

# STRATEGIEN Nördlicher Cityrand

Dokumentation des Werkstattverfahrens



EINLEITUNG

DER STRATEGIERAUM

TEILRÄUME

STRATEGIEEMPFEHLUNGEN

ANHANG

Machleidt + Partner  
Büro für Städtebau

im Auftrag der





# STRATEGIEN NÖRDLICHER CITYRAND

## **Dokumentation des Moderations- verfahrens Strategien nördlicher Cityrand**

### **Auftraggeber**

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung  
Abteilung I

Am Köllnischen Park 3  
10179 Berlin

### **BearbeiterInnen**

Michael Künzel  
Wolfgang Spieß  
Veronika Honold  
Annette Mangold-Zatti

3D-Computergrafik  
Till Warmbold

### **Auftragnehmer**

Machleidt + Partner  
Büro für Städtebau  
Hufelandstraße 22  
10407 Berlin

mit  
Miller Stevens, Stadtplaner

Juliane Schonauer (Projektleitung)  
Prof. Hildebrand Machleidt  
Miller Stevens  
Hendrik Hübscher

Berlin, im Mai 2005



# INHALT

## **06 EINLEITUNG**

06 Anlass und Ziel

## **13 DER STRATEGIERAUM**

## **17 TEILRÄUME**

17 Teilraum 1 „Lehrter Straße“

22 Teilraum 2 „Heidestraße“

29 Teilraum 3 „Müllerstraße“

## **33 STRATEGIE- EMPFEHLUNGEN**

## **40 ANHANG**

40 Verfahrensbeteiligte

42 Abbildungsverzeichnis

# EINLEITUNG

## ANLASS UND ZIEL

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hat Ende 2003 gemeinsam mit dem Bezirksamt Mitte das Moderationsverfahren „Strategien nördlicher Cityrand“ gestartet, das sich in der Herangehensweise und von den Inhalten und Zielen von bisherigen stadtplanerischen Verfahren unterscheidet. Da für dieses Gebiet im Übergangsbereich zwischen Innenstadt und Innenstadtrand bereits zahlreiche Untersuchungen und Planungen vorliegen, sollten bestehende Planungen auf ihre Aktualität überprüft, aktuelle Handlungsansätze ermittelt und ein strategischer Entwicklungsrahmen abgestimmt werden.

Den Leitfaden für das Moderationsverfahren bilden Thesen aus dem Stadtentwicklungskonzept Berlin 2020, die einen Paradigmenwech-

sel für das Steuerungsverständnis und für das strategische Handeln und Planen in Berlin postulieren. Das Steuerungsverständnis setzt auf eine verstärkte Selbststeuerung mit den Instrumenten der Marktbeobachtung und der Schaffung von Markttransparenz. Das Land Berlin übernimmt dabei die Rolle des Moderators, nicht mehr die des Entwicklers und muss „learning by doing“ neue Kommunikations- und Kooperationsverfahren erlernen. Stadtentwicklung wird angesichts leerer Kassen nicht mehr durch die Steuerung und Verteilung des Wachstums als Flächenzuwachs, sondern durch die Nutzung der bestehenden Berliner Chancen wie seiner urbanen Milieus und seiner kulturellen, wissenschaftlichen und technologischen Potenziale bestimmt.



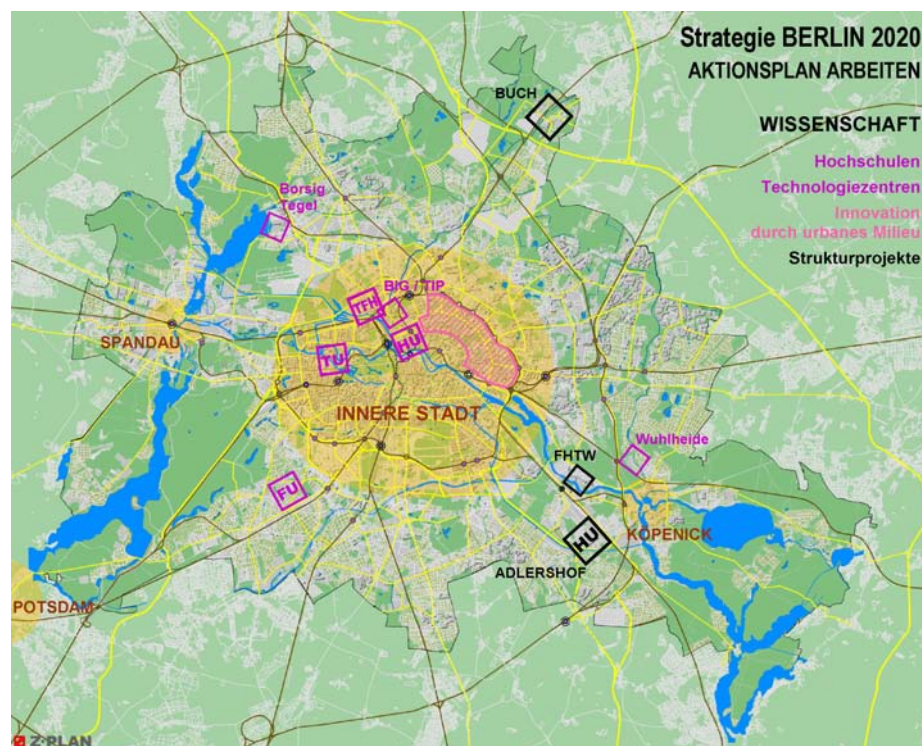
Luftbild des Untersuchungsgebietes

Die veränderten Wachstumsperspektiven und die überreichlichen Flächenpotenziale erfordern im Bereich der Wohn-, Gewerbe- und Freiflächen ein neues Steuerungsverständnis das klare Prioritäten setzt. Das Planungsziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hat im Sinne eines ressourcen- und kostensparenden Konzentrationsprozesses weiterhin Vorrang und lässt sich in Berlin erfolgreich umsetzen. Die demographische Entwicklung wird bei einer konstanten Einwohnerzahl durch massive Umwandlungen im Altersaufbau geprägt sein, die Zahl der Kinder und Jugendlichen wird abnehmen, während die Zahl der Älteren erheblich ansteigen wird. Im globalen Wettbewerb ist der Anreiz und die Werbung um den Zuzug von jungen Menschen besonders wichtig, um Berlin zu positionieren.

Das Moderationsverfahren „Strategien nördlicher Cityrand“ nimmt

diese veränderte Situation auf. Es dient als Leitprojekt und Werkbank für die gesamtstädtischen Handlungserfordernisse und erprobt die modellhafte Umsetzung der Handlungsfelder aus dem Stadtentwicklungskonzept Berlin 2020 in einem ausgewählten Stadtraum. Die umfangreichen Flächenpotenziale in der Nähe zu vielfältigen Einrichtungen und Potenzialen des naturwissenschaftlich-technischen, gesellschaftlichen und künstlerisch-ästhetischen Wissens prädestinieren ihn für das Leitthema „Stadt des Wissens“, die Regierungsnähe als Standort für Unternehmens-Headquarter und Ansiedlungen nationaler und internationaler Dienstleistungseinrichtungen, die Wasserlage bietet Anreize für besondere Wohnformen.

Wesentliche Grundlage für das Moderationsverfahren ist die Kooperationsbereitschaft der wichtigen Akteure und Eigentümer im Stra-



Aktionsplan Arbeiten/Wissenschaft - STEK 2020

tegierraum. In das Verfahren konnten die Vertreter der Grundstückseigentümer ehemaliger und genutzter Bahnflächen, sowie der Charité, der Humboldt-Universität-Berlin, der Schering AG und des Bundeswehr-Krankenhauses eingebunden werden. Außerdem waren Liegenschaftsverwaltungen von Bund und Land Berlin beteiligt. Externe Entwickler wurden in die Diskussion der Entwicklungsstrategien einbezogen.

In Gesprächen wurden die einzelnen Partner über Form und Ziele des Verfahrens informiert, in gebietsübergreifenden Werkstätten und Arbeitsgruppen zu drei strategischen Teilbereichen wurde ein offener und konstruktiver Dialog geführt. Er bringt für die Entscheidungsträger den Vorteil von Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Entscheidungsprozesse, die Bereitschaft zum Teilen der Verantwortung und der damit einhergehenden Risiken.

Ende 2004 wurde der in diesem Arbeitsbericht dargestellte Diskussionsstand erreicht. Die Diskussion wird umsetzungsbezogen weitergeführt, der Strategiebereich ist in die Voruntersuchungen für die Teilnahme des Landes Berlin am Bundesländerprogramm „Stadtumbau West“ einbezogen.

Für den nördlichen Cityrand haben folgende programmatischen Zielsetzungen des StEK 2020 Relevanz:

- **Bestandsentwicklung**  
Nicht Wachstum als Flächenzuwachs bildet den Motor der Stadtentwicklung, sondern qualitative Veränderung.
- **Stärken und Chancen nutzen**  
Wissenschaft und Forschung, Kultur und Tourismus sind die zentralen Stärken Berlins, sie müssen für Stadtentwicklung und Imagebildung genutzt werden.
- **Aktivposten innere Stadt**  
Die innere Stadt ist mit Wissenschafts-, Regierungs- und Kulturreinrichtung der wirtschaftliche Möglichkeitsraum Berlins. Sie bietet Anknüpfungsmöglichkeiten zwischen urbanen Milieus und urban orientierten Nutzungen insbesondere in den Bereichen der dienstleistungsorientierten Unternehmen und der Wissenschaft.
- **Mehr als der Kern**  
Der Stadtkern und die angrenzenden Ränder bilden die innere Stadt, ihre Verzahnung ist zentrales strategisches Ziel.
- **Starke innere Stadt sichern**  
Die Stärke der erweiterten Innenstadt basiert auf der vorhandenen Nutzungsmischung und der Polyzentralität als einem differenzierten System zwischen prägenden Funktionen wie Handel, Handwerk und Dienstleistung sowie Kultur und Gastronomie. Imagebildung und Identifikationsmöglichkeiten entstehen maßgeblich über die Gestaltung und Entwicklung des öffentlichen Raums.

Der nördliche Cityrand weist trotz seiner hohen Zentralität, attraktiver Umfeldnutzungen, vorliegender Planungskonzepte sowie weitgehender Flächenverfügbarkeiten nur geringe Entwicklungsaktivitäten auf.

Die Entwicklungshemmnisse liegen hauptsächlich auf drei Ebenen:

- Die Situation der Stadt ist gekennzeichnet durch eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung, ein zu geringes Wirtschaftswachstum, mangelnde Nachfrage sowie angespannte öffentliche Haushalte.
- Die spezifische Situation des Gebietes zeigt sich als Entwicklungsvakuum in bester Lage und Nachbarschaft, geprägt durch großflächige Infrastrukturen. Es ist eine innerstädtische Peripherie, die Auffangfunktion für gewerbliche, nicht hochwertige Nutzungsformen besitzt und der es an urbaner Tradition und städtischer Vernetzung mangelt. Dadurch besteht eine Latenz zwischen den Entwicklungsbildern „Normale Stadt“ (kleinteilige Nutzungsmischung) oder „Bauch der Stadt“ (Versorgungsfunktion, „dienender“ Infrastrukturstandort).
- Die Situation der Betroffenen/ Akteure, ist gekennzeichnet durch begrenzte Handlungsmöglichkeiten, mangelnde ökonomische Ressourcen und eine daraus resultierende fehlende Investitionsbereitschaft. Die Aktivitäten werden sich auf bereits bestehende Standorte konzentrieren, es gibt nahezu kein Entwicklungsinteresse, welches sich aus den Umfeldnutzungen generieren lässt.

Um zu überprüfen, ob die bisher formulierten Planungsziele für dieses Gebiet noch tragfähig sind bzw. welcher Änderungs- und Anpassungsbedarf besteht und wie erste Schritte eingeleitet werden können, wurde in dem Moderationsverfahren ein verbindlicher Entwicklungsrahmen abgestimmt.

Folgende fünf Schlüsselfragen fassen die Zielsetzung zusammen:

- Wie können die Interessenslagen - öffentliche und private - aufgedeckt, vermittelt und zusammengeführt werden?
- Wie kann Vertrauen und Verlässlichkeit unter den Akteuren hergestellt werden und ein dauerhafter und belastbarer Arbeitsprozess eingeleitet werden?
- Wie lässt sich ein gemeinsamer, verbindlicher Entwicklungsrahmen finden, der gleichzeitig offen ist für Neues und Unvorhergesehenes?
- Wie kommt man zu einer zeitlich, sozioökonomisch und politisch abgestimmten gemeinsamen Handlungsstrategie?
- Welche Aktionsformen und Steuerungsmöglichkeiten hat die planende Verwaltung, um in diesem Prozess ihre hoheitliche Führungsverantwortung wahrzunehmen?

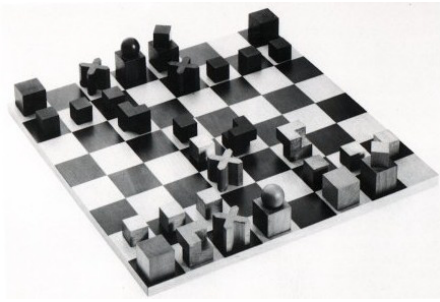
Ziel des Verfahrens war es, zusammen mit den wesentlichen Gebietsakteuren Strategien für die gemeinsame Entwicklung des Standortes zu erarbeiten und verbindliche Kooperationsformen zwischen öffentlicher Hand und privaten Akteuren (Eigentümer, Nutzer, Investoren, Entwickler) für die schrittweise Umsetzung zu verabreden.



Nachbarschaft von Hochkultur...



...und Brachflächen



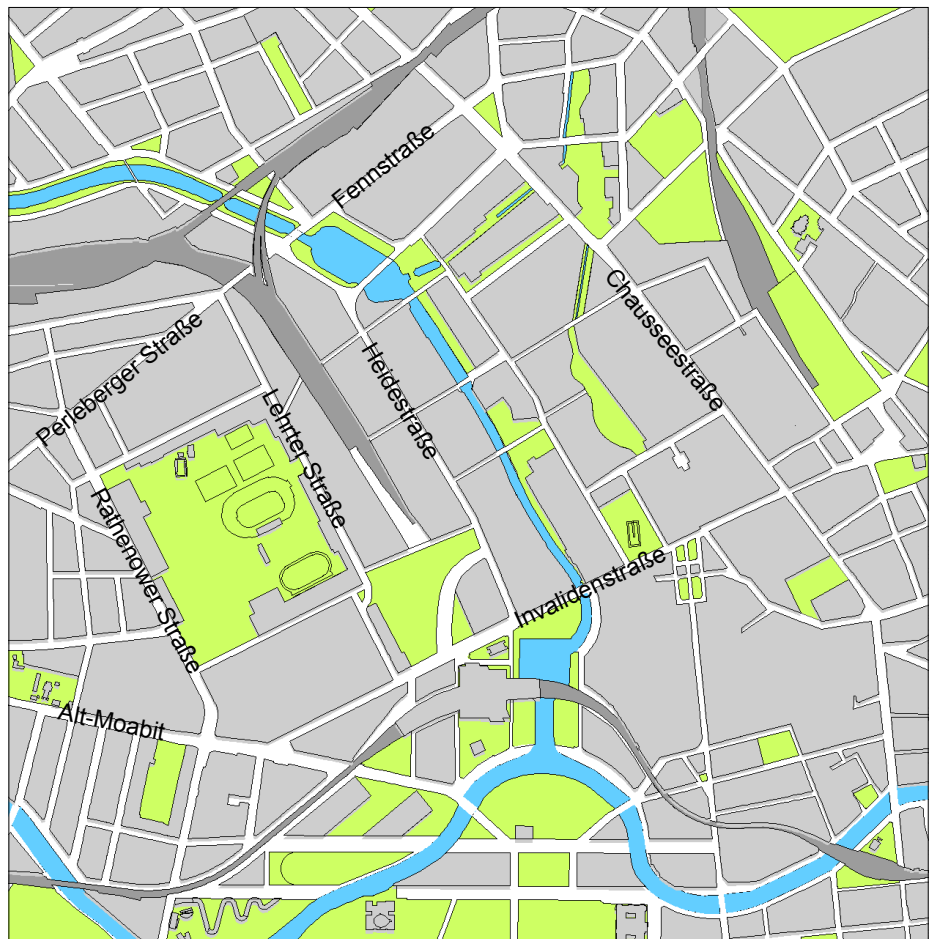
### „Schachbrett Stadt“ und „Wenn-Dann-Szenarien“

Um in den Arbeitsprozess einsteigen zu können und die Aufgaben überschaubarer und handhabbarer zu machen, wurde versucht, die bestehenden Planungsziele auf ein städtebauliches Grundgerüst herunterzubrechen.

Dazu wurde das Stadtlayout (Grundmuster) mit Straßenverläufen, Querungsmöglichkeiten und Baufeldgliederung herausgearbeitet, um notwendige Entscheidungen für die öffentliche Grundstruktur als Konstante vorbereiten zu können. Das Grundmodell nimmt die bestehende Heidestraße auf und definiert die Ost-West-Verbindungen. Eine durchgehende Wegeverbindung soll im

Süden über den geplanten Döberitzer Grünzug geschaffen werden. Im Norden wird eine Verbindung über den S-Bahnhof Putlitzbrücke zur Lehrter Straße angestrebt. Eine dritte nicht durchgehende Gliederungsachse liegt in der Mitte. Es wurde über Vernetzungsoptionen durch öffentlich zugängliche Nutzungen diskutiert sowie zielbildkonforme Nutzungen und Zwischennutzungen abgestimmt.

Hauptklärungspunkte sind der Verlauf der B 96, die Frage nach Ziel- und Zwischennutzungen und standortangemessene Nutzungen, die Qualifizierung der Grünflächen des übergeordneten Grünzuges und die Vernetzungsoptionen.



Grundmodell: Feldgliederung mit bestehender Heidestraße

Die privaten Nutzungsfelder liegen in diesem weitgehend flexiblen Stadtlayout als variable Größen, die auf Veränderungen am Markt reagieren können. „Schachbrett Stadt“ steht dabei als Synonym für ein Strategie- und Reaktionsspiel.

Über „Wenn-Dann-Szenarien“ wurde nach standortgeeigneten Nutzungsoptionen der Flächen gefragt. Zum Beispiel, wie kann Wohnnutzung gesichert werden und welches wären die geeigneten Standorte?

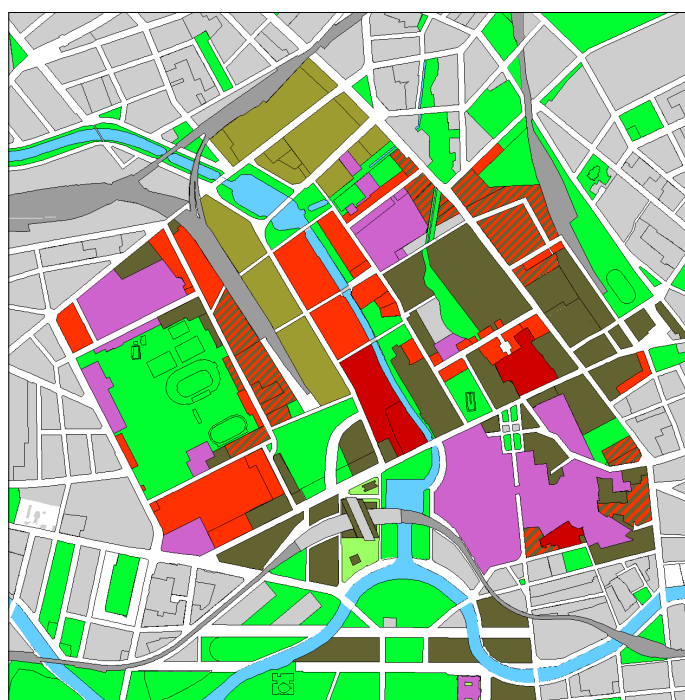
Wie können störende Rahmenbedingungen (Verkehrsbelastung, Hub-schrauberlandeplatz) in Zukunft ausgeschlossen werden?

Welche Nutzungsergänzung verträgt sich mit der Kunst- und Kulturnutzung am Kanal und kann alternativ zu einer Wohnnutzung sukzessive entwickelt werden?

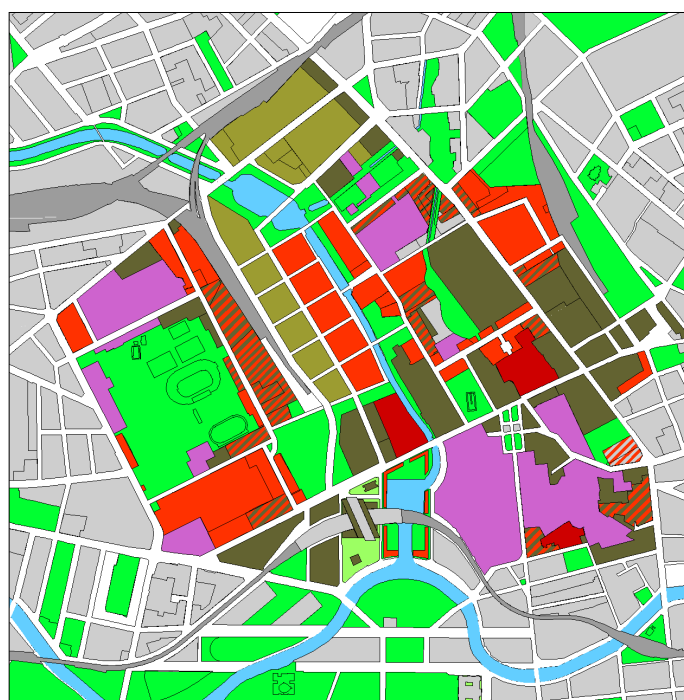
Welche Flächen müssen vorgehalten werden wenn die Hauptzentrale der Bahn an den Zentralbahnhof verlegt wird?

Lassen sich aus der Konzernzentrale weitere Nutzungsschwerpunkte ableiten?

Welche Zwischennutzungen eignen sich, um den Standort für die gewünschte spätere Nutzung vorzubereiten?



Nutzungen mit bestehender Heidestraße



Nutzungen mit neuer Heidestraße

**Gliederung des Gesamttraumes in drei Schwerpunkträume**

Da sich bei der gemeinsamen Strategiearbeit herausstellte, dass die Vielschichtigkeit und Größe des Gebietes die Erarbeitung eines übergreifenden „Entwicklungslogos“ nicht zulässt, wurde der Gesamttraum in drei operative Teilräume gegliedert. Es wurden jeweils spezifische Arbeitsprogramme sowie Zuständig- und Verantwortlichkeiten mit den Akteuren vereinbart.

Die Arbeit wurde über die Konstituierung von drei Arbeitsgruppen organisiert.

Teilraum 1

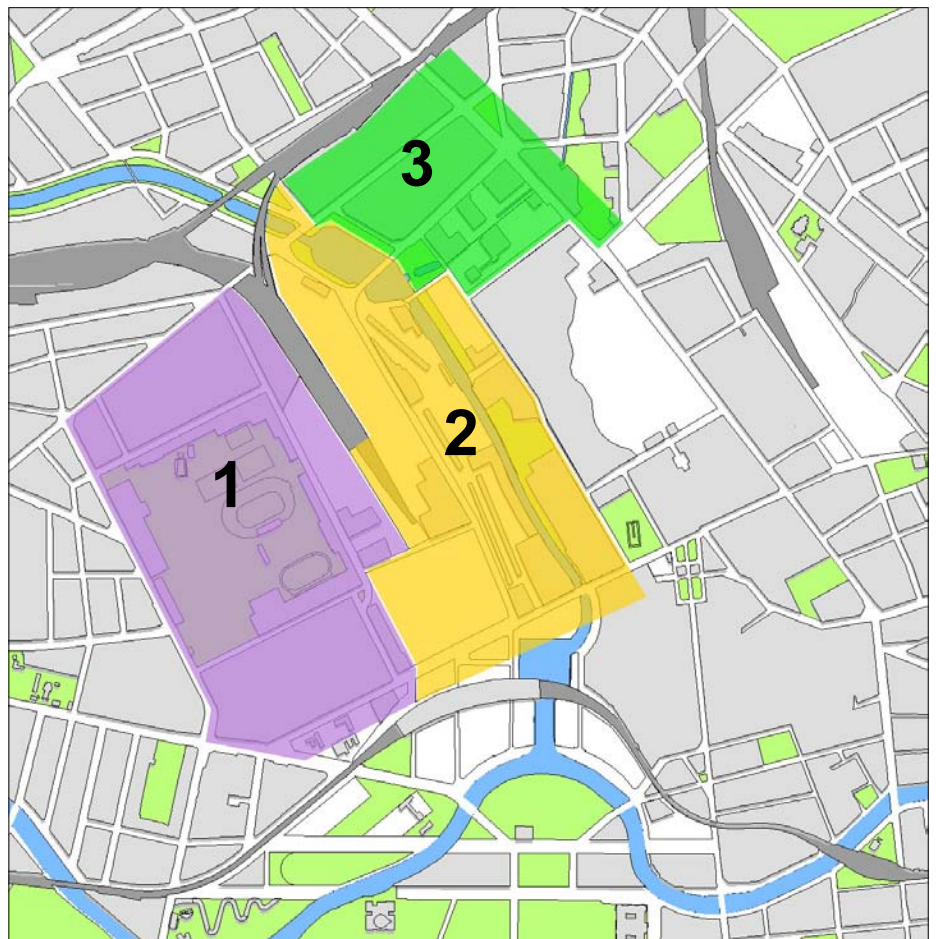
Lehrter Straße, Fritz-Schloß-Park, Poststadion

Teilraum 2

Flächen an der Heidestraße sowie östlich des Spandauer Schifffahrtskanals

Teilraum 3

Flächen zwischen Müller-, Sel-ler- und Fennstraße (Schering AG, BEWAG)



Teilräume