

# STRATEGIEEMPFEHLUNGEN

## Leitbilder als Imagefaktor nutzen

Griffige Zielbilder, sogenannte „Brands“ für einzelne Teilgebiete, sind für die Vermittlung eines neuen Images hilfreich: der Sport- und Gesundheitsstandort Lehrter Straße mit dem Sportpark, die Mobilitätsstadt Heidestraße und die Kulturstadt am Kanal mit dem Hamburger Bahnhof. Die Prägung des Entwicklungs- und Forschungsstandortes Schering könnte vom Unternehmen stärker nach außen vermittelt werden. Während für die Lehrter Straße die Standortvorteile über einen Sportpark kommuniziert werden können, ist der Standort Heidestraße trotz der positiven Ansätze durch die Kultur bisher nicht im öffentlichen Bewusstsein verankert. Es werden eine Koordinationsstelle und die Entwicklung von Marketingstrategien empfohlen, die den Standort positiv bekannt machen. (Beispiel Marketingaktivitäten der Media-Spree).

### Zuständigkeiten und Maßnahmen:

Bildung einer Interessengemeinschaft der Grundstückseigentümer und Einrichtung einer Geschäftsstelle/Koordinationsstelle zur Vorbereitung der Grundstücksentwicklung und der öffentlichen und privaten Infrastrukturmaßnahmen.

## Vernetzungsoptionen sichern

Durch die Verlagerung des Hamburger und Lehrter Güterbahnhofs wird erstmals eine Vernetzung und die Herstellung von Ost-West-Bezügen möglich. Zwei Querungen in Ost-West-Richtung können bereits jetzt gesichert werden: der Döberitzer Grünzug im Süden und im Norden eine Verbindung zwischen neuem S-Bahnhof Perleberger Brücke und der bereits bestehenden Fußgängerbrücke über den Spandauer Schiff-

fahrtskanal, die in Verhandlungen mit der vivico bis zum Spandauer Schiffahrtskanal verlängert werden kann. Langfristig sollte eine weitere Fußgängerbrücke über den Kanal beide Stadtteile verbinden. In einer Machbarkeitsstudie sind der optimale Verknüpfungspunkt und die überschlägigen Kosten zu klären.

### Zuständigkeiten und Maßnahmen:

Klärung des Ankaufs der Flächen durch das Land Berlin, Vertragliche Regelung zwischen Bezirk und Grundstückseigentümer zur Sicherung der Wegerechte.

## Erschließungsoptionen sichern

Durch den neuen S-Bahnhof Perleberger Brücke wird im nördlichen Abschnitt der Lehrter Straße und Heidestraße eine deutliche Verbesserung der ÖPNV-Anbindung erreicht. Für die aufgrund von Sparmaßnahmen gestrichenen südlichen Ausgänge sollten für eine spätere Realisierung Verbindungsoptionen gesichert werden. Damit können die Vermarktungschancen der Grundstücke im mittleren Abschnitt der Straßen erheblich verbessert werden.

### Zuständigkeiten und Maßnahmen:

Sicherung der Verbindungsoptionen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

## Öffentlichkeit zulassen

Senat und Bezirk streben die öffentliche Zugänglichkeit des westlichen Kanalufers an. Damit wird ein deutlicher Attraktivitätsgewinn der angrenzenden Flächen erreicht. Der derzeitige Eigentümer lehnt das jedoch wegen der bestehenden gewerblichen Nutzung ab. Bei einer Nutzungsänderung sollte die öffentliche Wegeführung am Kanal umgesetzt



Werbung der Media Spree



Zugang zum Döberitzer Grünzug



Grünanlage Spandauer Schiffahrtskanal

werden. Eine zusätzliche Verbindungsbrücke könnte eine abschnittsweise Wegeföhrung an beiden Kanaluferseiten ermöglichen, so dass im Sinne einer besseren Vermarktung der Wasserlage auch Uferabschnitte privat bleiben können.

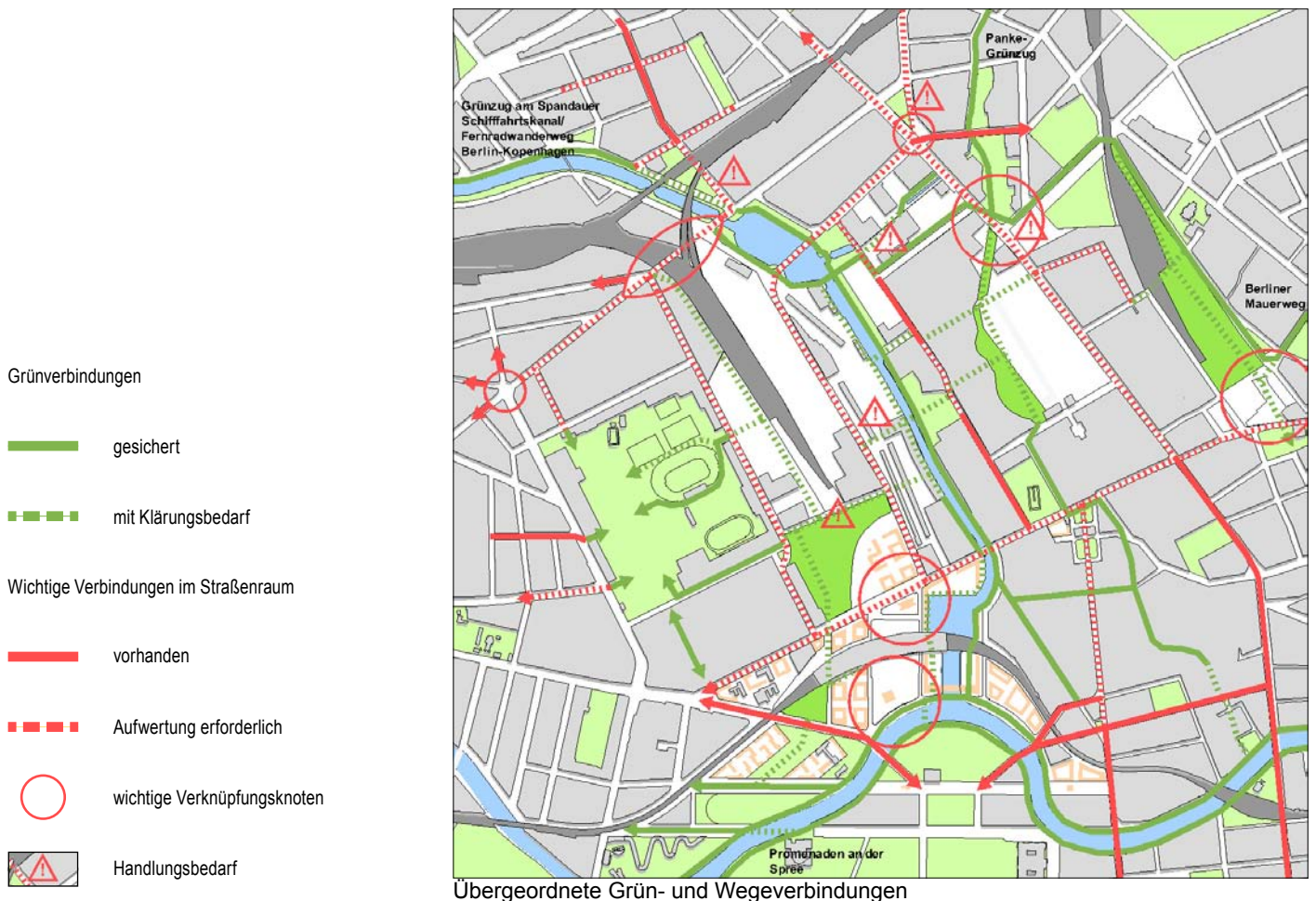
Um den Standort mehr in den Mittelpunkt der Aufmerksamkeit zu rücken, wird empfohlen, temporär den südlichen Abschnitt hinter dem Hamburger Bahnhof für Besucher zu öffnen.

#### Zuständigkeiten und Maßnahmen:

Klärung der Vorgehensweise zwischen Bezirk und vivico, Sicherung der Wegeföhrung über eine vertragliche Vereinbarung.

#### **Handlungsfreiheit sichern**

Die Entkoppelung von Grundstücksentwicklung und neuer Föhrung der B96 bietet eine zeitliche Unabhängigkeit für die planerische Vorbereitung der Flächen westlich der Heidestraße. Die Trassenföhrung der neuen B96 wird optional vorgehalten und vertraglich zwischen Eigentümer und dem Land Berlin gesichert. Da für die Straße keine öffentlichen Investitionsmittel eingestellt oder in Aussicht gestellt sind, besteht nur die Möglichkeit, sie mit dem Entwicklungsgewinn der Grundstücksvermarktung zu finanzieren oder Fördermittel zu akquirieren. Da durch die Kosten für den Straßenbau eine Vermarktung von Teilflächen nicht



finanzierbar ist, sollte das Nutzungskonzept auch mit der bestehenden Heidestraße funktionieren.

Die Einleitung eines Verfahrens zur Aufhebung der Planfeststellung der ehemaligen Bahnflächen ist erst sinnvoll, wenn die Planungsziele zwischen Land/Kommune und Eigentümer ausreichend abgestimmt und gesichert sind. Zwischenzeitlich lässt sich durch zeitlich befristete Nutzungen die Tragfähigkeit beabsichtigter Zielnutzungen klären.

#### Zuständigkeiten und Maßnahmen:

Vertragliche Sicherung der Trassenvorhaltung zwischen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und der Grundstückseigentümerin; Genehmigung von abgestimmten Zwischennutzungen durch den Bezirk

#### **Konzeptionelle Klarheit schaffen**

Für das Umfeld der Invalidenstraße fehlt ein städtebauliches Gesamtkonzept. In das Konzept für den direkt an den neuen Hauptbahnhof angrenzenden Raum sind das Umfeld des Tunnelmundes mit den ober- und unterirdischen technischen Bauwerken und den notwendigen Flächenfreihaltungen, der Geschichtspark und der geplante Döberitzer Grünzug einzubeziehen. Sollte sich die Interimslösung mit der Verkehrsführung über die Heidestraße als zeitlich dauerhafter erweisen, so ist auch der Bebauungsvorschlag Invalidenstraße/Heidestraße aus dem Planwerk Innenstadt zu überdenken. In eine konzeptionelle Klärung sollte auch die Straßenraumgestaltung der Invalidenstraße und der Chausseestraße/Müllerstraße einbezogen werden.

#### Zuständigkeiten und Maßnahmen:

Beauftragung einer Konzeption für den Bereich nördlich der Invalidenstraße mit Tunnelmund, Geschichtspark und Döberitzer Grünzug; Vorklärung der Rahmenbedingungen durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit den Grundstückseigentümern; Entwicklung einer Gestaltkonzeption für die Chausseestraße/Müllerstraße und die Invalidenstraße

#### **Zwischenlösungen zur Standortaufwertung nutzen**

Ausgehend von der These, dass durch qualifizierende Zwischennutzungen Entwicklungsprozesse befördert werden können, wurden innerhalb der Arbeitsgruppen für die einzelnen Standorte Profile entwickelt. Vorbereitende und konstituierende Zwischennutzungen stützen abgestimmte bzw. bestehende Zielnutzungen, belebende und raumqualifizierende Zwischennutzungen setzen da temporäre Akzente, wo Zielnutzungen erst mittel- bis langfristig identifiziert oder realisiert werden können.

Die unmittelbar in Nachbarschaft zum Hauptbahnhof, zum Spandauer Schifffahrtskanal und zum Hamburger Bahnhof gelegenen Flächen zeichnen sich durch eine hohe Sensibilität hinsichtlich ihrer öffentlichen Präsenz und Eigenschaft aus, Katalysator für weitere Nutzungen zu sein. So hat sich auf der Teilfläche um die Flickhalle und den Hamburger Bahnhof ein Kunststandort etabliert, der durch konstituierende Zwischennutzungen ergänzt werden sollte (Auktionen, Kunsthandel, Gastronomie, Skulpturenforum). Weitere Zwischennutzungen am attraktiven Kanalufer sollen den Bereich



Tunnelmund der B 96 im Bau



Beispiel für Zwischennutzung: Bundespressestrand an der Spree





Parkplatz am Hamburger Bahnhof

langfristig für gehobene Wohnnutzung qualifizieren. Die Nutzungsziele für das Umfeld des Hauptbahnhofs haben einen langfristigen Horizont, raumqualifizierende Zwischennutzungen bieten sich im Zusammenhang mit überregional bedeutsamen Events an (Eröffnung Hauptbahnhof, Fußball WM 2006). Für die anderen Flächen westlich der Heidestraße wurden Sport-, Freizeit- und Eventnutzungen sowie Nutzungen mit einem größeren Flächenbedarf und größerem Einzugsbereich diskutiert.

Für so genannte „Raumpioniere“ bieten sich Flächen und Gebäude an der Lehrter Straße, Scharnhorststraße und die östlich gelegenen Lagergebäude an der Heidestraße an.

Zuständigkeiten und Maßnahmen:  
Einrichtung einer Geschäftsstelle durch die Grundstückseigentümer, die Zwischennutzungen akquiriert und organisatorisch abwickelt.

#### **Zeiten der Stagnation nutzen**

Da der Flächenbedarf für die klassischen Nutzungsprofile für die kommenden Jahre weitgehend gesättigt ist, geht es heute darum, sich neue Nutzungssegmente für die Flächen zu erschließen. In der klassischen Projektentwicklung entsteht ein Zielkonflikt, da für die Entwicklung von innovativen Nutzungsperspektiven keine Ressourcen zur Verfügung stehen. Insgesamt muss das politische Klima für innovative Konzepte gepflegt werden.

Auch in der Verwaltung besteht der Widerspruch zwischen notwendiger Maßnahmenvorbereitung, um Mittel zur Umsetzung zu akquirieren, und der Anweisung an die Fachämter,

erst zu planen, wenn Investitionsmittel bereitstehen. Gerade für Maßnahmen der Pflege, Instandhaltung und Gestaltung müssten Projektskizzen erstellt werden, die eine Maßnahmenbeschreibung sowie eine überschlägige Kostenermittlung enthalten, um daraufhin aus unterschiedlichen Finanzierungsquellen Mittel einwerben zu können. Dieses gilt für die Instandsetzung und partielle Umgestaltung des Fritz-Schloß-Parks genauso wie für die stadträumliche Gestaltung und Erneuerung des Zuges Chausseestraße/Müllerstraße.

Zuständigkeiten und Maßnahmen:  
Herausfiltern zeichensetzender Projekte und Vorbereitung für die Diskussion und Entscheidung in politischen Gremien auf Bezirks- und Senatsebene.

#### **Eindeutige Prioritäten setzen**

Eine eher abwartende Haltung der Beteiligten gegenüber dem Standort konnte nicht überwunden werden, obwohl die Potenziale klar herausgearbeitet wurden. Die Kräfte und Aufmerksamkeiten bei den Vertretern der Verwaltung und bei den Eigentümern sind durch andere Entwicklungen und Standorte gebunden (u.a. Umfeld des Hauptbahnhofes, BND-Standort, Quitzowstraße etc.).

Durch eine deutlichere Prioritätensetzung für die Standorte Lehrter Straße, Heidestraße und Müllerstraße auf Bezirks- und Gesamtstadtebene könnten Mittel für die Finanzierung der Aufwertung des Fritz-Schloß-Parks und der angrenzenden Sportanlagen akquiriert werden oder bei Standortentscheidungen im Kulturbereich bestehende Einrichtungen am Hamburger

Bahnhof durch weitere Attraktionen ergänzt werden (Filiale des Frankfurter Museums für Moderne Kunst zieht nach Oberschöneweide).

Zuständigkeiten und Maßnahmen:  
Erarbeitung einer Prioritätenliste für die Diskussion und Entscheidung in politischen Gremien auf Bezirks- und Senatsebene.

### **Kontinuierliche Arbeitsstrukturen schaffen**

Insgesamt hat sich die Arbeitsform der moderierten Werkstätten bzw. der Arbeitsgruppen bewährt. Der gegenseitige Austausch von Informationen und Standpunkten hat sich als sehr fruchtbar erwiesen und wurde von allen Beteiligten begrüßt. Ein zentraler Ansatzpunkt für das Moderationsverfahren war die Informationstransparenz, der Aufbau einer Vertrauensbasis durch Beteiligung wie auch der Wunsch, das Verfahren als vorbereitendes Arbeits- und Entscheidungsgremium zu nutzen.

Zu Beginn des Verfahrens wurde der Bereich des ehemaligen Stadions der Weltjugend aus dem Strategieverfahren ausgeklammert, da ein Standortvergleich für die Ansiedlung des Bundesnachrichtendienstes (BND) in Berlin wegen der erforderlichen Vertraulichkeit und der politischen Bedeutung ohne Mitwirkung der Verfahrensteilnehmer durchgeführt und entschieden wurde. Solche Vorgänge erschweren die Informationstransparenz und belasten die Vertrauensbasis im Beteiligungsverfahren, werden aber auch künftig nicht grundsätzlich zu vermeiden sein.

Nach gemeinsamer Einschätzung der Verfahrensteilnehmer besteht für

einen ressortübergreifenden Austausch ein fortdauernder Bedarf, um die gemeinsamen Strategien umzusetzen und Informationsdefizite zu vermeiden. Der Arbeitsprozess braucht einen längeren Atem und eine feste Arbeitsstruktur. Ein hoher Koordinations- und Abstimmungsaufwand ergibt sich vor allem durch die stark gegliederte Zuständigkeitsstruktur bei den Senats- und Bezirksverwaltung wie auch bei den größeren Flächeneigentümern und -verwaltern. Daher wird empfohlen eine zentrale Koordinationsstelle einzurichten, die den Informationsaustausch zwischen den einzelnen Verwaltungsstellen und den Eigentümern sicher stellt und die Vorbereitung der Flächenentwicklung vorantreibt. Die Abstimmung erfolgt vorwiegend in kleinen projektbezogenen Arbeitsgruppen. Gemeinsame Werkstätten lassen sich dann auf zentrale Klärungspunkte und Entscheidungen konzentrieren.

Zuständigkeiten und Maßnahmen:  
Schaffung einer externen Geschäftsstelle für die Koordination und Entwicklungsvorbereitung durch die Grundstückseigentümer

### **Öffentlichkeitswirksame Aktionen nutzen**

Die offizielle Eröffnung des neuen Hauptbahnhofes und die Austragung der Fußballweltmeisterschaft 2006 in Deutschland bieten eine ideale Kulisse und treffen auf das gemeinsame Interesse, die Standortvorteile darzustellen. Diese Aufmerksamkeit sowie der Erwartungsdruck sind zu nutzen, um weitere Schritte der Grundstücksentwicklung einzuleiten. Bisher ist das Feld der Aktionen und der Akteure zu diesem Event vielfältig und unübersichtlich.



Arbeitsgruppe Teilraum 2



Logo der Fußball-Weltmeisterschaft 2006

**Zuständigkeiten und Maßnahmen:**

Die externe Geschäftsstelle wird dafür genutzt, den Koordinationsstellen bei Senat und DFB eigene Events und temporäre Aktionen vorzuschlagen, die von den Grundstückseigentümern und Akteuren, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem Bezirk Mitte eingebracht werden.

**Die Umsetzung der strategischen Ziele sichern**

Im Laufe der zweiten Arbeitsphase des Moderationsverfahrens „Strategien nördlicher Cityrand“ Ende 2004 begannen bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Vorbereitungen auf eine mögliche Teilnahme Berlins am neuen Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“. Dafür wurden

inzwischen für fünf Gebiete Voruntersuchungen in Auftrag gegeben, der nördliche Cityrand ist wesentlicher Bestandteil des Untersuchungsbereichs „Tiergarten-Nordring / Heidestraße“. Die Voruntersuchungen bilden die Grundlage für die Entscheidung, ob und ggfs. in welchem Umfang eine Beteiligung Berlins an diesem mehrjährigen Förderprogramm sinnvoll ist.

Gegenstand des Förderprogramms „Stadtumbau West“ sind Maßnahmen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen. Der Schwerpunkt liegt deutlich auf der Förderung investiver Maßnahmen, das Förderspektrum umfasst aber auch die Finanzierung von Kooperations- und Kommunikationspro-



Kulisse Untersuchungsbereich Tiergarten-Nordring/ Heidestraße

zessen. Die öffentlichen Mittel sollen hauptsächlich als Initialzündung wirken.

Da die Bundesmittel an eine Kofinanzierung aus dem Berliner Landeshaushalt gebunden sind, sind überzeugende Projektideen notwendig, deren Umsetzbarkeit plausibel vermittelt werden kann. Eine positive politische Entscheidung könnte für alle Beteiligten von Nutzen sein.

Zuständigkeiten und Maßnahmen:

Die im Moderationsverfahren beteiligten Akteure bringen ihre überzeugenden Projektideen in die Voruntersuchungen ein, um eine positive politische Entscheidung für die Kontinuität des Kooperations- und Kommunikationsprozesses und die Unterstützung bei investiven Maßnahmen zu sichern.



# ANHANG

## VERFAHRENSBETEILIGTE

### **Verwaltung/Öffentliche Einrichtungen**

Beate Profé, SenStadt, Abt. I  
 Dietrich Flicke, SenStadt, Abt. I  
 Kurt Nelius, SenStadt, Ref. I A 2  
 Elke Plate, SenStadt, Ref. I A 37  
 Michael Künzel, SenStadt, Ref. I B  
 Veronika Honold, SenStadt,  
 Ref. I B 3  
 Wolfgang Spieß, SenStadt,  
 Ref. I B 31  
 Ursula Renker, SenStadt, Ref. I C  
 Annette Mangold-Zatti, SenStadt,  
 Ref. I E 121  
 Heinz Brandl, SenStadt, Ref. I E 12  
 Hilmar von Lojewski, SenStadt,  
 Abt. II  
 Christian Kuhlo, SenStadt, Ref. II A  
 Rainer Meier, SenStadt, Ref. II A 14  
 Annalie Schoen, SenStadt, Ref. II B  
 Dietmar Bartholomé, SenStadt,  
 Ref. II B 2  
 Ludger Kämmereit, SenStadt,  
 Ref. II B 22  
 Stefan-Josef Parschau, SenStadt,  
 Ref. II B 21  
 Kurt Eckert, SenStadt, Abt. V (Landesdenkmalamt)  
 Horst Wohlfarth von Alm, SenStadt,  
 Ref. VII A 1  
 Dr. Dieter Zmeck, SenStadt,  
 Ref. VII B 1  
 Erhard Hübner-Kosney, SenStadt,  
 Ref. VII C 31  
 Dr. Dietrich Kalkum, SenWAF,  
 Ref. III C  
 Wilfried Liefländer, SenWAF, Abt. III  
 Corinna Hüge, SenWAF, Ref. III A 4  
 Viktor Stoltenburg, SenWFK,  
 Ref. F D  
 Karl-Heinz zur Weihen, SenWFK,  
 Ref. K A  
 Rainer Klemke, SenWFK, Ref. K  
 Kristina Laduch, Bezirksamt Mitte,  
 Stadtplanungsamt  
 Steffen Klette, Bezirksamt Mitte,  
 Stadtplanungsamt

Hartmut Schönknecht, Bezirksamt  
 Mitte, Stadtplanungsamt  
 Stephan Lange, Bezirksamt Mitte,  
 Stadtplanungsamt  
 Manuela Golz, Bezirksamt Mitte,  
 Stadtplanungsamt  
 Christian Rau, Bezirksamt Mitte, Amt  
 für Umwelt und Natur  
 Christiane Gille, Bezirksamt Mitte,  
 Amt für Umwelt und Natur  
 Frank Baumgart, Bezirksamt Mitte,  
 Amt für Umwelt und Natur  
 Wolfgang Schwandt, Bezirksamt  
 Mitte, Amt für Umwelt und Natur  
 Siegfried Dittrich, Bezirksamt Mitte,  
 Straßen- und Grünflächenamt  
 Ulrich Schmidt, Bezirksamt Mitte,  
 Sportamt

### **Eigentümervertreter**

Thomas Umland, Liegenschafts-  
 fonds Berlin  
 Silvia Rothert, Liegenschaftsfonds  
 Berlin  
 Herr Bick, Oberfinanzdirektion, Bun-  
 desvermögensverwaltung  
 Gerhard Horland, TLG Immobilien  
 Heidrun Weigelt, TLG Immobilien  
 Joachim Wolf, Vivico Real Estate  
 Christoph Zock, Vivico Real Estate  
 Volkmar Drescher, Aurelis Real  
 Estate  
 Mathias Wagner, Aurelis Real Estate  
 Waldemar Hansel-Graffunder, DB  
 Services Immobilien  
 Tilo T. Nahrath, DB Services Immo-  
 bilien  
 Konstantinus Karagiannis, DB Serv-  
 ices Immobilien  
 Olaf Schwabe, DB Services Immo-  
 bilien  
 Cord Meyer, DB Netz Niederlassung  
 Ost  
 Rolf Kranki, Charité Berlin, Abt. VII  
 Bau-, Betriebs- und Medizintechnik  
 Herwidi Limadjaja, Charité Berlin  
 Ewald-Joachim Schwalgin, Humboldt  
 Universität, Technische Abteilung



Harald Meissner, Humboldt Universität, Technische Abteilung

Dietz-Cornelius Valentien, Schering, Standortmanagement

Wolfgang Greubel, Schering, Flächenmanagement

Jörg-Axel Salomon, Bundeswehrkrankenhaus Berlin, Sachgebiet IV

Lothar Runge, Wehrbereichsverwaltung Ost III 5

Gert Torge, BEWAG Immobilienvermarktung

Christina Keseberg, BEWAG Immobilienvermarktung

Jörg-Andreas Czernitzky, BEWAG Wärme Berlin

Rüdiger Dietrich, BEWAG Wärme Berlin

#### **Externe Berater Immobilienentwicklung**

Uwe Machner, DIFA Deutsche Immobilienfonds AG

Georg Celler, Bauwert Property Group

Klaus Groth, Groth Gruppe

Gerd Unger, Groth Gruppe

Rainer Kieschke, Groth Gruppe

#### **Gutachter Machleidt + Partner**

Prof. Hildebrand Machleidt

Juliane Schonauer

Miller Stevens

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

### **Deckblatt u. S. 13, Schrägluftbild**

urbanPR, 2002

### **S. 6, Luftbild**

Luftbildarchiv Berlin, SenStadt III C

### **S. 7, Stadtentwicklungskonzept 2020**

Broschüre Stadtentwicklungskonzept  
Berlin 2020, SenStadt 2004

### **S. 14, Bereichsentwicklungspla- nung**

Bezirksamt Mitte, Abt. Stadtentwick-  
lung

### **S. 15, Flächennutzungsplan Berlin**

SenStadt, 2004

### **S. 18, Entwurf Gesichtspark**

Glaßer und Dagenbach

### **S. 19, 25 u. 30, Perspektiven**

Till Warmbold für SenStadt

### **S. 22 u. 35, Fotos Grünanlage am Spandauer Schifffahrtskanal**

Michael Kirsten, SenStadt

### **S. 23, Abb. Lehrter Stadtquartier**

[www.vivico.com](http://www.vivico.com) (Archimation)

### **S. 33, Abbildung Media-Spree**

[www.mediaspree.de](http://www.mediaspree.de)

### **S. 34, Plan Grün- und Wegever- bindungen**

Bezirksamt Mitte, Stadtplanungsamt  
und Grünflächenamt

### **S. 38, Kulisse Untersuchungsbe- reich**

SenStadt, I A, I B und Till Warmbold  
für SenStadt

### **alle weiteren Pläne und Bilder**

Machleidt + Partner

Büro für Städtebau