



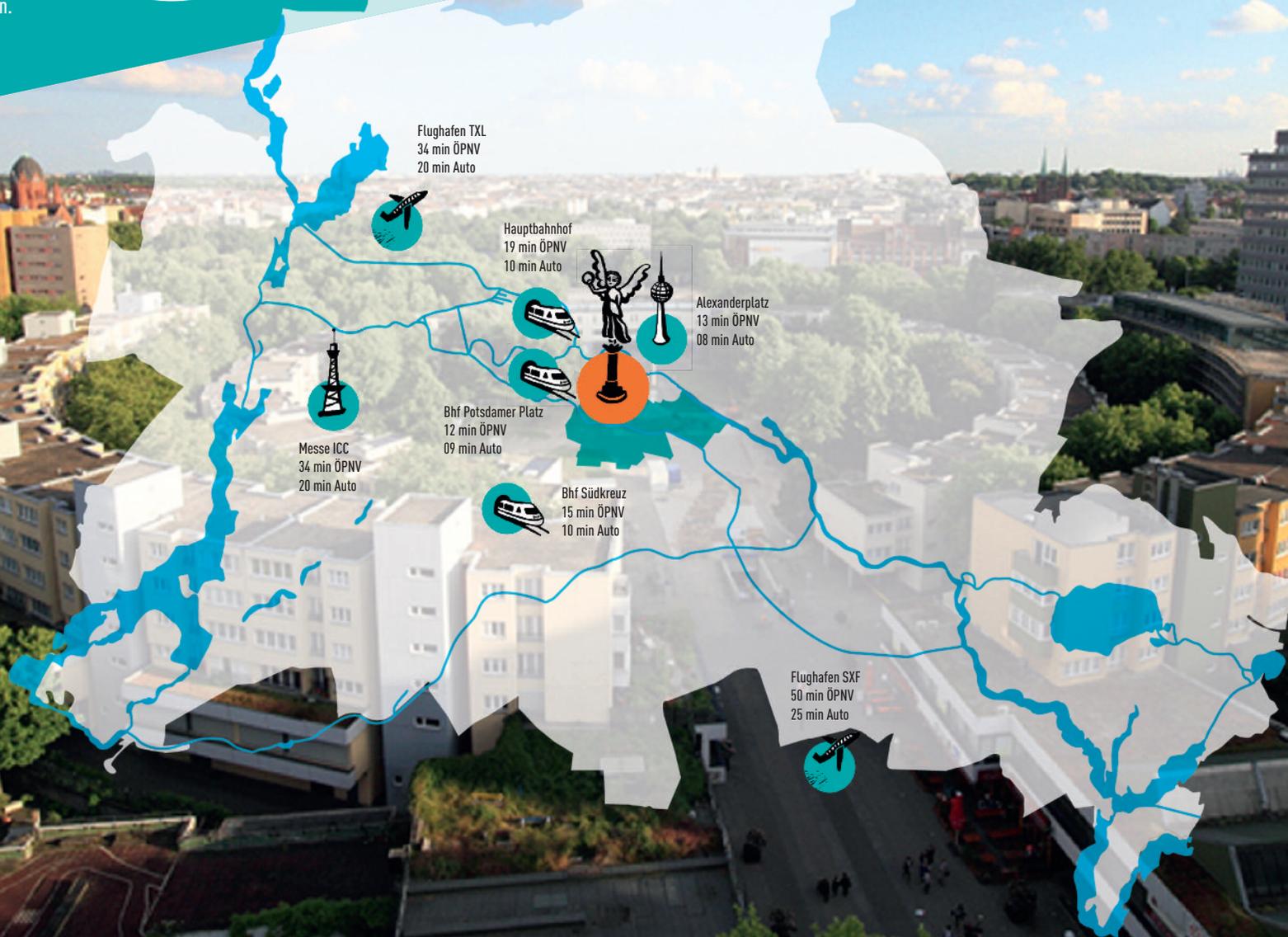
**SÜDLICHE
FRIEDRICHSTADT
STANDORTEXPÓSÉ**

»Die Südliche Friedrichstadt weist, auch aufgrund ihrer zentralen Lage innerhalb der Stadt, enorme Entwicklungspotenziale auf. Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg möchte eine qualitätsvolle Entwicklung des Quartiers und hat daher gemeinsam mit dem Liegenschaftsfonds des Landes Berlin die Baufelder rund um den ehemaligen Blumengroßmarkt auf Grundlage eingereicherter Entwicklungskonzepte vergeben.



Mit der Errichtung neuer Wohn- und Gewerbeflächen soll einer Verdrängung von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie alleingesessenen Betrieben entgegen gewirkt und die Berliner Mischung aus kleinteiligem Gewerbe und Wohnnutzungen gestärkt werden. In den kommenden Jahren entstehen hier neue Wohnungen, Büroräume, Ateliers und Läden, insbesondere für Gründerinnen und Gründer.«

Dr. Peter Beckers,
Bezirksstadtrat für Wirtschaft,
Ordnung, Schule und Sport



VIelfÄLTIGKEIT IM ZENTRUM DER STADT

Die Südliche Friedrichstadt ist ein sehr vielschichtiges und lebendiges Quartier im Herzen Berlins. Obwohl im Norden an den Bezirk Mitte und den bekannten Checkpoint Charlie angrenzend, konnte sich das Viertel bisher einen eigenständigen Charakter als Wohn- und Gewerbestandort bewahren. Hier leben Menschen zahlreicher Nationen zusammen, kleine alteingesessene Geschäfte, Cafés und Kneipen prägen das Quartier.

Aufgrund seiner zentralen Lage und der sehr guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – im Süden des Quartiers am Mehringplatz befindet sich der U-Bahnhof Hallesches Tor (Linien U1, U6 und M41), im Norden der U-Bahnhof Kochstraße (Linien U6 und M29) – erfreut sich die Südliche Friedrichstadt seit einigen Jahren einer wachsenden Beliebtheit als Wohn- und Arbeitsstandort. Damit geht ein schrittweiser Wandel einher, so sind das Quartier und seine nähere Umgebung inzwischen Standort von 15 Theatern und Museen, 70 Galerien und rund 400 Unternehmen der Kreativwirtschaft. Die großen Kultureinrichtungen, darunter das Theater Hebbel am Ufer, das Jüdische Museum, die Berlinische Galerie und die Amerika-Gedenkbibliothek, ziehen jedes Jahr rund 3,5 Millionen Besucher in das Viertel.

Eine gute regionale Anbindung des Quartiers garantiert zudem der weniger als zwei Kilometer nördlich der Südlichen Friedrichstadt gelegene Bahnhof Fried-

richstraße. Weitere wichtige Verkehrsknotenpunkte, wie der Alexanderplatz oder der Hauptbahnhof sowie die Flughäfen Tegel und Schönefeld / Berlin Brandenburg International sind schnell zu erreichen und bieten regelmäßige Verbindungen zu nationalen und internationalen Zielen. Über den Tempelhofer Damm ist zudem die südlich des Quartiers gelegene Stadtautobahn (A100) in wenigen Minuten zu erreichen.

Zu Fuß sind es nur wenige Minuten bis zum weltbekannten Checkpoint Charlie. Hier, wo sich früher Sowjets und Amerikaner unmittelbar gegenüberstanden, verläuft heute nur noch die unsichtbare Grenze zum Bezirk Mitte. Nördlich erstrecken sich entlang der Friedrichstraße große Kaufhäuser und Einkaufszentren, wie das Quartier 206, die Galerie Lafayette oder das Kulturkaufhaus Dussmann. Zugleich befinden sich hier im Zentrum Berlins zahlreiche Unternehmenssitze, Ministerien und öffentliche Einrichtungen.

Trotz der zentralen Lage und der herausragenden verkehrlichen Erreichbarkeit ist die Südliche Friedrichstadt nicht nur ein wichtiger Bürostandort mit zahlreichen Arbeitsplätzen in unterschiedlichsten Branchen, sondern auch weiterhin ein für alle Schichten der Bevölkerung attraktives Wohnquartier, das zu größeren Teilen durch den Geschosswohnungsbau der 1960 bis 1980er Jahre geprägt ist. Zur hohen Lebensqualität trägt auch die gute Ausstattung mit Grünflächen we-

Belle-Alliance-Platz, Kaiserparade 1890 © Kunstwelt e.V. Berlin



sentlich bei: verschiedene Parks finden sich ebenso im Quartier wie der Landwehrkanal oder das benachbarte Prinzenbad. Rund eineinhalb Kilometer südlich des Quartiers bietet zudem das Tempelhofer Feld, Berlins größte innerstädtische Freifläche, ein einzigartiges Flair und Raum für unterschiedliche Freizeit- und Sportmöglichkeiten.

	KAUFKRAFTKENZIFFER JE EINWOHNER	EINWOHNER 2013
Berlin	93,68	3.489.422
Friedrichshain-Kreuzberg	92,99	273.517
Mehringplatz (LOR 02010102)	91,23 (PLZ 10969)	12.831

Quellen: <http://www.berlin.de/ba-lichtenberg/derbezirk/datenfakten.html>, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, FIS-Broker Sachdatenanzeige Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2013: Kontextindikatoren, Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin, 2012

DIE SÜDLICHE FRIEDRICHSTADT – LEBENDIGES QUARTIER MIT WECHSELVOLLER GESCHICHTE

Die Südliche Friedrichstadt entstand zu Beginn des 18. Jahrhunderts während der Regentschaft des preußischen Königs Friedrich Wilhelm I. als Erweiterung der Residenzstadt Berlin. Der heutige Mehringplatz bildete dabei als Rondell den repräsentativen Abschluss der Friedrichstraße am Halleschen Tor. Spuren der barocken Stadterweiterung sind bis heute im Straßengrundriss erkennbar. Die Südliche Friedrichstadt ist gekennzeichnet von einem rechtwinkligen Blockraster und drei fächerförmigen Radialen – der Wilhelmstraße, der Friedrichstraße sowie der Lindenstraße – die ursprünglich auf einen kreisförmigen Stadtplatz am Halleschen Tor, den heutigen Mehringplatz, zuliefen.

Ab Mitte des 19. Jahrhunderts entstand in der Südlichen Friedrichstadt das Berliner Zeitungsviertel, das Zentrum der Druck- und Verlagsindustrie für die rasant wachsende Metropole. Hunderte von Druckereien, Klischeeanstalten, Buchbindereien und Schriftgießereien konzentrierten sich im Quartier. Große Verlagshäuser wie die von Leopold Ullstein, Rudolf Mosse und August Scherl ließen hier erstmals in Deutschland Zeitungen für ein Massenpublikum drucken.

Im Zweiten Weltkrieg wurden nicht nur viele Druckereien und Verlage, sondern auch die historische Bebauung am Mehringplatz und in weiten Teilen der Südlichen Friedrichstadt nahezu vollständig zerstört. Das heutige Stadtbild ist daher geprägt von unterschiedlichen Zeitschichten, Planungsideologien und Architekturen. Das Erscheinungsbild des Quartiers spiegelt somit die Brüche in der Entwicklung und damit die Geschichte des Berliner Zentrums exemplarisch wider.

Obwohl zentral in der Stadt gelegen, wurde die Südliche Friedrichstadt nach dem Zweiten Weltkrieg aufgrund ihrer Lage direkt an der Sektorengrenze und der späteren Berliner Mauer nur zögerlich wiederaufgebaut. In den 1960er Jahren begann die Planung und Neubebauung des Mehringplatzes unter Leitung von Hans Scharoun und später Werner Düttmann. Es entstand eine hochverdichtete Siedlung des sozialen Wohnungsbaus mit einem inneren und einem äußeren Ring um

den Mehringplatz sowie Wohnhochhäusern nördlich des Platzes. Diese sollten den Mehringplatz von einem seinerzeit geplanten, aber nie realisierten Autobahnezubringer, der Südtangente, abschirmen.

Nach Abschluss der Ostverträge Anfang der 1970er Jahre und der damit verbundenen Festschreibung des politischen Status quo der geteilten Stadt setzten neue städtebauliche Überlegungen zur künftigen Rolle und Gestaltung dieses zentralen Stadtgebietes ein. Ein Umdenken der Planer erfolgte im Rahmen der Internationalen Bauausstellung '87 (IBA '87), die für die Südliche Friedrichstadt innovative städtebauliche Zielsetzungen formulierte und erprobte. Anstelle einer Flächenanierung und der Schaffung neuer Stadtstrukturen wurde der Ansatz einer »kritischen Rekonstruktion« der historischen Stadt umgesetzt, wie beispielsweise der »Kreuzberg-Tower« in der Charlottenstraße 96 (Abb. rechts).

Im Zuge der IBA '87 entstanden zahlreiche Gebäude im Quartier, die den Stadtteil bis heute prägen, u.a. der Wohnpark am Berlin Museum in der Lindenstraße, die heutige Galileo-Grundschule in der Friedrichstraße 13 sowie die Wohnbebauungen in der Wilhelmstraße 10-11 und 13-14, in der Friedrichstraße 234 und der »Kreuzberg-Tower« in der Charlottenstraße 96.



DAS SANIERUNGSGEBIET SÜDLICHE FRIEDRICHSTADT

Während die Südliche Friedrichstadt bis zum Zweiten Weltkrieg als ein gutbürgerliches Wohnviertel galt, ist das Gebiet heute heterogener strukturiert und vor allem durch den Geschosswohnungsbau der 1970er Jahre rund um den Mehringplatz sowie die Wohnbebauung der IBA '87 charakterisiert. Trotz des Falls der Mauer und der Wiedervereinigung der Stadt, blieb hier bisher eine ausgeprägte Bautätigkeit aus.

Um die städtebauliche und funktionale Situation in der Südlichen Friedrichstadt zu verbessern, wurde das Quartier in das Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz aufgenommen und zugleich per Rechtsverordnung vom 15. März 2011 als Sanierungsgebiet festgesetzt. Neben einer städtebaulichen und funktionalen Aufwertung sollen im Rahmen des Sanierungsprozesses Maßnahmen durchgeführt werden, die das Gebiet als Wohn-, Wirtschafts- und Kulturstandort stärken. Darüber hinaus soll die Nutzbarkeit der öffentlichen Räume, insbesondere der Plätze und Parks, verbessert und ihre Attraktivität gesteigert werden. Insgesamt stehen für das Sanierungsgebiet in einem Zeitraum von 15 Jahren rund 27 Millionen Euro Fördergelder für die Umsetzung der Handlungsfelder und Ziele zur Verfügung. Für die nächsten Jahre sind unter anderem die Umgestaltung des Besselparks und die Herstellung einer städtischen Parkanlage in der Charlottenstraße 98 geplant.

Zugleich werden mithilfe des Förderprogramms der Umbau des Mehringplatzes sowie die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Blumengroßmarktareals ermöglicht. Mit der baulichen Umgestaltung des Mehringplatzes soll im Jahr 2017 begonnen werden. In einem ersten Schritt wurde ein europaweiter Ideen- und Realisierungswettbewerb zur zukünftigen Gestaltung des Platzes und angrenzender Bereiche ausgelobt.



IG-Metall-Haus, © Jan Kickingger

Darüber hinaus soll auch die stadträumliche Verknüpfung des Mehringplatzes mit den südlich des Landwehrkanals gelegenen Gebieten rund um die Amerika-Gedenkbibliothek (AGB) verbessert werden.

Nach der Verlagerung des Berliner Blumengroßmarktes im Jahre 2010 stand zudem das ca. 30.000 m² große Areal um die ehemalige Großmarkthalle für eine städtebauliche Neugestaltung offen. Hier, im Herzen der Südlichen Friedrichstadt zwischen Friedrichstraße und Lindenstraße, wird in den kommenden Jahren eine Neubebauung und eine damit verbundene städtebauliche Qualifizierung des gesamten Quartiers erfolgen. Im Rahmen des Sanierungsgeschehens werden hier zum Beispiel die öffentlichen Plätze und Straßenräume neu gestaltet.

Aktuelle Informationen zum Sanierungsgebiet unter:

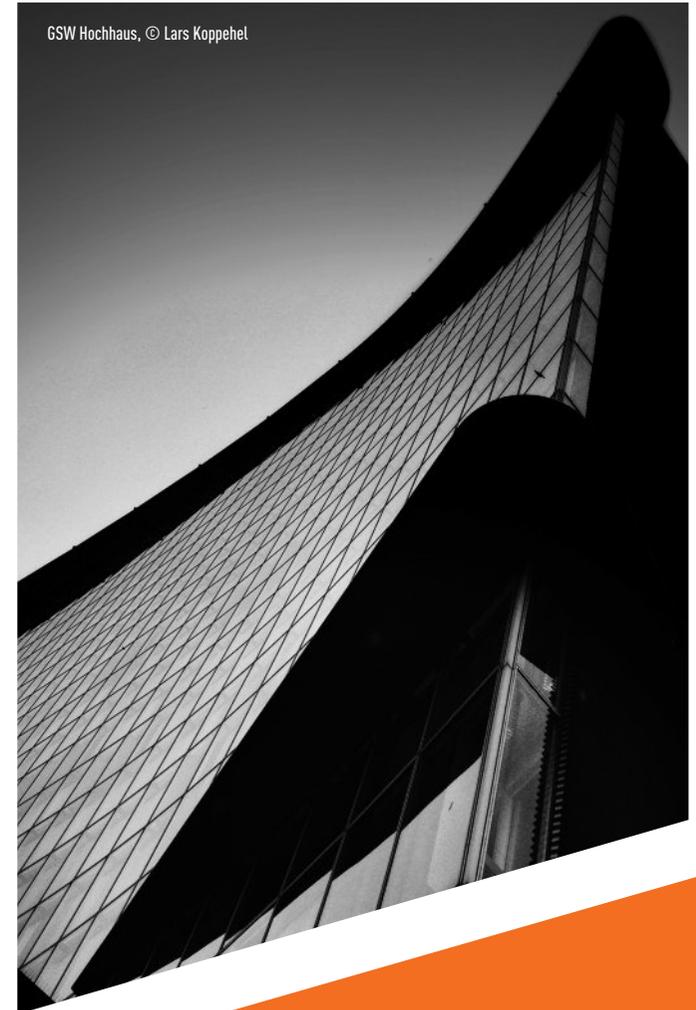
www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de

oder beim Sanierungsbeauftragten:

BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH

Katharinenstraße 19-20, 10711 Berlin, Telefon: 030 / 896 00 30

bsm@sanierung-suedliche-friedrichstadt.de



GSW Hochhaus, © Lars Koppehel



»Der Bezirk hat hier mit einem Bebauungsplan grundstrukturell vorgearbeitet und damit Sicherheit gegeben. Das war neben der Offenheit besonders wichtig.«

Tim Heide,
HEIDE & VON BECKERATH ARCHITEKTEN /
IBeB Integriertes Bauprojekt am ehemaligen Blumengroßmarkt

WIRTSCHAFTSSTANDORT SÜDLICHE FRIEDRICHSTADT – ZWISCHEN NAHVERSORGUNG UND HOCHKULTUR

Seit ihrer Entstehung war die Südliche Friedrichstadt stets Standort unterschiedlichster Unternehmen - vom Medienkonzern des Zeitungsquartiers über die Arztpraxis und die Anwaltskanzlei bis hin zum kleinen Fachgeschäft. Bis heute zeichnet sich das Quartier durch die unmittelbare Nachbarschaft von Arbeiten und Wohnen sowie ein vielfältiges und attraktives Angebot an Gastronomie- und Einzelhandelsbetrieben aus. Diese als Berliner Mischung bekannte, insbesondere für den Ortsteil Kreuzberg typische Nutzungsmischung, macht die Südliche Friedrichstadt für Bewohnerinnen und Bewohner wie Unternehmen und deren Angestellte zu einem attraktiven und belebten, innerstädtischen Quartier.

Der Wirtschaftsstandort Südliche Friedrichstadt ist einerseits Sitz großer Unternehmen und Einrichtungen - wie der AOK NordOst, der Industriegewerkschaft Metall Berlin-Brandenburg, der LandauMedia AG, des Deutschen und des Europäischen Patentamts oder der Bundeszentrale der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD) - deren Bürogebäude und Angestellte das Quartier maßgeblich bestimmen. Andererseits prägen jedoch vor allem die mehr als 90 kleinen in der Erdgeschosszone ansässigen Einzelhändler, Gastronomen, Dienstleister und Handwerker das Erscheinungsbild und die Wahrnehmung des Quartiers. Diese kleinen Unternehmen, vom Schreibwarenladen über Cafés und Restaurants bis hin zum Physiotherapeuten oder Friseur, finden sich vor allem in den Ladenlokalen rund um den Mehringplatz sowie entlang der Fried-

richstraße. Die individuellen, grobenteils inhabergeführten Läden sind Treffpunkte für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Angestellte und geben der Südlichen Friedrichstadt ihr eigenes Gesicht. Gemeinsam mit einem Supermarkt, diversen Discountern und einem Drogeriemarkt stellen sie die fußläufige Nahversorgung im Quartier sicher. Darüber hinaus bietet der zweimal in der Woche stattfindende Markt am Mehringplatz weitere Frischeprodukte an und erfreut sich bei der Bewohnerschaft und den Angestellten einer wachsenden Beliebtheit.

Die Südliche Friedrichstadt ist jedoch mehr als nur Unternehmens- und Wohnstandort. In den vergangenen Jahren haben sich im Umfeld über 20 Galerien und zahlreiche Künstlerinnen und Künstler, Design- und Architekturbüros sowie andere Kreative mit ihren Firmen niedergelassen. Sie machen, zusammen mit dem Jüdischen Museum und der Berlinischen Galerie, das Quartier zu einem der bedeutendsten Standorte von Kunst- und Kreativwirtschaft in der Hauptstadtregion. Und diese Branchen werden weiter wachsen: Die Entwicklungen auf dem Areal des ehemaligen Blumengroßmarkts zwischen Friedrichstraße und Lindenstraße bieten zukünftig zusätzlichen Raum für kreative und junge Unternehmen, außerdem werden die Einrichtung der Akademie des Jüdischen Museums in der ehemaligen Großmarkthalle und der Neubau der »taz.die tageszeitung« zusätzliche Impulse für die Entwicklung des Standorts liefern (s. nächste Seite). Von diesen wird sicherlich auch die Gastronomie am Standort profitieren, die bereits heute 26 Betriebe im Sanierungsgebiet Südliche Friedrichstadt umfasst. Das bisher stark an den touristischen Zielgruppen sowie den Angestellten ausgerichtete Angebot reicht dabei vom Imbiss über Cafés und Kneipen bis hin zu Pizzerien und unterschiedlichen Restaurants.



»Die Südliche Friedrichstadt bietet noch Raum für innovative und alternative Geschäftskonzepte, die auch soziale Ziele verfolgen. Die bunt gemischte Kundschaft aus Touristen, Bewohnern und Büroangestellten sowie das kiezige Flair und der persönliche Kontakt zu den anderen Ladeninhabern machen den Mehringplatz und das Viertel zu einem besonderen Ort.« Karin Lücker, Café MadaMe

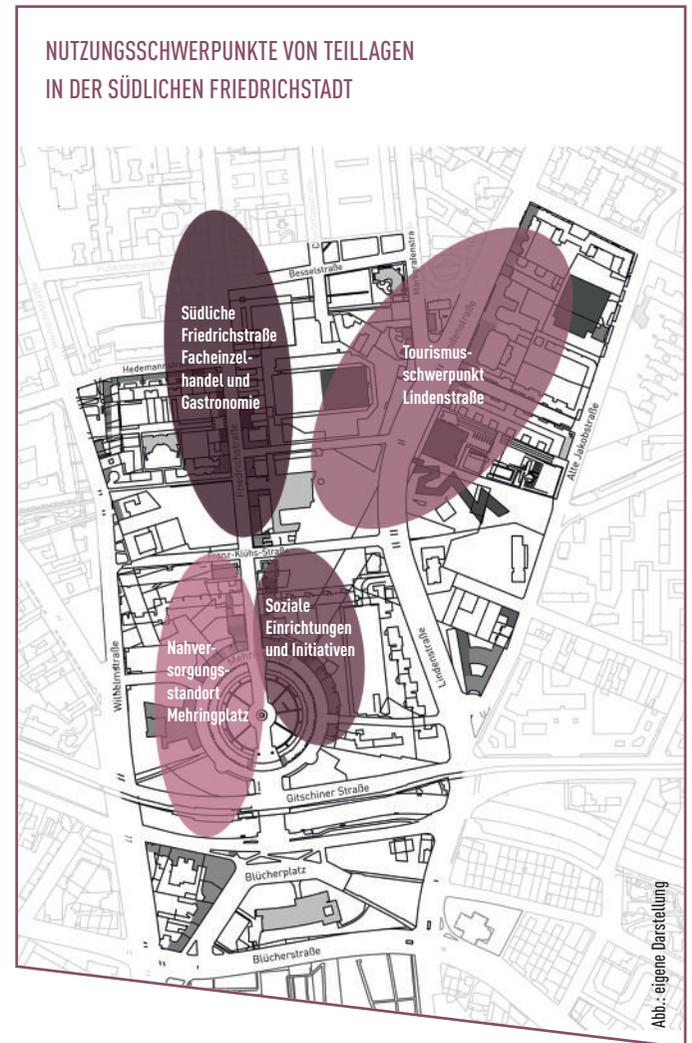


Abb.: eigene Darstellung

Raum für kreative und innovative Existenzgründungen

Trotz der zentralen Lage mitten in der boomenden Hauptstadt Deutschlands konnte sich die Südliche Friedrichstadt eine eigenständige Identität und Authentizität bewahren. Anders als im nördlich angrenzenden zentralen Abschnitt der Friedrichstraße sind die Gewerbemieten im gesamten Quartier noch vergleichsweise günstig, die Spitzenmieten für Ladenflächen liegen gegenwärtig bei 25 Euro/m². Durchschnittliche Kaltmieten für Ladenlokale zwischen 12 und 20 Euro/m² bieten jungen Existenzgründerinnen und Existenzgründern aus Gastronomie, Dienstleistung, Handwerk und Einzelhandel die Chance sich und ihr Konzept auszuprobieren und weiterzuentwickeln.

Darüber hinaus zieht das Stadtviertel seit einigen Jahren auch zahlreiche Unternehmensgründungen aus anderen Branchen an. Neben den Galerien sind viele weitere, vor allem junge Unternehmen aus der Kreativwirtschaft in die Südliche Friedrichstadt gezogen, die die Nähe zu Berlins Mitte ebenso schätzen wie das individuelle Flair am Standort und die sich hier noch bietenden Freiräume. Und es entstehen fortlaufend neue innovative Unternehmen, beispielsweise im StartUp Bootcamp Berlin in der Charlottenstraße, einem Accelerator für High-Tech-Startups aus dem Bereich »Smart Transportation & Energy« oder im Impact Hub am Mehringplatz, wo sich insbesondere sozialwirtschaftliche Unternehmen gründen.

Aber auch Vereine und unabhängige Organisationen finden in der Südlichen Friedrichstadt Raum für die Verwirklichung von sozialen und ökologischen Projekten oder neuen Konzepten, die sich positiv auf das soziale Miteinander und die kulturellen Angebote im Quartier auswirken.

Wesentliche Akteure der Standortentwicklung haben sich im Verein Friedrichstadt Süd e.V. zusammengeschlossen. Aktuelle Informationen zum Verein und der Quartiersentwicklung finden Sie unter <http://kreativ-quartier-berlin.de>.

MIETNIVEAU ERDGESCHOSS-LADENLOKALE IN DER SÜDLICHEN FRIEDRICHSTADT

Spitzenmieten: 25 Euro / m² *
Durchschnittlicher Mietpreis: 12 – 20 Euro / m² **

Quellen: * Einzelhandelsreport Berlin, CBRE, 06/2014, ** eigene Erhebung

ERDGESCHOSSNUTZUNGEN IN DER SÜDLICHEN FRIEDRICHSTADT

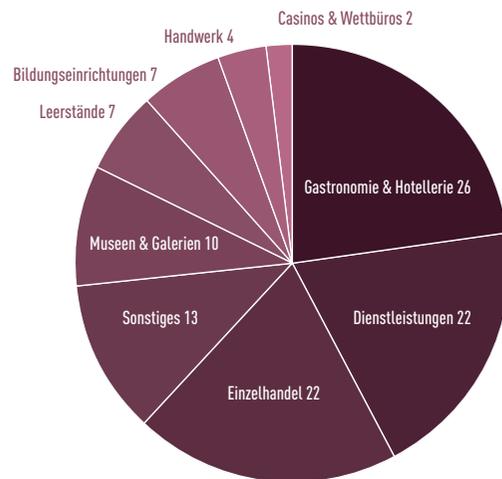


Abb.: eigene Darstellung, Quelle: eigene Erhebung

ERDGESCHOSSNUTZUNGEN IN DER SÜDLICHEN FRIEDRICHSTADT – ÜBERSICHTSPLAN

- Einzelhandel
- Museen & Galerien
- Gastronomie & Hotellerie
- Sonstiges
- Dienstleistung
- Casino & Spielothek
- Bildung
- Leerstand

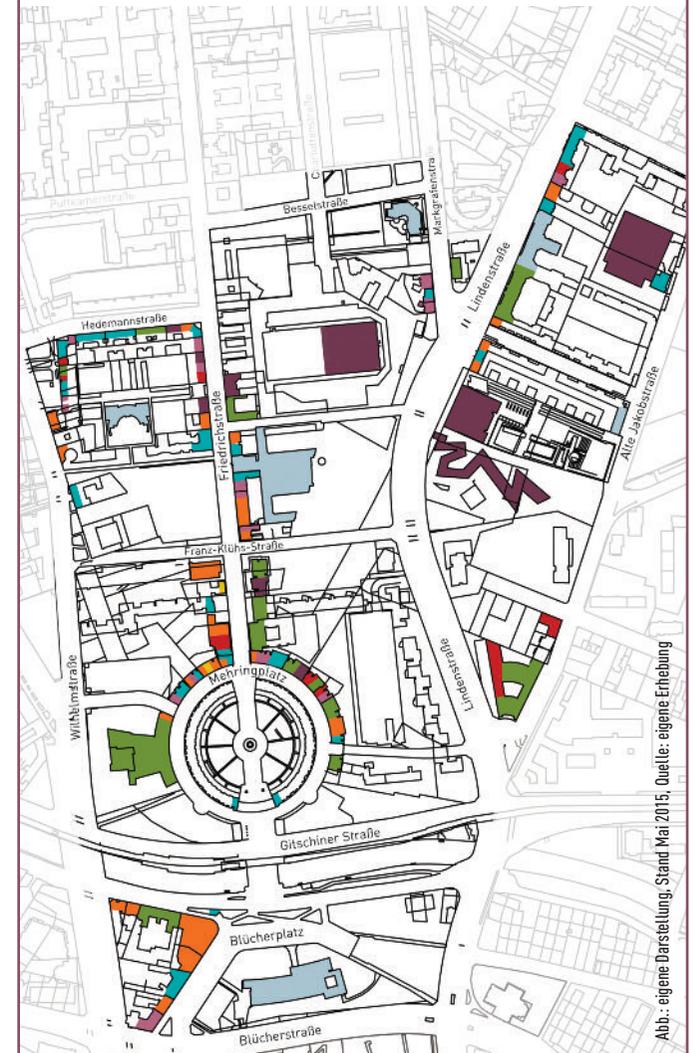


Abb.: eigene Darstellung, Stand Mai 2015, Quelle: eigene Erhebung

DER EHEMALIGE BLUMENGROSSMARKT – (FREI-)RAUM FÜR NEUE GESCHÄFTE, INNOVATIVE PROJEKTE UND GUTE IDEEN

Von der Markthalle II bis zum Blumengroßmarkt

Zwischen Friedrichstraße und Lindenstraße eröffnete am 3. Mai 1886 die Markthalle II, die bald »Lindenhalle« genannt wurde. Der 120 Meter lange und 50 Meter breite Bau war eine der größten Markthallen der Stadt. Bis zum Beginn des II. Weltkriegs hatte sich die Lindenhalle zum bedeutendsten Blumengroßmarkt Deutschlands entwickelt. Die Halle wurde kurz vor Kriegsende zerstört, weshalb eine Wiedereröffnung in ihrer heutigen Form erst 1965 stattfand. Bis zu seiner Modernisierung 1998 war der Standort im Herzen der Südlichen Friedrichstadt der zentrale Großmarkt für Schnitt- und Topfpflanzen sowie Gärtnerei- und Floristenbedarfsartikel. Im Mai 2010 schloss die Halle endgültig ihre Pforten und der Blumengroßmarkt zog an den Standort der Großmarkthalle in der Beusselstraße.

Umbau der Markthalle zur Akademie des Jüdischen Museums Berlin

Bereits als der Umzug des Blumengroßmarktes im Jahr 2008 beschlossen wurde, begann die öffentliche Debatte über die Nachnutzung der Halle und des umliegenden Areals. Zu Beginn des Jahres 2009 erwarb das Jüdische Museum Berlin die Halle und ließ sie vom Star-Architekten Daniel Libeskind, der auch den Neubau des Jüdischen Museums auf der gegenüberliegenden Seite der Lindenstraße entworfen hat, zur Akademie umbauen. Heute beherbergt die Akademie des Jüdischen Museums ein Auditorium und eine Freihandbibliothek mit angrenzender Lesesaal. Zudem sind eine Gäste-Schüler-Werkstatt sowie Büro-, Seminar- und Besprechungsräume entstanden, die Raum für die Jugend- und Bildungsarbeit des Museums bieten.

Neue Liegenschaftspolitik - gute Konzepte statt hoher Preise

Die umliegenden ehemaligen Erschließungs- und Anlieferungsflächen der Markthalle wurden im Jahr 2011 durch den Liegenschaftsfonds des Landes Berlin über ein Ausschreibungsverfahren unter dem Arbeitstitel »Checkpoint Art« vermarktet. Dank des Einsatzes verschiedener Initiativen vor Ort, wurden dabei drei der fünf Baufeldern erstmalig nicht nach dem Meistbieterprinzip, sondern nach dem



Baugruppe PxB Qualifizierendes Verfahren, © PxB

Mindestpreisverfahren vergeben. Dabei war neben dem gebotenen Preis auch das von den Bewerbern vorgeschlagene Nutzungskonzept für die Grundstücke ausschlaggebend für die Vergabe.

Für alle drei Baufelder wurden anspruchsvolle Projekte mit einem individuellen Fokus ausgewählt. Aus diesem für Berlin ersten konzeptbasierten Liegenschaftsvergabeverfahren ging die Projektgruppe ex-Blumengroßmarkt (PxB) hervor. Die drei Baugruppen und Planungsteams der Baufelder II, IV und V entwickelten ihre Vorstellungen im Rahmen eines Qualifizierenden Verfahrens gemeinsam weiter und stimmten diese mit Verwaltung und Gebietsvertretung ab. Auf einem weiteren Baufeld (I) an der Friedrichstraße wird zudem die »taz.die tageszeitung« ihr neues Verlagsgebäude errichten und hier zukünftig alle bisherigen Standorte zusammenführen. Auch die Berliner Ärztekammer wird ein Baufeld (III) am Großmarktgelände erschließen und bebauen. Bis Ende des Jahres 2017 soll die Bebauung der insgesamt fünf Baufelder abgeschlossen und ein neues, in die Umgebung integriertes Quartier mit vielfältigen Nutzungen entstanden sein.

Kleinteilige Nutzungsmischung für ein lebendiges Quartier

Mit den Entwicklungen um den ehemaligen Blumengroßmarkt stärkt die Projektgruppe PxB die Südliche Friedrichstadt als Standort der Kreativwirtschaft, aber auch als Bildungsstandort. Vis-à-vis des Jüdischen Museums entsteht ein Ort kultureller Begegnung und sozialer Integration. Die entstehenden Räume ermöglichen innovative und integrative Arbeits- und Lebensformen. Und die differenzierten Standards und Preisniveaus der entstehenden Wohnungen tragen ebenfalls zur Entwicklung eines lebendigen vielfältigen Quartiers bei.

Insgesamt werden rund 120 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von gut 10.000 m² durch die Projektgruppe PxB neu errichtet. Anders als an anderen Standorten werden hier jedoch auch Büroflächen, Ateliers und Ladenlokale gebaut. Auf über 4.200 m² entstehen neue Büroräume, Ateliers und Studios, vorwiegend für kleine Unternehmen, Kreative und Freiberuflerinnen und Freiberufler. Und bis zu 19 Ladenlokale bieten in der Erdgeschosszone auf mehr als 1.500 m² Platz für Gastronomie und Einzelhandel sowie neue, innovative Konzepte. Ergänzt

werden diese Angebote durch das Forum Berufsbildung, das Weiterbildungsangebote auf rund 900 m² anbieten wird, die Kurzzeitapartments der Minilofts GbR sowie kuratierte Projekträume, die Kreativen und ihren Projekten auf rund 440 m² Platz für Ausstellungen u.ä. bieten.

Diese Kombination unterschiedlichster Nutzungen stellt zum einen den Erhalt der typischen Berliner Mischung mit einer räumlichen Nähe von Arbeiten und Wohnen sicher. Zum anderen bieten die vergleichsweise niedrigen Mieten und Kaufpreise für die Gewerbeflächen insbesondere jungen Unternehmen aus der Kreativwirtschaft und Existenzgründerinnen und Existenzgründern die Chance sich in einem zentral gelegenen, lebendigen und lebenswerten Quartier zu entwickeln.

Aktuelle Informationen zur PxB – Projektgruppe ex-Blumengroßmarkt – finden Sie hier: pxb.ag. Die Kontaktdaten der verschiedenen Bauherren und -gruppen finden Sie zudem auf der Rückseite dieser Broschüre.

GEPLANTE NUTZUNGSVERTEILUNG ERDGESCHOSS-LADENLOKALE (PxB UND TAZ)

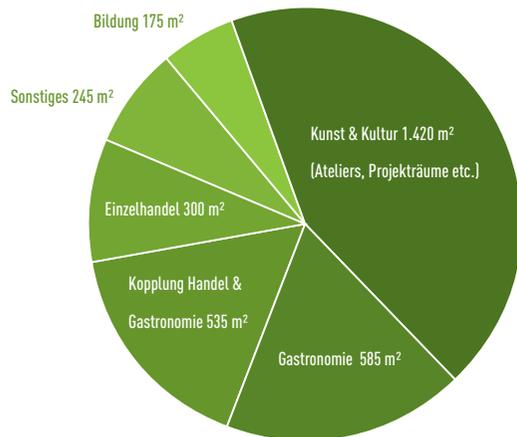
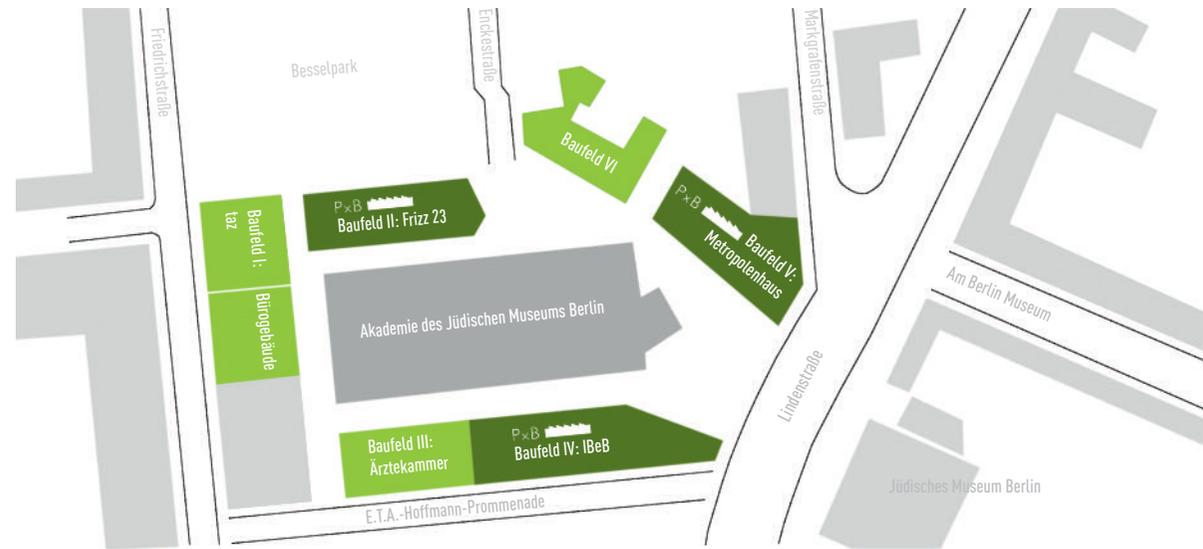


Abb.: eigene Darstellung

BAUFELDER AM EHEMALIGEN BLUMENGROSSMARKT



NEUBAUVORHABEN PROJEKTGRUPPE PxB



- mehr als 120 neue Wohnungen: auf einer Fläche von rund 10.000 m²
- Ateliers, Studios und Büroräume auf rund 4.200 m²
- bis zu 19 Ladenlokale für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen im Erdgeschoss mit zusammen mehr als 1.500 m² Gesamtfläche

- weitere Nutzungen wie Forum Berufsbildung auf rund 900 m², vier Projekträume mit insgesamt 440 m² sowie Minilofts als Kurzzeitapartments

Abb.: eigene Darstellung



Britta Jürgens, Deadline Architekten / FRIZZ 23

»Jahrelang haben Politaktivisten für die Einführung des Konzeptverfahrens gekämpft, damit öffentliche Liegenschaften nicht mehr zum Höchstpreis vergeben werden, sondern nach einem Konzept, das dem Ort gerecht wird. Der Druck auf die Politik war immens. Als die Grundstücke in letzter Minute doch wieder zum Höchstpreis vergeben werden sollten, sind die Leute auf die Barrikaden gegangen. So konnte das Verfahren durchgesetzt werden.«

STANDORT MIT POTENZIAL – AUSGEWOGENE NUTZUNGSMISCHUNG ZWISCHEN TOURISMUS UND KREATIVWIRTSCHAFT

Die Südliche Friedrichstadt bietet nicht nur jungen Existenzgründungen vielfältige Potenziale. Mit den Entwicklungen rund um den ehemaligen Blumengroßmarkt werden neue Flächen für Einzelhandel, Dienstleistungen und vor allem Gastronomie in Erdgeschosslage sowie Büro- bzw. Gewerberäume und Ateliers in den Obergeschossen entstehen. Hier, aber auch rund um den in Umgestaltung befindlichen Mehringplatz, können neue Angebote entwickelt und etabliert werden.

Erhebliche Entwicklungspotenziale in der Gastronomie

Viele der ansässigen Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe zielen mit ihren Angeboten insbesondere auf die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers, während die Gastronomie bisher vor allem auf die Büro-Angestellten und die touristischen Besucher der Museen ausgerichtet ist. Eine eigenständige, darüber hinausgehende Anziehungskraft entwickelt die ansässige Gastronomie bisher kaum. Jedoch bietet sich für den gastronomischen Bereich mit den neuen Flächen am Blumengroßmarkt sowie bestehender Flächenpotenziale entlang der Friedrichstraße die Chance zur Entwicklung weiterer, qualitativ höherwertiger und ansprechender Angebote und der Ausbildung eines eigenständigen Profils, das auch ein neues Zielpublikum in die Südliche Friedrichstadt zieht.

Besuchsgründe: Nahversorgung und Arbeit

Eine repräsentative Kundenbefragung der Kooperative Südliche Friedrichstadt im Jahr 2013 hat ergeben, dass viele Menschen den Standort gezielt zur Nahversorgung aufsuchen. Hierbei handelt es sich vor allem um Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers und des näheren Umfelds. Weitere wichtige Motive für den Besuch der Südlichen Friedrichstadt waren das Arbeiten sowie verschiedene Freizeitaktivitäten. Während die Sicherheit und der öffentliche Raum eher positiv wahrgenommen wurden sowie insbesondere der Service und die Freundlichkeit in den Geschäften von 85% der Interviewten positiv eingeschätzt wurden, äußerte die Hälfte der Befragten Verbesserungswünsche im Hinblick auf die Angebote am Standort. Optimierungspotenziale wurden vor allem im Bereich der Gastronomie gesehen, so nutzen gegenwärtig 60% der Befragten die Angebote selten oder gar nicht. Viele sehen die Angebote als verbesserungswürdig an, 40% der Befragten äußerten den Wunsch nach zusätzlichen gastronomischen Angeboten.

Angebotslücken und Ansiedlungspotenziale

Die identifizierten Angebotslücken und vorhandenen Bedarfe, insbesondere bei Gastronomie und Nahversorgung, sollen auch mithilfe der auf dem ehemaligen Blumengroßmarkt-Areal stattfindenden Projektentwicklungen geschlossen werden.

Da die Vergabe der Baugrundstücke an die Bauherren auf Grundlage eingereicherter Konzepte erfolgt ist, sind die vorgesehenen Erdgeschoss-Nutzungen festgeschrieben. In Verbindung mit den vergleichsweise günstigen Mieten bietet sich hier die Möglichkeit, neue Nahversorgungsangebote, sowohl von zubereiteten und unzubereiteten Speisen als auch im Dienstleistungsbereich, zu schaffen, die sich an den Bedarfen der verschiedenen Zielgruppen orientieren. Hier können insbesondere die zahlreichen Angestellten in den Bürogebäuden sowie die Museumsbesucher als potenzielle Nutzer, die bereits am Standort sind, angesprochen werden.

Einen wesentlichen Impuls für die weitere gewerbliche Entwicklung der Südlichen Friedrichstadt werden zudem die zahlreichen kleineren innovativen Unternehmen und ihre Angestellten, die Bewohner der rund 120 neuen Wohnungen sowie die Künstler und Besucher der Galerien und Projekträume auf dem Areal des ehemaligen Blumengroßmarkts setzen. In Verbindung mit dem Jüdischen Museum und seiner Akademie sowie den weiteren Nutzern wird ein kreatives und lebendiges Quartier entstehen. Mit der neuen Liegenschaftspolitik haben das Land Berlin und der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg die Voraussetzungen für diesen neuen Weg zur Entwicklung von sozial gemischten Quartieren, in denen Arbeiten und Wohnen sowie Freizeit und Kultur gleichermaßen Raum finden, geschaffen.



»In einer Welt, in der Virtualität immer mehr Raum einnimmt, ist es besonders wichtig, erlebnisreiche reale Orte zu schaffen – für Gesellschaft, Wirtschaft und eigene Werte.«

Dr. Helmut Riethmüller,
Geschäftsführer FORUM Berufsbildung

ZIELGRUPPENHERKUNFT

MUSEEN – BESUCHERZAHLEN

MUSEUM	2012	2013	2014
01 Martin Gropius Bau	240.000	420.000	k.A.
02 Checkpoint Charlie	850.000	850.000	850.000
10 Jüdisches Museum	719.413	k.A.	722.000
08 Berlinische Galerie	154.713	190.000	101.640 (1. Halbjahr 2014)

UNTERNEHMEN – BESUCHER UND ANGESTELLTE

UNTERNEHMEN	BESUCHER PRO JAHR	ANGESTELLTE
03 Springer Verlag	k.A.	3.174
05 Forum Berufsbildung	35.000	80
07 Landau Media AG	360	262
11 Willy-Brandt-Haus	150.000	250
12 AOK Nordost	52.000	1.000
13 Architektenkammer	2.500	20
13 IG Metall	14.000	62
14 Patentamt	k.A.	200
16 Amerika Gedenkbibliothek	886.026	119

Quelle: Eigene Erhebungen



- 01 Martin Gropius Bau
- 02 Checkpoint Charlie
- 03 Springer Verlag
- 04 Agentur für Arbeit
- 05 Forum Berufsbildung
- 06 BKK VBU
- 07 Landau Media
- 08 Berlinische Galerie
- 09 Victoria-Gebäude
- 10 Jüdisches Museum
- 11 Willy-Brandt-Haus
- 12 AOK Nordost
- 13 IG Metall / Architektenkammer
- 14 Patentamt
- 15 Handwerkskammer
- 16 Amerika Gedenkbibliothek

★ Sehenswürdigkeiten

● Arbeitsplatzschwerpunkte

🚶 Touristenstrom

Abb: Eigene Darstellung

ANSPRECHPARTNER & IMPRESSUM

REDAKTION & LAYOUT:

KOOPERATIVE SÜDLICHE FRIEDRICHSTADT

LOKATION:S, Stadtkontor GmbH

Sanderstraße 29/30

12047 Berlin

Tel: 030.499 051 80

HERAUSGEBER:

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Wirtschaftsförderung

Frankfurter Allee 35-37

10247 Berlin

Tel: 030.902 98 22 73

www.berlin.de/ba-friedrichshain-kreuzberg

SANIERUNGSGEBIET SÜDLICHE FRIEDRICHSTADT:

BSM - Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH

Sanierungsbeauftragte des Landes Berlin

Katharinenstr. 19-20

10711 Berlin

Tel: 030.896 00 32 08

www.sanierung-suedliche-friedrichstadt.de

WOHNUNGSGESELLSCHAFTEN:

EB GROUP

Lietzenburger Straße 93-95

10719 Berlin

Tel: 030.754 44 74 10

www.eb-group.net

Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin

Alt-Moabit 101 A

10559 Berlin

Tel: 030.470 88 00

www.gewobag.de

PxB – PROJEKTGRUPPE EX-BLUMENGROSSMARKT:

Baufeld II – FRIZZ 23:

Deadline Architekten

Britta Jürgens, Matthew Griffin

Hessische Straße 5

10115 Berlin

Tel: 030. 28 59 99 34

frizz23.com/de

Baufeld IV – IBeB:

Integratives Bauprojekt am ehemaligen Blumengroßmarkt GbR

c/o Selbstbaugenossenschaft Berlin eG

Händelallee 22

10557 Berlin

Tel: 030.27 56 04 53

www.ib-eb.com

Baufeld V – Metropolenhaus:

METROPOLENHAUS am Jüdischen Museum GmbH & Co. KG

Lobeckstraße 30-35

10969 Berlin

Tel: 030.27 59 36 07

www.metropolenhaus.de

Juni 2015

Standortmarketing Südliche Friedrichstadt ist ein Projekt des Wirtschaftsstadtrats und der Wirtschaftsförderung Friedrichshain-Kreuzberg und wird gefördert von:

