlichkeit präsentiert. Am 19.2.2010 fand eine Erörterungsveranstaltung statt, an der ca. 30 Personen teilnahmen.

Grundsätzlich gab es eine positive Resonanz bei den Anwesenden.

Wichtige Ergebnisse waren:

- Herausarbeiten der Bedeutung der Erneuerung der sozialen Infrastruktur; Notwendigkeit der Mitwirkung anderer Fachverwaltungen,
- Erhaltung der AGB,

- genaue Prüfung der stadträumlichen Einbindung der Wohnungsbestände, adäquate Verbesserung des Nahversorgungsangebotes,
- mieterverträgliche Modernisierung der Wohnungsbestände,
- Prüfungsbedarf für städtebauliche Veränderungen am Mehringplatz (z.B. Abriss der Überbauung der Friedrichstraße),
- Verbesserung der Gestaltung und Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes für alle Verkehrsteilnehmer; nicht nur für den motorisierten Individualverkehr.

Die Ergebnisse flossen in die Formulierung des Schlussberichtes der Vorbereitenden Untersuchungen ein. Im Anlagenband sind die Ausstellung und das Protokoll der Erörterungsveranstaltung dokumentiert.

## 10 Grundlagen/Quellen

- Bauausstellung Berlin GmbH: IBA - Internationale Bauausstellung Berlin 84 ,87, Berlin 1984
- Bauausstellung Berlin GmbH: Internationale Bauausstellung Berlin 1987 - Projektübersicht, Berlin 1987
- Berliner Zeitungsviertel - [www.zeitungsviertel.de](http://www.zeitungsviertel.de)
- Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung, Fb Stadtplanung: Bereichsentwicklungsplanung für den Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg (BEP 2005), Abschlussbericht vom 10.7.2007
- Bezirksamt Friedrichshain Kreuzberg von Berlin: [http://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/verwaltung/org/stadterneuerung/mil\\_eg04.html](http://www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg/verwaltung/org/stadterneuerung/mil_eg04.html), Zugriff am 07.12.2009.
- Das Orakel von Berlin e.V.: "Das Orakel von Berlin", Berlin 2008
- EU-Projekt "Gewerbeleerstandserfassung und -analyse an ausgewählten Wirtschaftsstandorten in Friedrichshain-Kreuzberg", 2008
- Informationen der Wohnungsunternehmen, Stand 22.09.2009
- Initiative Berliner Kunsthalle e.V.: Öffentliche Berliner Kunsthalle: Vision und Konzeption, Berlin 2009
- Jahn, Mack und Partner: Vorbereitende Untersuchungen Neukölln-Karl-Marx-Straße, Berlin 2008
- Historische Kommission zu Berlin: Geschichtslandschaft Berlin, Orte und Ereignisse, Kreuzberg, Berlin 1994
- Hofmann, Wolfgang; Tomisch, Jürgen; Pitz, Helge: Berlin-West, Geschichte und Schicksal einer Stadtmitte, Band 2 Vom Kreuzberg-Denkmal zu den Zelten, Berlin 1984
- Kreuzberger Musikalische Aktion e.V.: Das Tor zur Friedrichstraße, Berlin 2008
- Dr. Kuhn, Jürg: Kunsthistorisches Gutachten zum Projekt Neugestaltung des Mehringplatzes, Berlin 2001
- Quartiersmanagement am Mehringplatz: Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2009, Berlin 2005, fortgeschrieben 2008
- Rautenberg, Ines; Schulz, Jürgen: Besseres Wohnen in Altbauten, Anregungen für Einrichtungen und Umbau, Berlin 1982
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: FIS-Broker: <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Abt. I, Stadt- und Freiraumplanung: Friedhofsentwicklungsplan, Berlin, Juni 2006
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Stadtteilentwicklungsplanung (StEP) Ver- und Entsorgung, Berlin 1997

- Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen Berlin (Hrsg.): Projekt Mehringplatz - Kooperatives Planungsverfahren zur Ergänzung und kritischen Rekonstruktion des Bereichs, in: Städtebau und Architektur, Berlin 1993
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Südliche Friedrichstadt - Strategien für den Kreuzberger Teil der historischen Mitte von Berlin - Arbeitsbericht, Berlin 2007
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin:  
<http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas>
- Staehr Architekten: Kostenschätzung Sanierungsmaßnahmen, Kurzgutachten, Berlin 2008
- Steinbrecher u. Partner (Hrsg.): Workshopreihe Rahmenkonzeption Blumengroßmarkt - Ergebnisbericht, Berlin 2008
- TOPOS Stadtplanung und Landschaftsplanung (Hrsg.): Endbericht zur Sozialuntersuchung Bergmannstraße Nord, Berlin 2008
- Vattenfall, Stromzählerdaten