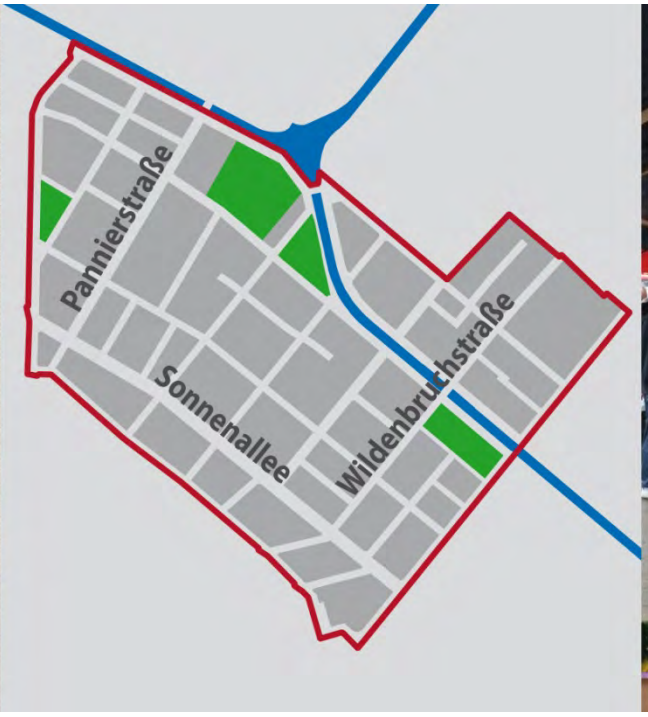
Berlin Stadterneuerung

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung

Bericht

Vorbereitende Untersuchungen zur Stadterneuerung Maybachufer / Elbestraße

Berlin Neukölln



BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG

PFE

Berlin, März 2010

IMPRESSUM

Auftraggeber:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Referat IVC - Stadterneuerung
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

in Zusammenarbeit mit:

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
Fachbereich Stadtplanung
Karl-Marx-Straße 83
12040 Berlin

Auftragnehmer:

Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung
Oranienplatz 5
10999 Berlin

Tel.: 030/6141071
Fax: 030/6141072
info@pfe-berlin.de
www.pfe-berlin.de

bearbeitet von:

Hans-Jürgen Hempel
Olaf Gersmeier
Olivia Kummel
Lars Köppen

Berlin, 03. März 2010

INHALTSVERZEICHNIS

0. EINLEITUNG 6
0.1. Ziele und Zwecke der vorbereitenden Untersuchungen 6
0.2. Arbeitsschritte und Methoden 6
0.3. Projekt „Campus Rütli – CR²“ 7

1. ANALYSE DES GEBIETSZUSTANDES 8
1.1. Städtebauliche Struktur 8
1.1.1. Räumlich-funktionale Verflechtungen (Karte 1) 8
1.1.2. Gebietskulissen „Soziale Stadt“ und „Aktive Stadtzentren“ 10
1.1.3. Historische Entwicklung 11
1.1.4. Gebäudealter und Denkmalschutz (Karte 2) 14
1.1.5. Gebäudenutzung und Dichte (Karte 3) 16
1.1.6. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen 19
1.2. Grundstücks- und Eigentümerstruktur (Karte 4) 26
1.3. Bevölkerungs- und Sozialstruktur 27
1.3.1. Bevölkerungsstruktur 27
1.3.2. Sozioökonomische Struktur 32
1.4. Wohnen 40
1.4.1. Wohnlage / Mieten 40
1.4.2. Wohnungsleerstand 40
1.4.3. Zustand der Wohngebäude (Karte 5) 42
1.4.4. Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen privater Gebäude (Karte 14) 43
1.5. Soziale Infrastruktur (Karte 6) 45
1.5.1. Schulen 45
1.5.2. Kindertagesstätten (Kitas) 48
1.5.3. Weitere Bildungseinrichtungen 50
1.5.4. Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche 51
1.5.5. Einrichtungen für ältere Menschen 52
1.5.6. Kulturelle Einrichtungen 53
1.5.7. Einrichtungen der Religionsgemeinschaften 53
1.5.8. Sportanlagen 53
1.5.9. Sonstige Einrichtungen 54
1.5.10. Bisherige Fördermaßnahmen (Karte 14) 54
1.6. Wirtschaft (Karte 7) 55
1.6.1. Handel und Dienstleistungen 55
1.6.2. Handwerk und verarbeitendes Gewerbe 57
1.7. Grün- und Freiflächen, öffentlicher Raum, Wohnumfeld (Karte 8) 58
1.7.1. Öffentliche Grün- und Freiflächen 58
1.7.2. Kleingartenanlagen (KGA) 62
1.7.3. Spiel- und Bolzplätze 62
1.7.4. Sportflächen 63
1.7.5. Private Grün- und Freiflächen sowie private Spielplätze 65
1.7.6. Straßenbegleitgrün 66
1.8. Verkehr (Karten 9 und 10) 67
1.8.1. Kfz-Verkehr 67
1.8.2. Öffentlicher Personennahverkehr 69
1.8.3. Ruhender Verkehr 70
1.8.4. Rad- und Fußgängerverkehr 70
1.8.5. Zustand des öffentlichen Straßenraums (Karte 11) 71
1.9. Umwelt und Natur (Karte 12) 73
1.9.1. Lärmbelastung 73
1.9.2. Luftbelastung 74
1.9.3. Stadtklima 75
1.9.4. Altlasten 76
1.9.5. Versiegelung 77
1.10. Technische Infrastruktur 78
1.10.1. Trinkwasserversorgung und Mischwasserentsorgung 78
1.10.2. Fernwärmeversorgung (Karte 13) 79
1.10.3. Weitere technische Infrastruktur 79

2. STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE UND POTENZIALE (KARTE 15) 81
2.1. Bevölkerungs- und Sozialstruktur 81
2.2. Wohnen und Wohnumfeld 81
2.3. Gewerbe, Handel, Dienstleistungen / lokale Ökonomie 82
2.4. Soziale Infrastruktur 83
2.5. Öffentliche Grün- und Freiflächen 83
2.6. Verkehr 84
2.7. Umweltsituation 85

3. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 86
3.1. Leitlinien und Entwicklungsziele der Sanierung 86
3.1.1. Leitlinien für einen Stadtraum mit Zukunftsperspektive (Karte 16) 86
3.1.2. Entwicklungsziele der Sanierung (Karte 17) 88
3.2. Handlungsfeld Wohnen (Karte 18) 92
3.2.1. Sanierung und Erneuerung von Gebäuden 92
3.2.2. Kompensation der hohen Baudichte 93
3.3. Handlungsfeld öffentlicher Raum (Karte 19) 95
3.3.1. Aufwertung von Grün- und Freiflächen 95
3.3.2. Anlage neuer Grün- und Freiflächen 97
3.4. Handlungsfeld soziale Infrastruktur (Karte 20) 100
3.4.1. Sanierung von Gemeinbedarfseinrichtungen und Aufwertung der Freiflächen 100
3.4.2. Schaffung zusätzlicher Angebote der sozialen Infrastruktur 103
3.5. Handlungsfeld Verkehr (Karte 21) 105
3.5.1. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung 105
3.5.2. Optimierung des ruhenden Verkehrs 107
3.5.3. Verbesserung des Radverkehrs 108
3.5.4. Verbesserung des Fußgängerverkehrs 109
3.5.5. Sanierung der Straßen und Wege 110
3.6. Handlungsfeld Umwelt (Karte 22) 111
3.6.1. Stadtklimatische Maßnahmen 111
3.6.2. Minderung des Verkehrslärms 111
3.6.3. Energetische Erneuerung von Gebäuden 112
3.6.4. Solarurbane Flächenpotenziale 112
3.6.5. Sanierung von Altlasten 112

4. INSTRUMENTE UND DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG 114
4.1. Maßnahmenkonzept 114
4.1.1. Ableitung und Festlegung der prioritären Maßnahmen 114
4.1.2. Maßnahmenliste 115
4.2. Anwendung des besonderen Städtebaurechts 120
4.2.1. Vorliegen städtebaulicher Missstände 120
4.2.2. Räumliche Abgrenzung 123
4.2.3. Sanierungsverfahren 126
4.2.4. Anwendung des § 144 BauGB 129
4.2.5. Öffentliches Interesse 130
4.2.6. Prüfung weiterer Rechtsinstrumente 130
4.3. Städtebauliche Planungen 132
4.4. Kosten- und Finanzierungsübersicht 133
4.4.1. Zusammenfassende Übersicht der Kosten 133
4.4.2. Kosten nach ausgewählten Maßnahmengruppen 134
4.4.3. Kosten- und Finanzierungsübersicht 135

5. VERFAHREN 146

6. QUELLEN UND NACHWEISE 147

KARTENVERZEICHNIS

Karte 1: Funktionale Verflechtungen
Karte 2: Gebäudealter und Denkmalschutz
Karte 3: Gebäudenutzung
Karte 4: Eigentumsverhältnisse
Karte 5: Gebäudezustand
Karte 6: Soziale Infrastruktur
Karte 7: Wirtschaft
Karte 8: Grün- und Freiflächen
Karte 9: Verkehr 1 (Straßennetz, ÖPNV, ruhender Verkehr)
Karte 10: Verkehr 2 (Rad- und Fußgängerverkehr, Fahrbahnbelag, usw.)
Karte 11: Zustand öffentlicher Straßenraum
Karte 12: Umweltsituation
Karte 13: Gebäude mit Fernwärmeversorgung
Karte 14: Durchgeführte Fördermaßnahmen
Karte 15: Städtebauliche Defizite und Potenziale
Karte 16: Räumliches Leitbild
Karte 17: Entwicklungsziele
Karte 18: Handlungsfeld Wohnen (grundstücksbezogen)
Karte 19: Handlungsfeld Öffentlicher Raum
Karte 20: Handlungsfeld Soziale Infrastruktur
Karte 21: Handlungsfeld Verkehr
Karte 22: Handlungsfeld Umwelt
Karte 23: Maßnahmenschwerpunkte

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Bevölkerungsprognose für LOR 0801 Neukölln von 2009 bis 2030 32
Tab. 2: Entwicklung der Sozialstruktur der Verkehrszelle 0751-Reuterplatz 34
Tab. 3: Vergleich der Haushaltsgrößen zwischen Luisenstadt und Berlin 39
Tab. 4: Zustandsklassen bebauter Grundstücke 43
Tab. 5: Kindertagesstätten im Untersuchungsgebiet (ohne Elterninitiativkitas) 49
Tab. 6: Schulen im Untersuchungsgebiet 45
Tab. 7: Jugendfreizeiteinrichtungen im Untersuchungsgebiet 51
Tab. 8: Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet 58
Tab. 9: Spielplätze im Untersuchungsgebiet 62
Tab. 10: Sportflächen im Untersuchungsgebiet 63
Tab. 11: Orientierungs- und Grenzwerte beim Verkehrslärm 73
Tab. 12: Maßnahmenliste 115
Tab. 13: Aufgliederung der Kosten nach Kostengruppen (KGR) 133
Tab. 14: voraussichtliche Kosten privater Gebäudebestand 134
Tab. 15: voraussichtliche Kosten Ordnungsmaßnahmen 135
Tab. 16: voraussichtliche Kosten Infrastruktureinrichtungen 135
Tab. 17: Kosten- und Finanzierungsübersicht 136
Tab. 18: Übersicht der Altlasten- und Verdachtsflächen 151

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes 8
Abb. 2: Gebietskulissen in Nordneukölln 10
Abb. 3: Stand der Bebauung in der Gemeinde Rixdorf-Neukölln 1890 12
Abb. 4: Stand der Bebauung in der Gemeinde Rixdorf-Neukölln 1901 12
Abb. 5: Historischer Plan aus den 1930er Jahren 13
Abb. 6: Schwarzplan 18
Abb. 7: Grundflächenzahl auf Ebene der Blöcke 18
Abb. 8: Geschossflächenzahl auf Ebene der Blöcke 19
Abb. 9: Flächennutzungsplan Berlin (Ausschnitt), Stand 2004 20
Abb. 10: Übersicht der Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet 21
Abb. 11: Städtebauliches Konzept, Axonmetrie Gesamtanlage 24
Abb. 12: Ausländeranteil in % 28
Abb. 13: Dichte in Einwohner/ha 28
Abb. 14: Jugendquotient 29
Abb. 15: Altenquotient 29
Abb. 16: Einwohner nach Altersgruppen im Untersuchungsgebiet 30
Abb. 17: Vergleich der Altersgruppen in % 31
Abb. 18: Lage und Grenzen der Verkehrszelle 0751 – Reuterplatz 33
Abb. 19: Abgrenzung LOR in Neukölln-Nord 33
Abb. 20: Entwicklungsindex 2008 in Neukölln Nord 37
Abb. 21: Zeitreihenvergleich 2002 zu 2007 ausgewählter Indikatoren des Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2008 auf Ebene der VZ Reuterplatz 38
Abb. 22: Leerstände nach Teilgebieten am 1. Juli 2008 (über 6 Monate andauernder Leerstand / Stichtagsleerstand) 41
Abb. 23: Index der verkehrsbedingten Luftbelastung für PM10 und NO2 2005 75
Abb. 24: Versiegelungsgrad gemäß Umweltatlas Berlin 77
Abb. 25: Geplante Baumaßnahmen der Berliner Wasserbetriebe 78
Abb. 26: Elbestraße, heutige Situation (ca. 260 Stellplätze) 96
Abb. 27: Elbestraße, Planungsvorschlag (ca. 240 Stellplätze) 96
Abb. 28: Abgrenzungsvorschlag (blau hinterlegt) 124

0. Einleitung

0.1. Ziele und Zwecke der vorbereitenden Untersuchungen

Senatsbeschluss Nr. S-1914 / 2009

Der Senat von Berlin hat am 3. März 2009 den Beginn für vorbereitende Untersuchungen nach § 141 des Baugesetzbuches (BauGB) für das Gebiet Neukölln Maybachufer / Elbestraße beschlossen[1].

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat IV C hat das Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung (PFE) mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet Maybachufer / Elbestraße im Bezirk Neukölln von Berlin Mitte Juli 2009 beauftragt. Der Bezirk Neukölln von Berlin, vertreten durch das Stadtplanungsamt, wirkte bei dieser Untersuchung mit.

Vorbereitende Untersuchungen als Grundlage der Sanierung

Zur Behebung städtebaulicher Missstände können die Gemeinden städtebauliche Sanierungsmaßnahmen des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 ff BauGB durchführen. Die Maßnahme muss im öffentlichen Interesse liegen und eine zügige Durchführung ist zu gewährleisten. Die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB stehen am Anfang jeder städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, die auf Grundlage des besonderen Städtebaurechts im Rahmen des Baugesetzbuches verwirklicht werden soll. „Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführung der Sanierung im allgemeinen. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf die nachteiligen Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben“[2]. Die Ergebnisse der Untersuchung liefern die Grundlage für die Entscheidung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets gemäß § 142 BauGB.

0.2. Arbeitsschritte und Methoden

Datenerhebung und -analyse

Für das Untersuchungsgebiet sind bereits einige Gutachten und Untersuchungen vorhanden. Zudem liegen drei Quartiersmanagementgebiete teilweise im Untersuchungsgebiet (siehe 1.1.2), sodass hier auf einiges Vorwissen zurückgegriffen werden konnte. Vor diesem Hintergrund wurde die Bestandserfassung und -bewertung durch Begehungen, durch die Auswertung amtlicher Karten und Statistiken, vorhandener Gutachten und Analysen sowie durch Gespräche mit Akteuren, Trägern und Schlüsselpersonen ergänzt.

Leitbilder, Ziele und Maßnahmen

Nach Abschluss der Bestandsaufnahme und -analyse werden die wichtigsten Defizite und Potenziale des Gebietes herausgestellt. Anhand dieser Darstellung ist es möglich, Leitbilder und Ziele für die zukünftige Entwicklung des Quartiers zu entwickeln, die anschließend auf Handlungsfelder und Maßnahmen übertragen und konkretisiert werden. Am Schluss steht die Einschätzung der Erforderlichkeit der Sanierung, des Sanierungsverfahrens und der zu empfehlenden Abgrenzung des Gebietes.

[1] Senatsbeschluss Nr. S-1914 / 2009, veröffentlicht im Amtsblatt - ABl. Nr. 13 / 20.03.2009, S. 742-749
[2] § 141 (1) BauGB

0.3. Projekt „Campus Rütli – CR²“

Seit gut drei Jahren wird vom Bezirk Neukölln in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und weiteren Akteuren das Modellvorhaben zur Entwicklung eines bildungs-, sozial-, kultur-, sport- und freizeitbezogenen Campus an der Rütlistraße entwickelt („Campus-Rütli – CR²“). Das Projekt – im Zentrum des Untersuchungsgebietes Maybachufer / Elbestraße gelegen – hat den Charakter eines Schlüsselvorhabens sowohl für den städtebaulichen Erneuerungsprozess, als auch für die gesellschaftspolitische Entwicklung im Untersuchungsgebiet. Im Vordergrund stehen die Verbesserung der Bildungs- und Erziehungsangebote vom Kindergarten bis zum Berufseintritt für alle Kinder und Jugendlichen auf der Grundlage neuer pädagogischer und sozialer Ansätze, die zugleich zu einer stärkeren Integration der multiethnischen Bewohnerschaft beitragen.

Der bisherige Planungs- und Entscheidungsprozess für dieses Projekt verlief aus zeitlichen, zuständigkeits- und verfahrenstechnischen Gründen unabhängig von den vorbereitenden Untersuchungen. Für das Projekt existieren eigenständige personelle und institutionelle Zuständigkeiten und Verfahren, die in der bestehenden Form weitergeführt werden. Infolge der personellen und institutionellen Personalunion von Beteiligten des Projekts Campus Rütli – CR² und der vorbereitenden Untersuchungen ist eine ausreichende Berücksichtigung fachlicher und funktionaler Zusammenhänge zwischen beiden Vorhaben gewährleistet. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen werden die Ziele und Maßnahmen des Projekts nachrichtlich übernommen. Der für die vorbereitenden Untersuchungen übernommene Projektstand zur städtebaulichen Entwicklung des Areals für den Campus-Rütli – CR² spiegelt den Planungsstand mit Abschluss des Realisierungswettbewerbs wider (Mitte September 2009).

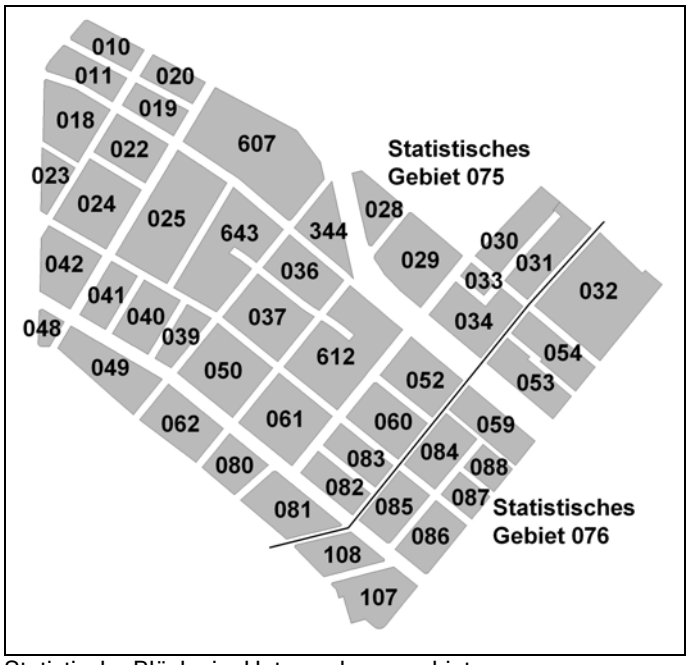
1. Analyse des Gebietszustandes

1.1. Städtebauliche Struktur

1.1.1. Räumlich-funktionale Verflechtungen (Karte 1)

Abb. 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, eigene Darstellung



Statistische Blöcke im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet (VU-Gebiet) befindet sich im Bezirk Neukölln, Ortsteil Neukölln, hat eine Größe von etwa 122,3 ha mit einer Gesamteinwohnerzahl von 29.200 Ende Dezember 2008. Es liegt im nördlichen Abschnitt des Bezirkes und grenzt mit der nordöstlichen Gebietsgrenze an die Bezirke Treptow-Köpenick und Friedrichshain-Kreuzberg (siehe Abb. 1). Die Grenze zu Friedrichshain-Kreuzberg bildet der Landwehrkanal, die Grenze zu Treptow-Köpenick wird durch die Harzer, Bouché- und Heidelberger Straße markiert. Teile des Neuköllner Schifffahrtskanals liegen somit innerhalb des Untersuchungsgebietes.

Grünverbund in Teilen vorhanden

Innerhalb des Gebietes sind größere Grün- und Freiflächen entlang der Kanäle vorzufinden. Von dort führt der Grünverbund mit seinen Fuß- und Radwegeverbindungen Richtung Norden entlang des Ufers Richtung Spree und über den Görlitzer Park nach Kreuzberg sowie über die zum Rad- und Fußweg umgenutzte Bahntrasse zum Treptower Park. Richtung Südosten stellt der Grünverbund entlang des Kanalufers die Verbindung zu den Kleingartenanlagen entlang der Kiefholzstraße und weiter zum Treptower Park her. Zum Volkspark Hasenheide sowie zukünftig zu den geplanten Grün- und Freiflächen auf dem ehemaligen Flughafen Tempelhof existieren keine durchgängigen Grünverbindungen. Straßen mit vier Baumreihen, wie beispielsweise Sonnenallee und Elbestraße, können dieses Manko kaum ausgleichen. Es ist festzustellen, dass Richtung Norden, Nordwesten und Osten gute und zum Teil noch ausbaufähige Grünverbindungen bestehen. Richtung Süden und Westen existieren nur rudimentäre verbindende Grünelemente entlang der großen Straßen.

Gute Straßenverkehrsanbindung

Übergebietlich ist der Untersuchungsbereich über die Sonnenallee und die Wildenbruchstraße gut an das Berliner Straßennetz angebunden. Die Pannierstraße hat ebenfalls eine bezirksübergreifende Verbindungsfunktion. Der geplante Umbau der Karl-Marx-Straße auf eine Spur pro Richtung, die Umgestaltung des Hermannplatzes und die geplante Verlängerung der A 100 zunächst bis zum Treptower Damm wird die Verkehrsbelastung auf der Sonnenallee um bis zu 12% ansteigen lassen[3]. Hingegen wird es prognostisch eine Entlastung der tangentialen Verbindungen geben. Die Wildenbruchstraße wird voraussichtlich bis zu 19%, die Pannierstraße bis zu 13% und die Reuterstraße sogar bis zu 27% gegenüber der heutigen Verkehrsstärke entlastet.

Öffentlicher Personennahverkehr gut ausgebaut

Durch das Untersuchungsgebiet führen ausschließlich Buslinien. Südlich und östlich des Gebietes liegen entlang der Karl-Marx-Straße und des Kottbusser Damms einige U-Bahnstationen, die durch die Buslinien angebunden, aber zum Teil auch fußläufig aus dem Gebiet erreichbar sind. Die nächstgelegenen S-Bahnstationen sind die Ringbahnstationen Treptower Park und Sonnenallee, jeweils etwas über 1 km von der Gebietsgrenze entfernt. Die Anbindung innerhalb des Berliner ÖPNV-Netzes ist insgesamt als gut zu bezeichnen.

Fehlende Fuß- und Radwegeverbindungen

Wichtige Fuß- und Radwegeverbindungen liegen innerhalb der oben beschriebenen Grünverbindungen. Zwischen den einzelnen Grünflächen fehlen allerdings noch einige verbindende Elemente (beispielsweise die Verbindungen des umgenutzten Bahndamms und der Kleingartenanlagen an der Kiefholzstraße zum Treptower Park). Insbesondere Richtung Süden und Westen existieren kaum attraktive, durch Grünstrukturen verlaufende Fuß- und Radverkehrsverbindungen. Hier müssen die Straßenräume geeigneter Verbindungsachsen qualitativ und funktional aufgewertet werden (siehe 1.1.6 - Planwerk Südostraum Berlin).

Einzelhandelszentrum grenzt an

Das Einzelhandelszentrum Nordneuköllns befindet sich entlang des Kottbusser Damms und führt über den Hermannplatz weiter in die Karl-Marx-Straße und grenzt somit unmittelbar westlich und südlich an das Untersuchungsgebiet an. Aus dem Gebiet ist dieser Einzelhandelsschwerpunkt entweder fußläufig oder mit dem Bus erreichbar. Entlang der durch das

[3] Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz (2008): Lärmminderungsplan für Berlin – Bericht zum Konzeptgebiet Neukölln/Rixdorf und zur Konzeptstrecke Karl-Marx-Straße, S. 18ff

Gebiet verlaufenden Sonnenallee ist darüber hinaus eine hohe Einzelhandelskonzentration festzustellen. Die Sonnenallee hat die Funktion eines ergänzenden Nahversorgungszentrums. In Alt-Treptow befindet sich an der Elsenstraße, Ecke Treptower Damm das Park Center Treptow mit einem großen Einzelhandelsangebot, das von den Bewohnern des nordöstlichen Teils des Untersuchungsgebietes genutzt wird. Insgesamt lässt sich, auf die Entfernung der Einrichtungen bezogen, eine gute Versorgungssituation des Gebietes feststellen.

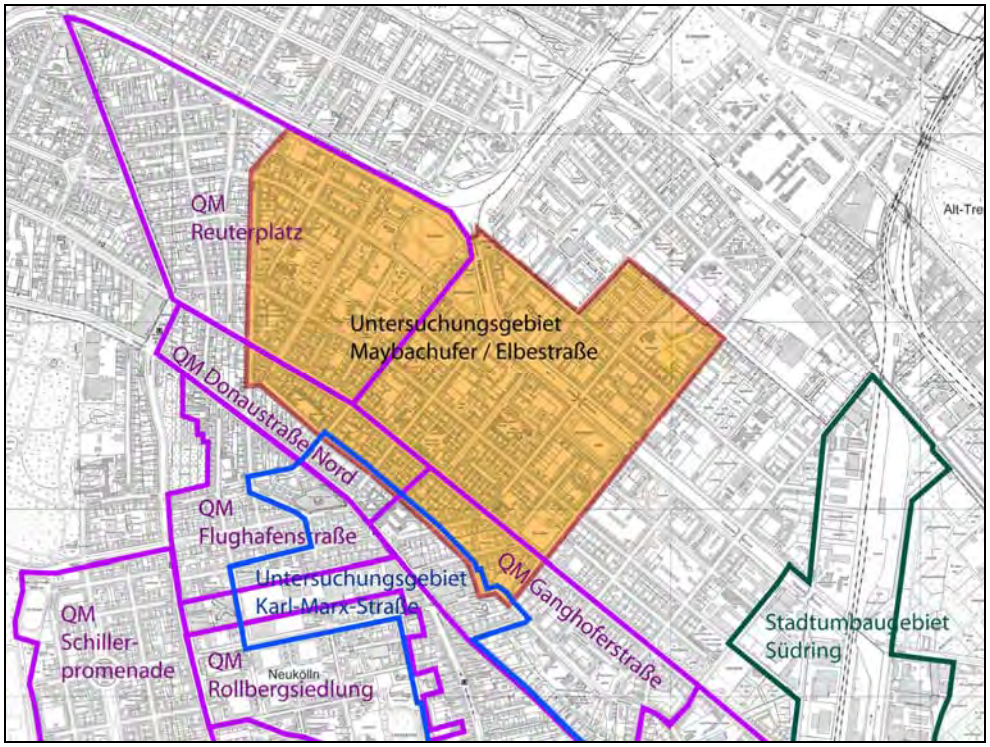
Kaum Gewerbestandorte vorhanden

Größere gewerbliche Flächen finden sich südlich und östlich des Untersuchungsgebietes. Im Gebiet selbst sind keine großen, übergebietlich relevanten Gewerbestandorte vorhanden.

1.1.2. Gebietskulissen „Soziale Stadt“ und „Aktive Stadtzentren“

Das Untersuchungsgebiet überschneidet sich mit drei ausgewiesenen Quartiersmanagementgebieten (QM-Gebiet) des Bund-Länder-Programms "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt" (siehe Abb. 2).

Abb. 2: Gebietskulissen in Nordneukölln



Quelle: eigene Darstellung

QM „Reuterplatz“

Das QM-Gebiet „Reuterplatz“ existiert seit dem Jahr 2003 und wird von der BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH betreut. Mit dem Areal zwischen Reuter- und Weichselstraße liegt etwa die Hälfte des QM-Gebietes innerhalb des Untersuchungsgebietes und macht flächenmäßig knapp ein Drittel aus. Mit Hilfe der Fördermittel aus dem Programm „Soziale Stadt“ konnten im Gegensatz zu sonstigen QM-Gebieten einige investive Maßnahmen realisiert werden, die den Bereich nachhaltig aufgewertet haben (siehe 1.5.10). Zukünftig sind nach Aussage des Quartiersmanagements kaum noch investive Maßnahmen möglich.

QM Donaustraße-Nord und Ganghoferstraße

Nördlich und südlich der Donaustraße erstrecken sich zwei unmittelbar aneinander angrenzende QM-Gebiete, in denen erst in diesem Jahr die Arbeit aufgenommen wurde. In beiden Gebieten wurden bisher noch keine Maßnahmen umgesetzt. Das Gebiet „Donaustraße-Nord“ liegt mit gut einem Drittel seiner Gebietskulisse im Untersuchungsgebiet, wohingegen das QM-Gebiet „Ganghoferstraße“ nur mit einem kleinen Teil im VU-Gebiet liegt. Der Schwerpunkt in beiden QM-Gebieten wird in der Verbesserung der sozialen Situation der Bevölkerung durch vorwiegend nicht-investive Maßnahmen liegen.

VU-Gebiet Karl-Marx-Straße

Unmittelbar südwestlich an das Untersuchungsgebiet grenzt das Gebiet der vorbereitenden Untersuchung für den Bereich Karl-Marx-Straße an. Dieses Gebiet wurde bereits 2008 in das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadtzentren“ aufgenommen. Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet ist noch nicht erfolgt. Ziel soll es sein, das Bezirkszentrum zu stabilisieren und weiter zu entwickeln. Im Mittelpunkt stehen die Stärkung von Handel und Dienstleistungen, die Verbesserung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums, die Weiterentwicklung der urbanen Vielfalt und die Vernetzung der Akteure.

1.1.3. Historische Entwicklung

Rixdorf 1360 urkundlich erwähnt

Die Gemeinde Rixdorf, erstmals 1360 urkundlich erwähnt, jedoch schon im 12. und frühen 13. Jahrhundert im Zuge der "Deutschen Ostsiedlung" entstanden, war bis zu Beginn der industriellen Entwicklung im 19. Jahrhundert ein Ackerbürgerdorf vor den Toren Berlins. Die heutige Karl-Marx-Straße (früher Berg- bzw. Berliner und Willi-Walter-Straße) verband schon früh die Gemeinde Rixdorf (auch Richardsdorf oder Richardstorp genannt) mit Berlin und Cottbus. Der Kottbusser Damm (früher Rixdorfer Damm) führte nach Berlin, das bis Mitte des 19. Jahrhunderts nur bis zur Akzisemauer am heutigen Kottbusser Tor reichte.

Rixdorf wird Arbeiterwohnort

Mitte des 20. Jahrhunderts weitete sich Berlin im Zuge der industriellen Revolution rasant aus, was sich auch auf Rixdorf auswirkte. Rixdorf entwickelte sich von einem Gewerbedorf (Weber) zum Arbeiterwohnort, dessen Bewohner im nahegelegenen Berlin arbeiteten. Die im Vergleich zu Berlin niedrigen Mieten förderten die Ansiedlung von Arbeitern in der Gemeinde Rixdorf. Eine Siedlungsplanung im eigentlichen Sinne gab es jedoch noch nicht. Einzig die Fluchtlinien des Plans von Schmidt und Beussel „3. Abteilung des Bebauungsplans der Umgebung Berlins" fanden Berücksichtigung.

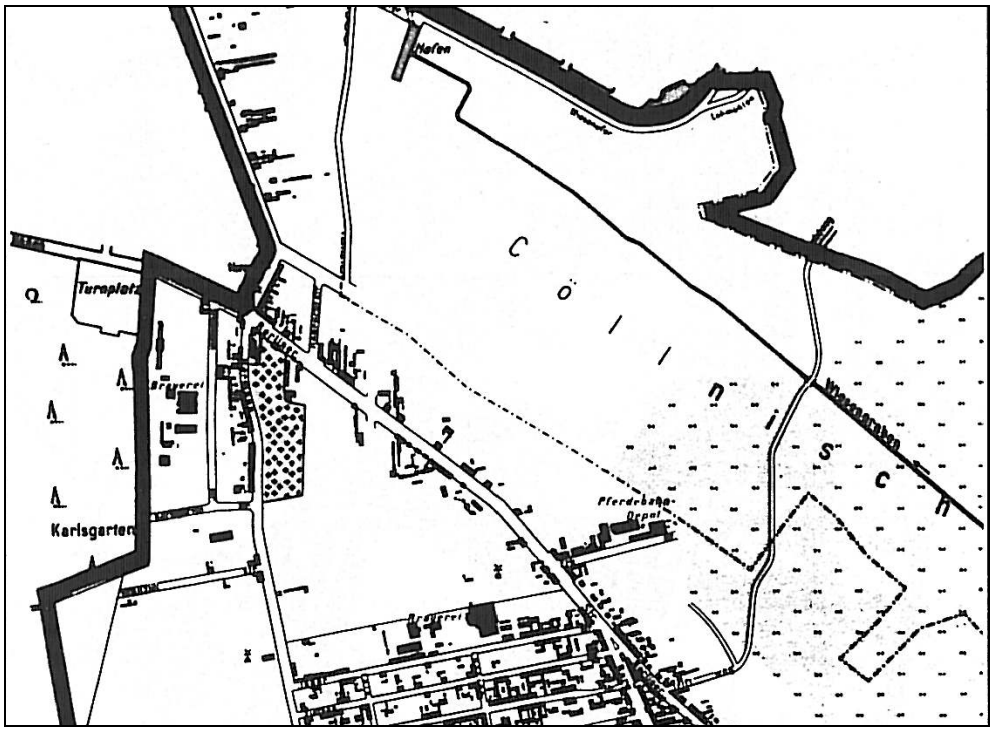
erste Bebauung entlang der Berliner Straße

Mit dem Bau des Berliner Landwehrkanals Mitte des 19. Jahrhunderts ließen sich erste Gewerbebetriebe am heutigen Maybachufer nieder. Gegen Ende der 1880er Jahre wurden entlang der heutigen Karl-Marx-Straße Miets- bzw. Wohngebäude gebaut (siehe Abb. 3). Teilgebiete sind jetzt als Bauland ausgewiesen. Ein Ortsstatut regelte ab 1877 den Anbau von Straßen. Die Flächen nördlich der Karl-Marx-Straße wurden noch landwirtschaftlich genutzt. Das Untersuchungsgebiet war zu dieser Zeit noch vollkommen unbebaut und nicht erschlossen.

erste Straßen im VU-Gebiet

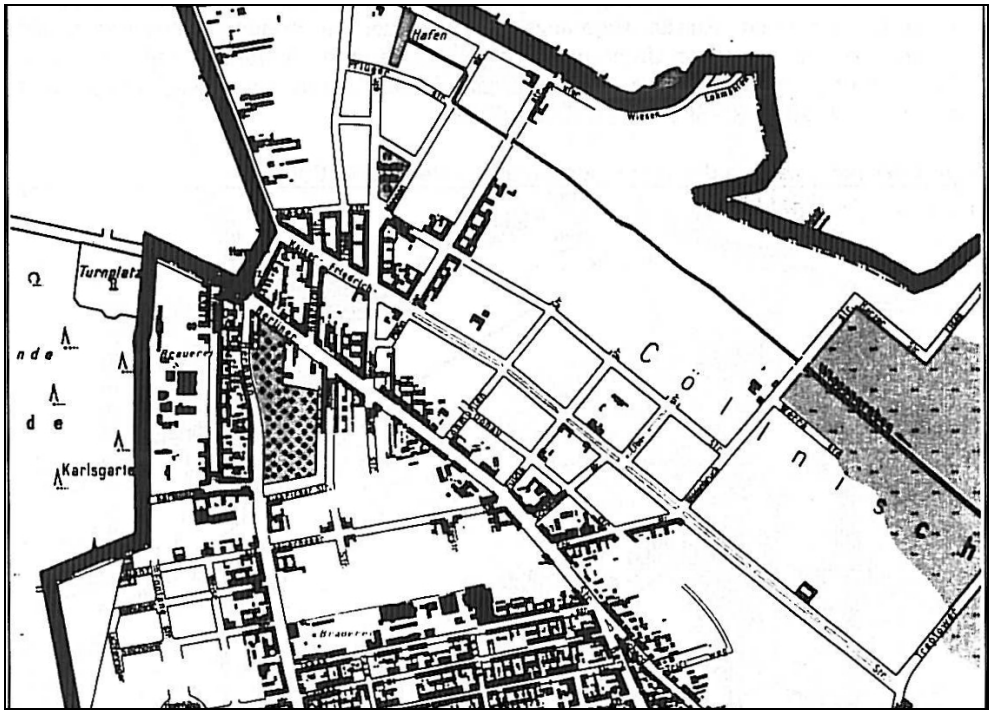
Im Jahr 1901 zeigte sich im Untersuchungsgebiet bereits ein Straßenraster im Bereich der früheren Kaiser-Friedrich-Straße (heute Sonnenallee) und der Reuterstraße (siehe Abb. 4). Die ersten Blöcke an diesen Straßen waren bereits bebaut und der Reuterplatz schon angelegt.

Abb. 3: Stand der Bebauung in der Gemeinde Rixdorf-Neukölln 1890



Quelle: Entwicklung der Bebauung im Berliner Raum; bearbeitet von H. Winz und W. Schmidt, 1965

Abb. 4: Stand der Bebauung in der Gemeinde Rixdorf-Neukölln 1901



Quelle: Entwicklung der Bebauung im Berliner Raum; bearbeitet von H. Winz und W. Schmidt, 1965

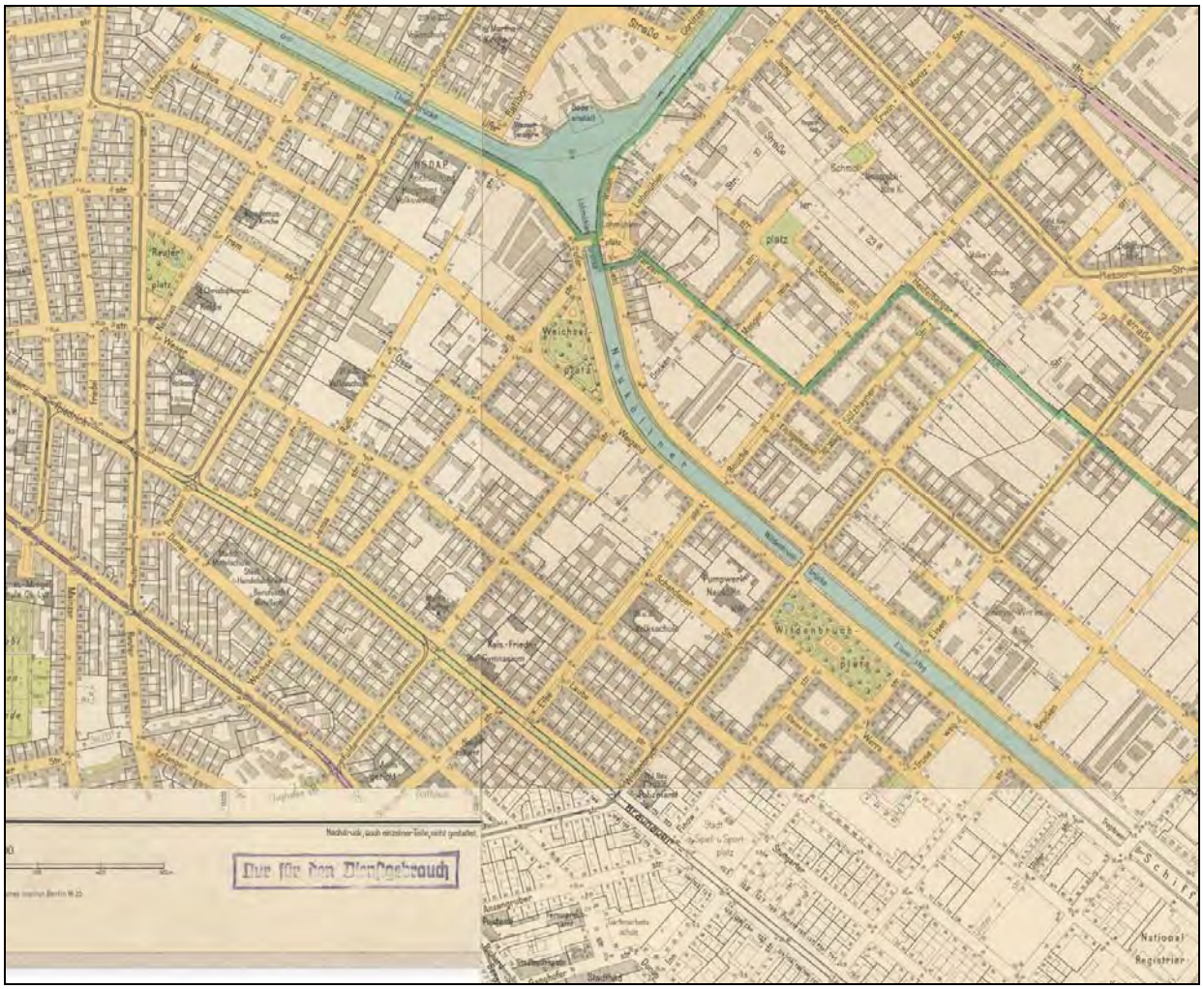
seit 1904 Schifffahrtskanal

Der Neuköllner Schifffahrtskanal wurde im ersten Abschnitt 1904 fertiggestellt. Zu dieser Zeit wurden viele Wohngebäude im Untersuchungsgebiet errichtet. Allerdings fand die bauliche Entwicklung eher in den vom Kanal entfernten Bereichen um die Sonnenallee und die Reuterstraße statt. Grund hierfür war das sumpfige Gelände an der Kanalzone, das aufwändige Pfahlgründungen erforderte.

Reformwohnungsbau in den 1920er Jahren

Mit der Wohnbebauung schritt der Bau von Schulen und Kirchen voran. Beispielsweise wurde der Bau der Martin-Luther-Kirche in der Fuldastraße 1910 und der heutigen Rixdorfer Grundschule 1913 abgeschlossen. Der Reformwohnungsbau von Wohnungsunternehmen und Genossenschaften entwickelte sich in den 1920er Jahren hauptsächlich nördlich des Kanals, aber auch südlich davon wurden einige Wohnanlagen errichtet. Dennoch waren in den 1930er Jahren viele Flächen nördlich und südlich des Neuköllner Schifffahrtskanals nur sporadisch bebaut (siehe Abb. 5). Diese Flächen wurden entweder seit den 1950er Jahren durch Wohngebäude verdichtet oder für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur genutzt. Nach wie vor ist die bauliche Dichte an der Kanalzone geringer als im Bereich der Sonnenallee.

Abb. 5: Historischer Plan aus den 1930er Jahren



Quelle: Landesarchiv Berlin

1.1.4. Gebäudealter und Denkmalschutz (Karte 2)

Kaiserzeitliche Bebauung

Typische kaiserzeitliche Blockbebauung an der Sonnenallee - Quelle: Bing Maps

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt durch eine überwiegend kaiserzeitliche Bebauung. Der größte Teil der Gebäude wurde vor 1918 errichtet. Dazu zählen vor allem die Blöcke im südlichen Bereich beidseits der Sonnenallee. Hier sind nur vereinzelt Gebäude aus späteren Bauperioden zu finden. Dieser Teil des Untersuchungsgebietes weist die höchste Bebauungsdichte und die wenigsten Freiflächen auf (siehe 1.4 und 1.7).

Nördlich der Weserstraße finden sich Gebäude aus allen Bauperioden, wobei die kaiserzeitliche Bebauung auch hier den Großteil ausmacht. Dieser Teilbereich war in den 1930er Jahren noch durch viele unbebaute Flächen gekennzeichnet (siehe Abb. 5).

Zwischenkriegsbauten

Wohnanlage aus den 1920er Jahren entlang der Sülzhayner Straße - Quelle: Bing Maps

Die Blöcke 075/30, 075/31 und 075/33 nördlich des Neuköllner Schifffahrtskanals sowie 076/84, 076/87 und 076/88 südlich des Wildenbruchplatzes wurden in den 1920er Jahren bebaut. In den anderen Gebietsteilen gibt es ebenfalls einige bemerkenswerte Wohnanlagen aus der Zwischenkriegszeit (beispielsweise Fram-, Ossastraße und Weigandufer). Die Wohngebiete aus dieser Zeit verfügen über einen vergleichsweise hohen Grün- und Freiflächenanteil.

Wiederaufbauzeit

Wohnbebauung der 1960er Jahre zwischen Weigandufer und Ossastraße – Quelle: Bing Maps

Der nördliche Abschnitt des Blockes 075/612 sowie die Blöcke 075/29, 076/32, 076/53 und 076/54 bestehen aus vielen Gebäuden aus der Zeit nach dem 2. Weltkrieg. Diese Struktur ist nicht auf Kriegszerstörungen zurückzuführen. Die genannten Blöcke waren vor 1945 nur sehr locker bzw. in Teilen gar nicht bebaut (siehe Abb. 5). Auch hier ist ein hoher Anteil an Grün- und Freiflächen vorzufinden.

Neubauten

Neubebauung nördlich des Schifffahrtskanals – Quelle: Bing Maps

Größere kriegsbedingte Gebäudeschäden waren im Bereich westlich der Pannierstraße, nördlich des Reuterplatzes und im Block 075/11 südlich der Manitiusstraße vorzufinden[4]. Dies erklärt den größeren Anteil von Nachkriegsbauten in diesen Blöcken. Große, nach 1970 errichtete Wohnanlagen befinden sich in den Blöcken 075/29 und 076/32 nördlich des Kanals und in der Manitiusstraße. Hierbei handelt es sich um die Nachverdichtung ehemals unbebauter Bereiche und um die Schließung kriegsbedingter Lücken.

Denkmalschutz

Im Untersuchungsgebiet befinden sich 20 denkmalgeschützte Gebäude und sieben Gesamtanlagen. Eine Auflistung der Denkmale befindet sich im Anhang. Die stadtbildprägendsten Einzeldenkmale aus der Zeit vor 1918 sind die Nikodemus- und Martin-Luther-Kirche, die Ernst-Abbe-Oberschule und das Polizeidienstgebäude. Aus der Zwischenkriegszeit ist insbesondere die St. Christophorus-Kirche zu nennen.

[4] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: FIS-Broker – Gebäudeschäden 1945

Nikodemus-Kirche in der Nansenstraße

Zu den wichtigsten Gesamtanlagen aus der Zeit vor 1918 zählen die Idealpassage und die Rixdorfer Grundschule mit einigen gegenüberliegenden Wohngebäuden. Über die Hälfte der im Gebiet vorhandenen Wohngebäude aus den 1920er Jahren unterliegen dem Schutzstatus Denkmalbereich (Gesamtanlage oder Ensemble). Insbesondere die flächenmäßig sehr große, zusammenhängende Anlage östlich der Bouchéstraße und die Wohngebäude von Bruno Taut in der Ossastraße sind hier hervorzuheben.

Eine Besonderheit ist der als Baudenkmal eingetragene westliche Teil des Ufer-Geländers entlang des Maybachufers von der Gebietsgrenze bis zur Lohmühlenbrücke. Der Reuterplatz stellt an der westlichen Gebietsgrenze das einzige Gartendenkmal im Untersuchungsgebiet dar.

1.1.5. Gebäudenutzung und Dichte (Karte 3)

Vier Nutzungskategorien

Eine grobe Unterteilung der Gebäudenutzung im Untersuchungsgebiet erlaubt eine Gliederung in die folgenden Kategorien:

- überwiegende Wohnnutzung → Hierbei handelt es sich um Gebäude, die vorwiegend zum Wohnen genutzt werden. Dazu zählen Gebäude, die ausschließlich Wohnnutzung aufweisen, aber auch Gebäude, in denen sich im Erdgeschoss vereinzelt Ladengeschäfte befinden, solange die gewerbliche Nutzung nicht überwiegt.
- Mischnutzung Wohnen/Gewerbe → Hierzu zählen Gebäude, deren Erdgeschoss komplett gewerblich genutzt wird und wo sich zusätzlich auch in Teilen der Obergeschosse Nicht-Wohnnutzungen befinden.
- überwiegende Gewerbenutzung → In diese Kategorie fallen alle Gebäude, die ausschließlich der gewerblichen Nutzung dienen sowie Gebäude, die nur einen sehr geringen Wohnanteil aufweisen.
- öffentlicher Gemeinbedarf → Hierbei handelt es sich um Gebäude, die der Unterbringung von Einrichtungen für den Gemeinbedarf dienen. Dazu zählen Schulen, Kitas, Kirchen, Polizei usw.

Überwiegend Wohnen

Im Untersuchungsgebiet herrscht die Wohnnutzung vor und ist somit in großen Teilen als allgemeines Wohngebiet einzuordnen. Lediglich entlang der Sonnenallee sind vereinzelt Gebäude mit Mischnutzungscharakter vorzufinden. Neben Ladengeschäften im Erdgeschoss beherbergen diese darüber hinaus in mindestens einem der Obergeschosse Dienstleistungsnutzungen wie Arztpraxen, Rechtsanwaltskanzleien oder Versicherungsagenturen.

Gewerbegebäude Maybachufer 48-51

Gewerbliche Nutzungen dispers verteilt

Die wenigen Gebäude mit überwiegender Gewerbenutzung verteilen sich unregelmäßig im Untersuchungsgebiet. Produzierendes Gewerbe ist nicht vorhanden. Zum großen Teil befinden sich die Gebäude mit überwiegender Gewerbenutzung im Blockinnenbereich und bilden Gewerbehöfe (siehe Blöcke 075/18, 075/36, 075/37, 075/50, 075/607, 075/612 und 076/32, 076/85). Es handelt sich bei den gewerblichen Nutzungen ausschließlich um nicht störendes und nicht emittierendes Gewerbe.

Unter dem Leitbild „Wohnen und Arbeiten als Zukunftsstrategie“ werden in Neukölln-Nord im Rahmen eines Projektes, dass durch das Land Berlin finanziert und durch den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) kofinanziert wird, alle Gewerbehöfe erfasst und ca. 50 ausgewählte Standorte näher untersucht, um standortbezogene Strategien zu entwickeln. Diese Analysen sollen für die Identifizierung von Entwicklungsschwerpunkten herangezogen und im Rahmen eines Folgeprojektes zu innovativen Standortverbünden weiter entwickelt werden. Das Projekt läuft bis 2010[5]. In dieser Untersuchung werden einige Gewerbehöfe im Untersuchungsgebiet analysiert. Ergebnisse liegen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vor.

Block westlich der Tellstraße - Quelle: Bing Maps

teilweise sehr hohe Baudichte

Vor allem die Blöcke nördlich und südlich der Sonnenallee zeigen aufgrund der kaiserzeitlichen Baustruktur eine hohe Dichte. Die überwiegend fünfgeschossige Bauweise mit Hinterhäusern, Seitenflügeln und engen Höfen, die den baupolizeilichen Anforderungen der damaligen Zeit gerade genügten, verursachen zum Teil erhebliche

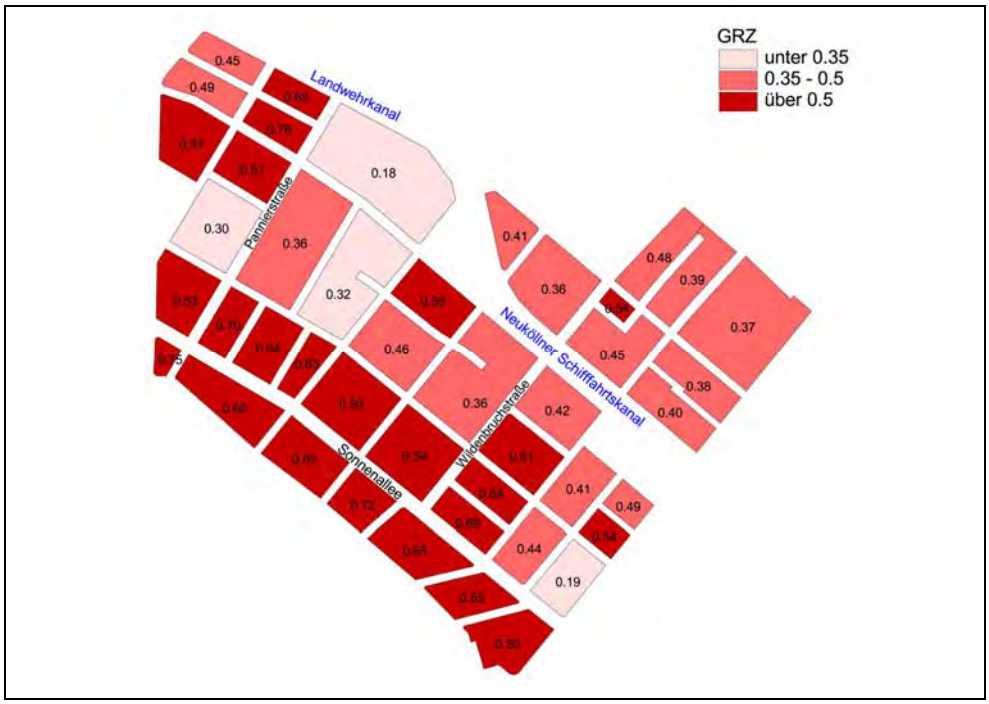
[5] http://www.berlin.de/ba-neukoelln/wirtschaftsfoerderung/aktuell/projekte.html

Abb. 6: Schwarzplan

Quelle: eigene Darstellung

Abb. 7: Grundflächenzahl auf Ebene der Blöcke

Grundflächenzahl (GRZ)



Quelle: eigene Darstellung

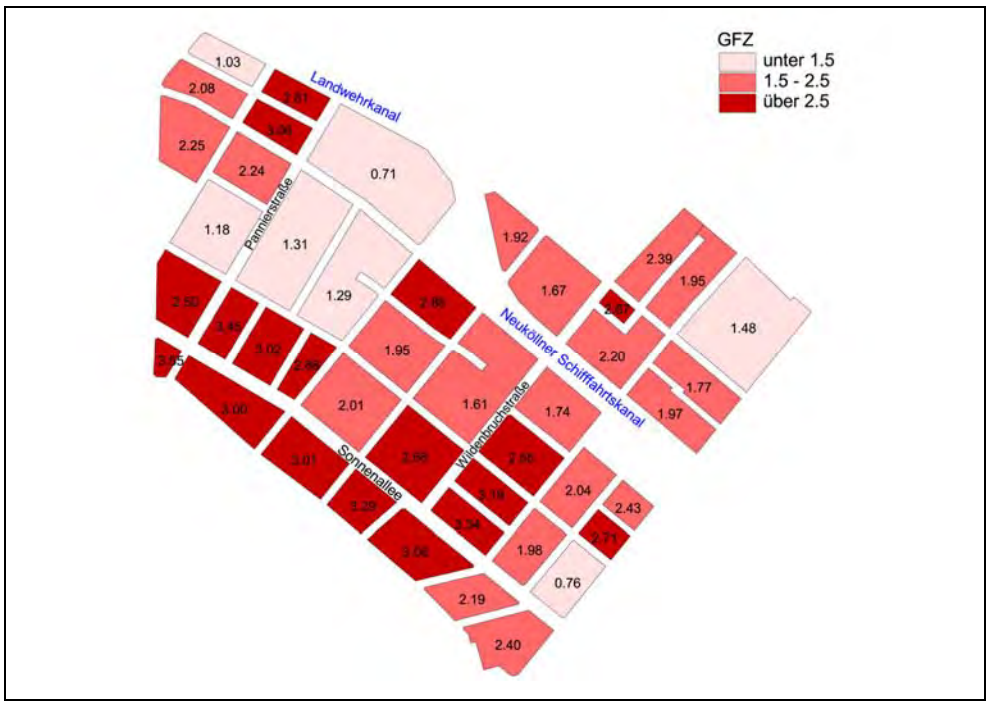
Probleme bei der Belichtung und Belüftung der Wohnungen. Die Grundflächenzahl (GRZ)[6] liegt in diesen Gebieten zwischen 0,6 und 0,7, die Ge-

[6] Die Grundflächenzahl (GRZ) drückt das Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche aus, siehe § 19 BauNVO

schossflächenzahl (GFZ)[7] teilweise über 3,0, regelmäßig über 2,5. Derartig hohe Dichten sind nach heutigen Maßstäben nur noch in Gewerbe- und Kerngebieten, nicht aber in Wohngebieten zulässig[8].

Abb. 8: Geschossflächenzahl auf Ebene der Blöcke

Geschossflächenzahl (GFZ)



Quelle: eigene Darstellung

Nördlich der Weserstraße nimmt die Dichte deutlich ab, obwohl mit den Blöcken 075/36, 075/60, 076/87 und 076/88 sowie dem Bereich nördlich des Reuterplatzes noch einige hochverdichtete Abschnitte existieren. Ansonsten liegt die GRZ nördlich der Weserstraße um 0,4 und die GFZ um 2. Hier liegt insbesondere die GFZ über den heute zulässigen Werten, dennoch zeigt sich in diesen Gebieten eine deutlich höhere Wohnqualität, verursacht durch die geringere Baudichte und den höheren Freiflächenanteil. Insgesamt gesehen nimmt die Bebauungsdichte von Nord nach Süd zu, die Zahl der Grün- und Freiflächen dagegen ab.

1.1.6. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen

Flächennutzungsplan

Wohnbaufläche W1

Im Flächennutzungsplan (FNP) Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 8. Januar 2004, zuletzt geändert am 23. und 25. September 2008 (ABl. S. 2330), ist das Untersuchungsgebiet überwiegend als Wohnbaufläche W1 mit einer Grundflächenzahl (GFZ) über 1,5 dargestellt (siehe Abb. 9). Selbst der Bereich um die Sonnenallee ist so gekennzeichnet. Diese Gebiete zeichnen sich gemäß Definition im FNP überwiegend durch traditionelle Block- und Blockrandbebauung mit fünf und mehr Geschossen aus. Diese Einordnung als Wohnbaufläche W1 kennzeichnet damit die prägende, vorhandene bauliche Struktur im Untersuchungsgebiet. In den besonders stark verdichteten W1-Gebieten sollen laut FNP Baulücken und untergenutzte Grundstücke vorrangig zur Abdeckung des Nachholbedarfs

[7] Die Geschossflächenzahl (GFZ) drückt das Verhältnis der Grundstücksfläche zur Bruttogeschossfläche aus, siehe § 20 BauNVO
[8] vgl. § 17 BauNVO

an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, an wohnungsnahen Grünflächen, an Kinderspielplätzen und an Sportflächen genutzt werden.

Abb. 9: Flächennutzungsplan Berlin (Ausschnitt), Stand 2004

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Die Uferzonen beidseitig des Landwehr- und des Neuköllner Schifffahrtskanals, sowie der Wildenbruch- und der Weichselplatz sind als Grünflächen dargestellt. Der Weichselplatz ist zusätzlich als Parkanlage gekennzeichnet. Der Sportplatz zwischen Maybachufer und Pflügerstraße wird im FNP als Grünfläche/Sport dargestellt, die sich über die Kleingartenanlage „Hand in Hand“ fortsetzt und in eine Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil mit der Nutzung Schule übergeht. Die Bereiche entlang der innerstädtischen Wasserflächen gelten als Hauptgrünzüge. Weitere Grün- und Freiflächen (z.B. der Reuterplatz und die Kleingartenanlage „Freie Stunde“) sind nicht gekennzeichnet, da der FNP nur Flächen über 3 ha darstellt.

Bebauungspläne

Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es fünf rechtskräftige und drei in Aufstellung befindliche Bebauungspläne (B-Pläne), die nachfolgend kurz erläutert werden.

Rechtskräftige Bebauungspläne

Bebauungsplan XIV-4

Der B-Plan XIV-4 beinhaltet das Sportplatzgelände zwischen Maybachufer und Pflügerstraße im Block 075/607. Der Plan wurde 1954 festgesetzt und weist die Fläche als öffentliche Grünfläche (Sportanlage) aus. Die 1883 förmlich festgestellten Fluchtlinien entlang des Maybachufers, der Pflügerstraße und der damals in diesem Block noch als Flurstück vorhandenen Rütlistraße werden aufgehoben. In der südöstlichen Ecke des Geltungsbereiches ist von der Pflügerstraße zurückgesetzt eine Baugrenze für ein damals noch vorhandenes eingeschossiges Gebäude eingetragen.

Bebauungsplan XIV-16

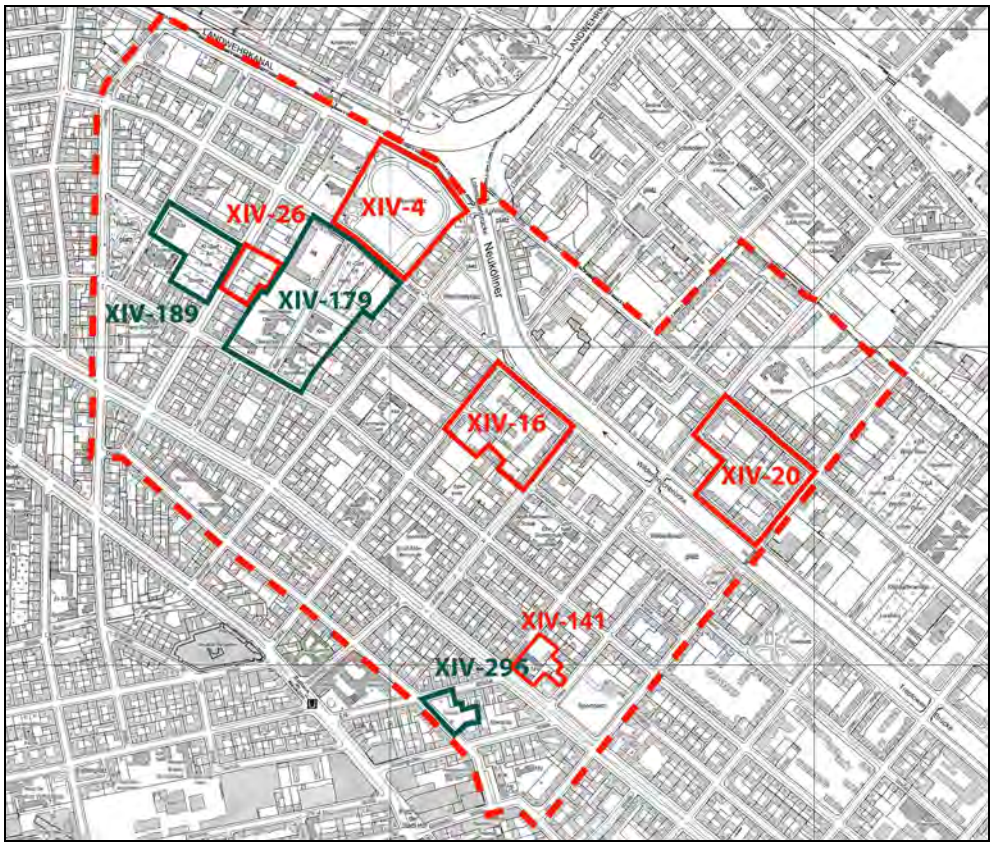
Der B-Plan XIV-16 wurde 1957 festgesetzt. Geltungsbereich ist der nördliche Teil des Blocks 075/612. Er bildet die rechtliche Grundlage für die Er-

richtung der in diesem Block heute vorhandenen Wohnbebauung auf einer damals vorhandenen Kleingartenanlage.

Bebauungsplan XIV-20

Festgesetzt wurde der Bebauungsplan XIV-20 ebenfalls 1957. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Blöcke 076/53 und 076/54. Das Gelände ist als Wohngebiet festgesetzt. Inhalt des Plans ist die Anlage des Hüttenroder Wegs und der umliegenden Wohnblöcke.

Abb. 10: Übersicht der Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet (rot = rechtskräftig, grün = in Aufstellung)



Quelle: eigene Darstellung

Bebauungsplan XIV-26

1957 wurde ebenfalls der B-Plan XIV-26 festgesetzt. Der Geltungsbereich erstreckt sich über die Grundstücke Pannierstraße 14 bis 18 im Block 075/25. Der Plan ermöglicht die dortige Wohnbebauung, die auf den Grundstücken Pannierstraße 15 und 16 von der Straße zurückgesetzt errichtet wurde.

Bebauungsplan XIV-141

1973 festgesetzt, erstreckt sich der Geltungsbereich des B-Plans XIV-141 über die Grundstücke Wildenbruchstraße 1-3, Finowstraße 30 und Sonnenallee 107/111 im Block 076/85. Der gesamte Bereich ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Polizei ausgewiesen. Die Bebauungstiefe beträgt 20 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze. Der Geltungsbereich umfasst Teile des heutigen Tankstellengrundstücks.

<u>In Aufstellung befindliche Bebauungspläne</u>

Bebauungsplan XIV-179 (Entwurf)

Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans XIV-179 erstreckt sich beidseitig entlang der Rütlistraße über Teile der Blöcke 075/25 und 075/643. Der Bebauungsplan wird zur rechtlichen Absicherung des offenen, zweiphasigen Realisierungswettbewerbs mit Ideenteil „Campus Rütli

- CR²“ erarbeitet. Der Bebauungsplan soll Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule / Sporthalle / Kindertagesstätte / Jugendfreizeitheim / Lehrwerkstätten“ festsetzen.

Bebauungsplan XIV-189 (Entwurf)

Die Grundstücke Nansenstraße 10, Pannierstraße 47, 49 und 51 des Blocks 075/24 liegen im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Plans XIV-189. Der Plan setzt die Grundstücke als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule fest. Er beinhaltet zudem die Fläche des heutigen Hortes der Franz-Schubert-Schule.

Bebauungsplan XIV 296 (Entwurf)

Der Geltungsbereich des XIV-296 erstreckt sich über das Grundstück Donaustraße 96 im Block 076/108. Der B-Plan weist die Fläche als Einzelhandelsstandort aus. Das Grundstück ist inzwischen mit einem Lebensmittelgeschäft bebaut.

Landschafts-/Artenschutzprogramm und Landschaftsplan

Das Landschafts-/Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro) vom 29.07.1994, zuletzt ergänzt mit der Bekanntmachung vom 27.06.2006, besteht aus den thematischen Programmplänen „Naturhaushalt und Artenschutz“, „Biotop- und Artenschutz“, „Landschaftsbild“, „Erholung und Freiraumnutzung“ sowie „gesamtstädtische Ausgleichskonzeption“. In der letztgenannten Konzeption werden keine Festlegungen für das Untersuchungsgebiet getroffen.

Naturhaushalt und Artenschutz

Als Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt Entsiegelung wird das Untersuchungsgebiet im Programmplan Naturhaushalt und Artenschutz bezeichnet. Folgende Maßnahmen werden genannt:

- Erhöhung der naturhaushaltswirksamen Flächen (Entsiegelung sowie Hof-, Dach- und Wandbegrünung
- Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung
- Berücksichtigung des Boden- und Wasserschutzes
- Dezentrale Regewasserversickerung
- Förderung emissionsarmer Heizsysteme

Biotop- und Artenschutz

Der Programmplan Biotop- und Artenschutz ordnet das Untersuchungsgebiet als städtischen geprägten Innenstadtbereich ein und fordert folgende Maßnahmen:

- Erhalt von Freiflächen und Beseitigung unnötiger Bodenversiegelungen in Straßenräumen, Höfen und Grünanlagen
- Schaffung zusätzlicher Lebensräume für Flora und Fauna (Hof-, Dach- und Wandbegrünung)
- Kompensation baulicher Verdichtungen
- Verwendung standortgemäßer Wildpflanzen bei der Grüngestaltung

Landschaftsbild

Im Programmplan Landschaftsbild werden folgende Maßnahmen genannt:

- Erhalt und Entwicklung begrünter Straßenräume; Wiederherstellung von Alleen, Promenaden, Stadtplätzen und Vorgärten
- Verbesserung der Wahrnehmbarkeit von Spree und Panke; Anlage von gewässerbegleitenden Promenaden
- Betonung von Block- und Platzrändern durch Baumpflanzungen; Begrünung von Höfen, Wänden und Dächern

- Betonung landschaftsbildprägender Elemente bei der Gestaltung von Freiflächen
- Schaffung qualitativ hochwertiger Freiräume bei baulicher Verdichtung

Für den Weichsel- und Wildenbruchplatz werden explizit die Wiederherstellung und Aufwertung genannt.

Erholung und Freiraumnutzung

Im Programmplan Erholung und Freiraumnutzung wird das Untersuchungsgebiet als Wohnquartier mit Verbesserung der Freiraumversorgung (Dringlichkeitsstufe I) eingeordnet, mit einer Unterversorgung an öffentlichen Freiflächen. Als Sofortmaßnahmen werden genannt:

- Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität vorhandener Freiräume und Infrastrukturflächen
- Erschließung vorhandener Freiflächen
- Blockkonzepte, Hofbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum
- Wohnumfeldverbesserung

Landschaftsplan

Landschaftsplan nicht beschlossen

Der noch im Verfahren befindliche Landschaftsplan Mittelbereich Neukölln I weist innerhalb des Untersuchungsgebietes für Bereiche mit überwiegender Wohnnutzung den Biotopflächenfaktor (BFF) von 0,6 aus. Der BFF benennt das Verhältnis naturhaushaltwirksamer Flächen zur gesamten Fläche. Bis September 1995 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Dies ist der aktuelle Verfahrensstand. Die Weiterführung hat derzeit keine Priorität. Hinzu kommt, dass es seit der letzten Änderung des NatSchGBln in der Durchführung der Festsetzungen erhebliche rechtliche Probleme gibt, wenn zusätzliche Kosten für den Bauherren bzw. Eigentümer entstehen.[9]

Planwerk Südostraum Berlin

Das Planwerk Südostraum Berlin[10] zeigt Leitbilder, Konzepte und Strategien für den Südostraum, insbesondere in Hinblick auf den Flughafen Berlin Brandenburg International (BBI). Für Nordneukölln und somit auch für das Untersuchungsgebiet werden einige Leitlinien genannt. Grundsätzlich wird die Struktur der kaiserzeitlichen Bebauung mit ihrer urbanen Qualität hervorgehoben. Somit geht es um die Stabilisierung, Aufwertung und Vernetzung der Bestandsquartiere. Neben der Verbesserung des Stadtbildes bedarf es hierbei der Qualifizierung der sozialen Infrastruktur.

Unter „Neukölln am Wasser“ werden speziell die Potenziale der attraktiven Wasserlagen entlang der Kanäle angesprochen. Mit der Entwicklung des Tempelhofer Feldes ergibt sich eine weitere Lagegunst. Eine Aufwertung der Wegeverbindungen zu diesen Grünbereichen und den weiteren großen Erholungsflächen Treptower Park, Plänterwald und Spreeraum wird als zentrales Ziel formuliert. Diese Qualifizierung der Querverbindungen zwischen Tempelhofer Feld und Spree sind hierbei genauso wichtig, wie die Wegeverbindungen entlang der Wasserläufe. Nicht zuletzt bedarf es einer Aufwertung der Verbindungen zum Bezirkszentrum Karl-Marx-Straße.

[9] siehe § 43a Abs. 5 NatSchGBln (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin)
[10] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Planwerk Südostraum Berlin - Entwicklung zwischen Innenstadt und BBI, Berlin 2009

„Campus Rütli – CR²“

neue Bildungslandschaft

Mit dem Campus Rütli wird eine neue Bildungslandschaft in der Größe von ca. 47.900 m² geschaffen. Dazu werden die Rütlistraße entwidmet und die Grundstücksgrenzen aufgehoben.

Ziel ist es, ein umfassendes und integriertes Sozialisations- und Bildungsangebot zu schaffen. Dadurch sollen soziale Kompetenzen gebündelt, eine Werteakzeptanz bei Kindern und Jugendlichen und eine stärkere Identifikation mit dem eigenen Wohnumfeld geschaffen werden.

Wesentliche Bausteine des Campus Rütli sind die Rütli-Hauptschule, die Heinrich-Heine-Realschule, die Franz-Schubert-Grundschule, Volkshochschulkurse, eine Musikschule, Kindertagesstätten, ein Elternzentrum, der Kinder- und Jugendgesundheitsdienst, der Jugendclub „Manege“, Berufsförderungsprojekte und eine Quartiersporthalle.

Den offenen zweiphasigen Realisierungswettbewerb hat das Büro Plus 4930 Architektur aus Berlin gewonnen (siehe Abb. 11)

Abb. 11: Campus Rütli – Städtebauliches Konzept, Axonmetrie Gesamtanlage

Quelle: Plus 4930 Architektur, Berlin

Ganztagsschule als Rückgrat

Parallele Stundenpläne, der Austausch von Fachkräften sowie gemeinsame Konferenzen und Fortbildungen dienen der Verbesserung der Übergänge zwischen den Schulen. Die bisherigen strukturellen Veränderungen zielen auf eine Gemeinschaftsschule mit Ganztagsbetrieb ab. Diese soll das Rückgrat des Campus Rütli bilden. Einen wesentlichen Beitrag zum Campus Rütli leistet die Volkshochschule Neukölln mit ihren Angeboten an Mütterkursen, Sprachkursen und Erwachsenenbildung. So bietet die Volkshochschule zum Beispiel muttersprachliche Kurse in Türkisch und Arabisch an. Die Musikschule soll das Selbstbewusstsein, die kulturelle Identität, aber auch die Gruppenfähigkeit in den Mittelpunkt rücken. Durch gemeinsames Musizieren sollen Aggressionen abgebaut und Kreativität gefördert werden.

Quartierssporthalle mindert Defizite

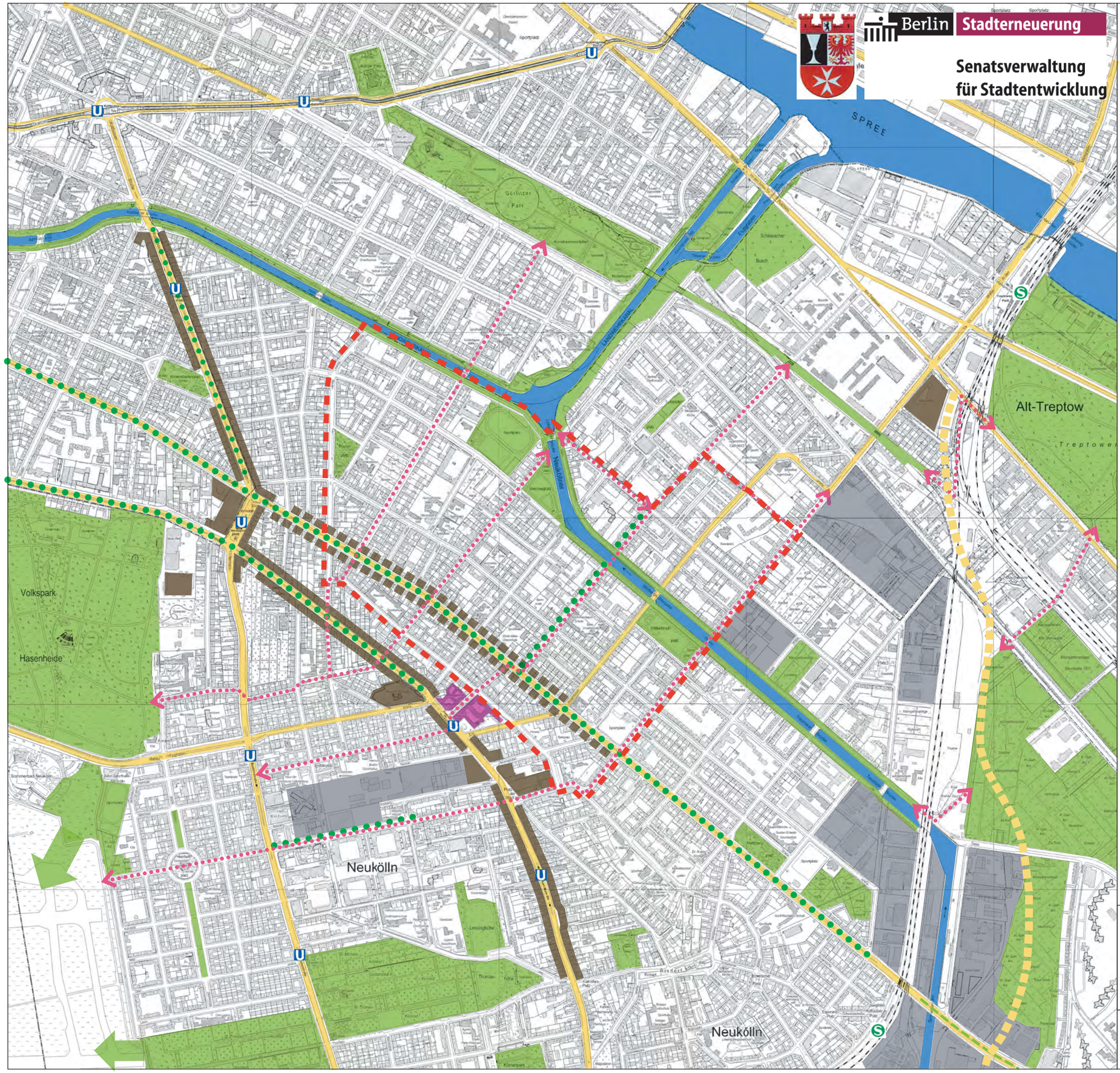
Durch die Quartiershalle soll die traditionelle Nutzung für Schul- und Vereinssport erweitert werden. Um die angestrebte Öffnung des Campus Rütli in den Stadtteil zu gewährleisten, ist die Einbeziehung von kulturellen und bewohnerinitiierten Nutzungen vorgesehen. Neben dieser neuen Dreifelder-Halle sind auf dem Gelände zwei Kleinspielfelder und ein Fußballfeld sowie einige andere ungedeckte Sportanlagen geplant.

Zwei Kindertagesstätten

Auf dem Campus Rütli befinden sich die Kindertagesstätte „Villa Kunterbunt“ (AWO) und die Kindertagesstätte Rütlistraße (Eigenbetrieb Süd-Ost). Die mit der Grundschule abgestimmte Spracherziehung soll fließende Übergänge ermöglichen.

weitere Einrichtungen

Der Kinder- und Jugendgesundheitsdienst (KJD) befindet sich im Gebäude der Kindertagesstätte Rütlistraße und ist Teil des Gesundheitsamtes. Zu den Aufgaben gehören Sprechstunden, Beratungen, Impfprogramme und Kita-Tauglichkeitsuntersuchungen. Die Jugendfreizeiteinrichtung „Manege“ verfolgt einen kulturellen Schwerpunkt mit Musik, Tanz, künstlerischem Gestalten und einem Tonstudio. Durch eine Weiterentwicklung bestehender Angebote soll die Einbeziehung der Eltern in den Bildungsprozess der Kinder gewährleistet werden.



Vorbereitende Untersuchungen
Maybachufer / Elbestraße
Berlin Neukölln

Karte 1: Räumlich-funktionale Verflechtungen

- Grünverbund mit Fuß- und Radwegen
- 4-reihige Straßenbaumallee
- große Gewerbestandorte
- Einzelhandelszentrum / Geschäftsstraße
- hohe Einzelhandelskonzentration
- Straßen II. und III. Ordnung*
- geplante Stadtautobahn
- wichtige öffentliche Gebäude
- wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zur Grünvernetzung**
- Wasserflächen
- S-/U-Bahn-Station

* gemäß StEP Verkehr 2003
** abgeleitet aus Planwerk Südostraum Berlin, 2009

- Grenze Untersuchungsgebiet

Kartengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Stand: März 2010

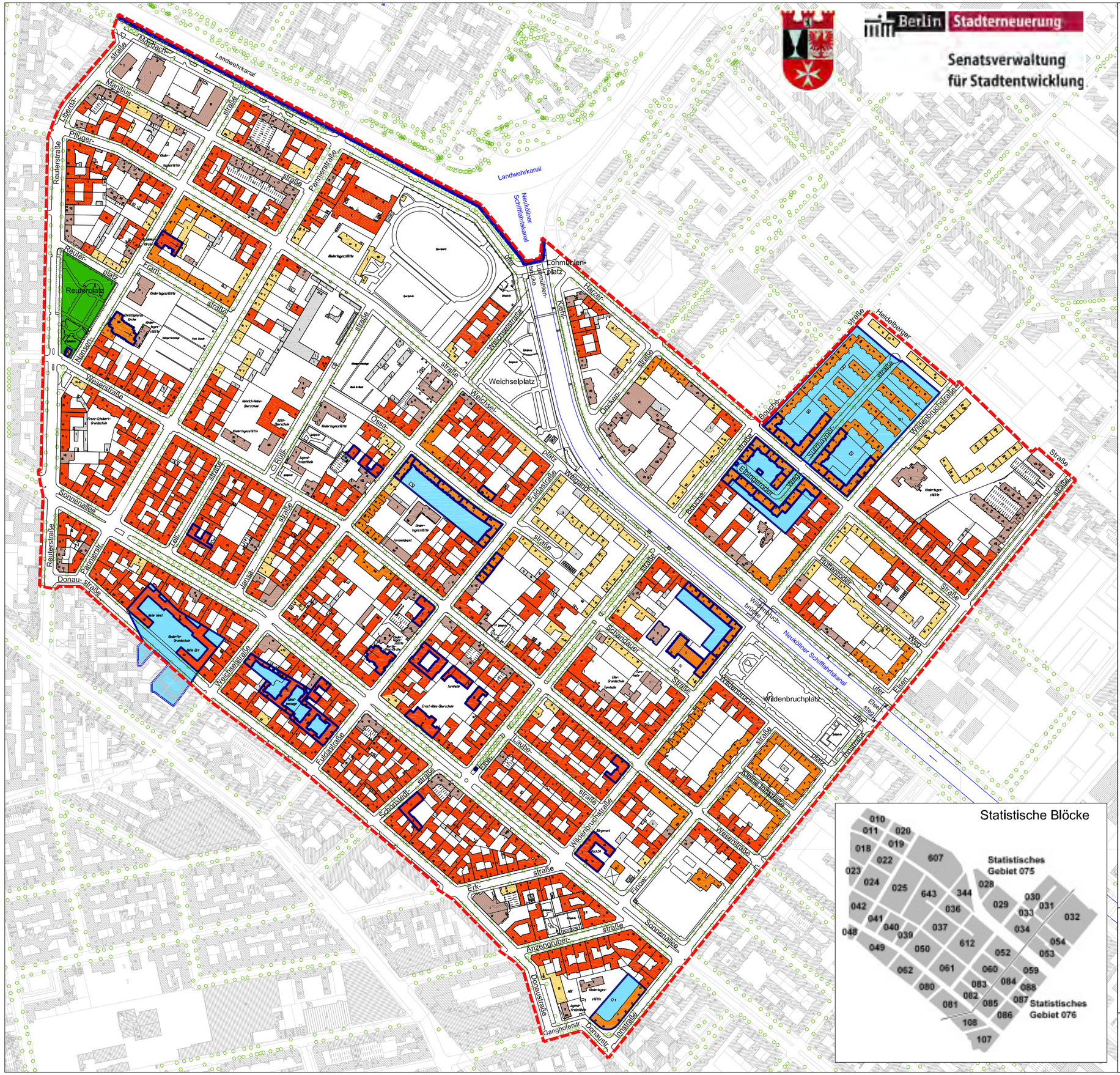
Maßstab 1 : 12.000

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Oranienplatz 5, 10999 Berlin, Tel. 030/6141071 www.pfe-berlin.de

Vorbereitende Untersuchungen
Maybachufer / Elbestraße
Berlin Neukölln

Karte 2: Gebäudealter und Denkmalschutz

- Bauperiode bis 1918
- Bauperiode von 1919 bis 1945
- Bauperiode von 1946 bis 1970
- Bauperiode ab 1971
- Baudenkmal (Gebäude)
- Baudenkmal (historisches Geländer, Kaimauer)
- Denkmalbereich (Ensemble/Gesamtanlage)
- Gartendenkmal
- Nebengebäude



Kartengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Stand: März 2010

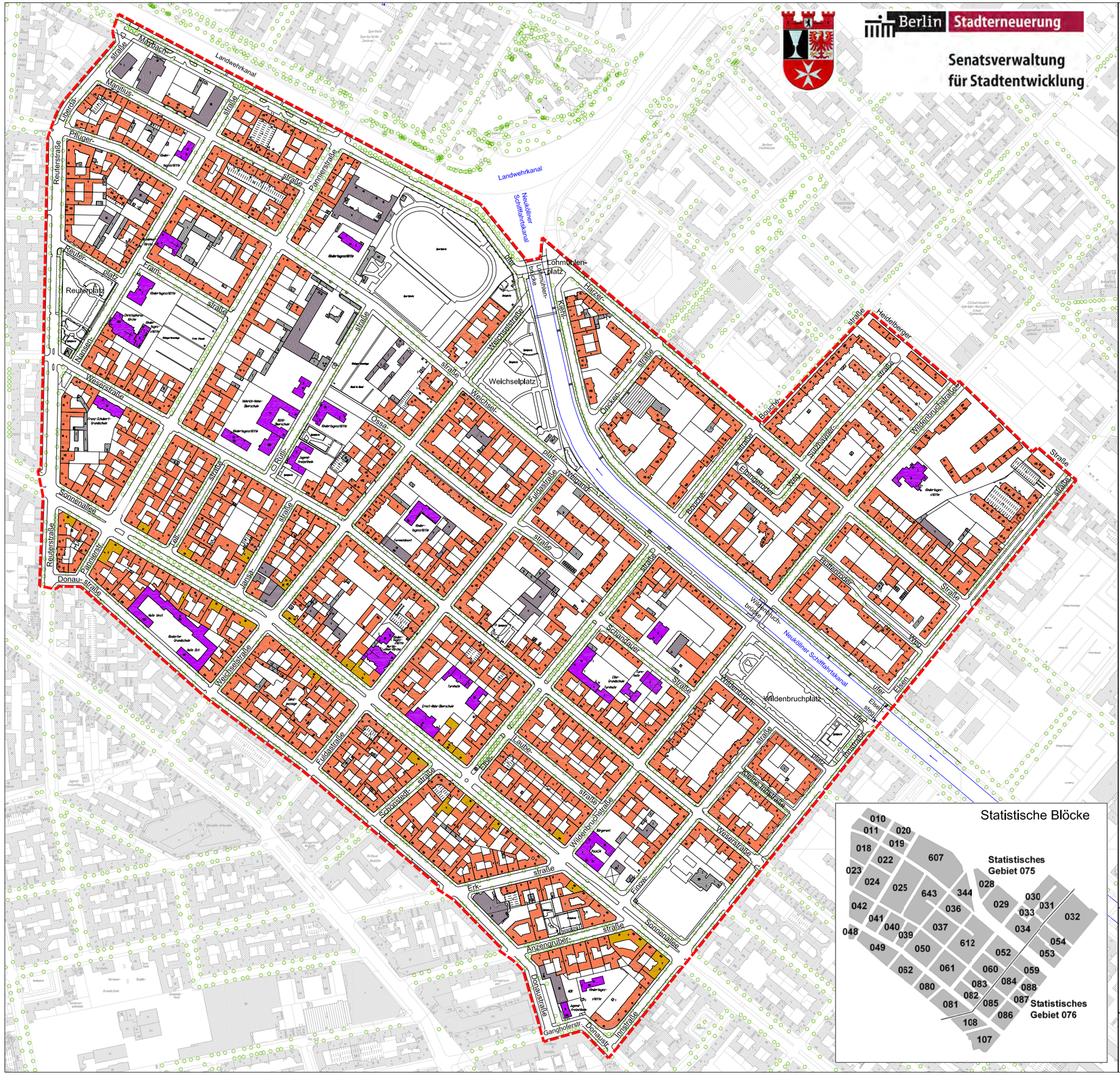
0 50 100 200 300m

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Oranienplatz 5, 10999 Berlin, Tel. 030/6141071 www.pfe-berlin.de

Vorbereitende Untersuchungen
Maybachufer / Elbestraße
Berlin Neukölln

Karte 3: Gebäudenutzung

- überwiegende Wohnnutzung
- Mischnutzung Wohnen/Gewerbe
- überwiegende Gewerbenutzung
- öffentlicher Gemeinbedarf



Grenze Untersuchungsgebiet

Kartengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Stand: November 2009

0 50 100 200 300m

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Oranienplatz 5, 10999 Berlin, Tel. 030/6141071 www.pfe-berlin.de

1.2. Grundstücks- und Eigentümerstruktur (Karte 4)

Die Daten stammen aus dem Allgemeinen Liegenschaftsbuch (ALB), zur Verfügung gestellt von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung mit Stand vom Juni 2009.

überwiegend Einzeleigentum

Insgesamt befinden sich im Untersuchungsgebiet etwa 1.050 private Wohn- und Gewerbegebäude. Hiervon sind ca. 730 (69%) im privaten Einzeleigentum, 200 (19%) im Eigentum von Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften. Auffällig ist, dass in etwa 120 (12%) Gebäuden bereits jede Wohnung einem anderen Eigentümer gehört. Häufig leben die Eigentümer dieser Wohnungen nicht in Berlin, sodass davon ausgegangen werden kann, dass diese Wohnungen weiterhin vermietet sind.

Einzeleigentum und Wohnungsunternehmen

Die kaiserzeitliche Bebauung im Untersuchungsgebiet befindet sich überwiegend im Einzeleigentum, nur wenige Privatpersonen besitzen mehr als ein Gebäude. Darüber hinaus sind in der Karte 4 große Privateigentümer mit mehr als sechs Gebäuden im Gebiet dargestellt. Hierbei handelt es sich um Privatpersonen, Firmen und Fondsgesellschaften. Eigentümer der Zwischenkriegsbebauung und von Gebäuden des Wiederaufbaus sind zum großen Teil Genossenschaften und Wohnungsunternehmen. Diese befinden sich überwiegend im nördlichen und östlichen Abschnitt des Untersuchungsgebietes. Die Wohnungsunternehmen haben daneben Streubesitz innerhalb der kaiserzeitlichen Bebauung.

Land Berlin

Das Land Berlin hat vor allem die Grundstücke der beiden Sportanlagen, der öffentlichen Spielplätze, der Schulen und einiger Kindertagesstätten in seinem Eigentum. Die beiden Kleingartenanlagen sind ebenfalls landeseigen und werden gemäß Bebauungsplan als Bauland für Bildungseinrichtungen vorgehalten. Die Anlagen haben gemäß Kleingartenentwicklungsplan des Bezirkes Neukölln vom Februar 2004 eine Schutzfrist bis zum Jahr 2014. Einzelne Wohnanlagen befinden sich im Vermögen der Bundeseisenbahn und des Berliner Liegenschaftsfonds.

Kirchen

Ein eher geringer Anteil ist im Eigentum der Kirchen. Ihnen gehören die Grundstücke der drei Kirchenbauten mit dazugehörigen Kindertagesstätten.

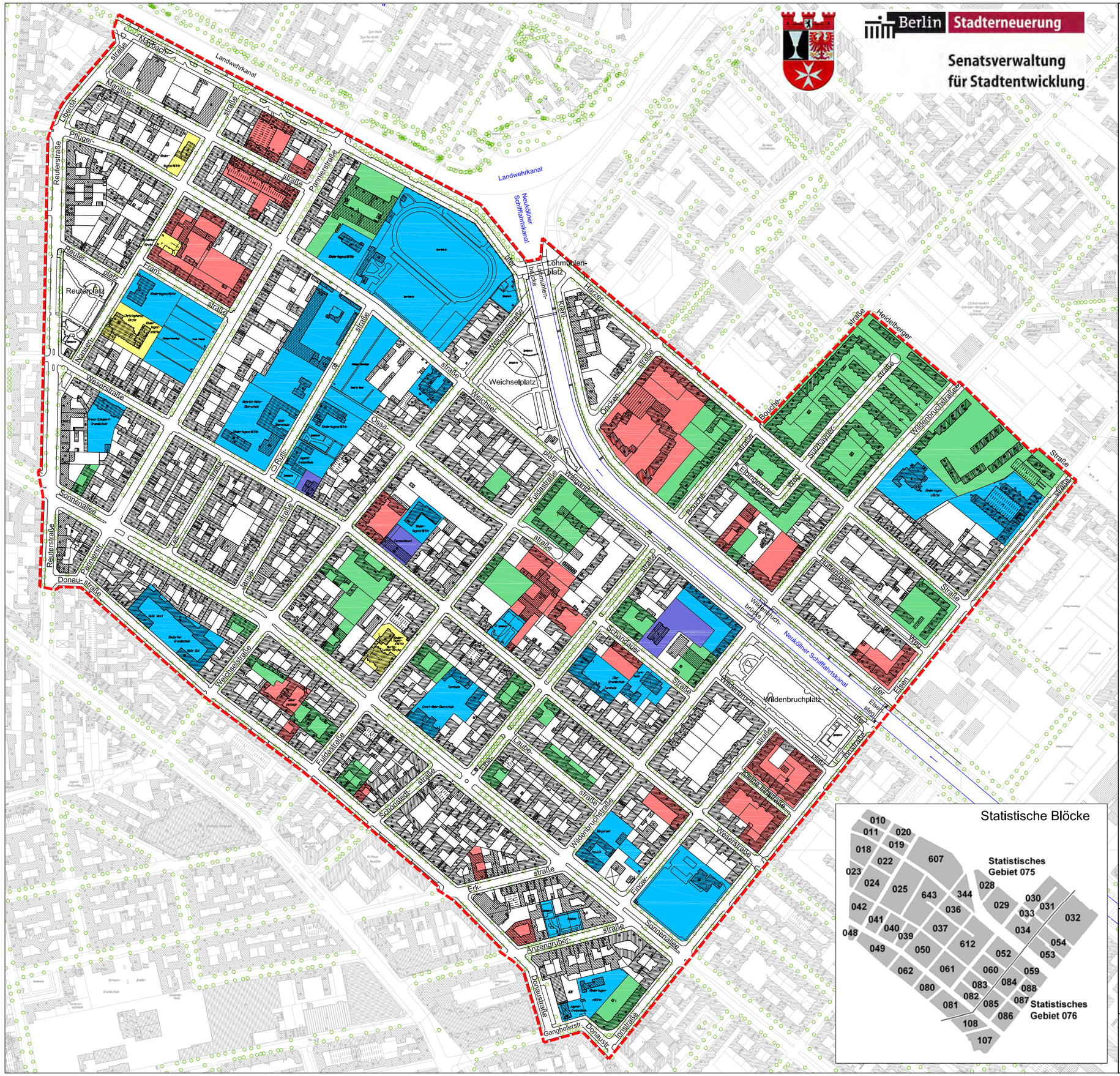
Versorgungsträger

Die Berliner Wasserbetriebe haben ein Pumpwerk in der Schandauer Straße. Vattenfall Europe Distribution Berlin GmbH und die Deutsche Telekom AG verfügen über Anlagen in der Weserstraße.

Vorbereitende Untersuchungen
Maybachufer / Elbestraße
Berlin Neukölln

Karte 4: Eigentumsverhältnisse

- Bund / Land
- Genossenschaft / Wohnungsunternehmen
- Kirche
- Privateigentümer ab 6 Gebäude im VU Gebiet
- Versorgungsunternehmen
- sonstige Privateigentümer



Kartengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Stand: November 2009

0 50 100 200 300m

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Oranienplatz 5, 10999 Berlin, Tel. 030/6141071 www.pfe-berlin.de

1.3. Bevölkerungs- und Sozialstruktur

1.3.1. Bevölkerungsstruktur

Die Bevölkerungsdaten haben den Stand vom 31.12.2008. An diesem Stichtag wies das Untersuchungsgebiet folgende Eckdaten auf: [11]

29.204 Einwohner
1.750 Einwohner unter 6 Jahren (6%)
4.553 Einwohner unter 18 Jahre (16%)
3.290 Einwohner über 65 Jahre (11%)
9.204 Einwohner nichtdeutscher Staatsangehörigkeit (32%)
239 Einwohner/ha

Bevölkerungsentwicklung

29.204 Einwohner

Im Untersuchungsgebiet lebten am 31.12.2008 insgesamt 29.204 Personen. Das Untersuchungsgebiet weist in der Bevölkerungsstruktur im Vergleich zu Berlin einen hohen Ausländeranteil, eine hohe Arbeitslosenquote sowie eine sehr hohe Bevölkerungsdichte auf.

Leichter Trend der Zuwanderung

Der Bevölkerungszuwachs gegenüber dem Vorjahr liegt bei 1,13% (326 Personen), wobei bei schulpflichtigen Kindern im Alter zwischen 6 und 18 Jahren ein Verlust von 6,5% und bei der Altersgruppe zwischen 27 und 45 Jahren der größte Zuwachs von 4% zu verzeichnen ist. Diese Zahlen unterstreichen die Analysen des Wohnungsmarktberichts 2008 der Investitionsbank Berlin für das nördliche Neukölln, dass ein Trend der Zuwanderung beispielsweise aus benachbarten Kreuzberger Gebieten sowie aus den Friedrichshainer Trendkiezen Boxhagener Platz und Samariterviertel zu beobachten ist.[12]

Einwohner nichtdeutscher Staatsangehörigkeit

31,5% nichtdeutscher Staatsangehörigkeit

Unter den melderechtlich registrierten Einwohnern im Untersuchungsgebiet haben 31,5% (9.204 Personen) eine ausländische Staatsangehörigkeit (Berlin 14,1%). Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind deutliche Unterschiede festzustellen. Die Blöcke mit dem höchsten Ausländeranteil von durchschnittlich 37% befinden sich nördlich und südlich der Sonnenallee (siehe
Abb. 12). Dagegen liegt der Ausländeranteil in dem Gebiet nördlich des Schifffahrtskanals bei 22%. Für die LOR (Lebensweltlich orientierte Räume) Nr. 08010301 Reuterkiez und Nr. 08010303 Donaustraße (zur Abgrenzung siehe Abb. 19), die einen Großteil des Untersuchungsgebietes abdecken, bilden Einwohner türkischer Herkunft den mit Abstand größten Anteil, gefolgt von Einwohnern aus Ex-Jugoslawien, den arabischen Ländern und den EU-15 Ländern.[13] Die Zahl der Einwohner nichtdeutscher Staatsangehörigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr nur unwesentlich geändert.

Einwohnerdichte

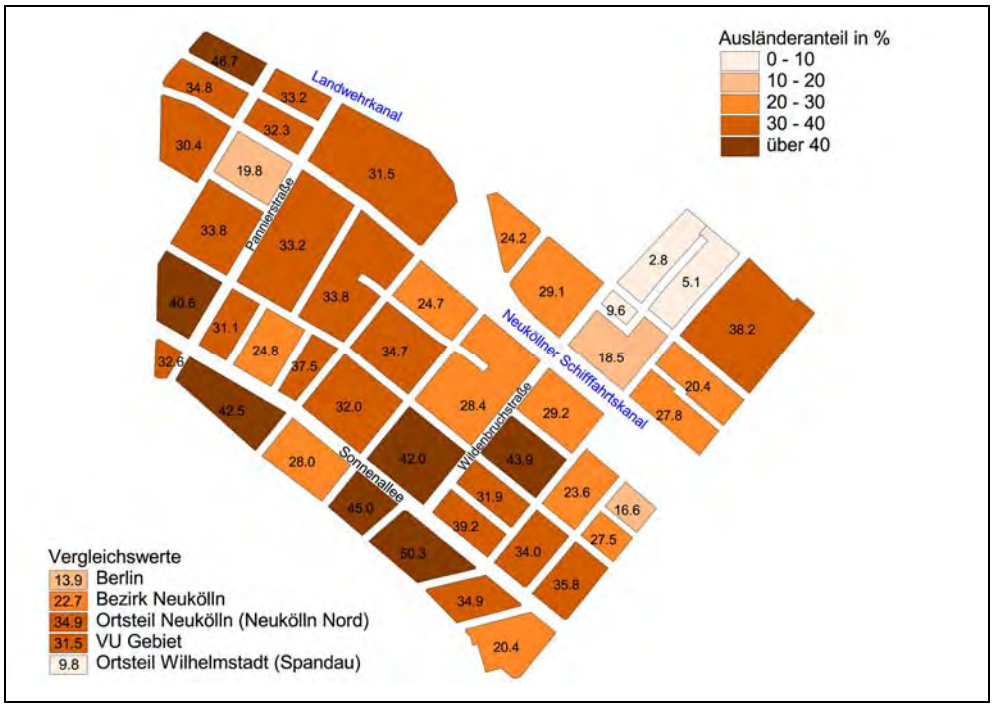
Hohe Einwohnerdichte

Die Einwohnerdichte im Untersuchungsgebiet schwankt in Abhängigkeit der einzelnen Blöcke teilweise stark. Das Untersuchungsgebiet hat insgesamt eine Einwohnerdichte von 239 Einwohnern pro Hektar (E/ha). Wie in Abb.

[11] Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
[12] vgl. dazu Investitionsbank Berlin: Wohnungsmarktbericht 2008, Berlin 2008, S. 71
[13] Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz; Prof. Dr. G. Meinlschmidt [Hrsg.]:Sozialstrukturatlas 2009, LOR Nr. 08010301 Reuterkiez und Nr. 08010303 Donaustraße

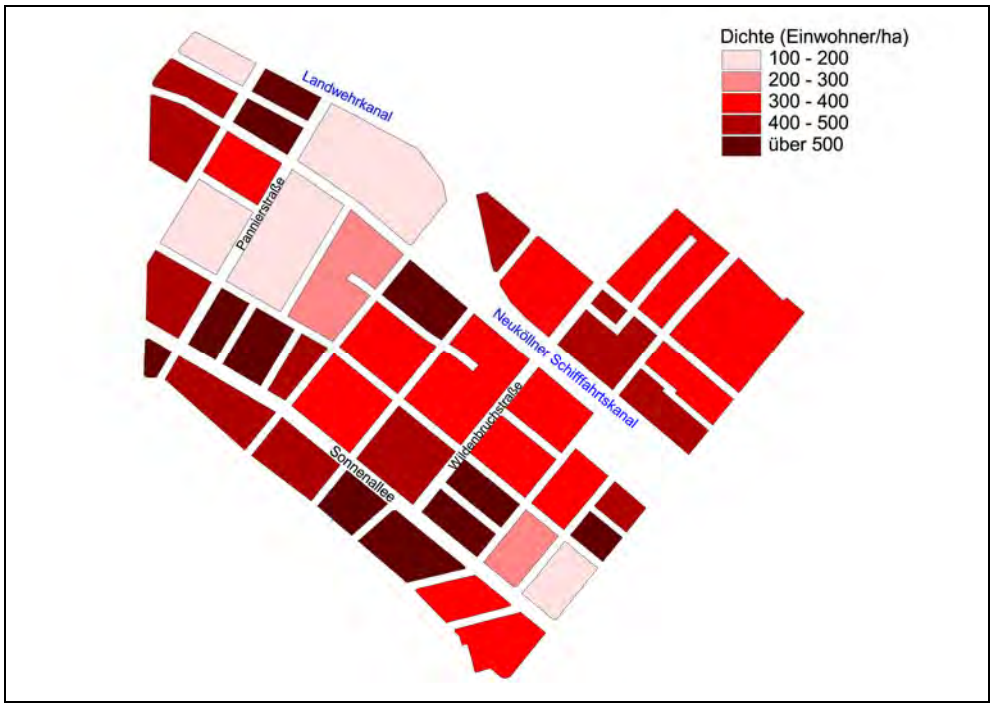
13 ersichtlich variiert die Dichte in den einzelnen Blöcken je nach Art der Bebauung und Nutzung zwischen 104 E/ha (Block 075/607) und 803 E/ha

Abb. 12: Ausländeranteil in %



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Abb. 13: Dichte in Einwohner/ha

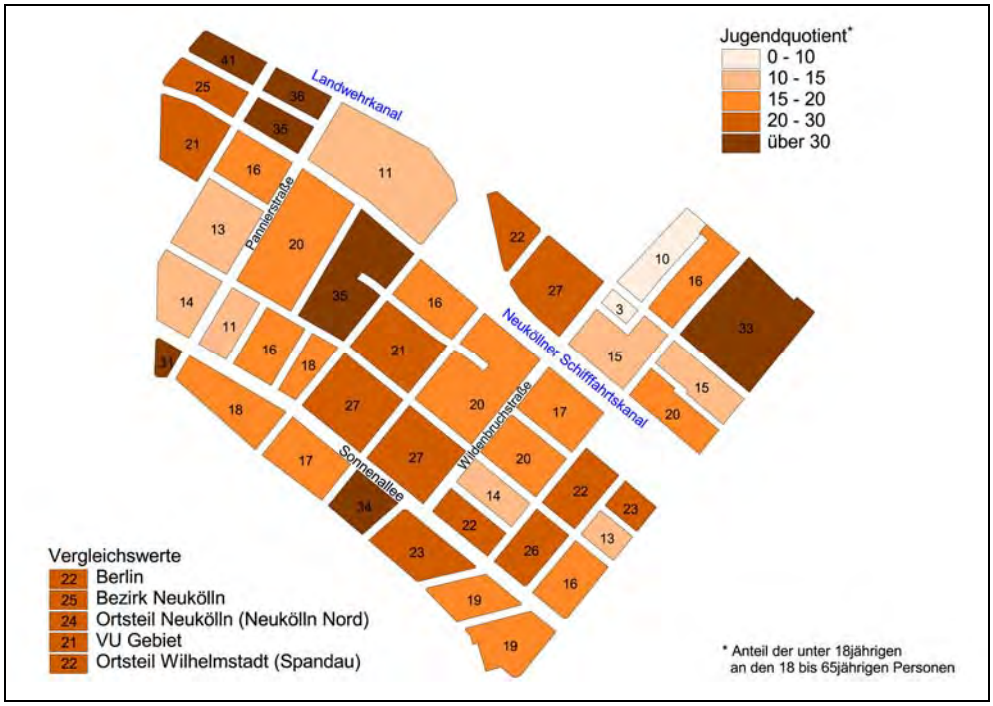


Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

(Block 075/020). Insgesamt weisen 23 der 44 bebauten Blöcke eine Einwohnerdichte auf, die über 400 E/ha liegt. Lediglich sieben Blöcke besitzen eine Dichte von unter 300 E/ha. Die Blöcke mit der größten Einwohnerdichte konzentrieren sich nördlich und südlich der Sonnenallee und im nordwestlichen Teil des Untersuchungsgebietes.

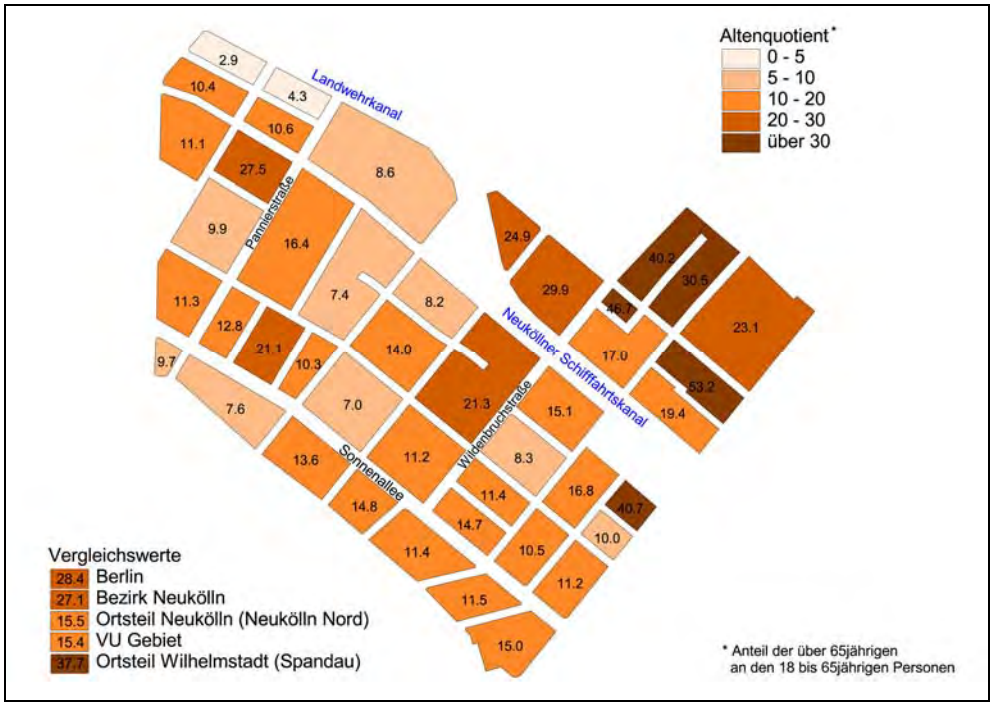
Altersstruktur

Abb. 14: Jugendquotient



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Abb. 15: Altenquotient



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

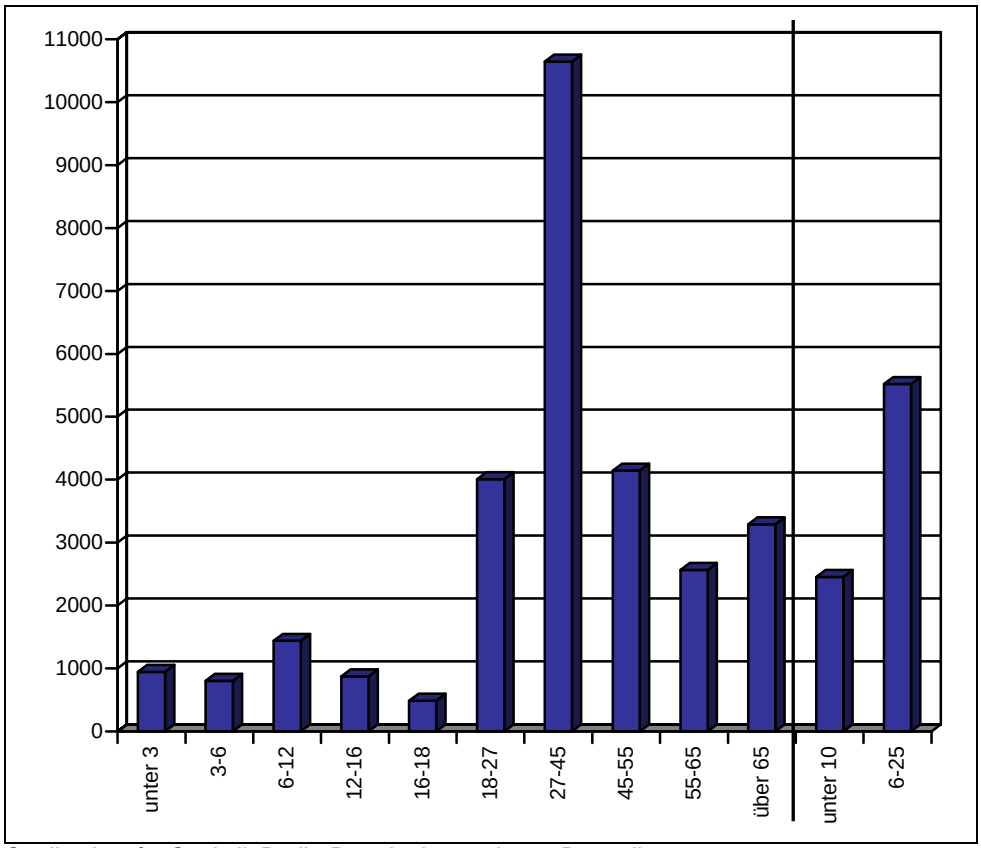
Von den im Untersuchungsgebiet registrierten Einwohnern ist der Großteil (10.646 EW, 36,45%) zwischen 27 und 45 Jahren alt. Der Anteil der Kinder unter 6 Jahren liegt bei 6% (Bezirk Neukölln 5,5%, Berlin 5.1%), der der schulpflichtigen Kinder zwischen 6 und 18 Jahren bei 9,5% (Bezirk Neukölln 10,9%, Berlin 9,2%).

9,5% schulpflichtige Kinder

Der Jugendquotient[14] liegt mit 21 unter dem Berlins (22) und des Bezirks Neukölln (25). Er ist vor allem in den Blöcken 075/030, 075/033, 075/607 und 075/041 mit Werten zwischen 3-11 sehr niedrig (siehe Abb. 14). Ein vergleichsweise hoher Anteil an Jugendlichen findet sich in einigen Blöcken mit Neubauten nördlich der Pflügerstraße und des Neuköllner Schifffahrtskanals.

Der Anteil der der über 65jährigen Einwohner liegt bei 11,3% (Bezirk Neukölln 17,8%, Berlin 18,9%). Diese konzentrieren sich überwiegend im nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebiets. Der Altenquotient[15] von 15 liegt deutlich unter dem Durchschnitt Berlins (28) und dem des Bezirks Neukölln (27) (siehe Abb. 15).

Abb. 16: Einwohner nach Altersgruppen im Untersuchungsgebiet



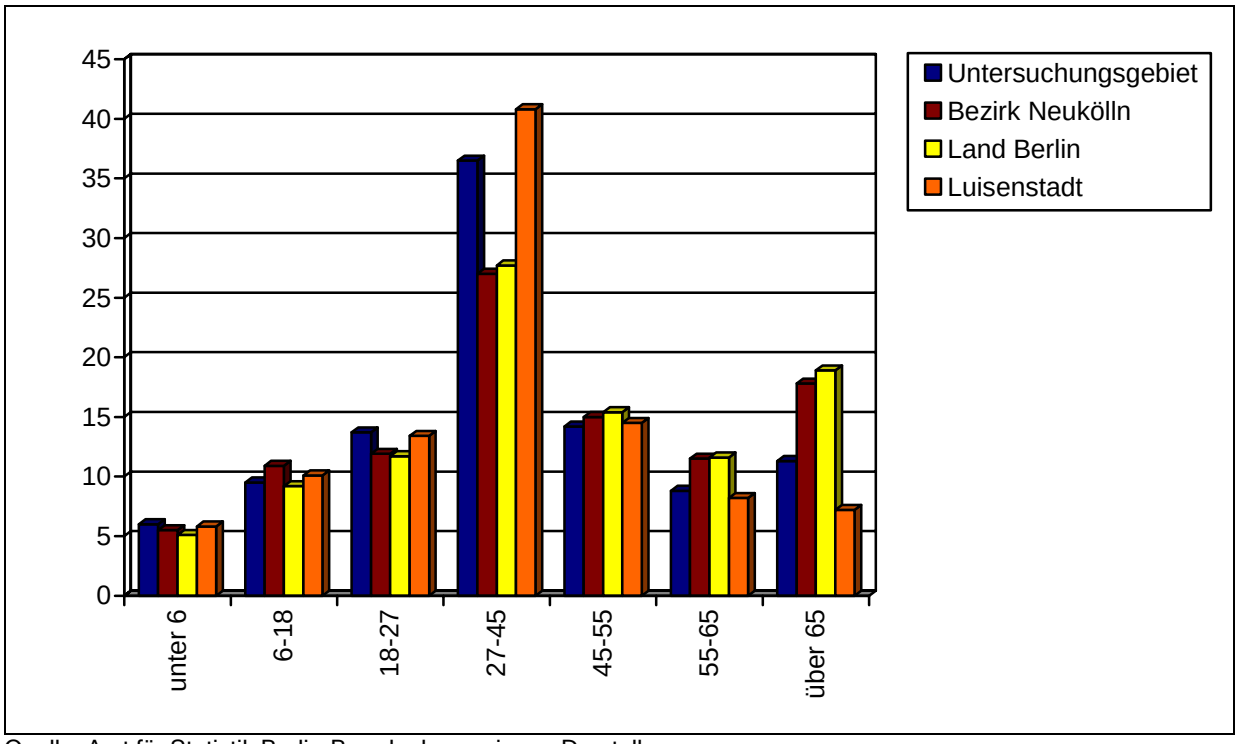
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Verglichen mit dem Berliner Durchschnitt ist festzustellen, dass die Altersgruppe unter 18 Jahren einen etwas höheren Anteil ausmacht als in der Gesamtstadt (siehe Abb. 17). Die Gruppe der 18- bis 27jährigen mit gut 4.000 Personen hat ebenfalls einen überdurchschnittlichen Anteil, bezogen auf Berlin und auf den Bezirk Neukölln. Noch eklatanter fällt der Anteil der zahlenmäßig stärksten Altersgruppe der 27- bis 45jährigen Bewohner auf. Er liegt mit 37% etwa 10 Prozentpunkte über dem Berliner und Neuköllner Durchschnitt. In vergleichbar strukturierten Gebieten in Kreuzberg, wie beispielsweise der Luisenstadt (SO 36) kommen noch höhere Werte vor. Hingegen sind die Altersgruppen über 45 Jahre vergleichsweise geringer vertreten, als im gesamtstädtischen und Neuköllner Durchschnitt.

[14] Anteil der unter 18jährigen an den 18- bis 65jährigen Personen
[15] Anteil der über 65jährigen an den 18- bis 65jährigen Personen

Es ist festzuhalten, dass das Untersuchungsgebiet eine im Vergleich zu Berlin und dem Bezirk Neukölln jüngere Bevölkerungsstruktur hat, die insbesondere bei der Altersgruppe der 27- bis 45jährigen Personen ihren Schwerpunkt hat.

Abb. 17: Vergleich der Altersgruppen in % (VU-Gebiet, Bezirk, Land, Luisenstadt)



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

Bevölkerungsprognose

Bevölkerungsprognosedaten liegen nur für den LOR-Prognoseraum 0801 Neukölln vor. Dazu gehören die Bezirksregionen Schillerpromenade, Neuköllner Mitte, Reuterstraße, Rixdorf und Köllnische Heide.

Anteil schulpflichtiger Kinder nimmt ab

Die Bevölkerung des Prognoseraums 0801 steigt voraussichtlich bis zum Jahr 2030 insgesamt um 2,5% an. Verglichen mit dem Wert des Bezirks Neukölln (-1,3%) ist das eine positive Entwicklung. Die höchsten Zuwächse werden in den Altersgruppen ab 55 Jahren eintreten. In Neukölln und in der Gesamtstadt ist der Anstieg dieser Altersgruppe mit 3,3% bzw. 7% weniger deutlich. Das liegt daran, dass viele aus der heute zahlenmäßig starken Altersgruppe der 27-45jährigen Personen dann zu dieser Gruppe zählen werden. Das verursacht auch den überdurchschnittlichen Anstieg der über 65jährigen von gut 35%. Diese Gruppe nimmt in Berlin um knapp 30% und im Bezirk Neukölln etwa 27% zu.

Hingegen werden im Prognoseraum innerhalb der Altersgruppen unter 27 Jahren deutliche Verluste hinzunehmen sein. Die Gruppe der schulpflichtigen Kinder zwischen 6 und 18 Jahren wird um etwa 14% abnehmen. Berlinweit liegt dieser Wert nur bei -1,2%, wohingegen er im Bezirk Neukölln insgesamt mit -18,3% noch stärker sinkt als im Prognoseraum. Neben eventuell geringeren Geburtenraten spielen Wanderungsverluste bei dieser Entwicklung eine Rolle (siehe 1.3.2).

Tab. 1: Bevölkerungsprognose für LOR 0801 Neukölln von 2009 bis 2030

Alter	2009		2030		Differenz	
	abs.	in %	abs.	in %	abs.	in%
unter 3	5.343	3,55	4.899	3,17	-444	-8,31
3 - unter 6	4.620	3,07	4.219	2,73	-401	-8,68
6 - unter 12	8.101	5,38	7.147	4,63	-954	-11,78
12 - unter 16	5.063	3,36	4.341	2,81	-722	-14,26
16 - unter 18	2.743	1,82	2.190	1,42	-553	-20,16
18 - unter 27	21.680	14,39	18.808	12,18	-2.872	-13,25
27 - unter 45	49.899	33,12	49.963	32,35	64	0,13
45 - unter 55	22.172	14,72	22.524	14,58	352	1,59
55 - unter 65	13.992	9,29	17.223	11,15	3.231	23,09
über 65	17.027	11,30	23.131	14,98	6.401	35,85
Gesamt	150.640	100,00	154.445	100,00	3.805	2,53
unter 6	9.963	6,61	9.118	5,90	-845	-8,48
6-18	15.907	10,56	13.678	8,86	-2.229	-14,01
6-25	31.440	20,87	28.805	18,65	-2.635	-8,38

Quelle: Bevölkerungsprognose 2007 bis 2030, Daten des Einwohnerregisters, Ausgangsbestand 31.12.2007, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, eigene Darstellung

1.3.2. Sozioökonomische Struktur

Die Beschreibung der gegenwärtigen sozialökonomischen Situation im Untersuchungsgebiet baut sich aus Analysedaten aus folgenden Quellen auf:

- „Entwicklung der Verkehrszellen im Bezirk Neukölln 2001 – 2006“, Bericht für das Bezirksamt Neukölln von Berlin, Bearbeiter: Prof. Dr. H. Häußermann, Dr. A. Kapphan und D. Förste (im Folgenden zitiert als Häußermann-Studie), Berlin 28. Juni 2008
- Res Urbana GmbH (Bearbeiter Häußermann, H.; Dohnke, J.; Förste, D.): Kurzbericht über die Trendanalyse der Entwicklung von Neukölln und Neukölln-Nord im Vergleich zu Berlin insgesamt und zu anderen Teilgebieten in Berlin, Berlin 15. November 2008
- Res Urbana GmbH (Bearbeiter: Prof. Dr. H. Häußermann, D. Förste): Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2008 - Kurzfassung, Berlin 12. Februar 2009
- Investitionsbank Berlin, Wohnungsmarktbericht 2008, Berlin Februar 2009

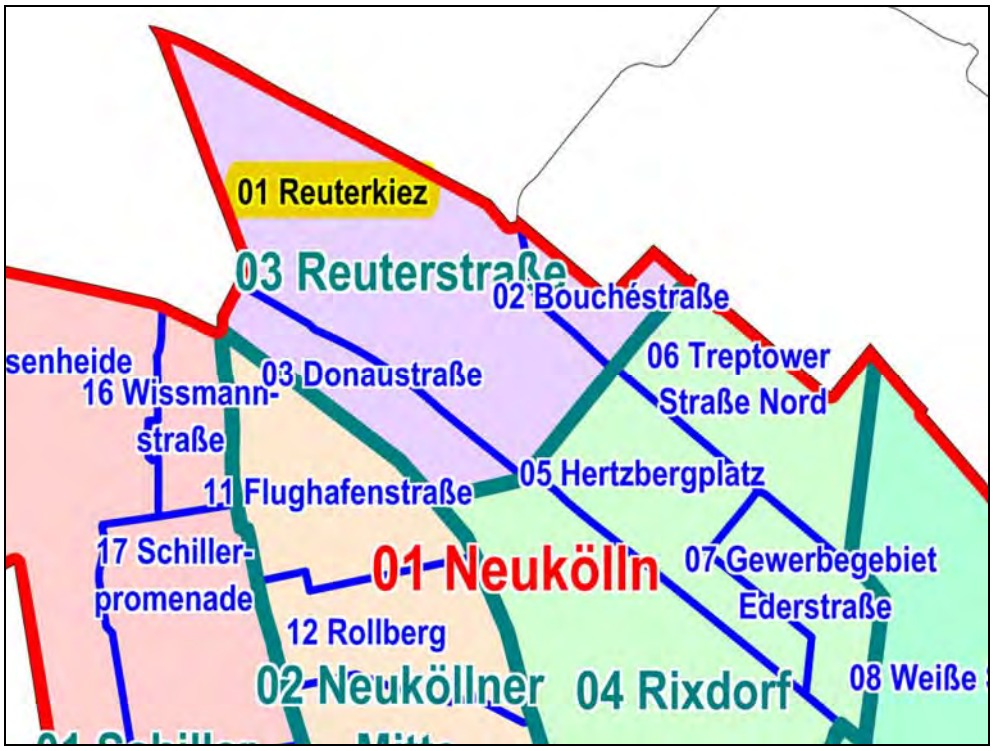
Diese Berichte geben den aktuellsten Stand und somit die derzeitige Situation im Quartier sehr gut wieder. Sie ergänzen die sozioökonomischen Daten, die im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchung nicht selbst erhoben werden konnten.

Die Analysedaten beziehen sich auf unterschiedlich abgegrenzte Stadträume. Das Gebiet „Neukölln-Nord“ bezieht zusätzlich zu den Verkehrszellen des Ortsteils Neukölln-Nord die beiden Verkehrszellen Gradestraße und Buschkrugbrücke mit ein. Das Untersuchungsgebiet Maybachufer/Elbestraße wird zum Großteil von der Verkehrszelle 0751 Reuterplatz abgedeckt, die im Westteil bis zum Kottbusser Damm reicht (siehe Abb. 18). Dennoch entspricht sie in großen Teilen der des Untersuchungsgebietes, sodass Rückschlüsse von der Verkehrszelle auf das Untersuchungsgebiet gezogen werden können.

Abb. 18: Lage und Grenzen der Verkehrszelle 0751 – Reuterplatz

Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Monitoring Soziale Stadtentwicklung, 2008

Abb. 19: Abgrenzung LOR in Neukölln-Nord



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2008

Lebensweltlich orientierte Räume (LOR) orientieren sich nach Baustrukturen, Milieubildung, großen Verkehrsstraßen und natürlichen Barrieren. Teile der LOR Nr. 08010301 Reuterkiez, Nr. 08010302 Bouchéstraße und Nr. 08010303 Donaustraße decken das Untersuchungsgebiet ab (siehe Abb. 19). Die Nummerierung setzt sich dabei wie folgt zusammen: 08 Bezirk Neukölln, 01 Prognoseraum Neukölln, 03 Bezirksregion Reuterstraße, 01 und 02 und 03 Planungsraum.

Tab. 2: Entwicklung der Sozialstruktur der Verkehrszelle 0751-Reuterplatz

	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Einwohner	33.535	33.758	33.552	33.695	33.898	33.942
Wanderungsvolumen	41,3	40,7	39,6	41,4	39,7	37,7
Wanderungssaldo	0,9	0,6	-0,8	0,3	0,5	-0,2
Wanderungssaldo Deutsche	0,0	-0,3	-1,6	-0,3	-0,6	-0,3
Wanderungssaldo Ausländer	0,9	3,7	1,4	2,5	4,0	0,3
Wanderungssaldo Kinder unter 6 Jahren	-3,9	-4,4	-6,3	-4,5	-5,6	-6,8
Anteil Ausländische Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren	40,5	39,3	38,3	36,1	34,4	31,4
Arbeitslose	18,7	18,4	19,6	18,1	19,1	17,3
Arbeitslose Ausländer	19,0	18,6	20,4	18,4	20,7	19,7
Langzeitarbeitslose	5,3	6,4	7,9	7,7	7,4	7,1
Anteil Arbeitslose unter 25 Jahren		11,8	12,4	12,1	15,1	13,6
Anteil Bezieher von Sozialhilfe	14,3	14,8	15,7	16,8		
Anteil Bezieher von Sozialhilfe unter 18 Jahren	29,6	31,1	33,9	37,3		
Anteil nicht arbeitslose Empfänger von Existenzsicherungsleistungen					20,4	23,8
Anteil nicht erwerbsfähige Empfänger von Existenzsicherungsleistungen unter 15 Jahren					61,1	65,3

Quelle: Häußermann-Studie, Berlin 28. Juni 2008, S.45

Wanderungsbewegungen

hohes Wanderungsvolumen

Im Gebiet der Verkehrszelle Reuterplatz lebten zum letzten Datenerhebungszeitpunkt (2006) 33.942 Bewohner. Sie ist damit die bevölkerungsstärkste Verkehrszelle von Neukölln. Das Wanderungsvolumen liegt bei 37,7%, was einem vergleichsweise hohen Wert entspricht. Es wird ein leicht negatives Gesamtsaldo von -0,2% verzeichnet. Dabei ist der Wanderungssaldo der Bewohner mit deutscher Staatsbürgerschaft negativ (-0,3%) und bei Personen ohne deutsche Staatsbürgerschaft positiv (+0,3%).

verstärkte Wanderungsverluste bei Kindern

Im Jahr 2006 waren Wanderungsverluste verstärkt bei Kindern unter 6 Jahren zu verzeichnen, die mit -6,8% dem drittniedrigsten Saldo Neuköllns entsprachen. Offensichtlich verlassen überdurchschnittlich häufig junge Familien die Verkehrszelle. Auch im Bezirk Neukölln ist seit 2001 jährlich eine stärkere Abwanderung als Zuwanderung von Familien mit Kindern unter 6 Jahren zu erkennen, im Jahr 2006 zuletzt am stärksten mit -2,6%. Deutlich höhere Familienwegzüge sind in großen Teilen Nord-Neuköllns zu beobachten (Grenzallee mit -7%, dicht gefolgt von Reuterplatz und Leinestraße, Roseggerstraße, Dammweg und Thomasstraße).

Arbeitslosigkeit

hohe Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote in der Verkehrszelle Reuterplatz lag im Jahr 2006 bei 17,3%. Die Quote liegt über dem Berliner (13,1%) und Neuköllner Durchschnitt (16,3%). Allerdings ist die Arbeitslosigkeit insgesamt stärker zurückgegangen als im Bezirk Neukölln. Das ist vor allem auf den Rückgang der Arbeitslosigkeit bei Bewohnern deutscher Staatsbürgerschaft zurückzuführen, denn die Ausländerarbeitslosigkeit blieb auf einem hohen Niveau mit Werten um 20%.

Bei den Anteilen der Langzeitarbeitslosen findet man besonders hohe Werte in allen Nord-Neuköllner Gebieten mit Tendenz des weiteren Ansteigens. Die Langzeitarbeitslosigkeit in der Verkehrszelle Reuterplatz war zwischen 2001 und 2005 von 5,3% auf 7,4% angestiegen, hat aber bis zum Jahresende 2006 wieder leicht abgenommen. Die Zahl der Arbeitslosen über 25 Jahren beträgt 13,6%. Dieser leicht überdurchschnittliche Wert entspricht dem vieler Nord-Neuköllner Verkehrszellen.

hohe Dichte sozialer Probleme

In Neukölln-Nord lebten im Jahr 2006 4,6% der Berliner Bevölkerung, aber:[16]

- 7,6% aller Arbeitslosen,
- 14,6% aller ausländischen Arbeitslosen,
- 7,1% aller Langzeitarbeitslosen,
- 9% aller nicht-erwerbslosen Hartz IV-Empfänger.

Anhand dieser Zahlen zeigt sich, dass die Dichte der sozialen Probleme in Neukölln-Nord viel höher ist als in der Gesamtstadt.

Im Zeitraum zwischen 2002 und 2007 lässt sich ein Absinken der Arbeitslosenquote in Berlin und im Bezirk Neukölln feststellen, wohingegen in der Verkehrszelle Reuterplatz allenfalls eine Stagnation beobachtet wird. Zur begrenzten Wirkung des positiven Trends in Berlin und Neukölln lassen sich folgende Aussagen treffen:

- die Zahl der erwerbsfähigen Bevölkerung nimmt stärker zu als in Berlin,
- die Zahl der arbeitslosen Bevölkerung nimmt schwächer ab als in Berlin.

Die Gründe hierfür sind:

- der verstärkte Zuzug von Arbeitslosen ins Gebiet,
- Quartierseffekte (z.B. hoher Ausländeranteil, Wegzug von Familien mit relativ gutem Einkommen), die sich negativ auf die Armutsentwicklung auswirken.

Neukölln-Nord hatte bereits zu Beginn der Beobachtungen eine hohe Problemdichte. Die Situation hat sich zwar leicht verbessert, im Vergleich zu Berlin jedoch relativ verschlechtert.

Existenzsicherungsleistungen[17]

viele Kinder leben von Existenzsicherungsleistungen

Der Anteil von nicht arbeitslosen Empfängern von Existenzsicherungsleistungen in der Verkehrszelle Reuterplatz liegt bei 23,8% (2006) und ist damit seit 2005 weiter angestiegen. 65,3% der Kinder unter 15 Jahren lebten in Familien mit Bezug von Existenzsicherungsleistungen. Bereits vor der Zusammenführung von Arbeitslosen- und Sozialhilfe im Jahr 2005 ist eine sich verschärfende Situation ablesbar. Im Jahr 2001 lag in der Verkehrszelle der Anteil von Sozialhilfebeziehern noch bei 14,3%, 29,6% der Kinder

[16] Res Urbana GmbH (Bearbeiter Häußermann, H.; Dohnke, J.; Förste, D.): Kurzbericht über die Trendanalyse der Entwicklung von Neukölln und Neukölln-Nord im Vergleich zu Berlin insgesamt und zu anderen Teilgebieten in Berlin, 15. November 2008, S. 4

[17] Häußermann-Studie, S. 15

unter 18 Jahren lebten von Sozialhilfe. Bis 2004 stiegen diese Werte weiter an (16,8% bzw. 37,3%).

Verglichen mit den Verkehrszellen in Neukölln-Nord ist jedoch die VZ Reuterplatz nach der Verkehrszelle 0791-Volkspark Hasenheide jene mit dem niedrigsten Anteil von nicht arbeitslosen Empfängern von Existenzsicherungsleistungen. Besonders hohe Werte weisen hingegen andere nördliche Teile des Bezirks auf: 33,5% Dammweg und Grenzallee, 32% Rathaus Neukölln, 30% Thomasstraße.

Bedarfsgemeinschaften nach SGB II[18]

Bedarfsgemeinschaften nehmen Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach SGB II in Anspruch. Dabei werden nicht nur die Einkommens- und Vermögensverhältnisse der Empfänger von Arbeitslosengeld II (Hartz IV), sondern alle Personen, die mit dem Empfänger gemeinsam in einem Haushalt leben und wirtschaften, erfasst. Deshalb bildet der Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften einen wichtigen Indikator zur Darstellung von Armut.

überdurchschnittlich hoher Anteil Bedarfsgemeinschaften

Ende 2007 lebten 17,9% der Berliner in Bedarfsgemeinschaften. Dabei zählen Wedding, große Gebiete in Kreuzberg und Neukölln-Nord in der inneren Stadt zu den Gebieten mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an Personen in Bedarfsgemeinschaften. Im LOR Reuterkiez und Bouchéstraße lebten 28-32% und im LOR Donaustraße südlich der Sonnenallee sogar über 38% der Bewohner in Bedarfsgemeinschaften.

Status/Dynamik Index und Entwicklungsindex[19]

Mit dem „Status“ wird die soziale Lage der Bevölkerung in den Verkehrszellen beschrieben, zu deren Indikatoren unter anderem Arbeitslosigkeit und Transferbezug zählen. Der Status-Index reicht von hoch (1) bis sehr niedrig (4). Die „Dynamik“ zeigt den Wandel der Struktur an und wird aus Daten der Indikatoren Mobilität (Umzüge) und Veränderungen der Status-Indikatoren gewonnen. Status und Dynamik werden jeweils aus sechs Indikatoren erfasst. Der Dynamikindex reicht von Positiv (+) über Stabil (±) bis Negativ (-). Durch das Verfahren der dynamischen Betrachtungen können Räume mit hohen Problemdichten, Zusammenhänge der Probleme wie auch Veränderungen erkannt werden. Werden Status- und Dynamik-Index zusammen betrachtet, ergibt sich eine Matrix zwischen hohem Status bei positiver Entwicklung (1+) und sehr niedrigem Status bei Tendenz zur Statusverschlechterung (4-).

sehr niedriger Status bei stabiler Entwicklung

Die Verkehrszelle Reuterplatz gehört 2008 zur Gruppe mit sehr niedrigem Status bei stabiler Entwicklung (4±). Die negative Dynamik, die in den letzten Jahren noch zu beobachten war, hat sich somit nicht verstärkt. Benachbarte Neuköllner Verkehrszellen zum Reuterplatz zählen ebenfalls zur Gruppe 4±, wohl auch deshalb, weil das Problemniveau bereits hoch war. Ob sich damit eine Veränderung der Entwicklung andeutet, wäre allerdings nur bei der Betrachtung von längeren Zeiträumen zu entscheiden. Nach wie vor gehören diese Gebiete zu denen mit der stärksten Verdichtung sozialer Probleme.

Der Entwicklungsindex fasst Status- und Dynamik-Index zusammen. Aus den Werten bildet sich eine Reihenfolge unter den 319 Verkehrszellen. Der

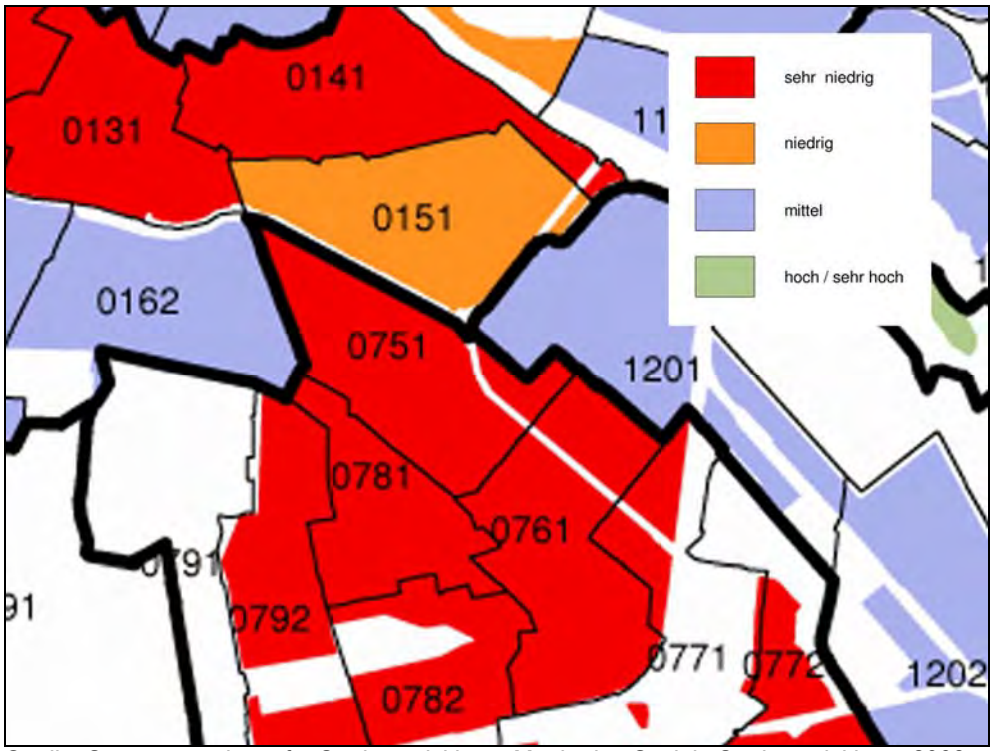
[18] IBB Wohnungsmarktbericht, S.27, S. 68
[19] Monitoring Soziale Stadtentwicklung-Kurzfassung, 2008

Entwicklungsindex wird aus der Summierung Status- und Dynamik-Index ermittelt, wobei den Statusindikatoren ein höheres Gewicht beigemessen wird (Verhältnis 3:2). Der Entwicklungsindex wird in 4 Gruppen eingeteilt: Gruppe 1 hoch, Gruppe 2 mittel, Gruppe 3 niedrig und Gruppe 4 sehr niedrig.

sehr niedriger Entwicklungsindex

Im Monitoring Soziale Stadt wurden 32 Verkehrszellen der Gruppe 4 zugeordnet. Damit werden Gebiete mit sehr problematischer Entwicklung bezeichnet, in denen, im Vergleich zu den übrigen Verkehrszellen in Berlin, die höchste Dichte an sozialen Problemen und eine Tendenz zur weiteren Verdichtung festgestellt wurden. Die Verkehrszelle Reuterplatz zählt ebenfalls zur Gruppe 4 (siehe Abb. 20) und liegt bezogen auf alle Berliner Verkehrszellen auf Rang 289 von 319.

Abb. 20: Entwicklungsindex 2008 in Neukölln Nord

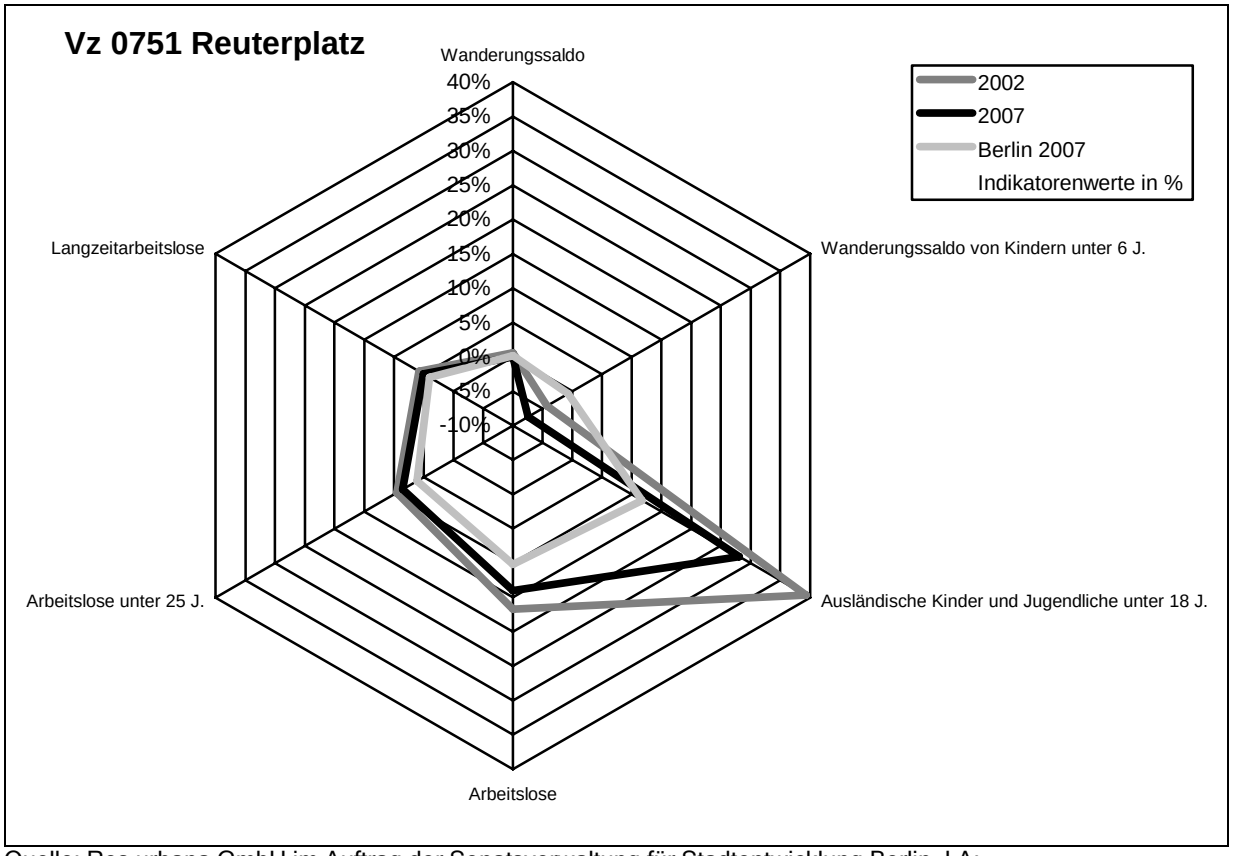


Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Monitoring Soziale Stadtentwicklung, 2008

Verkehrszelle „ohne Veränderung“

Anhand der dynamischen Entwicklung zum Vorjahr lassen sich Trends erkennen und Einordnungen der Veränderungen der Verkehrszellen nach „Aufsteiger“, „Absteiger“ und „Ohne Veränderung“ vornehmen. Berlinweit gibt es 23 Verkehrszellen, die sowohl 2007 als auch 2008 in der Gruppe 4 beim Entwicklungsindex eingeordnet wurden und somit zu den Verkehrszellen „Ohne Veränderung“ zählen. Die Verkehrszelle Reuterplatz und ihre benachbarten Verkehrszellen Roseggerstraße und Rathaus Neukölln gehören dazu.

Abb. 21: Zeitreihenvergleich 2002 zu 2007 ausgewählter Indikatoren des Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2008 auf Ebene der VZ Reuterplatz



Quelle: Res urbana GmbH im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, I A; in: Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin, Darstellung kleinräumlicher Veränderungen zwischen 2002 und 2007 im Netzdiagramm, 2. Kommentierte Netzdiagramme ausgewählter Verkehrszellen, S. 49

Haushaltsgrößen

Exakte Werte zu Haushaltsgrößen sind für das Untersuchungsgebiet derzeit nicht erhältlich, die angegebenen Werte können lediglich eine Orientierung für das Untersuchungsgebiet geben. Zur Ermittlung der Haushaltsgrößen und Haushaltstypen wurde ein Gebiet mit ähnlicher Bevölkerungs- und städtebaulicher Struktur herangezogen: In der Luisenstadt (SO 36) ist 2008 eine Studie zur Sozialstruktur und Mietentwicklung durchgeführt worden.[20]

2,15 Personen pro Haushalt

Aus der Studie für die Luisenstadt geht hervor, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahre 2008 bei 2,15 Personen pro Haushalt lag, wobei sich die Haushaltsgrößen je nach Herkunft der im Haushalt lebenden Personen unterscheiden:

- in deutschen Haushalten leben durchschnittlich 1,7 Personen
- in ausländischen Haushalten leben durchschnittlich 3,0 Personen und davon in türkischen Haushalten durchschnittlich 3,1 Personen.

Nach Aussage des IBB Wohnungsmarktberichtes wohnen im Bezirk Neukölln im Schnitt 1,86 Personen in einer Wohnung.[21]

[20] TOPOS Stadtforschung: Sozialstruktur und Mietentwicklung im Erhaltungsgebiet Luisenstadt (SO 36), Berlin 2008
[21] Investitionsbank Berlin: Wohnungsmarktbericht 2008, Berlin 2008, S. 39

Tab. 3: Vergleich der Haushaltsgrößen zwischen Luisenstadt und Berlin

Haushaltsgrößen	Luisenstadt im Jahr 2008	Berlin im Jahr 2007
1 Person in %	40	53
2 Personen in %	29	29
3 Personen in %	14	10
4 Personen und mehr in %	16	8
Personen/Haushalt	2,15	1,76

Quelle: TOPOS Stadtforschung: Sozialstruktur und Mietentwicklung im Erhaltungsgebiet Luisenstadt (SO 36), Berlin 2008, S. 11; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus 2007

Aus Tab. 3 geht hervor, dass in der Luisenstadt im Schnitt weniger Ein-Personen-Haushalte als beim Berliner Durchschnitt vorhanden sind und sich die Haushalte zugunsten von Mehr-Personen-Haushalten mit vier und mehr Personen aufgliedern. Diese Verteilung der Haushaltsgrößen hängt größtenteils mit der Bevölkerungsstruktur und einem hohen Anteil an Einwohnern ausländischer Herkunft, wie er auch im Untersuchungsgebiet zu finden ist, zusammen.

kleine, kinderlose Haushalte vorherrschend

Bei den Haushaltstypen herrschen dennoch die kleinen, kinderlosen Haushalte mit 40% vor, gefolgt von Paaren ohne Kinder (27% aller Haushalte) und Paaren mit Kindern (17% aller Haushalte). Alleinerziehende nehmen mit 4% einen sehr kleinen Anteil aller Haushalte ein. Die Anteile an Haushaltstypen, wie sie in der Luisenstadt zu finden sind, können auch für das Untersuchungsgebiet angenommen werden.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße in der Luisenstadt liegt bei 76,7 m² (Bergmannstraße-Nord 79,4 m²) bei einer durchschnittlichen Zimmerzahl pro Wohnung von 2,5.[22]

durchschnittliche Wohnungsgröße in Neukölln 68,3 m²

Im Bezirk Neukölln beträgt die Wohnungsgröße im Schnitt 68,3 m².[23] Das Untersuchungsgebiet ist jedoch von einer Baustruktur unterschiedlichen Alters und Bautyps geprägt, weshalb ein Orientierungswert schwer zu ermitteln ist. Die durchschnittliche Wohnungsgröße wird im Altbaubestand, dem überwiegenden Teil der Wohnungen, ähnlich wie in der Luisenstadt, bei 75 bis 77 m² liegen.

Kaufkraft

außerordentlich niedrige Kaufkraft

Die Kaufkraft stellt einen wesentlichen Faktor bei der Wohnungsmarktnachfrage dar, denn sie bezieht sich auf das rechnerisch ermittelte Einkommen, das Haushalten beispielsweise für Miete, Altersvorsorge und Konsumzwecke zur Verfügung steht. Die durchschnittliche Kaufkraft im Untersuchungsgebiet ist im Vergleich zum Bezirk Neukölln und anderen innerstädtischen Quartieren außerordentlich niedrig und liegt unter 95 (Index Durchschnitt Neukölln = 100). Da die durchschnittliche Kaufkraft im LOR Reuterkiez sehr niedrig ist, die Angebotsmieten (siehe 1.4.1) für das Postleitzahlengebiet 12047 (zwischen Reuter-, Liberda- und Pannierstraße) jedoch recht hoch liegen, bei einem für das Untersuchungsgebiet niedrigem Leerstand von 7,3% (länger als 6 Monate), ist davon auszugehen, dass ein Teil der Bewohnerschaft über ein vergleichsweise gutes Einkommen verfügt.[24]

[22] TOPOS Stadtforschung: Sozialstruktur und Mietentwicklung im Erhaltungsgebiet Luisenstadt (SO 36), Berlin 2008, S. 27
[23] Investitionsbank Berlin: Wohnungsmarktbericht 2008, Berlin 2008, S. 39
[24] Investitionsbank Berlin: Wohnungsmarktbericht 2008, Berlin 2008, S. 68

1.4. Wohnen

Wie in Kapitel 1.1.5 deutlich wurde, herrscht im Untersuchungsgebiet die Wohnfunktion vor. Somit ist die Analyse der Wohnsituation in der vorliegenden Untersuchung besonders wichtig. Neben der baulichen Beschaffenheit der Wohngebäude und der Leerstandsituation spielen hierbei auch die Gemengelage von Wohnen und Gewerbe sowie das unmittelbare und weitere Wohnumfeld eine wesentliche Rolle. Die zum Teil geringe Wohnqualität aufgrund der dichten Bebauungsstruktur wurde bereits in Kapitel 1.1.5 beschrieben.

1.4.1. Wohnlage / Mieten

„Einfache Wohnlage“

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist im Berliner Mietspiegel 2009[25] in die Kategorie „Einfache Wohnlage“ eingeordnet. Die tatsächlichen Mieten lassen sich im IBB Wohnungsmarktbericht 2008[26] nachlesen. Dort wurden auf Grundlage der Postleitzahlgebiete die mittleren Angebotsmieten ermittelt. Für Nordneukölln werden Mieten von durchschnittlich 5,00 € pro qm angegeben. Das Postleitzahlgebiet 12047 reicht vom Kottbusser Damm bis zur Pannierstraße und weist höhere Mieten auf. In diesem Gebiet existieren mit 5,50 bis 5,75 € pro qm Nettokaltmiete die höchsten Werte für ganz Nordneukölln. Nur die überwiegend in offener Bauweise angelegten, stark durchgrünten Ortsteile Buckow und Rudow weisen gleiche bis höhere Angebotsmieten auf. Diese vergleichsweise hohen Mieten und der unterdurchschnittliche Leerstand in diesem Teil des Untersuchungsgebietes bestätigen die Aufwertungstendenzen, die durch das Erstarken der Kneipenszene und des Einzelhandelsangebotes deutlich sichtbar werden. Diese Tendenzen in dem auch als „Kreuzkölln“ bezeichneten Bereich werden von Bewohnern im Gebiet, dem Quartiersmanagement Reuterplatz und dem Bezirksamt Neukölln bestätigt.

1.4.2. Wohnungsleerstand

Die Angaben über den Wohnungsleerstand erfolgen aus den Daten der Erfassung des Leerstandes über Stromzähler (Stand 1. Juli 2008). Es wird unterschieden in den sogenannten „Stichtagsleerstand“ und den über sechs Monate andauernden Leerstand. Der Leerstand am Stichtag ist weniger aussagekräftig, da dort die notwendige Fluktuationsreserve[27] enthalten ist. Der über sechs Monate andauernde Leerstand hingegen lässt genauere Angaben zur Leerstandssituation zu.

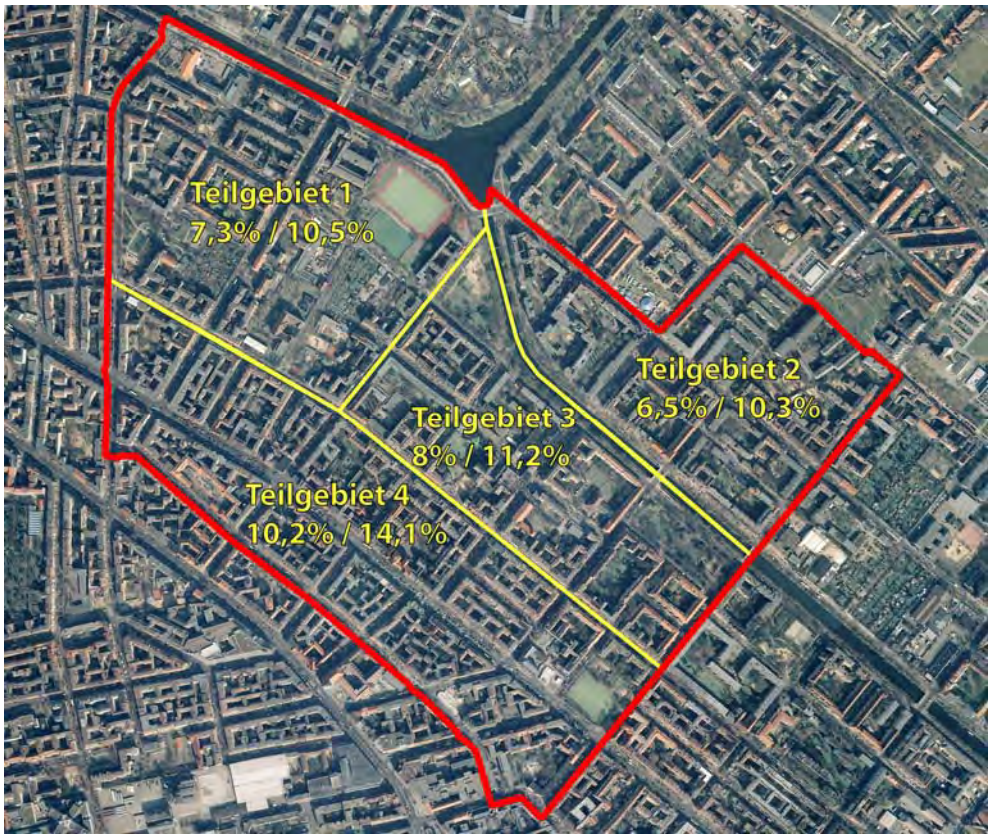
überdurchschnittlicher Leerstand

Die Aggregierungsebene der Leerstandszahlen sind vier Teilgebiete, die anhand städtebaulicher und stadtstruktureller Gesichtspunkte gebildet wurden. Insgesamt standen im Untersuchungsgebiet am Stichtag 8,3% der Wohnungen länger als sechs Monate leer. Insgesamt lag dieser Wert in Berlin bei 5,7%[28]. Somit ist ein überdurchschnittlicher Leerstand festzustellen. Die Teilbereiche weisen allerdings unterschiedliche Werte (siehe Abb. 22) auf. Der geringste längerfristige Leerstand von 6,5% ist im Teilgebiet 2, nördlich des Neuköllner Schifffahrtskanals zu finden. Das deckt sich mit den Aussagen der Wohnungsunternehmen, die etwa die Hälfte des dorti-

[25] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Berliner Mietspiegel 2009 vom 3. Juni 2009
[26] Investitionsbank Berlin: IBB Wohnungsmarktbericht 2008, Berlin 2009
[27] Hierzu zählen die Wohnungen, die frei und nach kurzer Frist wieder vermietet werden. Es wird angenommen, dass hiervon 2-3% des Wohnungsbestandes betroffen sind.
[28] siehe Fußnote 26

gen Wohnungsbestandes in ihrem Eigentum haben. Nach eigenen Aussagen sind in ihren Beständen so gut wie keine längerfristigen Leerstände zu verzeichnen. Das zeigt allerdings auch, dass sich in diesem Teilgebiet die Leerstände innerhalb des restlichen Gebäudebestandes konzentrieren müssen.

Abb. 22: Leerstände nach Teilgebieten am 1. Juli 2008 (über 6 Monate andauernder Leerstand / Stichtagsleerstand)



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Vattenfall, eigene Darstellung

Teilgebiet 1 liegt mit 7,3% längerfristigem Leerstand ebenfalls unter dem Gebietsdurchschnitt. Dieses Teilgebiet hat einige attraktive Wohnlagen (z.B. Maybachufer), ist weniger durch Verkehrslärm belastet und profitiert aus der Nähe zum Bezirk Kreuzberg. Im Leerstandsmonitoring[29] zeigte sich bereits im Jahr 2006, dass die vom Kottbusser Damm bis zur Donau- und Wildenbruchstraße reichende Verkehrszelle 0751 im Vergleich zu den anderen hochverdichteten Altbaubereichen Neukölns einen deutlich geringeren Leerstand aufweist. Diese Tendenz bestätigt der IBB Wohnungsmarktbericht 2008.

höchster Leerstand im Teilgebiet 4

Der höchste Leerstand von 10,2% ist im Teilgebiet 4 in den Blöcken um die Sonnenallee zu finden. Hier zeigt sich, dass sich die extrem hohe Baudichte und die hohe Lärmbelastung deutlich negativ auf die Leerstandszahlen auswirken. Das Teilgebiet 3 liegt mit 8% längerfristigem Leerstand etwa im Gebietsdurchschnitt. Der Anteil von Gebäuden im Eigentum von Wohnungsunternehmen ist in diesem Teilgebiet höher als in den Gebieten 1 und 4.

[29] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Atlas zur Stadtentwicklung

1.4.3. Zustand der Wohngebäude (Karte 5)

Äußeres Erscheinungsbild

Für die Beurteilung der städtebaulichen Missstände ist die bauliche Beschaffenheit der Gebäude von großer Bedeutung. Eine entsprechende Zustandsbewertung der Gebäude bezieht sich im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchungen auf die äußeren Bauteile wie Dach, Fenster und Fassaden. Alle Gebäude wurden straßenseitig und in der Regel – bei entsprechenden Zugangsmöglichkeiten – auch hofseitig bewertet. Bei untergeordneten Nebengebäuden (Garagen, Remisen) wurde der Zustand nicht erfasst.

Stark sanierungsbedürftiges Gebäude in der Harzer Straße

Tiefer reichende Analysen, die eine Bewertung von konstruktiven Bauteilen wie der Geschossdecken und der Dachkonstruktionen sowie der Haustechnik und der Wohnungsausstattung (Beheizungsart, Sanitärausstattung u.a.) zulassen, sind im Rahmen der Bestandserfassung nicht möglich gewesen. Auf Grund des äußeren Erscheinungsbildes der Gebäude, das nur in Einzelfällen durch Begehungen von Treppenhäusern ergänzt werden konnte, lassen sich aber nach allgemeinen Erfahrungen hinreichende Rückschlüsse auf den Sanierungsbedarf der Gebäude ziehen.

Für die Bewertung des Bauzustandes wurden folgende Zustandsklassen gebildet:

- Guter Zustand: Sichtprüfung ergab keine bzw. nur sehr geringe Mängel, d.h. höchstens geringer Erneuerungsbedarf einzelner Bauteile (z.B. Instandhaltungsmängel an Fenstern)
- Befriedigender Zustand: geringe Mängel an mehreren Bauteilen, wie z.B. kleinere Putzschäden an der Fassade und Instandsetzungsmängel an Fenstern bzw. Dach
- Mangelhafter Zustand: Mängel an mehreren Bauteilen, z.B. umfangreiche Schäden an der Fassade oder dem Dach und zusätzlich marode Fenster oder sanierungsbedürftige Treppenhäuser
- Sehr schlechter Zustand: zahlreiche Mängel an den meisten Bauteilen, wie z.B. marode Fenster und umfangreiche Schäden in der Fassade, schadhaftes Dach u.ä.

überwiegend guter bis befriedigender Zustand

Der überwiegende Teil der Gebäude ist in einem guten bis befriedigenden Zustand (über 86%, siehe Tab. 4), insbesondere der Gebäudebestand der Wohnungsgenossenschaften und (gemeinnützigen) Wohnungsunternehmen fällt zumeist in diese Kategorien. Das lässt sich unter anderem dadurch erklären, dass bereits seit den 1980er Jahren Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bezuschusst wurden (siehe 1.4.4, Karte 14).

Auch einige Nachkriegsgebäude befinden sich in einem schlechten Zustand

Kaiserzeitliche Bebauung mit größeren Mängeln

Dennoch sind 13,5% aller Gebäude im Untersuchungsgebiet in einem mangelhaften bzw. sehr schlechten Zustand. Große Substanzmängel finden sich vorwiegend im Bestand der Kaiserzeitbauten. Zwischenkriegs- und Nachkriegsgebäude sind seltener betroffen. Allerdings ist festzustellen, dass bei den Gebäuden aus den 1950er und 1960er Jahren ein steigender Instandsetzungsbedarf zu beobachten ist. Im Vergleich zum restlichen Untersuchungsgebiet ist in dem Gebiet nördlich des Neuköllner Schifffahrtskanals ein etwas geringerer Anteil an Gebäuden mit schlechter Bausubstanz zu finden. In diesen Blöcken wurden insgesamt mehr Gebäude saniert oder instand gesetzt als im übrigen Gebiet. Dies kann als ein Hinweis auf deren attraktive Wohnlage und die Instandhaltungsbemühungen der Wohnungsunternehmen gewertet werden.

Tab. 4: Zustandsklassen bebauter Grundstücke

Schadensklasse	Kriterien	Anzahl	Anteil
Guter Zustand	Keine bzw. nur sehr geringe Mängel	375	55,6%
Befriedigender Zustand	Geringe Mängel einzelner Bauteile	208	30,9%
Mangelhafter Zustand	Mängel an mehreren Bauteilen	79	11,7%
Sehr schlechter Zustand	Viele Mängel an fast allen Bauteilen	12	1,8%

Quelle: eigene Erhebung

Bei den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden sind nur selten größere Instandsetzungsbedarfe festzustellen. Mit wenigen Ausnahmen (Tellstraße 2, Sonnenallee 70 und Wildenbruchstraße 87) sind diese Häuser in einem guten bis befriedigenden Zustand.

1.4.4. Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen privater Gebäude (Karte 14)

Zumeist einfache Instandsetzung

Mit Modernisierungs- und Instandsetzungsförderungen waren vor allem in den 1980er und 1990er Jahren zumeist einfache Instandsetzungsmaßnahmen, die Erneuerung des Heizsystems, Maßnahmen zur Wärmedämmung oder zum Austausch der alten Bleiwasserrohre verbunden. Diese Maßnahmen wurden zum Teil nur im Inneren der Gebäude durchgeführt ohne die Sanierung der äußeren Gebäudehülle mit einzubeziehen. Allerdings ist davon auszugehen, dass viele Eigentümer über die geförderte Maßnahme hinaus, angestoßen durch diese Förderung, weitere privat finanzierte Modernisierungen durchgeführt haben. Das spiegelt sich auch im derzeitigen Zustand der Gebäude wider.

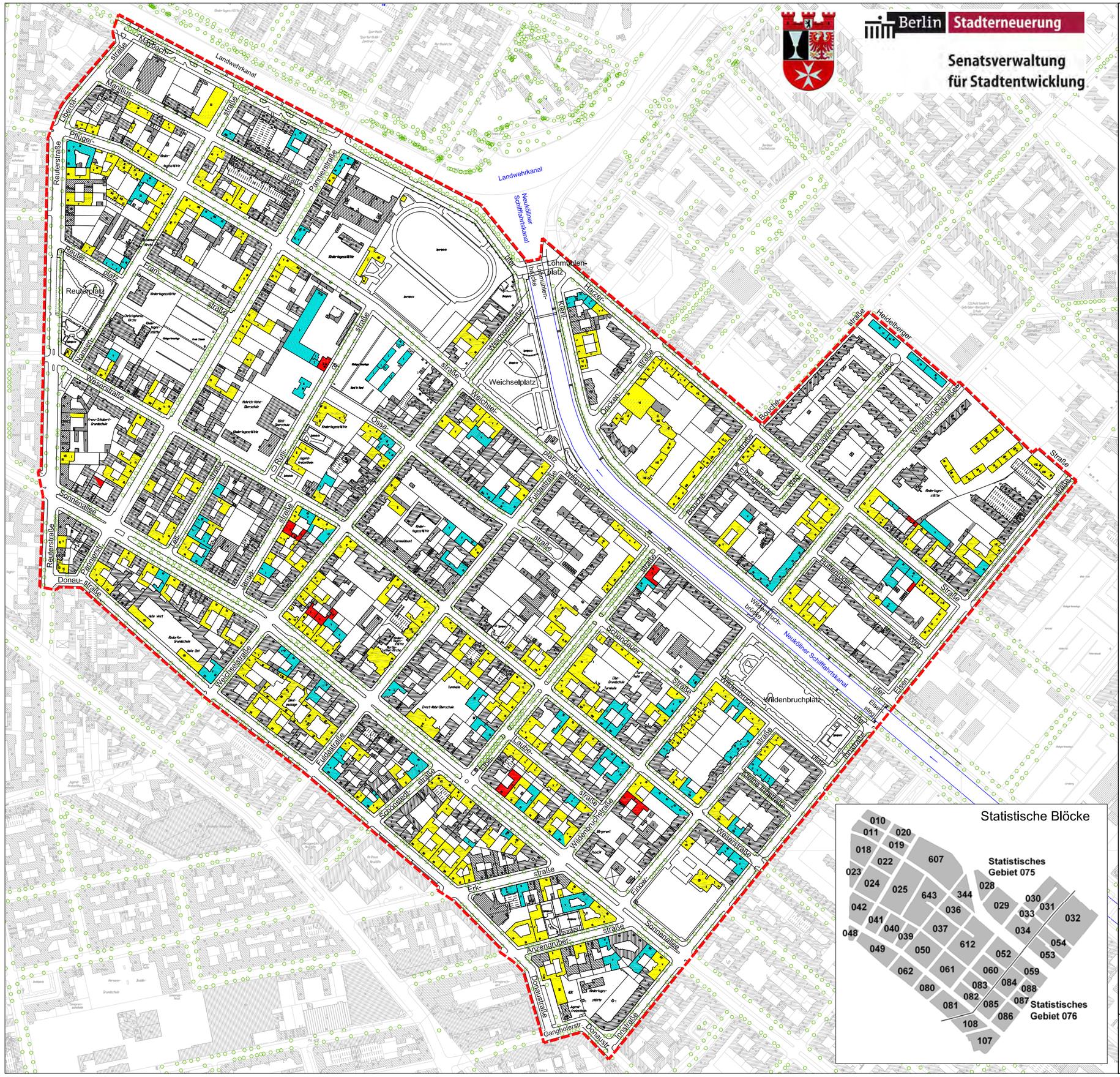
Die geförderten Grundstücke verteilen sich im gesamten Untersuchungsgebiet, ohne dass sich eine räumliche Konzentration ablesen lässt. Die Gebäude mit den in den frühen 1980er Jahren durchgeführten Modernisie-

rungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, weisen heute zum großen Teil erneute Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarfe auf.

Vorbereitende Untersuchungen
Maybachufer / Elbestraße
Berlin Neukölln

Karte 5: Gebäudezustand (Sichtprüfung Gebäudehülle)

- guter Zustand (keine bzw. sehr geringe Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich
- befriedigender Zustand (Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich)
- mangelhafter Zustand (Instandsetzungsmaßnahmen zum Gebäudeerhalt erforderlich)
- sehr schlechter Zustand (Gebäude kann nur mit hohem Kostenaufwand instandgesetzt werden)
- Nebengebäude



Grenze Untersuchungsgebiet

Kartengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Stand: November 2009

0 50 100 200 300m

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Oranienplatz 5, 10999 Berlin, Tel. 030/6141071 www.pfe-berlin.de

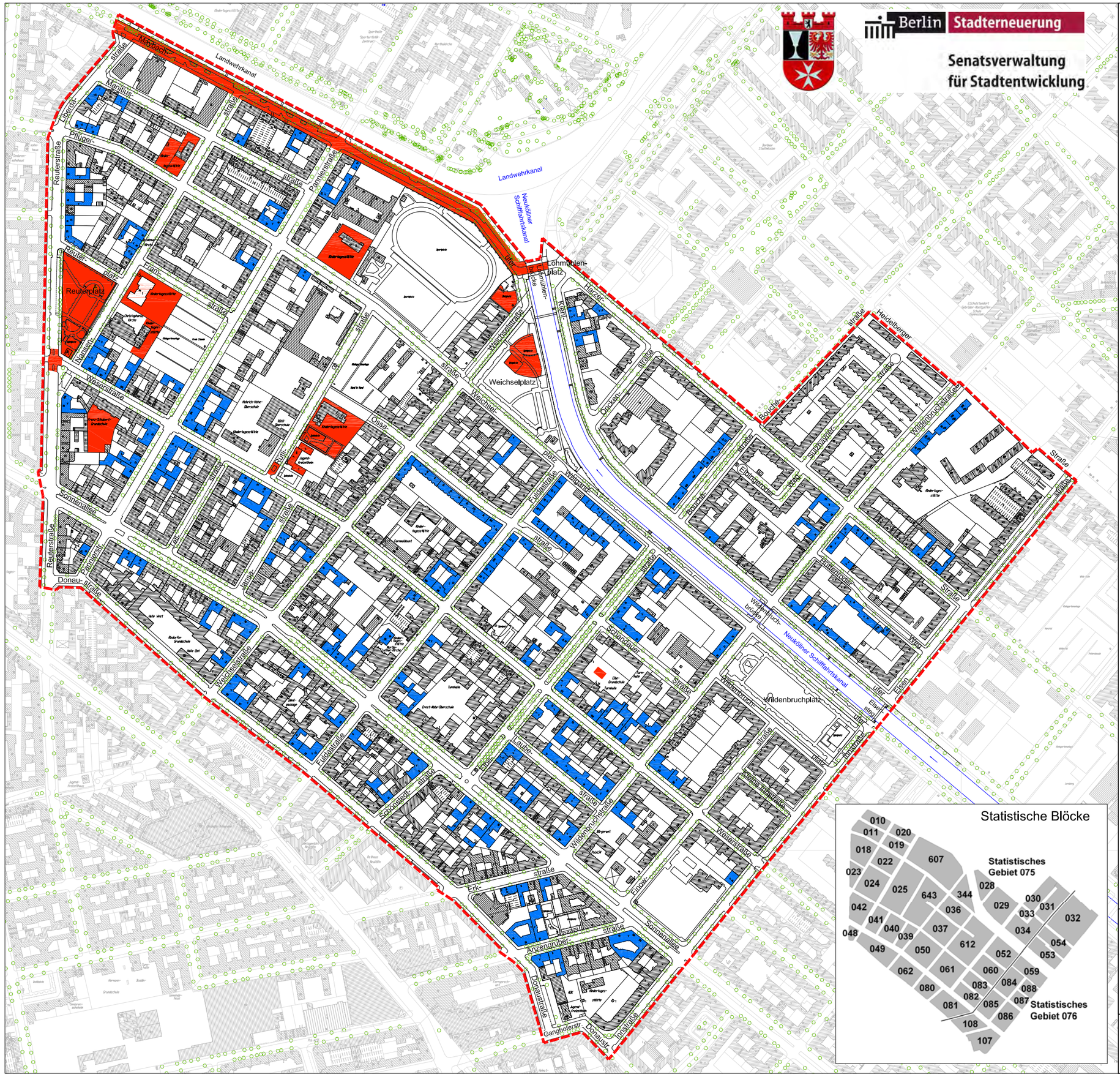
Vorbereitende Untersuchungen
Maybachufer / Elbestraße
Berlin Neukölln

Karte 14: Durchgeführte Fördermaßnahmen

Mod-/Inst-Maßnahme (1984-2007)

Soziale Stadt (seit 2003)

Grenze Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Stand: November 2009

0 50 100 200 300m

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Oranienplatz 5, 10999 Berlin, Tel. 030/6141071 www.pfe-berlin.de

1.5. Soziale Infrastruktur (Karte 6)

In diesem Kapitel wird der Bestand der sozialen Infrastruktur im Untersuchungsgebiet dargestellt. Der Schwerpunkt liegt auf der Analyse der Schulen, Kindertagesstätten und Freizeitstätten.

1.5.1. Schulen

Unmittelbar im Untersuchungsgebiet befinden sich drei Grundschulen, eine Haupt-, eine Realschule und ein Gymnasium. Im näheren Umfeld liegen außerdem eine Förderschule und eine katholische Oberschule. Die Grundschulen im Gebiet bieten etwa 1.500 Plätze, an den Oberschulen stehen ca. 1.200 Plätze zur Verfügung. Ende 2008 lebten im Untersuchungsgebiet 1.440 Kinder im Alter zwischen 6 und 12 Jahren. Die Anzahl der Grundschulplätze ist somit rechnerisch ausreichend. Aufgrund der weiten Einzugsbereiche der Oberschulen ist dahingehend keine Aussage zu treffen.

Derzeit gibt es für den Bezirk Neukölln keinen eigenen Schulentwicklungsplan, aber nach Aussagen des Schulamtes liegen momentan keine Entscheidungen vor, die zur Schließung einer Schule führen würden. Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen werden derzeit nur punktuell durchgeführt. Bedarfe werden kurzfristig angemeldet und, soweit finanzierbar, umgesetzt.

Tab. 5: Schulen im Untersuchungsgebiet

Einrichtungsname	Adresse	Sanierungs-bedarf	energetische Sanierung erfolgt	Größe	QM
Franz-Schubert-Grundschule	Weserstr. 12	mittel	nein	BGF 2879m²	Reuterplatz
- Freifläche		nein		2350m²	
Hort Franz-Schubert-Schule	Nansenstr. 10	hoch	nein	BGF 823m²	Reuterplatz
- Freifläche		nein		4000m²	
Elbe-Grundschule	Elbestr. 11	mittel	nein	BGF 6053m²	
- Freifläche		mittel		2824m²	
Rixdorfer Grundschule	Donaustr. 120	mittel	nein	BGF 11444m²	Donaustraße Nord
- Freifläche		mittel		3624m²	
Heinrich-Heine- und Rütli-Schule	Rütlistr. 41-45	mittel	nein	BGF 7832m²	Reuterplatz
- Freifläche		mittel		4900m²	
Ernst-Abbe-Gymnasium	Sonnenallee 79	hoch	nein	BGF 6089m²	
- Freifläche		hoch		4009m²	

Quelle: eigene Erhebungen

Grundschulen

Nach Aussagen des Schulamtes weisen die Grundschulen derzeit rein rechnerische Überkapazitäten auf. Allerdings ist ein steigender Bedarf an Grundschulplätzen abzusehen, der aus dem an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Stadtquartieren resultiert. Es ist realistisch, dass in dem Gebäude in der Weserstraße, nach Umzug auf den Campus Rütli, wieder eine Grundschule eröffnet wird. Planungen oder Festlegungen hierzu gibt es zum jetzigen Zeitpunkt nicht.

Der bauliche Zustand der Schulen und der Aufwertungsbedarf der Freiflächen wird nachfolgend beschrieben (siehe auch Tab. 5). Hierzu wurde auf

Hinweise des Facility Managements Neukölln und der Schulen selbst zurück gegriffen.

Versiegelter Schulhof der Elbe-Grundschule

Elbe-Grundschule

Die Elbe-Grundschule (Elbestraße 11) ist eine offene Ganztagsschule. Es ist eine Abnahme der Schülerzahl im Zeitraum von 2001/2002 bis 2008/2009 von 432 auf 346 zu beobachten gewesen. Im selben Zeitraum ist der Anteil der Schüler nichtdeutscher Herkunftssprache von 81,9% auf 89,3% angestiegen. Das Gebäude hat einen mittleren Sanierungsbedarf, d.h. am Hauptgebäude sind einige Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich wie z.B. Erneuerung der Fenster, der Fassade und der Eingangstüren. Es stehen außerdem Arbeiten für eine Dachstuhlsanierung an. Der Schulhof ist stark versiegelt und bietet wenige Spiel- und Sportmöglichkeiten.

Franz-Schubert-Grundschule

Die Franz-Schubert-Grundschule (Weserstraße 12) ist eine Grundschule mit musikbetonten Zügen. Die Schülerzahlen sind von 367 (2001/2002) auf 305 (2008/2009) gesunken. 84% der Schüler sind nichtdeutscher Herkunftssprache. Die Schule gehört gemeinsam mit der Rütli- und der Heinrich-Heine-Schule zu der Gemeinschaftsschule Rütli-Campus. Sie ist eine Ganztagsschule in offener Form. Im Rahmen des Projektes Campus Rütli ist für die Franz-Schubert-Grundschule ein Neubau geplant. Wie die Nachnutzung des bestehenden Gebäudes aussehen wird, ist noch unklar. Die Schule unterhält einen Hort in der Nansenstraße 10. Der Hortbetrieb wird, wie die Franz-Schubert-Grundschule selbst, auf den Campus Rütli umziehen.

Das Gebäude hat einen mittleren Sanierungsbedarf, d.h. an diesem Gebäude sind einige Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich. Dazu zählen vor allem die Erneuerung der Kellerfenster und der Kellerfußböden sowie die Sanierung der Flure und Treppenhäuser. Der Schulhof der Franz-Schubert-Grundschule wurde vor einigen Jahren unter der Beteiligung von Schülern und Eltern umgestaltet. Dabei einigte man sich auf ein Konzept, das einen hohen Grad der Versiegelung bedurfte.

Rixdorfer Grundschule

Rixdorfer Grundschule mit Schulhof

Die unter Denkmalschutz stehende Rixdorfer Grundschule (Donaustraße 120) ist eine Ganztagsschule mit vier Klassen, die übrigen Klassen verfahren nach dem VHG-Modell („verlässliche Halbtags-Grundschule“). Die Schülerzahl hat in den letzten acht Jahren abgenommen. Im Schuljahr 2001/2002 gingen noch 676 Schüler auf diese Schule, im Schuljahr 2008/2009 waren es 570 Schüler. Der Anteil der Schüler mit nichtdeutscher Herkunftssprache ist in diesem Zeitraum von 75,3% auf 91,4% angestiegen.

Das Gebäude der Rixdorfer Grundschule hat einen mittleren Sanierungsbedarf. Vor allem beiden Seitenflügel (Hallen West und Ost) haben bauliche Mängel und erfordern Instandsetzungsmaßnahmen. Der Schulhof ist für die Größe der Schule und die Schülerzahl zu klein und bedarf einer Neugestaltung, die die Bedürfnisse der Schüler berücksichtigt. Die Lichthöfe an der nördlichen Gebäudeseite können als zusätzliche Freiflächen aktiviert werden. Es besteht ein dringender Bedarf an sportlichen Anlagen, es fehlt an Sporthallen und -plätzen. Die zukünftige Bezirkssporthalle auf dem Campus Rütli ist für Grundschüler aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden Sonnenallee für den Schulsport ungünstig gelegen.

Die Rixdorfer Schule besitzt ein großes Raumpotenzial, konkrete Umbaupläne für die Nutzung von Keller- und Dachgeschossen liegen dem Schulamt derzeit nicht vor.

Weiterführende Schulen

Ernst-Abbe-Gymnasium

Unter Denkmalschutz stehendes Ernst-Abbe-Gymnasium

Das Gebäude des Ernst-Abbe-Gymnasiums (Sonnenallee 79), steht unter Denkmalschutz. Es wird zur Ganztagsschule ausgebaut. Nach Aussagen des Schulamtes wird 2010 eine Cafeteria eingerichtet. Das mathematisch-naturwissenschaftliche Profil und die Sprachförderung, die die Schule bietet, sollten gefördert und ausgebaut werden.

Die Schülerzahl ist zwischen 2001/2002 und 2008/2009 von 530 auf 495 gesunken. Der Anteil der Schüler nichtdeutscher Herkunftssprache ist in diesem Zeitraum von 58,7% auf 87,3% gestiegen. Die Schüler kommen überwiegend aus Neukölln, aber auch aus Friedrichshain-Kreuzberg, Treptow-Köpenick und anderen Bezirken.

Die Gebäude haben einen hohen Sanierungsbedarf. Hier sind umfassende Instandsetzungsmaßnahmen zum Gebäudeerhalt unbedingt erforderlich. Hinzu kommt der kaum gestaltete und unattraktive Schulhof, der dringend einer Neugestaltung bedarf. Außerdem besteht nach Aussagen des Quartiersmanagements Donaustraße Nord ein Bedarf zur Sanierung der Fachräume.

Rütli-Hauptschule

Die Rütli-Hauptschule (Rütlistraße 45), gehört zur Gemeinschaftsschule Rütli-Campus. Die Schülerzahlen sind zwischen 2001/2002 und 2008/2009 sehr stark zurückgegangen (von 262 auf 217 Schüler). Der Anteil der Schüler nichtdeutscher Herkunftssprache ist im oben genannten Zeitraum von 66,8% auf 85,4% gestiegen.

Heinrich-Heine-Realschule

Die Heinrich-Heine-Realschule (Rütlistraße 45), gehört ebenfalls zur Gemeinschaftsschule Rütli-Campus, nach einem Höchststand von 362 Schülern im Schuljahr 2003/2004 sind die Schülerzahlen stetig rückläufig. Im Schuljahr 2008/2009 besuchten 245 Schüler die Schule. Der Anteil der Schüler nichtdeutscher Herkunftssprache nahm im selben Zeitraum von 68,6% auf 94,7% sehr stark zu.

Das Gebäude Rütlistraße 45 hat einen mittleren Sanierungsbedarf. Zusätzlich ist eine umfassende energetische Erneuerung erforderlich. Die Schulen befinden sich auf dem Gelände des zukünftigen Campus Rütli, der umfassend neu gestaltet wird.

1.5.2. Kindertagesstätten (Kitas)

23 Kindertagestätten mit 1.349 genehmigten Plätzen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich 23 Kindertagestätten bzw. Elterninitiativ-Kitas mit insgesamt 1.349 genehmigten Plätzen. Davon sind im Jahr 2009 1.242 Plätze belegt. Einige Kindertagesstätten weisen eine Überbelegung auf. Andere sind aktuell teilweise mit nur 30% ausgelastet. Die Belegungsquote von nur gut 90% hat ihre Ursache häufig in der schlechten Personalsituation in den Einrichtungen. Werden die unmittelbar an der Gebietsgrenze liegenden Kitas hinzu genommen, stehen 1.923 genehmigte Plätze zur Verfügung, von denen 1.751 belegt sind.

rechnerisch ausreichend Kita-Plätze vorhanden

Die Eltern haben bei Erhalt eines Kita-Gutscheins die freie Wahl des Kita-Platzes, somit sind Einzugsbereiche nicht berechenbar. Ende 2008 lebten im Untersuchungsgebiet gut 1.700 Kinder im Alter unter 6 Jahren. Somit steht rein rechnerisch für 80% dieser Kinder ein Kindergartenplatz zur Verfügung. Unter Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Einrichtungen und vor dem Hintergrund, dass Kinder im Alter von unter einem Jahr nur selten eine Kita besuchen und mit 6 Jahren bereits eingeschult werden, ist eine ausreichende Anzahl an Kindergartenplätzen vorhanden.

Im Gebiet um die Sonnenallee und westlich der Weserstraße befinden sich mehr Kitaeinrichtungen als im nordöstlichen Teil. Nördlich des Neuköllner Schifffahrtskanals gibt es innerhalb des Untersuchungsgebietes nur eine Kita, diese hat allerdings 160 Plätze und ist die größte Kindertagesstätte im

Gebiet. Es zeigt sich, dass sich die Einrichtungen in den höher verdichteten Teilen des Untersuchungsgebietes konzentrieren.

geringer bis mittlerer Sanierungsbedarf

Der bauliche Zustand der Kitas ist sehr unterschiedlich (siehe Tab. 6). Die überwiegende Anzahl der Einrichtungen hat einen geringen bis mittleren Sanierungsbedarf. Jedoch sind an den meisten Kitas Maßnahmen der energetischen Erneuerung dringend erforderlich.

Tab. 6: Kindertagesstätten im Untersuchungsgebiet (ohne Elterninitiativkitas)

Einrichtungsname	Adresse	Sanierungs-bedarf	energetische Sanierung erfolgt	Größe	QM
Ev. Kita Kirchenkreis Neukölln	Nansenstr. 27	nein	teilweise	100 Plätze	Reuterplatz
- Freifläche		nein		1400 m²	Reuterplatz
Kita "Sonnenschein" / LebensWelt gGmbH	Pflügerstr. 47	mittel	nein	120 Plätze	Reuterplatz
- Freifläche		nein		3100 m²	Reuterplatz
Kita der Kath. Kirchen-gem. St. Christophorus	Nansenstr. 7	niedrig	teilweise	75 Plätze	Reuterplatz
- Freifläche		nein		980 m²	Reuterplatz
Kita der Ev. Kirchengem. Martin Luther	Fuldastr. 48	niedrig	nein	70 Plätze	
- Freifläche		nein		700 m²	
Kita/Yuvam gGmbH	Pannierstr. 10	mittel	nein	36 Plätze	Reuterplatz
Kita/Forum Soziale Dienste e.V.	Pannierstr. 6	mittel	nein	55 Plätze	Reuterplatz
Kita Villa Kunterbunt / AWO	Weserstr. 198	hoch	nein	120 Plätze	Reuterplatz
- Freifläche		hoch		1300 m²	
Kita Rütlistr. 7/Kitas SüdOst	Rütlistr. 7	mittel	nein	114 Plätze	Reuterplatz
- Freifläche		mittel		2300 m²	
Kita/Forum Soziale Dienste e.V.	Weserstr. 26	niedrig	nein	45 Plätze	Reuterplatz
Kita/Forum Soziale Dienste e.V.	Weichselstr. 22	mittel	nein	30 Plätze	
- Freifläche		mittel		690 m²	
Kita/Unionhilfswerk Sozi-aleinrichtungen gGmbH	Weserstr. 185	hoch	nein	105 Plätze	
- Freifläche		nein		1600 m²	
Kita/WeG gGmbH	Weserstr. 155	k.A.	k.A.	70 Plätze	
Kita "Mosaik" / Lebens-Welt gGmbH	Donaustr. 88	mittel	ja, zurzeit	110 Plätze	Ganghofer-straße
- Freifläche		nein		2400 m²	
Kita Wildenbruchstr. 25/Kitas SüdOst	Wildenbruchstr. 25	gering	teilweise	160 Plätze	
- Freifläche		nein		2200m²	

Quelle: eigene Erhebungen

Doch nicht nur bauliche, sondern auch soziale Maßnahmen wurden mit Unterstützung des Quartiersmanagements durchgeführt, z.B. Gesundheitsangebote und Angebote zur sprachlichen Frühförderung. Nach Aussagen der Quartiersmanager nimmt die Elternarbeit immer mehr zu und es werden zusätzliche Räume benötigt.

Aufwertungsbedürftige Freifläche einer Kita in der Weichselstraße

Die Außenflächen der Kindertagesstätten östlich der Weichselstraße sind aufwertungsbedürftig, da einige Flächen westlich davon bereits mithilfe von Mitteln aus dem Programm „Soziale Stadt“ neu gestaltet werden konnten (siehe 1.5.10). Die sieben Elterninitiativ-Kindertagesstätten verfügen über keine eigenen Freiflächen. Darüber hinaus gibt es fünf weitere kleine Kitas, die keine eigenen Freiflächen haben. Über 30% der Kita-Kinder im Untersuchungsgebiet müssen ohne dazugehörige Außenanlagen auskommen. Die Senatsverwaltung ist bestrebt, zukünftig keine Kindertagesstätten ohne eigene Freiflächen mehr zuzulassen.

Kita „Villa Kunterbunt“

Den höchsten Sanierungsbedarf einschließlich Maßnahmen der energetischen Erneuerung hat die Kita „Villa Kunterbunt“ (Weserstraße 198). Hinzu kommen die zu klein bemessenen und aufwertungsbedürftigen Freiflächen.

Mittlere Sanierungsbedarfe

Die Kindertagesstätte des Unionhilfswerks (Weserstraße 185), des Forums Soziale Dienste e.V. (Weichselstraße 22) sowie die Kitas „Sonnenschein (Pflügerstraße 47) und „Südost“ (Rütlistraße 7) haben mittlere Sanierungsbedarfe. Zudem bedürfen die Freiflächen der Kindertagesstätten in der Weichsel- und Rütlistraße einer Neugestaltung.

Geringe Sanierungsbedarfe

Die Kindertagesstätten der Yuvam gGmbH (Pannierstraße 10), des Forums Soziale Dienste e.V. (Pannierstraße 6 und Weserstraße 26), der Katholischen Kirchengemeinde St. Christophorus (Nansenstraße 7) und der Evangelischen Kirchengemeinde Martin Luther (Fuldastraße 48) haben nur geringe Sanierungsbedarfe, die überwiegend in einer energetischen Erneuerung bestehen. Die Außenanlagen der genannten Einrichtungen sind in einem guten Zustand.

Elterninitiativ-Kindertagesstätten

Die grundsätzlichen Probleme der Elterninitiativ-Kindertagesstätten bestehen in kleinen Räumen (meist Ladenlokale im Erdgeschoss von Miethäusern), keinen eigenen Freiflächen und befristeten Mietverträgen.

1.5.3. Weitere Bildungseinrichtungen

Volkshochschule und Weiterbildungsinstitute

Die Volkshochschule Neukölln hat ihren Hauptsitz in der Boddinstraße, 10-15 Minuten Fußweg von der südlichen Grenze des Untersuchungsgebietes entfernt. Sie bietet Kurse für breite Bevölkerungsschichten auf verschiedensten Gebieten an.

Weiterbildungsangebote

In der Framstraße hat die PAETEC Wirtschaftsakademie ein Trainingszentrum eingerichtet. Ein weiteres Weiterbildungsinstitut hat sich im Gewerbehof Elbestraße mit einer Zweigstelle niedergelassen. Die Akademie Seehof bietet unter anderem Seminare, Trainings und Qualifizierungen in den Bereichen Marketing, Fremdsprachen, EDV und Betriebswirtschaft an.

Berufsschule

Die nächstgelegene Berufsschule/Berufsfachschule ist die Carl-Legien-Schule in der Leinestraße, ca. eine halbe Stunde fußläufig vom Untersuchungsgebiet entfernt. Sie bietet eine Ausbildung in sechs Berufsfeldern in den Bereichen Technik, Service und Pflege an.

Design Akademie

Direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet befindet sich am Paul-Linke-Ufer die Design Akademie – Hochschule für Design und Kommunikation. Als anerkannte Fachhochschule in privater Trägerschaft umfasst sie gegenwärtig die beiden Fachbereiche Marketingkommunikation und Kommunikationsdesign.

Stadtbücherei

In der Karl-Marx-Straße im 6. und 7. Stock des Einkaufszentrums „Neukölln Arkaden“, fünf bis zehn Minuten Fußweg vom Untersuchungsgebiet entfernt, befindet sich die örtliche Stadtbibliothek. Auf einer Fläche von 3000 m^2 werden hier 160.000 Medien angeboten.

1.5.4. Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche

Mangel an Freizeiteinrichtungen für Jugendliche

Im Untersuchungsgebiet gibt es acht Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche. Davon sind zwei Einrichtungen speziell auf Mädchen und junge Frauen ausgerichtet. Im gesamten Untersuchungsgebiet ist ein akuter Mangel an Freizeiteinrichtungen für Jugendliche und junge Erwachsene festzustellen. Besonders wenige Einrichtungen weist der nordöstliche Teil des Untersuchungsgebietes auf. Nur zwei der Freizeitstätten verfügen über eigene Freiflächen. Neben den genannten Angeboten haben auch die im Gebiet liegenden Kirchen und Moscheen Angebote für Kinder und Jugendliche. Außerhalb des Untersuchungsgebietes, aber gebietsnah, befinden sich nordöstlich im Bezirk Treptow-Köpenick der Zirkus Cabuwazi und ein weiterer Jugendclub in der Reuterstraße südwestlich des Gebietes.

Tab. 7: Jugendfreizeiteinrichtungen im Untersuchungsgebiet

Einrichtungsname	Adresse	Sanierungs-bedarf	Größe	QM
Manege (Träger FUSION e.V.), Hilfe zur Selbsthilfe	Rütlistr. 1-3	hoch	BGF 964 m²	Reuterplatz
- Freifläche		mittel	1750 m²	
Jugendclub „Szenewechsel“	Donaustr. 88a	mittel	BGF 461 m²	Ganghoferstraße
- Freifläche		mittel	470 m²	
Kindertreff „Kiosk Reuterplatz“	Nansenstr. Ecke Weserstr	hoch	BGF 91 m²	Reuterplatz
Outreach – Team Neukölln Mädchenstadtteilladen „ReachIna“	Nansenstr. 35	mittel	BGF 100m²	Reuterplatz
„Löwenherz“ Initiative für Kinder und Jugendliche	Weserstr. 174	k.A.	k.A.	
Jugend- und Kulturverein Bedir Camii	Weserstr. 166	k.A.	k.A.	
Jugendtreff, Cordoba e.V., Islamisches Kultur- und Erziehungszentrum	Finowstr. 27	k.A.	k.A.	
„Wilde Rübe“ pädagogisch betreuter Spielplatz	Wildenbruchstraße 25	nein	1.860 m²	

Quelle: eigene Erhebungen

In Berlin dient als Planungsgrundlage für den Neubau von Jugendfreizeiteinrichtungen ein Richtwert von 18 Plätzen je 100 Einwohner im Alter von 6 bis 25 Jahren, davon 13,2 Plätze in Jugendfreizeitstätten und 4,8 Plätze auf pädagogisch betreuten Spielplätzen. Dies bedeutet, dass für 730 Kinder

und Jugendliche ein Platz in einer Jugendfreizeiteinrichtung im Gebiet zur Verfügung stehen müsste. Es liegen keine exakten Besucherzahlen der Einrichtungen vor, aber allein aus der hohen Anzahl der erforderlichen Plätze und der geringen Anzahl der Einrichtungen lässt sich ein hoher Fehlbedarf konstatieren, der von den befragten Schlüsselpersonen (u.a. beim Jugendamt Neukölln, Quartiersmanagement) bestätigt wird. Vor allem fehlen niedrigschwellige und zielgruppenspezifische Angebote mit Betreuung. Die sozialräumliche Belastung ist hoch. Es fehlen jedoch Personalkapazitäten im Jugendamt zur Betreuung weiterer Einrichtungen.

Die „Manege“ ist die größte und wichtigste Jugendfreizeitstätte im VU-Gebiet

Jugendfreizeiteinrichtung „Manege“

Den höchsten Erneuerungsbedarf hat die Jugendfreizeiteinrichtung „Manege“ (Rütlistr. 1-3). Neben der energetischen Sanierung und Modernisierung des Gebäudes, ist eine Neugestaltung der Freifläche erforderlich.

Mittlere Sanierungsbedarfe

Der Kindertreff „Kiosk Reuterplatz“ (Nansenstraße/Weserstraße) sowie der Jugendclub „Szenewechsel“ (Donaustraße 88a) haben mittlere Sanierungsbedarfe. Die Freifläche des Jugendclubs benötigt darüber hinaus eine Neugestaltung.

Geringe Sanierungsbedarfe

Einen geringen Sanierungsbedarf hat der Mädchenstadtteilladen „ReachIna“ (Nansenstr. 35). Freiflächen sind hier nicht vorhanden.

1.5.5. Einrichtungen für ältere Menschen

Wenige Einrichtungen für Senioren

Einrichtungen für Senioren sind nur wenige vorhanden. In der Harzer Straße und im Hüttenroder Weg nördlich des Neuköllner Schifffahrtskanals gibt es ein Seniorenwohnheim. Angrenzend an das Gebiet in der Pflügerstraße ist ein Seniorenclub und in der Hobrechtstraße ein Nachbarschaftsverein zu finden.

Die drei im Untersuchungsgebiet ansässigen Kirchen bieten ebenfalls Veranstaltungen, Kurse und Begegnungsstätten für Senioren an. In der Martin-Luther-Kirche gibt es einen offenen Seniorentreff, in der Nikodemus-Kirche Filmnachmittage und Seniorengymnastik.

Das Wohnheim Weserstraße 39a ist eine Einrichtung des Mosaik-Unternehmensverbundes, der vor allem Assistenz in Bildung, Arbeit und Alltag für Menschen mit Behinderungen bietet. In der betreuten Wohneinrichtung leben derzeit 24 Erwachsene in drei Wohngruppen zusammen. In der Weichselstraße 65 befindet sich außerdem ein Gesprächscafé für Senioren.

Insgesamt lässt sich ein Fehlbedarf an Einrichtungen für ältere Menschen feststellen. Mit Blick auf den Anteil der über 65jährigen Personen im Untersuchungsgebiet von 11% mit über 3.300 Personen wird der Bedarf deutlich.

Es geht aber nicht nur um Einrichtungen für Senioren, sondern auch um die Berücksichtigung der Bedürfnisse bei der Gestaltung der öffentlichen Räume und Freiflächen. Stichworte sind hierbei unter anderem Bänke, Gehwegabsenkungen, Ruhezonen, Beleuchtung.

1.5.6. Kulturelle Einrichtungen

keine bedeutenden kulturellen Einrichtungen

Unmittelbar im Untersuchungsgebiet existieren keine bedeutenden kulturellen Einrichtungen. Angrenzend an das Untersuchungsgebiet befinden sich im Südosten das Stadtbad in der Ganghoferstraße und das Heimatmuseum, welches regelmäßig wechselnde Ausstellungen zeigt. Allerdings wird das Museum seinen Standort in der Ganghoferstraße aufgeben. In den Neukölln-Arcaden gibt es ein Multiplexkino. Ebenfalls in unmittelbarer Umgebung des Untersuchungsgebietes befindet sich in der Karl-Marx-Straße die Neuköllner Oper (ca. 15 Minuten Fußweg).

Die „Veranstaltungskarte“ für das Festival „48 Stunden“ weist für das Untersuchungsgebiet sehr viele Kulturstandorte aus. Dahinter verbergen sich zum Teil weitere, deren Betreiber das kreative Potenzial des Gebiets mitbestimmen. Im Gebiet selbst existiert zwar keine formelle Kulturinstitution. die Relevanz der vielen kleineren Kulturstandorte für das soziale Umfeld ist jedoch als sehr wichtig und zukunftsträchtig einzuschätzen.

1.5.7. Einrichtungen der Religionsgemeinschaften

Drei Kirchen und zwei Moscheen

Mit der katholischen St. Christophorus-Kirche (Nansenstraße 4-7), der evangelischen Nikodemus-Kirche (Nansenstraße 12-13) sowie der evangelischen Martin-Luther-Kirche (Fuldastraße 48-50) befinden sich drei Kirchen im Untersuchungsgebiet. Darüber hinaus gibt es die Bedir Camii Moschee in der Weserstraße 166 und die Moschee des islamischen Kultur- und Erziehungszentrums in der Finowstraße 27. Unmittelbar angrenzend an das Untersuchungsgebiet sind weitere Moscheen zu finden. Die genannten Einrichtungen stellen wichtige soziale Kontaktstationen und Treffpunkte für die ansässige Bevölkerung dar.

Die drei Kirchen haben einen mittleren Sanierungsbedarf. Sie bedürfen grundsätzlich einer energetischen Sanierung, insofern sich dies aus denkmalschutzrechtlichen Gesichtspunkten realisieren lässt. Darüber hinaus sind sie nicht barrierefrei, sodass auch diesbezüglich Handlungsbedarf besteht. Beide Moscheen befinden sich innerhalb von Wohngebäuden. Das Gebäude Weserstraße 166 hat einen hohen Sanierungsbedarf.

1.5.8. Sportanlagen

zwei größere Sportanlagen

Im Untersuchungsgebiet gibt es zwei große Sportanlagen. Eine nähere Beschreibung erfolgt in Kapitel 1.7.4.

Die Berliner Schriften zur Sportentwicklung Heft 1/2008 geben Hinweise zur Verbesserung der Sport- und Freizeitangebote. Im Untersuchungsgebiet ist hierbei vor allem die Altersgruppe der 27- bis 45-Jährigen unter besonderer Berücksichtigung der älteren männlichen Jugendlichen als Schwerpunkt genannt. Die Aktivenquoten der nichtdeutschen Bevölkerung liegen etwas niedriger als die Vergleichswerte der Gesamtbevölkerung. Außerdem muss die zunehmende Nachfrage älterer Bürger nach Sport- und Bewegungsaktivitäten Berücksichtigung finden.

1.5.9. Sonstige Einrichtungen

Mit dem Guttempler in Berlin-Brandenburg e.V. in der Wildenbruchstraße 80 befindet sich eine Beratungsstelle für alkoholkranke und medikamentensüchtige Menschen im Gebiet. Weitere Suchthilfeeinrichtungen gibt es in der Nansenstraße 17 und in der Weichselstraße 49. Des Weiteren existieren im Gebiet verschiedene sozial engagierte Vereine sowie Beratungs- und soziale Wohneinrichtungen.

1.5.10. Bisherige Fördermaßnahmen (Karte 14)

Das Städtebauförderungsprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und der Länder wurde im Jahr 1999 mit dem Ziel gestartet, negative Entwicklungstendenzen in benachteiligten Stadtteilen aufzuhalten und die Lebensbedingungen vor Ort umfassend zu verbessern.

Wirkungsbereich QM-Reuterplatz

Die Maßnahmen des Förderprogramms „Soziale Stadt“ beschränken sich im Wesentlichen auf den Wirkungsbereich des Quartiersmanagementgebietes Reuterplatz (Abgrenzung siehe 1.1.2). Im Gegensatz zu den sonstigen Fördermöglichkeiten in Quartiersmanagementgebieten, standen im QM-Gebiet Reuterplatz in der Vergangenheit viele investive Mittel zur Verfügung. Der Schwerpunkt dieser investiven Maßnahmen lag auf der Neugestaltung von Außenflächen sozialer Einrichtungen (einige Kitas, Franz-Schubert-Schule). Daneben wurde der Spielplatz auf dem Reuterplatz erneuert sowie auf dem Weichselplatz ein großer Kinderspielplatz mit Bolzplatz und auf der gegenüber liegenden Seite der Weichselstraße ein Skaterplatz neu angelegt. Im öffentlichen Raum konnten das Maybachufer umfassend neu gestaltet sowie kleinere Maßnahmen zur Sicherheit von Fußgängern durchgeführt werden. Hinzu kommt die Nachpflanzung von Straßenbäumen.

Es lässt sich feststellen, dass im QM-Gebiet Reuterplatz bereits einige investive Maßnahmen durchgeführt wurden, die eine nachhaltige Verbesserung der sozialen Infrastruktur und der öffentlichen Freiflächen bewirkt haben. Jedoch sind in diesem Gebiet noch einige Defizite bei den Gebäuden der sozialen Infrastruktur, den öffentlichen und privaten Freiflächen sowie im öffentlichen Raum vorhanden.

Berlin Stadterneuerung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Vorbereitende Untersuchungen
Maybachufer / Elbestraße
Berlin Neukölln

Karte 6: Soziale Infrastruktur

Bildungseinrichtungen

- öffentliche Schule
- weitere Bildungseinrichtung

Kinder- und Jugendeinrichtungen

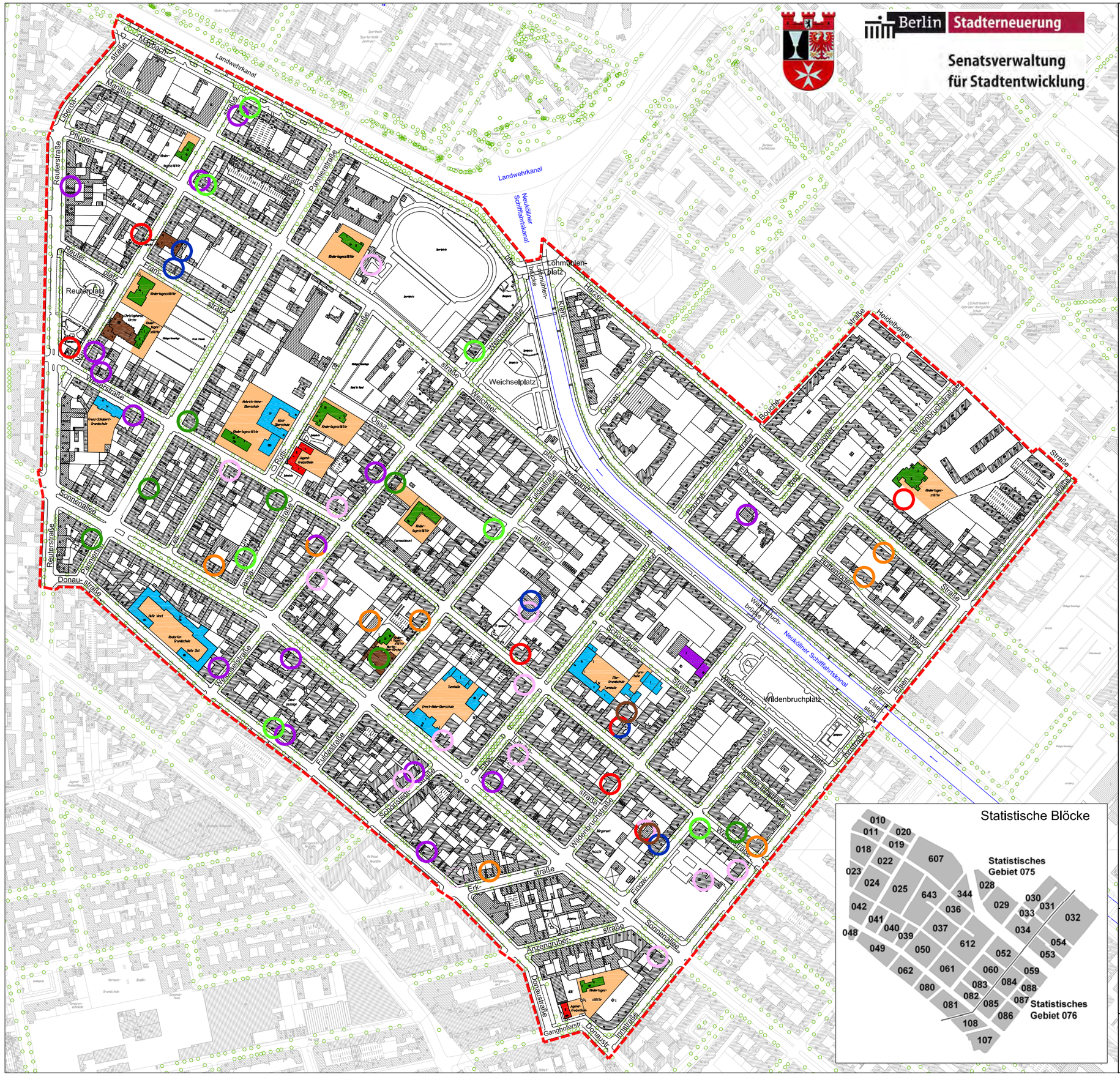
- Kindertagesstätte
- Elterninitiativ-Kindertagesstätte
- Jugendfreizeitstätte

Weitere Einrichtungen

- Beratungseinrichtung
- soziale Wohneinrichtung
- Verein (z.B. Sport, Kultur)
- Einrichtung der Religionsgemeinschaften

- zugehörige Freifläche

- Grenze Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Stand: November 2009

0 50 100 200 300m

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Oranienplatz 5, 10999 Berlin, Tel. 030/6141071 www.pfe-berlin.de

1.6. Wirtschaft (Karte 7)

1.6.1. Handel und Dienstleistungen

Kein produzierendes Gewerbe

Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich die wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke und Gebäude im Untersuchungsgebiet überwiegend auf Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie kleine Handwerksbetriebe beschränkt. Produzierendes Gewerbe ist im Gebiet nicht vorhanden. Mit Ausnahme der Gewerbehöfe (siehe 1.1.5) sind gewerbliche Aktivitäten fast ausschließlich in den Erdgeschossen vorzufinden.

Die Sonnenallee bildet mit ihren zahlreichen Ladengeschäften das wirtschaftliche Zentrum des Untersuchungsgebietes. Sie übernimmt die Funktion eines Nahversorgungszentrums. Hier ist die Erdgeschosszone der Gebäude fast durchgängig mit gewerblichen Nutzungen ausgestattet. Neben Dienstleistungen und Einzelhandel (hier vor allem ethnisches Gewerbe) sind Einrichtungen der Gastronomie, Kreativwirtschaft und des Vergnügungsgewerbes zu finden.

Ethnisches Gewerbe in der Sonnenallee

ethnische Ökonomie als wichtiger Faktor

Für die ethnische Ökonomie lassen sich überwiegend ein kleinbetriebliches Milieu sowie eine sektorale und räumliche Konzentration feststellen.[30] Zudem ist dieser Wirtschaftszweig stark männerdominiert. Einer Studie in einem ähnlich strukturierten Gebiet in Berlin zufolge ist die ethnische Ökonomie längst keine Nischenökonomie mehr.[31] Weit mehr als die Hälfte der im Zuge der Studie in Berlin-Mitte befragten Unternehmen bedienen gleichermaßen deutsche Kunden sowie Kunden der eigenen Ethnie. Nach Aussagen der Studie nimmt der Anteil der von Frauen gegründeten Unternehmen zu. Unternehmen mit Migrationshintergrund werden als wichtiger Standortfaktor gesehen und üben nach Meinung der Autoren eine nicht zu unterschätzende soziale Funktion aus.

In der Sonnenallee existieren viele arabische Cafés, die ein spezielles Angebot für eine arabische Kundschaft offerieren und einen sozialen Treffpunkt für arabische Café- und Lebenskultur anbieten. Auffällig dabei ist allerdings, dass sich die Kundschaft offenbar vollständig aus Männern zusammensetzt.

Geringe Varianz der Branchen

Entlang der Sonnenallee fällt zudem auf, dass die Varianz der Geschäftsbranchen sehr gering ist und sich bei einigen Geschäften das Angebot mit

[30] René Leicht: Charakteristika, Ressourcen und Probleme selbständiger Migranten; Thesenpapier Fachtagung „Small Business und Lokale Ökonomie“, PROFI Mannheim 21.04.2005

[31] Fachhochschule für Technik und Wirtschaft (2008): Ethnische Ökonomie als Chance der Standortentwicklung im Bezirk Berlin-Mitte, Berlin

dem des benachbarten Geschäftes überschneidet. So gibt es beispielsweise überproportional viele Internetcafés. Diese Konzentration deutet auf eine problematische Geschäftspolitik hin, da auf diese Weise eine starke Konkurrenzsituation entsteht. Auffallend ist, dass viele Geschäfte verschiedene Geschäftszweige integrieren. So bieten zum Beispiel viele Internetcafés zusätzlich einen Reparaturservice für technische Geräte an oder sind als An- & Verkauf von Handys tätig.

Nördlich der Weserstraße sind nur wenige gewerblich genutzte Erdgeschosse vorzufinden. Mit der baulichen Dichte im Gebiet nimmt die Dichte der Gewerbenutzung von Süd nach Nord ab. Ausnahmen stellen die Blöcke 075/10 (fast ausschließlich Einzelhandelsnutzung) und 075/32 (durchgehende gewerbliche Nutzung des Erdgeschosses entlang der Harzer Straße) dar.

80 leerstehende Einheiten

Im gesamten Untersuchungsbereich wurden 80 leerstehende Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss gezählt. Das entspricht einem gewerblichen Leerstand von ca. 11,5% (80 von 693). Leerstehende Gewerbeeinheiten konzentrieren sich vor allem in den Seitenstraßen der Sonnenallee. In den nördlich an die Sonnenallee grenzenden Blöcken ist der Leerstand besonders ausgeprägt.

In den Obergeschossen weniger Wohngebäude im Bereich der Sonnenallee finden sich einige gewerbliche Nutzungen (siehe Karte 7 – Beikarte). Hierbei handelt es sich fast ausnahmslos um Dienstleistungen. Da es sich nicht um Regelfälle handelt, ist die Gefahr einer überproportionalen Umnutzung von Wohnungen in gewerbliche Einheiten als gering einzuschätzen.

Eine gegenläufige Entwicklung ist ebenso zu beobachten. Teilweise wurden im Untersuchungsbereich ehemalige Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss in Wohnungen umgewidmet. Dieser Umstand ist aufgrund des großen Angebotes an gewerblichen Flächen in Erdgeschossen und der geringen Fallzahl unproblematisch.

Einzelhandel dominiert

Im gesamten Untersuchungsgebiet gibt es 194 Einzelhandelsgeschäfte, davon 113 für den periodischen und 81 Geschäfte für den täglichen Bedarf. Entlang der Sonnenallee befinden sich 43 Einzelhandelsgeschäfte für den periodischen und 26 für den täglichen Bedarf. Quantitativ hat das Untersuchungsgebiet eine gute Einzelhandelsversorgung. Allerdings werden überwiegend Waren im unteren Preissegment angeboten.

Dienstleistungen

185 Gewerbeeinheiten, die dem Dienstleistungssektor zuzuordnen sind, wurden im Untersuchungsgebiet gezählt. Dazu gehören Arztpraxen, Anwaltskanzleien, Friseursalons und Internetcafés.

Gastronomie

Im Untersuchungsgebiet sind 99 gastronomische Einrichtungen vorhanden. Dabei handelt es sich größten Teils um Imbisse und Bistros. Sie konzentrieren sich besonders entlang der Sonnenallee und sind häufig in Eckgebäuden zu finden.

Kreativwirtschaft

Es gibt 26 Ladengeschäfte, die von Personen mit kreativen und künstlerischen Tätigkeiten genutzt werden. Sie sind vor allem im Nord-Westen des Gebietes zu finden. Dabei handelt es sich maßgeblich um Mikrounternehmen, die sich in kleinen Gewerbeeinheiten ansiedeln. Diese Beobachtung stützt die bereits in Kapitel 1.4 genannte Aufwertung und Veränderung des nordwestlichen Teils des Untersuchungsgebietes.

Vergnügungsgewerbe

Im Untersuchungsgebiet wurden 13 Einrichtungen des Vergnügungsgewerbes gezählt. Zum größten Teil handelt es sich dabei um Automatencasinos und Spielhallen. Bei diesen Einrichtungen ist ebenfalls eine deutliche Konzentration in der Sonnenallee zu beobachten.

1.6.2. Handwerk und verarbeitendes Gewerbe

Gewerbehöfe in Blockinnenbereichen

Gewerbehof in der Elbestraße

Die Bestandsaufnahme ergab für das Untersuchungsgebiet eine Anzahl von 40 Handwerks- und Gewerbebetrieben. Die meisten sind in Gewerbehöfen im Blockinnenbereich angesiedelt. Größere Gewerbehöfe gibt es in den Blöcken 075/612, 075/018 und 075/050. Die Bandbreite reicht von kleineren Metallbaufirmen, Glasereien, Tischlereien bis zum Sportgerätebau. Neben den Gewerbehöfen sind größere gewerbliche Einheiten am Maybachufer (Hausnummern 36 und 48-51) ansässig. Da insgesamt keine lärm- und schadstoffemittierenden Betriebe im Untersuchungsgebiet vorhanden sind, ist nicht von Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe auszugehen.

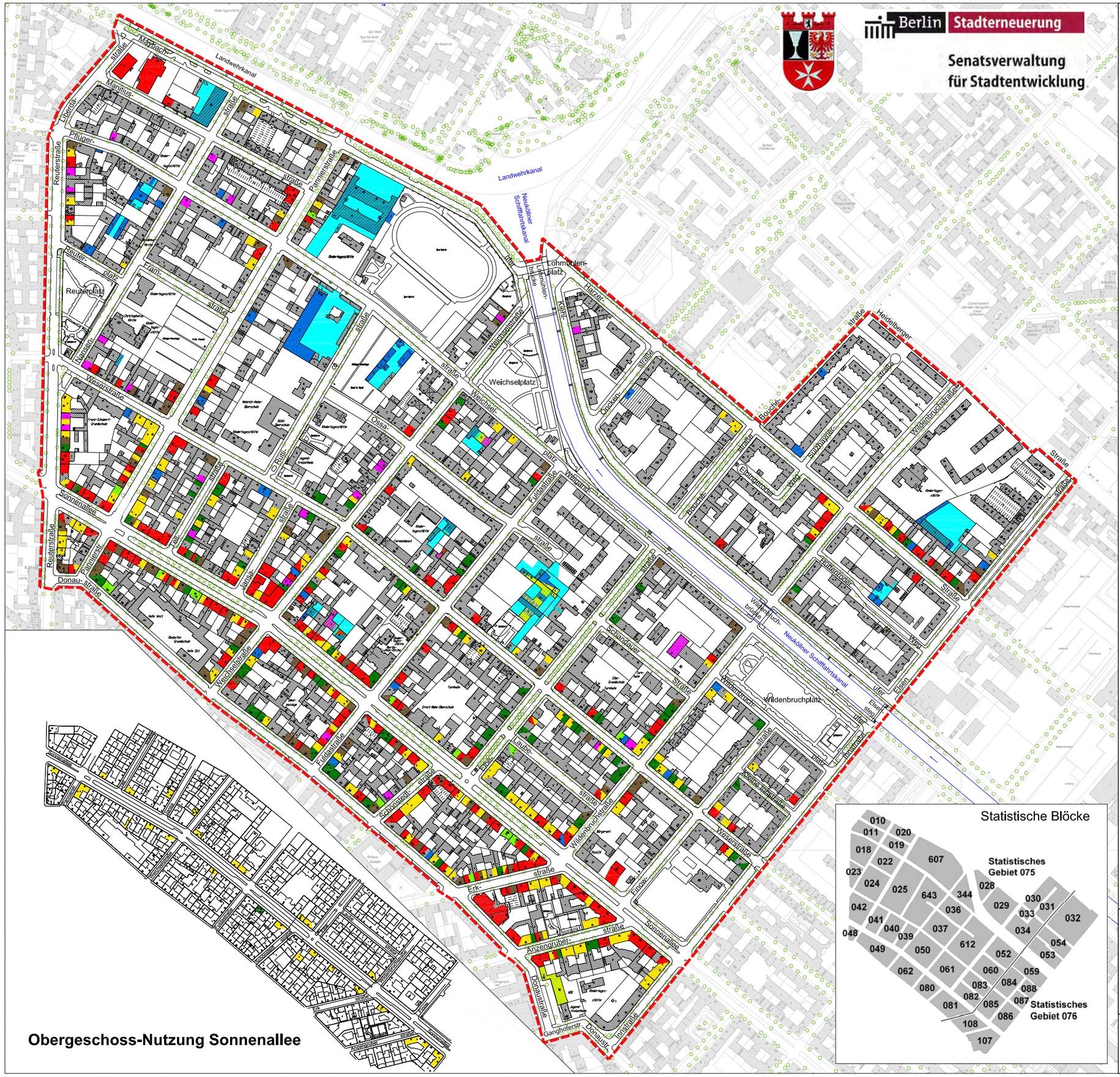
Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass in dem Untersuchungsgebiet eine sehr kleinteilige Wirtschaftsstruktur vorhanden ist. Kleine Gewerbebetriebe in den Erdgeschossen konzentrieren sich an der Sonnenallee und den angrenzenden Bereichen mit einem hohen Prozentsatz ethnischer Gewerbe. Das Nahversorgungszentrum Sonnenallee hat eine Vielzahl von Geschäften, es zeichnen sich aber hinsichtlich des eingeschränkten und sich überschneidenden Warenangebotes sowie der Konzentration im Niedrigpreissegment Trading-Down-Tendenzen ab. Hinzu kommt, dass sich in diesem Bereich zudem die Gewerbeleerstände konzentrieren. Durch das Fehlen produzierender oder stark emittierender Betriebe sind kaum Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung vorhanden, was positiv einzuschätzen ist.

Vorbereitende Untersuchungen

Maybachufer / Elbestraße

Berlin Neukölln

Karte 7: Wirtschaft



- Dienstleistung
- Einzelhandel
- Gastronomie
- Handwerk, Gewerbe/ -grundstück
- Kreative, künstlerische Tätigkeit
- Vergnügungsgewerbe
- Leerstand
- Nutzung in allen Geschossen
- Grenze Untersuchungsgebiet

Kartengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Stand: November 2009

0 50 100 200 300m

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Oranienplatz 5, 10999 Berlin, Tel. 030/6141071 www.pfe-berlin.de

1.7. Grün- und Freiflächen, öffentlicher Raum, Wohnumfeld (Karte 8)

1.7.1. Öffentliche Grün- und Freiflächen

rechnerisches Defizit von 14 ha

Im Untersuchungsgebiet liegen mit dem Reuter-, Weichsel- und Wildenbruchplatz drei öffentliche Grün- und Freiflächen. Der Reuterplatz ist ein eingetragenes Gartendenkmal. Die genannten Plätze haben eine Gesamtfläche von etwa 3,6 ha. Laut den Richtwerten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung sollten jedem Einwohner 6 m² wohnungsnahe Freiflächen zur Verfügung stehen. Für das gesamte Untersuchungsgebiet wäre das eine Fläche von mindestens 17,5 ha. Aktuell steht pro Einwohner nur eine Fläche von etwa 1,2 m² zur Verfügung. Damit ist ein Defizit von 14 ha an wohnungsnahen Grünflächen festzustellen.

Der Grünzug entlang des Landwehrkanals schließt unmittelbar an das Untersuchungsgebiet an. Er dient als Grünverbindung zum Görlitzer Park und zum Schlesischen Busch an der Puschkinstraße. Der Görlitzer Park in Friedrichshain-Kreuzberg zählt zu den „siedlungsnahen“ Grünflächen.[32]

Der 44 ha große Volkspark Hasenheide stellt die wichtigste „siedlungsnahe“ Grünfläche für die Bevölkerung dar. Er ist für die Bewohner des westlichen Teils des Untersuchungsgebietes in ca. 15 bis 20 Minuten Fußweg zu erreichen.

Der Treptower Park liegt in ca. 1,6 km Entfernung von der südöstlichen Grenze des Untersuchungsgebietes. Mit einer Größe von mehr als 80 ha und seiner Lage an der Spree gehört er zu den gesamtstädtisch bedeutsamen Parkanlagen und wird von den Einwohnern des Untersuchungsgebietes trotz der größeren Entfernung genutzt.

Da in Neukölln keine öffentlichen Grillplätze vorhanden sind, nutzen die Bewohner des Untersuchungsgebietes Grillplätze in Friedrichshain-Kreuzberg, Treptow und Mitte.

Tab. 8: Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet

Name	Art	Größe in m^2	Aufwertungsbedarf	QM
Reuterplatz	wohnungsnah	7160	gering	Reuterplatz
Weichselplatz	wohnungsnah	13353	mittel	
Wildenbruchplatz	wohnungsnah	15520	mittel	
Lohmühlenplatz	Stadtplatz	4000	hoch	
KGA freie Stunde		8098		Reuterplatz
KGA Hand in Hand		7723		Reuterplatz

Quelle: eigene Erhebungen

kaum attraktive Grünverbindungen

Insgesamt ist festzustellen, dass große Grünflächen in allen Richtungen aus dem Untersuchungsgebiet vorhanden und erreichbar sind. Allerdings gibt es zum Treptower Park und insbesondere zum Volkspark Hasenheide keine attraktive Grünverbindung mit integriertem Fuß- und Radweg. Richtung Görlitzer Park ist entlang des Kanalufers bereits eine funktionierende Verbindung vorhanden.

[32] Anforderungen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: 10 ha Mindestgröße, Entfernung max. 1000 m

Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es starke Defizite bei der Versorgung mit wohnungsnahem Freiraum. Dies verstärkt sich innerhalb des Gebietes Richtung Südwesten. Im Bereich Sonnenallee sind keine öffentlichen Grünflächen vorhanden.

Reuterplatz

Attraktiver Reuterplatz

Der Reuterplatz ist als Gartendenkmal ausgewiesen und wurde in den vergangenen Jahren nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten hergerichtet. Mit sowohl besonnten als auch schattigen Parkbänken, einer Liegewiese und einem Kinderspielplatz bietet er allen Anwohnern eine Erholungs- und Spielfläche. Eine aktive Drogenszene mindert jedoch vor allem in den wärmeren Jahreszeiten die Attraktivität des Platzes deutlich.[33]

Weichselplatz

Bereich zwischen Weichselplatz und Kanalufer

Der Weichselplatz liegt unmittelbar am Neuköllner Schifffahrtskanal. Er hat eine relativ starke Randbepflanzung und ist gegenüber dem angrenzenden Straßenniveau leicht abgesenkt. Deshalb ist er von außen wenig einsehbar und der Blick zur Straße und vor allem zum Wasser wird versperrt. Die hölzernen Parkbänke weisen teilweise starke Verwitterungserscheinungen auf und das kleine Rondell am östlichen Ende wirkt durch Graffiti und Schmierereien ungepflegt. Einige Flächen sind durch Wildwuchs geprägt. Die östliche Ecke des Weichselplatzes auf Höhe der Fuldastraße ist durch eine starke Vernachlässigung des Grünbestandes gekennzeichnet, der diesen Abschnitt schlecht einsehbar macht. Darüber hinaus gibt es im östlichen Bereich des Platzes eine eingezäunte Fläche, die die vom Facility Management des Bezirks Neukölln als Lagerfläche genutzt wird. Laut Naturschutz- und Grünflächenamt erfolgten bereits einige vorgezogene Maßnahmen wie z.B. der Wegebau und die Ausstattung mit neuen Stadtmöbeln. Während der Kinderspielplatz auf dem Weichselplatz stark frequentiert wird, erscheint die Nutzung der Grünflächen insgesamt eher zurückhaltend.

[33] Jahresbericht 2008 des Mädchentreffs ReachIna - outreach

Wildenbruchplatz

Eingangsbereich zum Wildenbruchplatz

Der ebenfalls unmittelbar am Kanalufer gelegene Wildenbruchplatz bietet Rasenflächen mit Sonnen- und Schattenplätze, die gegenüber dem Straßenniveau leicht abgesenkt sind. Der Platz ist in Richtung der umliegenden Straßen durch Randbepflanzung sichtgeschützt. Der östlich gelegene Spiel- und Bolzplatz wird intensiv genutzt. Allerdings bedürfen die Eingangsbereiche in den Park einer grundlegenden Aufwertung, die umlaufenden Maschendrahtzäune wirken zudem sehr provisorisch. Zudem ist der Park aus der Finowstraße nicht unmittelbar zugänglich. Die Gehölzbereiche zeigen zum Teil Wildwuchs und die hölzernen Parkbänke haben starke Abnutzungserscheinungen und bedürfen einer Erneuerung.

Bereiche entlang der Kanäle

Unattraktives Kanalufer

Die Bereiche entlang des Landwehr- und Neuköllner Schifffahrtskanals verbinden die kleineren und größeren Grün- und Freiflächen miteinander. Aus diesem Grund kommt der Uferzone eine besondere Bedeutung für das Untersuchungsgebiet zu. Das Maybachufer wurde bereits im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen im Quartiersmanagementgebiet Reuterplatz durch Aussichtsplattformen, Gehwegsanierung und Verkehrsberuhigung aufgewertet. Der Böschungsbereich am Landwehrkanal stellt einen besonderen Problembereich dar, mit Konflikten zwischen Bürgern und dem Schifffahrtsamt. Die geplante Sanierung des Landwehrkanals sieht eine Erneuerung der Kanalwand unterhalb der Wasseroberfläche vor. In diesem Zusammenhang ist die Erhaltung der Bäume gefährdet. Ein Mediationsverfahren mit Vertretern aus Bevölkerung, Politik und Verwaltung läuft derzeit.

Der südliche und nördliche Uferstreifen des Neuköllner Schifffahrtskanals ist derzeit wenig attraktiv. Am Weigandufer ist vor allem die am Weichsel- und Wildenbruchplatz entlang führende Uferpromenade in einem schlechten Zustand. Der Blick auf das Wasser ist nur in wenigen Abschnitten möglich. Das ist besonders erwähnenswert, da die überbezirkliche Wanderroute „Innerer Parkring“ entlang des Weigandufers verläuft. Das nördlich verlau-

fende Kiehlufer hat weniger Grünanteile als das Weigandufer. Der begleitende Weg erfüllt in seiner heutigen Form weder eine Naherholungs- noch eine Verbindungsfunktion. Allerdings ist der Wasserlauf im Gegensatz zum Südufer aufgrund der geringeren Uferbepflanzung sichtbar.

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass der Landwehrkanal als Binnenwasserstraße des Bundes dem allgemeinen Verkehr dient. Ihm kommen somit besondere Aufgaben als Schifffahrtsweg zu. Daher wird auf die besonderen Zuständigkeiten der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung hingewiesen.

Lohmühlenplatz mit Mängeln

Lohmühlenplatz im Übergang zum Uferbereich des Landwehrkanals

Dem Lohmühlenplatz kommt als Stadtplatz eine besondere Bedeutung zu. Er verknüpft den Landwehrkanal und den Neuköllner Schifffahrtskanal und somit Alt-Treptow mit Neukölln. Er bindet das Untersuchungsgebiet an den nach Norden führenden Grünverbund an. Der Übergang in den angrenzenden Uferpromenadenbereich auf dem Gebiet Alt-Treptow weist starke funktionale und gestalterische Mängel auf. Die angrenzenden Grünanlagen werden von sehr vielen Radfahrern und Fußgängern genutzt, sodass der Platz durch ein hohes Aufkommen dieser Verkehrsarten gekennzeichnet ist. Durch die Anlage des Spiel- und Bolzplatzes auf dem Weichselplatz mit dem Skaterplatz wird der Bereich um die Lohmühlenbrücke zusätzlich von vielen Kindern durchquert. Der ungestaltete Bereich nördlich der Harzer Straße und das vergleichsweise hohe Verkehrsaufkommen stellen die größten Probleme dar.

Ehemaliger Mauerstreifen und Grünflächen auf Treptower Seite

Unmittelbar angrenzend an das Untersuchungsgebiet, liegen derzeit unbebaute Flächen innerhalb des ehemaligen Mauerstreifens im Bezirk Treptow-Köpenick. Südöstlich der Wildenbruchstraße wurde bereits eine Grünfläche gestaltet, die durch den Bebauungsplanentwurf XV-12 langfristig gesichert werden soll. Ebenfalls durch einen Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche gesichert ist der Uferstreifen entlang des Landwehrkanals (BP XV-62). In Verlängerung der Karl-Kunger-Straße ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die die Voraussetzung für eine neue Brücke für den Fuß- und Radverkehr zur Wiener Straße auf der Kreuzberger Seite schafft. Für die restlichen ungenutzten Flächen entlang der Bezirksgrenze sind derzeit keine Grünflächen geplant. Der Bezirk sieht auf den Grundstücken nördlich der Harzer und Heidelberger Straße eher eine bauliche Entwicklung vor. Auf dem Gelände nördlich der Heidelberger Straße soll eine Einzelhandelseinrichtung entstehen. Es ist beabsichtigt, den Zirkus Cabuwazi langfristig auf dem Standort zu sichern.

1.7.2. Kleingartenanlagen (KGA)

Planungsrechtlich nicht gesichert

Im Untersuchungsgebiet sind zwei planungsrechtlich nicht gesicherte Kleingartenanlagen vorhanden, die eine Schutzfrist bis 2014[34] haben.

Die KGA „Freie Stunde“ ist im Bebauungsplan XIV/189 als Schulstandort ausgewiesen. Derzeit besteht jedoch nach Aussage des Stadtplanungsamtes kein Bedarf, diese Fläche für Bildungszwecke zu nutzen. Die etwa 0,8 ha große Anlage ist derzeit nicht öffentlich zugänglich. Eine Durchwegung ist nicht vorhanden, sie wird durch Stichwege erschlossen.

Die KGA „Hand in Hand“ wird im Rahmen der Realisierung des Vorhabens „Campus Rütli – CR²“ neu genutzt und ist im eingeleiteten Bebauungsplan Nr. 179 als Baufläche gekennzeichnet. Die bereits heute vorhandene Durchwegung der Anlage von der Ossastraße ist faktisch nicht nutzbar, da sie regelmäßig zugesperrt ist.

1.7.3. Spiel- und Bolzplätze

neun Spielplätze im Gebiet

Im Gebiet befinden sich insgesamt neun Spielplätze. Davon sind die Plätze in der Wildenbruch- und in der Rütlistraße pädagogisch betreut. Ein Großteil dieser Spielplätze verfügt auch über Bolz- oder Basketballplätze, sodass sie durch jüngere und ältere Kinder genutzt werden können. Die Spielplätze dienen der örtlichen Bevölkerung als Naherholungsräume, sind aber darüber hinaus für die Kindertagesstätten wichtig, die über keine eigenen Freiflächen verfügen (siehe 1.5.2).

Tab. 9: Spielplätze im Untersuchungsgebiet
Quelle: eigene Erhebungen

Name	Art	Größe in m^2	Sanierungsbedarf	QM
Reuterplatz-Spielplatz	allgemeiner Spielplatz	1149	nein	Reuterplatz
Spielplatz Rütlistraße	allgemeiner Spielplatz	1463	nein	Reuterplatz
Spielplatz Rütlistraße 7 - Jugendclub	pädagogisch betreuter Spielplatz	2606	nein	Reuterplatz
Skaterplatz Weichselstraße 33	allgemeiner Spielplatz	1404	nein	Reuterplatz
Weichselplatz Spielplatz	allgemeiner Spielplatz	2618	nein	-
Wildenbruchplatz - Spielplatz	allgemeiner Spielplatz	1636	ja	-
Wildenbruchstraße 25 - Abenteuerspielplatz "Wilde Rübe"	pädagogisch betreuter Spielplatz	1952	nein	-
Rixdorfer - Grundschule	Spielplatz mit zeitlich begrenzter Nutzung	1258	nein	Donaustraße Nord
Anzengruber Straße	allgemeiner Spielplatz	2090	ja	Ganghoferstraße
Weserstraße 176	allgemeiner Spielplatz	1655	ja	-

[34] Kleingartenentwicklungsplan Berlin, Februar 2004

rechnerisches Defizit von 1,1 ha

Legt man die empfohlenen Richtwerte von 1 m² Spielfläche je Einwohner zu Grunde[35], so müssten im Untersuchungsgebiet 2,9 ha Spielplatzflächen vorhanden sein. Es sind aber nur knapp 1,8 ha öffentliche Spielplatzflächen vorhanden. Somit errechnet sich ein Defizit von 1,1 ha Fläche, das entspricht gut der Hälfte des Bedarfes (0,6 m²/Einwohner). Im FIS-Broker[36] wird für das Gebiet die Versorgungsstufe 2 (0,1 bis 0,25 m² Spielplatzfläche/Einwohner) bei der Spielplatzversorgung angezeigt.

Die Spielplätze im Gebiet des Quartiersmanagements Reuterplatz wurden sukzessive erneuert und sind in einem guten bis sehr guten Zustand. Der Spielplatz Weichselplatz und der benachbarte Skaterplatz werden intensiv genutzt. Sie zeichnen sich durch kreative Spielgeräte, verschiedene Spiel- und Ruhezonen, sonnige und schattige Bereiche sowie genügend Sitzgelegenheiten für Eltern aus.

Die weiteren im Gebiet liegenden Spielflächen außerhalb des QM-Gebietes sind größtenteils ebenfalls in einem guten Zustand. Ausnahmen bilden der stark vernachlässigte Spielplatz an der Weserstraße und die Bolzplätze an der Anzengruber Straße und auf dem Wildenbruchplatz.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Spielflächen im Gebiet bis auf wenige Ausnahmen in einem guten Zustand sind. Dagegen gibt es ein starkes Defizit bei der flächenmäßigen Versorgung des Gebietes mit Spiel- und Bolzplätzen. Vor dem Hintergrund, dass etwa ein Drittel der Kindergartenplätze nicht über Freiflächen verfügt und somit auf öffentliche Spielflächen angewiesen ist, wird dieses Defizit eklatant.

1.7.4. Sportflächen

Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es zwei große ungedeckte Sportanlagen mit einer Gesamtfläche von etwa 2,3 ha. Auf beiden Grundstücken gibt es zudem gedeckt Sportanlagen (Sportbauten), die zusammen etwa 1.300 m² Fläche anbieten. Darüber hinaus befindet sich mit dem Bürgersport e.V. in der Sonnenallee 124 ein Verein für Gesundheitssport im Untersuchungsgebiet.

Tab. 10: Sportflächen im Untersuchungsgebiet

Name	Fläche in m²	BGF in m²	Sanierungsbedarf Fläche	Sanierungsbedarf Gebäude	QM
Sportplatz „Maybachufer“	17.963	547	gering	hoch	Reuterplatz
Sportplatz „Innstraße“	5.337	744	mittel	hoch	-

Quelle: eigene Erhebungen

großes Defizit an Sportflächen

Laut der Richtwerte für bedarfsgerechte Versorgung an Sportanlagen sollen 2,5 m² Nettosportfläche pro Einwohner an ungedeckten Sportanlagen (Außensportflächen) und 0,34 m² Nettosportfläche pro Einwohner an gedeckten Sportanlagen zur Verfügung stehen.[37] Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen zwei Sportflächen decken diesen quantitativen Bedarf nicht. Pro Einwohner stehen nur 0,78 m² an ungedeckter und 0,05 m² an gedeckter Nettosportfläche im Bestand zur Verfügung.

[35] Richtwert der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
[36] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: FIS-Broker – Spielplatzversorgung
[37] Senatsverwaltung für Inneres und Sport, Sportanlagenstatistik 2007

Defizit wird durch Campus Rütli abgemildert

Die derzeitige Planung für den Campus Rütli sieht die Neuanlage von etwa 0,8 ha ungedeckten und ca. 1.200 m² gedeckten Sportflächen vor. Somit sind nach Realisierung der Vorhaben etwa 3,1 ha Außensportanlagen im Gebiet vorhanden. Das Defizit reduziert sich etwas, es fehlen aber weiterhin 1,5 m² Außensportfläche pro Einwohner. Die dann zur Verfügung stehenden Flächen an gedeckten Sportanlagen werden sich fast verdoppeln. Dennoch wird noch nicht einmal ein Drittel des Sollwertes von 0,34 m² pro Einwohner erreicht.

Sportplatz „Maybachufer“

Sportanlage Maybachufer - Quelle: Bing maps

Der Sportplatz „Maybachufer“ verfügt mit knapp 1,8 ha über zwei Fußballplätze. Er wird vom Sportverein NFC Rot-Weiß Berlin 1932 genutzt. Die Außenanlagen und die Gymnastikhalle werden intensiv genutzt. Nach Aussagen des Schulamtes besteht erheblicher Sanierungsbedarf bei dem Gebäude (Sanitärräume, Büros, Technikräume). Das Dach, die Umkleideräume, die Fenster, die Fassade und der Parkettboden der Gymnastikhalle bedürfen einer grundlegenden Erneuerung. Auch die Umlaufbahnen auf dem Platz müssen erneuert werden. Ein neuer Kunstrasen wird derzeit auf dem größeren Spielfeld verlegt. Die südöstliche Ecke des Sportplatzareals weist darüber hinaus erhebliche Altlasten auf. Diese wurden bisher nach Aussage des Umweltamtes nur abgedeckt und mit einer geschlossenen Rasendecke begrünt. Die Fläche wird derzeit nicht genutzt und kann als Reservefläche für weitere Infrastruktureinrichtungen bzw. Freiflächen genutzt werden (siehe 3.3.2 und 3.4.2).

Sportplatz „Innstraße“

Der Sportplatz „Innstraße“ liegt an der Sonnenallee Ecke Innstraße und verfügt mit gut 0,5 ha über einen Fußballplatz. Seit zwei Jahren ist dieser Sportplatz gesperrt, da dort eine Kampfmittelräumung stattfindet. Nach Aussagen des Schulamtes wird der komplette Boden bis zu 3 m Tiefe ausgetauscht. 2012 ist die Wiedereröffnung geplant. Die angrenzende Gymnastikhalle ist nach Aussagen des Schulamtes dringend sanierungsbedürftig.

In direkter Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet, in der Ganghoferstraße 3, befindet sich das denkmalgeschützte Stadtbad Neukölln. Von der Anlage her eines der schönsten frühen Hallenbäder der Stadt, verfügt es aber nur über vergleichbar kleine Schwimmbecken.

1.7.5. Private Grün- und Freiflächen sowie private Spielplätze

Angebot und Ausstattung oft mangelhaft

Vernachlässigter Spielplatz im Block 075/022

Zusätzlich zu den öffentlichen Spielplätzen befinden sich in einigen Hinterhöfen nur den Hausbewohnern zugängliche private Spielplätze. Deren Anzahl und Zustand konnten nur in den Fällen ermittelt werden, in denen die privaten Flächen zugänglich waren. Im südwestlichen Teil des Untersuchungsgebietes innerhalb der kaiserzeitlichen Bebauung sind nur wenige private Spielangebote vorhanden. Diese sind darüber hinaus häufig in einem schlechten Zustand. Im Gegensatz dazu lassen sich im nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes, auf Grundstücken mit Zwischenkriegsbauten und Gebäuden des Wiederaufbaus und bei Neubauten Kinderspielplätze in gutem Zustand finden. Die meisten der erfassten privaten Spielflächen haben nur wenige Spielgeräte und bedürfen einer Erneuerung bzw. Aufwertung.

Stark durchgrünte Wohnhöfe sind im nordöstlichen Teil des Untersuchungsgebietes (vor allem nördlich des Neuköllner Schifffahrtskanals) vorzufinden. Allerdings befinden sich auf den Grundstücken zum Teil umfangreiche Stellplatzanlagen für PKW, sodass größere Flächenanteile versiegelt sind.

Hofflächen stark versiegelt

Stark versiegelter Innenhof

Vor allem im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes ist eine Häufung stark versiegelter Hofflächen festzustellen. Nur teilweise ist dies auf die gewerbliche Nutzung der Freiflächen und Gebäude zurückzuführen. Einige Höfe sind aufgrund ihrer geringen Größe und Lage stark verschattet und lassen eine Begrünung kaum zu. Dagegen bieten zahlreiche Brandwände ein großes Potenzial für Fassadenbegrünungen.

1.7.6. Straßenbegleitgrün

Alle Straßen mit Baumbestand

Alle Straßen im Quartier sind mit Straßenbäumen ausgestattet, allerdings je nach Alter bzw. Größe und Vitalität in unterschiedlicher Qualität. Im Rahmen des Quartiersmanagements Reuterplatz konnten bereits einige Neu- und Nachpflanzungen vorgenommen werden. Es wurden Baumpatenschaften vergeben und in diversen Straßenzügen Baumscheiben mit Grünbepflanzungen und Sitzbänken ausgestattet, die von Bewohnern gepflegt werden. Besonders im Bereich Ossastraße 5-8/43-46 sind einige „kreativ“ gestaltete Baumscheiben vorzufinden, die im Rahmen eines Kunstprojektes entstanden sind.

„Grüne“ Elbestraße

Die Sonnenallee, die Elbe- und Bouchéstraße haben einen vierreihigen Baumbestand. Die Hochbeete auf dem Mittelstreifen der Sonnenallee zeigen zum Teil Abnutzungserscheinungen und sind im Grünbestand partiell vernachlässigt. Dies ist auf die intensive Nutzung des Mittelstreifens durch PKW-Stellplätze zurückzuführen.

Elbe- und Bouchéstraße als Grünpotenziale

Auf der Elbestraße wurden die baumbestandenen Mittelstreifen baulich zu PKW-Stellplätzen umgestaltet. Laut Anwohnern war der Mittelstreifen früher mit Sitzbänken ausgestattet und lud zum Verweilen und als Treffpunkt ein. In der Bouchéstraße wird der Mittelstreifen zum Parken genutzt, allerdings wurde er dafür nicht hergerichtet. Es handelt sich um eine nicht versiegelte, aber ungestaltete Fläche. Das Parken ist dort verboten und wird vom Ordnungsamt geahndet.

Vorbereitende Untersuchungen
Maybachufer / Elbestraße
Berlin Neukölln

Karte 8: Grün- und Freiflächen

öffentliche Grün- und Freiflächen

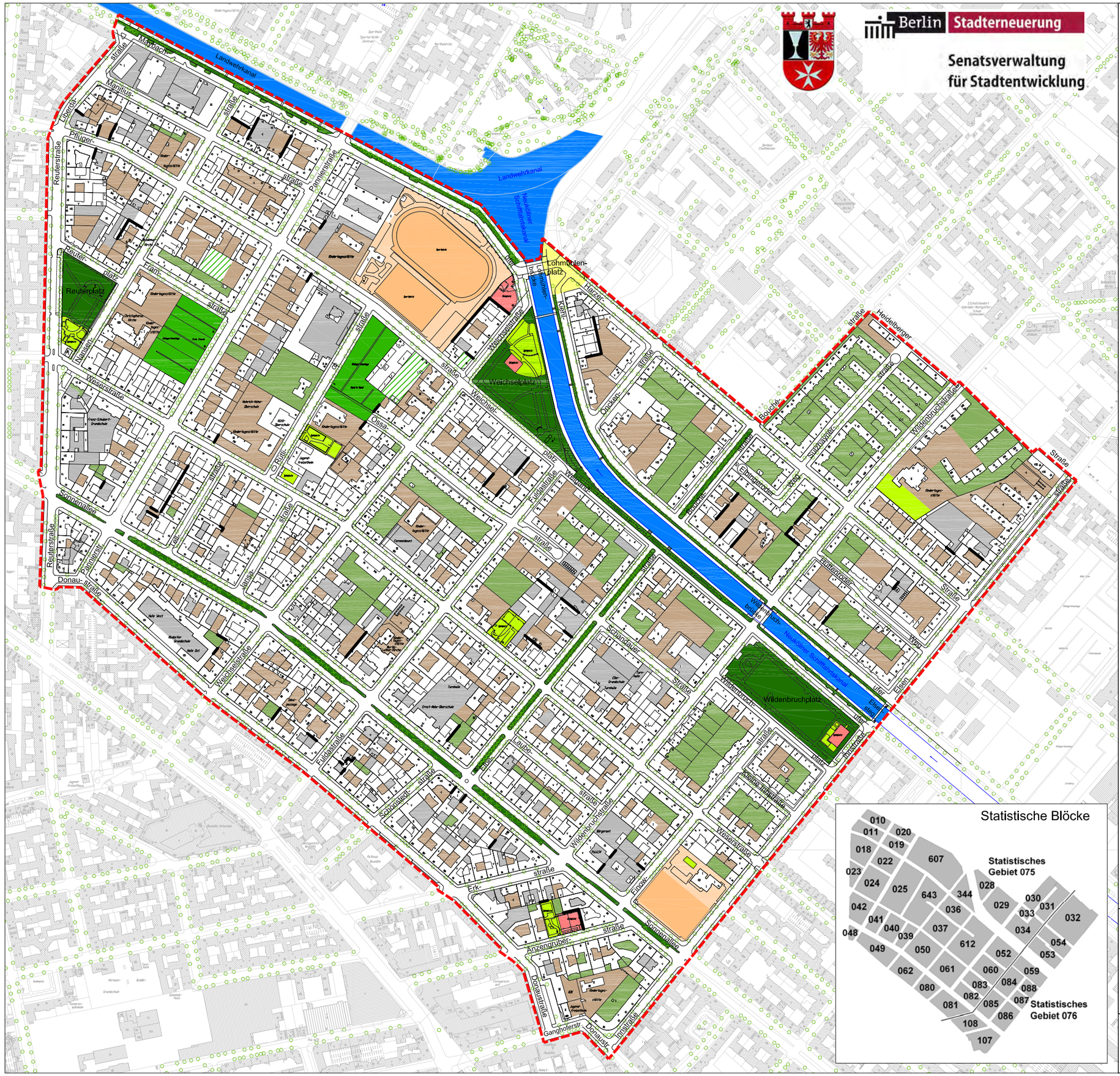
- Park
- begrünter Stadtplatz
- Spielplatz / Bolzplatz
- begrünter Ufer- oder Mittelstreifen
- Sportplatz

Sonstige Freiflächen

- stark versiegelt (100-70%) / kaum begrünt
- halb versiegelt (69-30%) / halb begrünt
- kaum versiegelt (29-0%) / stark begrünt
- Kleingärten
- Brachflächen

- Brandwand, nicht begrünt

- Grenze Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Stand: November 2009

0 50 100 200 300m

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Oranienplatz 5, 10999 Berlin, Tel. 030/6141071 www.pfe-berlin.de

1.8. Verkehr (Karten 9 und 10)

1.8.1. Kfz-Verkehr

Das Untersuchungsgebiet ist gut in das Straßenverkehrsnetz von Berlin eingebunden. Die Haupterschließung erfolgt hierbei über die in Ost-West-Richtung verlaufende vierspurige Sonnenallee. Sie ist gemäß Stadtentwicklungsplan Verkehr aus dem Jahr 2003 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als Straße der Stufe II (übergeordnete Straße) kategorisiert. Darüber hinaus verbinden die Pannierstraße als Ergänzungsstraße und die Wildenbruchstraße, eine Straße der Stufe II (örtliche Straße)[38], das Untersuchungsgebiet in Nord-Süd-Ausrichtung als Tangentialen mit den umliegenden Stadtteilen. Diese drei Straßen und die Erkstraße sind die meist befahrenen im Gebiet und die einzigen auf denen Tempo 50 erlaubt ist, auf den restlichen Straßen im Gebiet ist maximal Tempo 30 zulässig. Der Entwurf des Stadtentwicklungsplans Verkehr 2009 stuft die Wildenbruch- und die Erkstraße im Planungshorizont 2025 als örtliche Straßenverbindungen der Stufe III ein. Die Hauptverkehrsstraßen verursachen eine mäßige bis sehr hohe verkehrsbedingte Lärm- und Luftbelastung.

Sonnenallee

Verkehrsreiche Sonnenallee

Die Sonnenallee fungiert als Radiale im Berliner Verkehrsnetz und hat somit eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen den zentralen Stadtbereichen und äußeren Stadtteilen. Sie wird im Durchschnitt täglich von bis zu 25.000 KFZ befahren. Der LKW-Anteil liegt mit über 600 Fahrzeugen täglich bei 2,5%, der Schwerlastverkehrsanteil inklusive Bussen bei bis zu 6,8% (1.700 Fahrzeuge). Die Lärmbelastungen erreichen am Tage bis zu 72 dB(A) und in der Nacht bis zu 66 dB(A). Die Sonnenallee besitzt einen durchgehenden teilbegrünten Mittelstreifen und weitgehend lückenlos Straßenbäume im Randbereich und auf dem Mittelstreifen. Dies trägt dazu bei, dass die subjektiv wahrgenommene Belästigung durch den Straßenverkehr und Lärm reduziert wird.[39]

Erk- und Wildenbruchstraße

Die Erk- und Wildenbruchstraße als tangentiale Verbindungen nehmen die überbezirklichen Verkehre zwischen Tempelhof, Neukölln, Treptow, Friedrichshain auf. Sie sind täglich durchschnittlich mit ca. 14.000 KFZ belastet. Die Schwerverkehrsbelastung ist mit ca. 700 Bussen bzw. Lkw hoch (5%). Die Straße weist eine hohe Lärmbelastung auf, tagsüber bis zu 73 dB(A) und nachts bis zu 67 dB(A). Ursache hierfür sind die hohen Schwerlastverkehrsanteile, hohe Belastungen durch Busse und die zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.[40]

[38] beide Einstufungen gemäß StEP Verkehr 2003
[39] Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz: Lärmminderungsplanung für Berlin, Mai 2008
[40] ebenda

Pannierstraße

Viele Busse in der Pannierstraße

Die Pannierstraße wirkt ebenfalls als Tangentiale, ist aber aufgrund der weiteren Verkehrsführung in Kreuzberg (unterbrochen durch den Görlitzer Park) nicht als mehrere Stadtteile verbindende Straße geeignet. Sie wird durchschnittlich von bis zu 3.900 KFZ täglich befahren und hat somit eine sehr viel geringere Belastung als die Wildenbruchstraße. Dennoch ist auf der Pannierstraße eine hohe Lärmbelastung (bis zu 65 dB(A) nachts und bis zu 70 dB(A) tagsüber) hauptsächlich verursacht durch Schwerlast- und Busverkehr festzustellen.[41] Der Anteil des Busverkehrs liegt mit über 500 Fahrzeugen bereits bei über 13%. Zahlen für den LKW-Anteil sind nicht verfügbar.

Weichsel- und Reuterstraße

Die Weichsel- und die Reuterstraße haben ebenfalls eine tangentiale Verbindungsfunktion, da in ihrem weiteren Verlauf Brücken über die Kanäle vorhanden sind. Sie werden zum Teil als Umfahrung von stauanfälligen Kreuzungen der Hauptverkehrsstraßen genutzt. Somit sind diese Straßen von Durchgangsverkehren belastet. Besonders auffällig ist der gebietsfremde Verkehr in der Reuterstraße. Aufgrund der vergleichsweise breiten Fahrbahn wird diese Straße nach Beobachtungen von Anwohnern häufig mit überhöhter Geschwindigkeit durchfahren. Für die genannten Straßen liegen keine aktuellen Verkehrszählungen vor.

Maybachufer und Harzer Straße

Neu gestaltetes Maybachufer

Das Maybachufer wurde aus Mitteln des Quartiersmanagements umgestaltet und durch Verschwenkungen der Fahrbahn verkehrsberuhigt, da es sich um eine alternative radiale Verbindung handelt. Dennoch ist auch hier noch eine erhöhte Verkehrsbelastung festzustellen, die sich in der Harzer Straße fortsetzt und am Lohmühlenplatz eine durch die abknickende Verkehrsführung über die Brücke unübersichtliche Situation entstehen lässt, die für Fußgänger und Radfahrer potentielle Gefährdungen mit sich bringt.

[41] ebenda

Die weiteren Verbindungsstraßen zwischen der Karl-Marx-Straße und der Sonnenallee sind aufgrund der hohen Einzelhandelsdichte ebenfalls durch ein vergleichsweise hohes Verkehrsaufkommen gekennzeichnet. Vor allem die Fuldastraße ist hiervon betroffen, da es an der Sonnenallee eine Lichtsignalanlage gibt, die das Linksabbiegen ermöglicht.

Tempo 30

Alle übrigen Straßen sind als Erschließungsstraßen mit Sammelfunktion bzw. als reine Erschließungsstraßen einzustufen. Auf allen gilt Tempo 30. Die Verkehrsbelastung ist hier in der Regel als gering einzuschätzen bzw. entspricht der Erschließungsfunktion.

Tempo 10

Im Untersuchungsgebiet gibt es zwei Bereiche, die nur mit Tempo 10 befahren werden dürfen (westlicher Teil der Pflüger- und südlicher Abschnitt der Nansenstraße). Zusätzlich sind die Durchfahrt von der Pflüger- zur Nansenstraße nach Osten für den motorisierten Verkehr gesperrt und die Nansenstraße von der Weserstraße abgehängt. Grund hierfür sind Erschütterungsschäden an den Gebäuden, die in diesem Bereich auf Pfählen gegründet sind. Ein positiver Nebeneffekt ist, dass hierdurch eine Verkehrsberuhigung erreicht wird, die diesen Bereich deutlich aufwertet.

Weiterbau der A 100

Nach dem Weiterbau der A 100 bis zur Anschlussstelle Treptower Park sowie der Umgestaltung und des Rückbaus der Karl-Marx-Straße auf eine Spur pro Richtung wird sich der Verkehr auf der Sonnenallee prognostisch erhöhen.[42] Im Untersuchungsgebiet ist eine Erhöhung um ca. 12% realistisch. Dahingegen wird davon ausgegangen, dass sich der Verkehr auf den tangentialen Verbindungen zum Teil deutlich reduziert. Auf der Wildenbruchstraße wird mit bis zu 19% weniger, auf der Pannierstraße mit ca. 13% weniger und auf der Reuterstraße sogar mit einer Reduzierung um 27% der durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke gerechnet.

1.8.2. Öffentlicher Personennahverkehr

ausschließlich Buslinien im Gebiet

Das Untersuchungsgebiet ist gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angeschlossen. Innerhalb des Gebietes verkehren ausschließlich Buslinien. Darunter befinden sich zwei Metro-Linien. Die Buslinien stellen mehrere innerbezirkliche sowie bezirksübergreifende Verbindungen her. Entlang der Sonnenallee fährt die Metrobuslinie M41, entlang der Pannierstraße verkehren Busse der Linie 171 und 194. Diese bedienen ebenfalls die Harzer Straße sowie ein Teilstück des Maybachufers. Auf der Pannierstraße verkehrt außerdem die Metrobuslinie M29. Die Wildenbruchstraße und die Erkstraße werden von Bussen der Linien 104 und 167 befahren. Von allen Punkten innerhalb des Untersuchungsgebietes ist eine Bushaltestelle innerhalb von 300 m erreichbar. Ausgenommen davon sind die Quartiere entlang der Ossastraße und die Gebäude an den Knotenpunkten Ossa-/Fuldastraße und Ossa-/Weichselstraße. Hier ist der Weg zur nächsten Bushaltestelle um etwa 50 bis 100 m länger. Dies gilt ebenfalls für den nördlichen Abschnitt der Reuterstraße sowie für die Liberdastraße. Die Haltestellen im Untersuchungsgebiet sind nicht barrierefrei gestaltet, da bauseitig kein ausreichender Haltestellenauftritt von 16 cm erreicht wird.

Die Stationen der U- und der S-Bahn liegen außerhalb des VU-Gebietes. Die U-Bahnlinien 7 (entlang Karl-Marx-Straße) und 8 (entlang des Kottbusser Damms) sind zum Teil fußläufig zu erreichen bzw. können sehr gut mit den Buslinien erreicht werden. Die S-Bahnstationen sind nicht fußläufig erreichbar. Die nächstgelegenen S-Bahnstationen sind die Ringbahnstatio-

[42] ebenda

nen Treptower Park und Sonnenallee, jeweils etwas über 1 km von der Gebietsgrenze entfernt.

1.8.3. Ruhender Verkehr

überwiegend im öffentlichen Straßenraum

Der ruhende Verkehr wird im Untersuchungsgebiet überwiegend im öffentlichen Straßenraum untergebracht. Einige Straßen bieten platzsparende Möglichkeiten zum Schräg- und Querparken, die durch die Einengung der Fahrbahn zugleich verkehrsberuhigend wirken.

Wenige Tiefgaragen

Darüber hinaus existieren einige Tiefgaragen, die im Zuge von Neubauvorhaben seit den 1970er Jahren vornehmlich im Bereich nördlich der Achse Pflügerstraße/Weigandufer entstanden sind. Diese können aber nur einen geringen Anteil des gesamten Parkraumbedarfes abdecken. Ähnliches gilt für größere oberirdische Stellplatzanlagen, diese liegen ebenfalls überwiegend im nördlichen Gebietsabschnitt. Bei den Tiefgaragen ist aufgrund der häufigen Hinweise auf vermietbare Stellplätze zu vermuten, dass diese aufgrund der zusätzlichen Kosten für die Wohnungsmieter oft nicht ausgelastet sind.

Der Parkdruck im Untersuchungsgebiet ist unterschiedlich zu bewerten. Die Karl-Marx-Straße und die Sonnenallee mit ihren hohen Dichten an Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie der hohen Bevölkerungsdichte erzeugen eine hohe Parkraumnachfrage durch Kunden, Beschäftigte und Anwohner im südwestlichen Teil des Untersuchungsgebietes. Mit wachsender Entfernung von diesen Geschäftsstraßen nimmt der Parkraumdruck ab, was auch durch die geringere Bevölkerungsdichte unterstützt wird. Dennoch ist dort teilweise eine Knappheit von Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum spürbar. Nördlich des Neuköllner Schifffahrtskanals ist der Parkdruck durch die geringere Bevölkerungsdichte und die privaten Stellplatzanlagen deutlich geringer.

1.8.4. Rad- und Fußgängerverkehr

Wenig Radwege

Im gesamten Untersuchungsgebiet haben lediglich die Pannier- und die Weserstraße separate Radwege. Diese verlaufen beidseitig der Straßen im Gehwegbereich. Allerdings ist das Profil des Radwegs in der Weserstraße zu schmal, um den heute geltenden Sicherheitsstandards zu genügen.[43] Zudem bringen vom Gehweg abgetrennte Radwege immer wieder Gefahren mit Fußgängern mit sich. Grundsätzlich benötigt die Weserstraße aufgrund ihrer geringen KFZ-Belastung und der Tempobegrenzung auf 30 km/h keinen baulich getrennten Radweg.

Im StEP Verkehr 2003 werden das Maybachufer und die Harzer Straße bis zur Bouchéstraße als vorhandene Radroute ausgewiesen. Dieser Abschnitt ist aufgrund der Umgestaltung des Maybachufers und der Asphaltdecke in der Harzer Straße, verbunden mit Tempo 30, bereits heute als Radverbindung gut nutzbar. Die Donau- sowie die Inn- und Elsenstraße sind als Radwegenebennetz gekennzeichnet. Die Pflasterdecke in der Donau- und in Teilen der Innstraße schränkt das Befahren dieser Route mit dem Rad sehr stark ein. Zudem ist es nicht möglich, barrierefrei über den Elsensteg zu gelangen. Hier sind einige Stufen zu überwinden.

Die südlich des Neuköllner Schifffahrtskanals verlaufenden Erschließungsstraßen haben fast ausnahmslos eine Pflasterdecke, die das Fortbewegen

[43] die Regelbreite für straßenbegleitende Radwege gemäß Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) beläuft sich auf 2 m (mindestens 1,6 m)

per Fahrrad flächendeckend erschwert. Somit ist es umso wichtiger, einige attraktive Verbindungen für den Radverkehr zu schaffen.

Oft Barrieren im Fußgängerverkehr

Innerhalb des Untersuchungsgebietes stellen die Hauptverkehrsstraßen Sonnenallee sowie Erk-, Wildenbruch- und Pannierstraße die größten Barrieren für die Fußgänger dar. Die Sonnenallee bietet für Fußgänger einige Querungsmöglichkeiten wie Lichtsignalanlagen Mittelinseln und Gehwegvorstreckungen. An den auf die Sonnenallee führenden Querstraßen sind derartige Anlagen vorhanden. Eine Querung dazwischen ist nicht möglich, wodurch das Wechseln der Straßenseiten erschwert ist. Das wirkt sich nachteilig auf die Geschäftsentwicklung entlang der Sonnenallee aus. Die weiteren Hauptstraßen haben an den Kreuzungspunkten mit Querstraßen in den meisten Fällen Lichtsignalanlagen, in einem Fall eine Mittelinsel. An der Wildenbruch- und Pannierstraße sind nicht an jeder Kreuzung Querungshilfen vorhanden, was große Umwege für die Fußgänger verursacht.

Fehlende Gehwegabsenkungen

Das übrige Untersuchungsgebiet ist – abgesehen vom Zustand einiger Gehwege (siehe 1.8.5) – gut für den Fußgängerverkehr erschlossen. Allerdings fehlen im Detail an vielen Kreuzungen Gehwegabsenkungen und im sonstigen Straßenverlauf Querungshilfen in Form von Gehwegvorstreckungen und/oder Mittelinseln bzw. Zebrastreifen. Zudem bildet der Neuköllner Schifffahrtskanal eine Barriere. Zwischen der Fußgängerbrücke am Weichselplatz und der Wildenbruchbrücke sind es knapp 600 m. Eine fehlende öffentliche Verbindung zwischen der Ossa- und der Rütlistraße verursacht darüber hinaus unnötige Umwege für Fußgänger.

Mangelhafte Schulwegsicherung

Hinsichtlich der Schulwegsicherung sind noch einige Querungshilfen im Gebiet erforderlich. Das betrifft beispielsweise die Franz-Schubert-Schule. Die Schüler müssen auf dem Weg zum Hort in der Nansenstraße die Weserstraße überqueren. An der Rixdorfer- und Elbe-Grundschule sind ebenfalls Querungshilfen vor den Schulgebäuden erforderlich. Um die Schulen in der Rütlistraße zu erreichen sind Überwege in der Weser- und Pflügerstraße notwendig.

Mit der Wanderroute „Innerer Parkring“ aus dem Landschaftsprogramm 1994[44] gibt es vom östlichen Ufer des Landwehrkanals kommend, nach Südosten weiterführend entlang des südlichen Ufers des Neuköllner Schifffahrtskanals eine überbezirklich relevante Fußwegeverbindung.

1.8.5. Zustand des öffentlichen Straßenraums (Karte 11)

Der Zustand des öffentlichen Straßenraums (Fahrbahn und Gehweg) ergibt sich aus der Sichtprüfung sowie aus der Zuarbeit durch das Tiefbauamt Neukölln. Bei der Sichtprüfung wurden auf den Fahrbahnen Verwerfungen, Setzungen, Wellen, Fugenbreiten, Flickstellen sowie Schlaglöcher und auf den Gehwegen zusätzlich Absätze und sonstige die Verkehrssicherheit beeinträchtigende Faktoren bewertet.

Insgesamt weisen fast alle Straßen im Untersuchungsgebiet einen hohen Abnutzungszustand auf, der zumindest einer mittel- bis langfristigen Sanierung bedarf. Davon ausgenommen sind in ihrer gesamten Länge lediglich die Harzer Straße, die Elsenstraße, das Maybachufer, die Sonnenallee und in großen Teilen die Wildenbruchstraße. Es besteht ein enger Zusammenhang zwischen dem Straßenbelag und dem Sanierungsbedarf. Vor allem

[44] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Landschaftsprogramm, Berlin 1994, Ergänzung 2004

die Straßen mit Kopfsteinpflasteroberflächen bedürfen einer grundsätzlichen Sanierung.

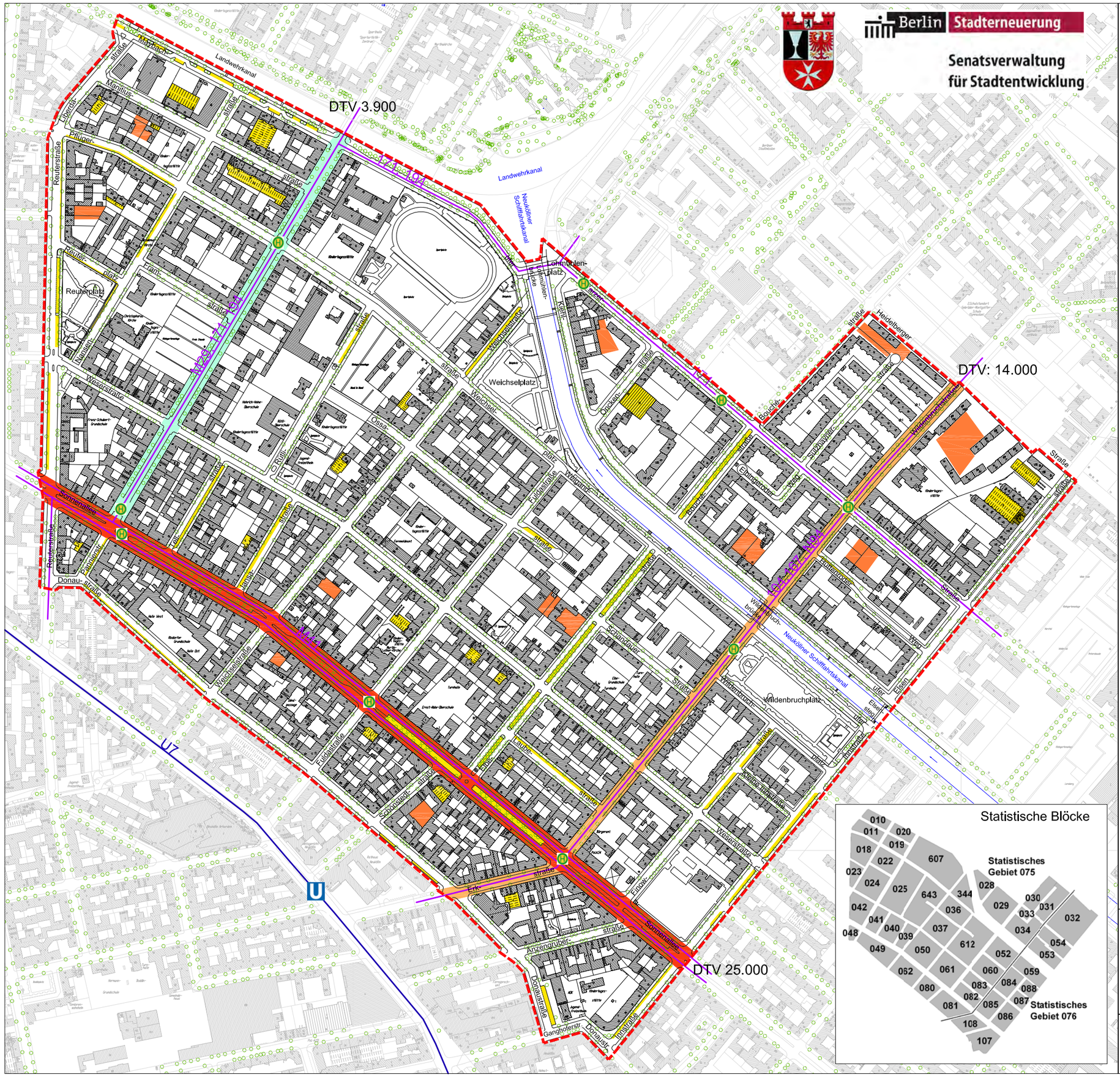
Geflickte Weserstraße

Das Pflaster verwirft sich mal mehr und mal weniger stark und bildet dadurch starke Unebenheiten und breite Fugen zwischen den Steinen. Darüber hinaus wurden einige Fahrbahnoberflächen bereits mehrfach notdürftig ausgebessert, Reparaturstellen wurden zum Teil nicht wieder gepflastert, sondern mit Asphalt vergossen (z.B. südliche Weichselstraße).

räumlicher Schwerpunkt feststellbar

Die Straßen in unbefriedigendem Zustand (in Karte 11 mit einer blauen Signatur) konzentrieren sich im Abschnitt südlich des Kanals und westlich der Fuldastraße. Nördlich des Neuköllner Schifffahrtskanals ist einzig das Kiehlufer als mangelhaft einzustufen, weitere Straßen in diesem Gebiet sind mittelfristig nicht sanierungsbedürftig (hoher Anteil an Asphaltstraßen).

Vorbereitende Untersuchungen
Maybachufer / Elbestraße
Berlin Neukölln



Karte 9: Verkehr 1

Übergeordnetes Straßennetz* mit DTV**

- übergeordnete Straße, Stufe **II**
- örtliche Straße, Stufe **III**
- Ergänzungsstraße

Öffentlicher Nahverkehr

- Buslinie mit Haltestelle
- U-Bahnlinie mit Haltestelle

Ruhender Verkehr

- Tiefgarage / Parkhaus
- Quer- bzw. Schrägparken
- größere Stellplatzanlage auf privatem Grundstück

- Grenze Untersuchungsgebiet

*gemäß Lärmminderungsplan für Berlin, Mai 2008
**durchschnittlicher täglicher Verkehr

Statistische Blöcke

Statistisches Gebiet 075: 010, 011, 020, 019, 018, 022, 607, 023, 024, 025, 643, 344, 028, 029, 030, 031, 032, 033, 042, 036, 041, 040, 039, 037, 034, 048, 049, 050, 612, 052, 053, 054, 062, 061, 060, 059, 080, 083, 084, 088, 082, 081, 085, 087, 086, 108, 107

Statistisches Gebiet 076

Kartengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Stand: November 2009

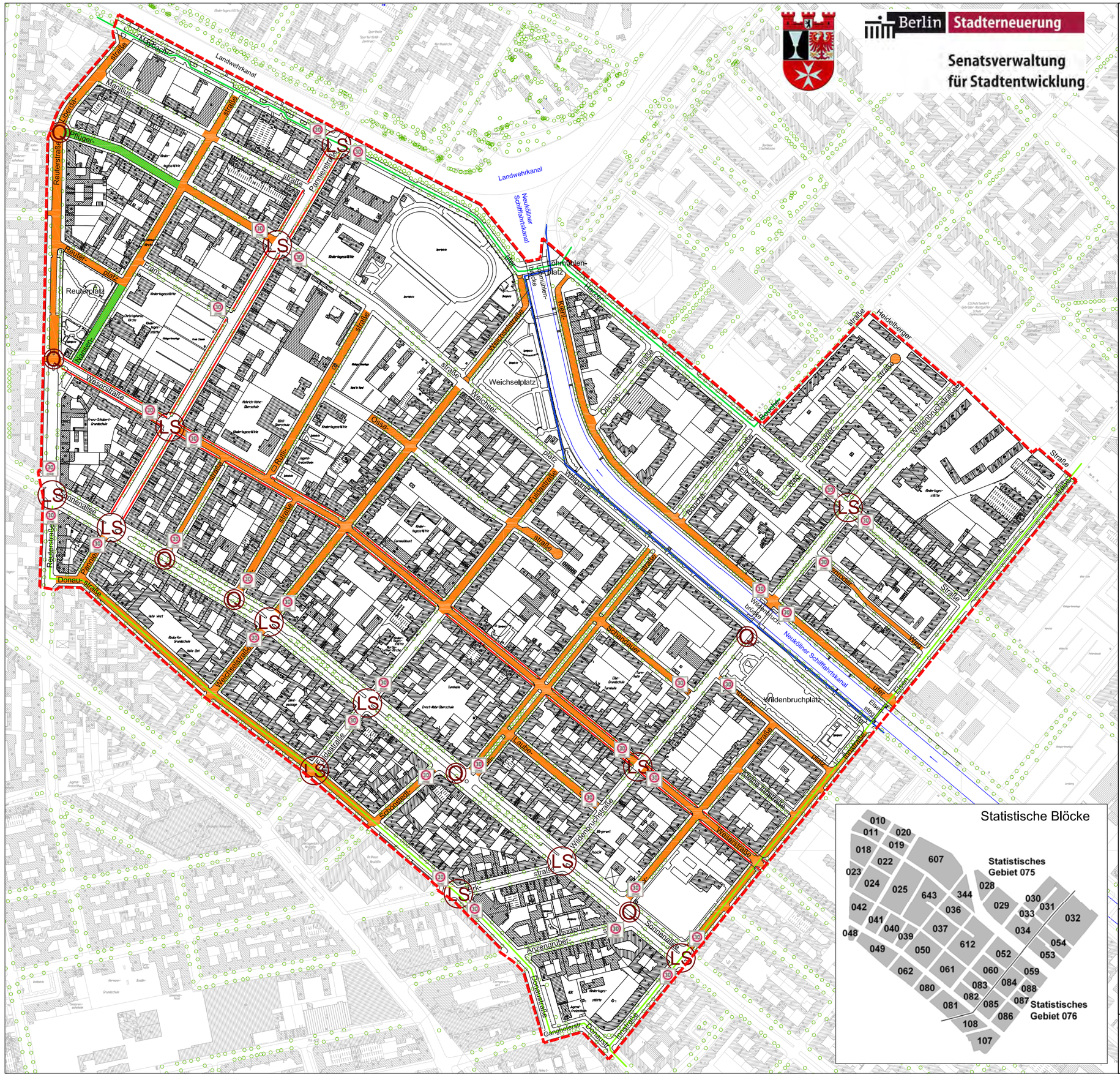
0 50 100 200 300m

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Oranienplatz 5, 10999 Berlin, Tel. 030/6141071 www.pfe-berlin.de

Vorbereitende Untersuchungen

Maybachufer / Elbestraße

Berlin Neukölln



Karte 10: Verkehr 2

Radverkehr

- separater Fahrradweg vorhanden
- Radroute vorhanden*
- Radroute Nebennetz*

Fahrbahnbelag

- Asphalt
- Kopfsteinpflaster

Beschilderung

- Beginn Tempo-30-Zone
- Tempo 10 (auf Kopfsteinpflaster)
- LS Lichtsignalanlage

Fußgänger

- Q Querungshilfe (Mittelinsel u.ä.)
- Wanderroute "Innerer Parkring"**

- Grenze Untersuchungsgebiet

*gemäß STEP Verkehr 2003
**gemäß Landschaftsprogramm 1994

Kartengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

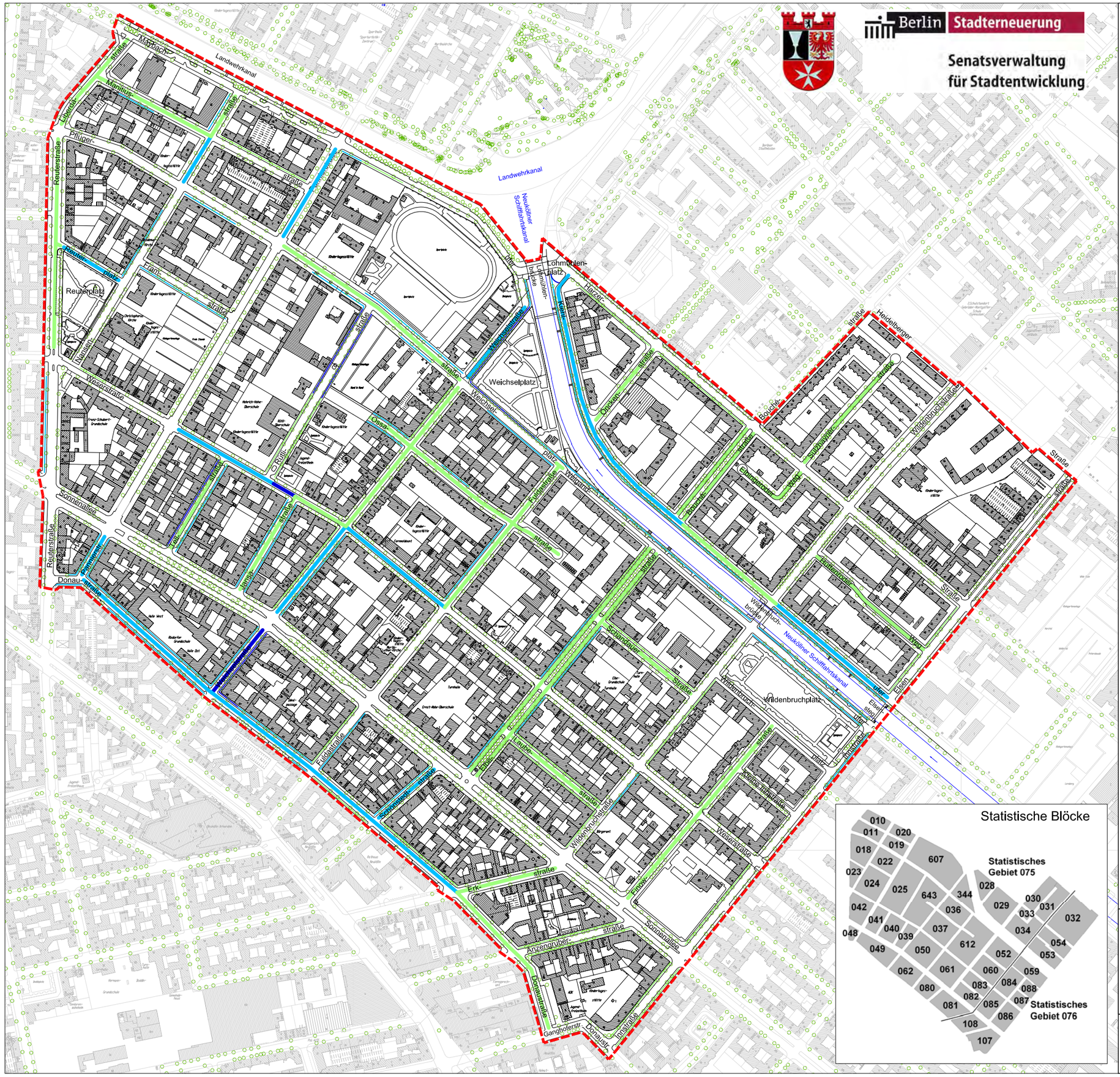
Stand: November 2009

0 50 100 200 300m

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Oranienplatz 5, 10999 Berlin, Tel. 030/6141071 www.pfe-berlin.de

Vorbereitende Untersuchungen
Maybachufer / Elbestraße
Berlin Neukölln

Karte 11: Zustand öffentlicher Straßenraum



Grenze Untersuchungsgebiet

Kartengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Stand: November 2009

0 50 100 200 300m

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Oranienplatz 5, 10999 Berlin, Tel. 030/6141071 www.pfe-berlin.de

1.9. Umwelt und Natur (Karte 12)

1.9.1. Lärmbelastung

Die in Tab. 11 zusammengestellten Orientierungs- und Grenzwerte dienen der Einordnung der in Kapitel 1.8.1 und nachfolgend dargestellten Lärmbelastungen an den Hauptverkehrsstraßen. Die DIN 18005[45] beinhaltet schalltechnische Orientierungswerte, die für die städtebauliche Planung konzipiert sind und deshalb vergleichsweise niedrig liegen. Sie können dennoch zur Einordnung der Belastungen im VU-Gebiet herangezogen werden. Dagegen gilt die 16. BImSchV[46] für den Bau und die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen. Dieser Fall liegt im Untersuchungsgebiet nicht vor, aber der Immissionsgrenzwert soll den Schutz der Bewohner vor schädlichen Lärmbelastungen sicherstellen und bietet somit ebenfalls eine Orientierung zur Bewertung der bestehenden Belastungen im Gebiet. Die vergleichsweise hohen Werte der VLärmSchR[47] gelten ausschließlich für die Planung, Änderung und Lärmsanierung von Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes. Diese Straßenkategorie ist im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden, dennoch drücken diese Werte aufgrund ihrer Konzeption die Obergrenze der noch erträglichen Lärmbelastung aus.

Tab. 11: Orientierungs- und Grenzwerte beim Verkehrslärm

Angaben in dB(A)	Allgemeines Wohngebiet Tag / Nacht	Mischgebiet Tag / Nacht
DIN 18005 (Orientierungswerte)	55 / 40 bis 45	60 / 45 bis 50
16. BImSchV (Grenzwerte)	59 / 49	64 / 54
VLärmSchR (Grenzwerte)	70 / 60	72 / 62

Quelle: eigene Zusammenstellung

Hoher Lärmpegel

Die Hauptverkehrsstraßen Sonnenallee, Erk-, Wildenbruch- und Pannierstraße haben infolge ihres hohen Verkehrsaufkommens auch einen hohen Lärmpegel. Die Pegel liegen tagsüber bei bis zu 75 dB(A). An den Knotenpunkten entlang dieser drei Straßen breitet sich der Lärm darüber hinaus in die Seitenstraßen aus. Im Lärmminderungsplan für Berlin[48] wird die Lärmbetroffenheit der Anwohner durch die Lärmkennziffer (LKZ) beschrieben. Die LKZ setzt die Mittelungspegel in Beziehung zu den betroffenen Anwohnern.[49] Nach dieser Bewertung weisen die Sonnenallee sowie die Erk-, Wildenbruch- und Pannierstraße ähnlich hohe Betroffenheitswerte auf. Die höchsten Werte wurden allerdings im nördlichen Abschnitt der Pannierstraße und in der Wildenbruchstraße auf Höhe der Schandauer Straße ermittelt.

Neben den Anwohnern sind weitere sensible Nutzungen von dem Lärm betroffen. An der Ernst-Abbe-Oberschule wurden tagsüber 73 dB(A) und an der Elbe-Grundschule 67 dB(A) ermittelt. Die Ausbreitung des Lärms wirkt sich darüber hinaus auf die Grünflächen aus. Besonders betroffen sind der Wildenbruchplatz und die Kleingartenanlage „Freie Stunde“ an der Pannierstraße.

[45] DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau

[46] Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)

[47] Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes - VLärmSchR 97

[48] Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz: Lärmminderungsplanung für Berlin, Mai 2008, Seite 10ff

[49] LKZ = Betroffene * (Mittelungspegel – Schwellenwert) / 100 m Straßenlänge

Die in Kapitel 1.8.1 beschriebene prognostizierte Veränderung der Verkehrsbelastung auf den Hauptverkehrsstraßen im Untersuchungsgebiet durch den Weiterbau der A 100 bis zur Anschlussstelle Treptower Park und die Umgestaltung der Karl-Marx-Straße wirkt sich auch auf die Lärmbelastung aus. Während beispielsweise die Pegel nachts auf der Sonnenallee etwa um 1 dB(A) ansteigen werden, sinken sie auf der Pannierstraße bis zu 1 dB(A) und auf der Wildenbruchstraße immerhin über 2 dB(A).[50]

In der engen Wildenbruchstraße konzentriert sich der Lärm

Insgesamt ist in dem Untersuchungsgebiet eine hohe verkehrsbedingte Lärmbelastung festzustellen, die sich allerdings auf die genannten Hauptverkehrsstraßen konzentriert. Für die weiteren Straßen im Gebiet stehen keine Zählungen und somit keine Lärmdaten zur Verfügung. Aufgrund von Angaben von Akteuren vor Ort und eigenen Beobachtungen lässt sich feststellen, dass insbesondere in der Reuterstraße, am Maybachufer, der Harzer Straße und etwas abgeschwächt in der Weichselstraße durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, teilweise verbunden mit der gepflasterter Fahrbahnoberfläche, Lärmbelastungen für Anwohner auftreten.

Kaum Gewerbelärm

Da im Untersuchungsgebiet kaum produzierendes und verarbeitendes Gewerbe ansässig ist, treten nennenswerte Lärmbelastungen durch Gewerbe nicht auf. Es sind nach Angaben des Umweltamtes Neukölln lediglich punktuell Fälle von Lärm- oder Geruchsbelastung durch ansässige Gewerbe bekannt (u.a. durch Außengastronomie), die allerdings keine Betriebsverlagerungen oder andere Interventionen erfordern.

1.9.2. Luftbelastung

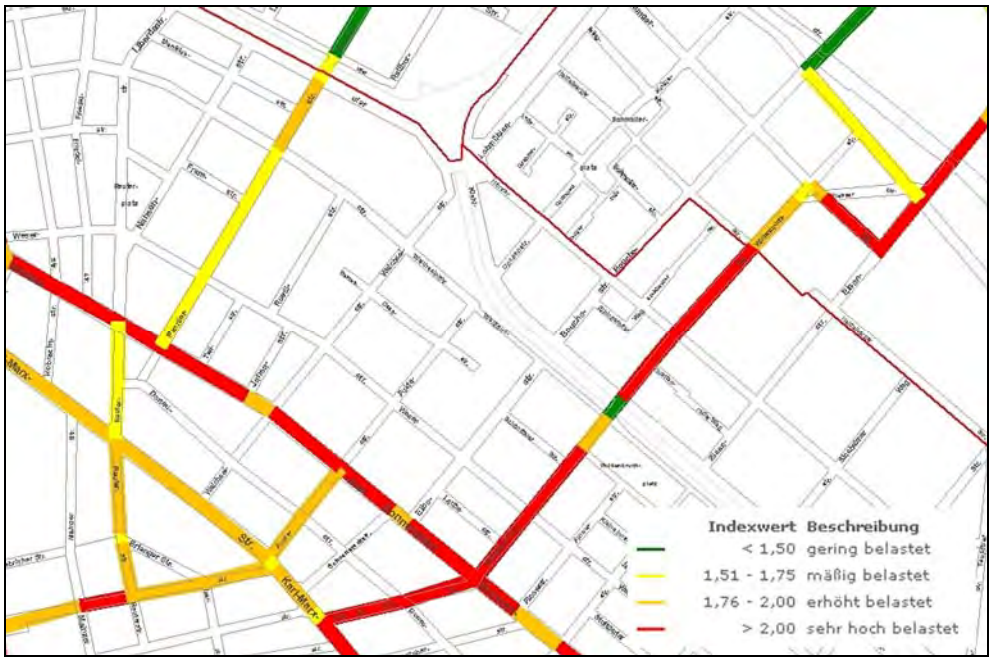
Die verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen treten ebenfalls an den durch hohe Lärmimmissionen betroffenen Hauptverkehrsstraßen auf. Sehr hohe Belastungen mit Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxid (NO_2) sind vor allem entlang der Sonnenallee und der Wildenbruchstraße nachzuweisen (siehe Abb. 23). Die Luft entlang der Pannierstraße ist verkehrsbedingt mäßig bis erhöht belastet.

Die Daten der Luftgütemessstation in der Nansenstraße 10 zeigen, dass die Luftbelastungen hier insgesamt im Laufe der Messungen seit 1990 leicht sinken. Lediglich die Ozonbelastung ist etwas angestiegen. Die Werte für Feinstaub, Stickstoffoxide, Benzol und Ruß liegen unterhalb der Grenzwerte. Da es sich bei der Messstation um keinen Standort in der Nähe einer Hauptverkehrsstraße handelt, können die Werte nicht auf das gesamte Un-

[50] siehe Fußnote 48

tersuchungsgebiet übertragen werden. Im Gebiet existieren keine weiteren Messstationen.

Abb. 23: Index der verkehrsbedingten Luftbelastung für PM10 und NO2 2005



Quelle: FIS-Broker - Verkehrsbedingte Luftbelastung 2005 (Umweltatlas)

1.9.3. Stadtklima

Kaltluftströme vorhanden

Das Kleinklima bestimmende Kaltluftströme gelangen von Norden und Osten in das Untersuchungsgebiet. Die von Norden kommenden Luftströme bewegen sich entlang des Landwehr- und des Neuköllner Schifffahrtskanals und breiten sich über den Sportplatz am Maybachufer und den Weichselplatz nach Süden und Osten über das Gebiet aus. Die von Osten kommenden Kaltluftströme verteilen sich entlang des Neuköllner Schifffahrtskanals und des Wildenbruchplatzes nach Westen über das Untersuchungsgebiet.

Fünf Kaltluftentstehungsgebiete

Kaltluftentstehungsgebiete sind der Reuterplatz, der Weichselplatz und der Wildenbruchplatz sowie die beiden Kleingartenanlagen. Diese sind belasteten Siedlungsbereichen zugeordnet und besitzen eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Nutzungsintensivierung.

Mehr als 75% des Untersuchungsgebietes stellen gemäß Umweltatlas Berlin Siedlungsräume mit mäßiger, in Einzelfällen hoher bioklimatischer Belastung dar. Hierzu zählen vor allem die stark verdichteten Blöcke nördlich und südlich der Sonnenallee. Hier besteht eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen.

Geringe solare Flächenpotenziale

Im Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird solarurbanes Flächenpotenzial durch technische Aspekte wie der Ermittlung geeigneter Gebäudeflächen und durch städtebauliche Aspekte wie dem Gebäudealter und Denkmalschutzaspekten ermittelt. Dabei spielen Kriterien wie Neigung, Größe und Ausrichtung der Flächen eine entscheidende Rolle. Diese werden auf 20 ermittelte Stadtraumtypen angewandt. Das solarurbane Flächenpotenzial ist hoch bei Wohn- und Gewerbebauten der 1980er Jahre, mittel bei Gebäuden des sozialen Wohnungsbaus der 1950er und 1960er Jahre und ausreichend bei Wohnbauten der 1950er und 1960er

Jahre in geschlossener Bauweise. Außerdem besitzen größere Gewerbestandorte ein relativ hohes solarurbanes Flächenpotenzial.

Das solarurbane Flächenpotenzial im Untersuchungsgebiet ist insgesamt gering. Lediglich wenige Flächen haben gemäß Umweltatlas Berlin ein solares Flächenpotenzial. Dazu zählen vor allem größere Gewerbestandorte und Wohnsiedlungen der Zwischenkriegs- und Nachkriegszeit. Diese Potenzialflächen befinden sich überwiegend im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes.

1.9.4. Altlasten

Insgesamt sind im Untersuchungsgebiet Bodenbelastungskataster Berlin ca. 163.000 m² Fläche als Altlastflächen, Altlastenverdachtsflächen oder Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen eingetragen.[51] Es liegen zum Teil flächendeckende anthropogene Auffüllungsschichten vor. Von noch nicht erkundeten Verfüllungen mit Trümmerschutt ist lokal auszugehen. Bei diesen Auffüllungen ist mit Belastungen durch Schwermetalle und PAK (Polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) zu rechnen.

Vorhandene Altlasten in der Kleingartenanlage Hand in Hand und auf der südöstlichen Fläche des Sportplatzes Maybachufer - Quelle: Bing maps

Belastungsschwerpunkte vorhanden

Belastungsschwerpunkte im Untersuchungsgebiet für Altlasten und für sonstige Flächen mit Bodenverunreinigungen sind laut Umweltamt Neukölln das Maybachufer inklusive Sportplatz (ehemaliger Hafen), die Sonnenallee 78 (ehemals Standort einer chemischen Reinigung), der Sportplatz an der Innstraße aufgrund einer Trümmerschutt- und Munitionsbergung, der Weichselplatz und der Campus Rütli.

chemische Reinigungen als Verursacher

Über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt sind ca. 20, meist ehemalige Standorte chemischer Reinigungen und Anlagen bekannt, die mit CKW (chlorierte Kohlenwasserstoffe) arbeiten bzw. gearbeitet haben. Davon wurden im Rahmen der zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel zunächst einige Grundstücke erkundet und dabei hohe Belastungen an LCKW (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) im Grundwasser gefunden. In der Sonnenallee 78 läuft derzeit ein entsprechendes Sanierungsverfahren.

Aus genannten Gründen sind geplante Wasserhaltungen sehr kritisch zu sehen. Eine konzentrierte Niederschlagsversickerung ist auf den belasteten Flächen deshalb nicht möglich.

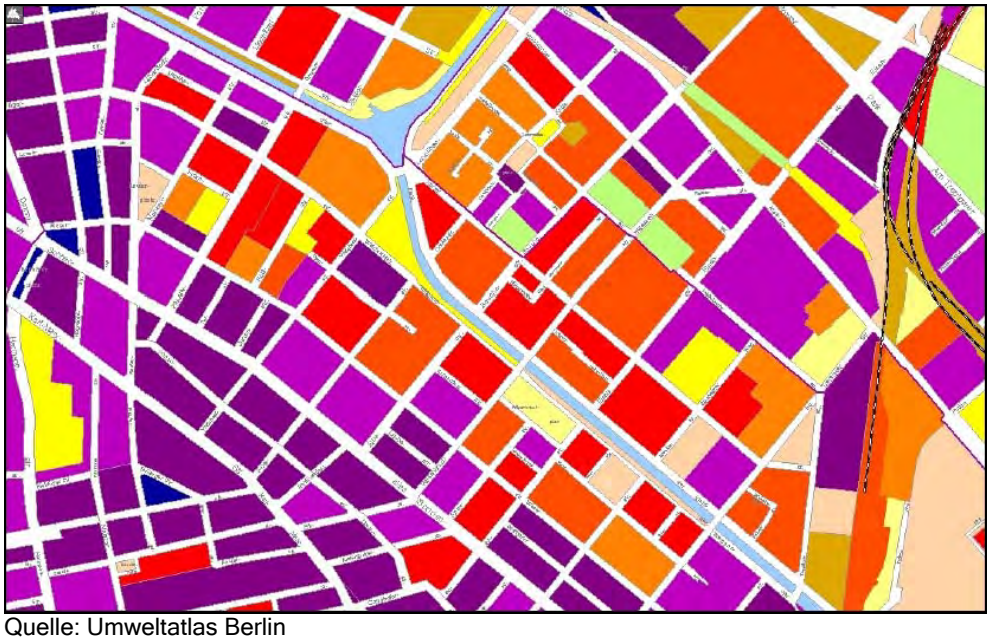
[51] Zuarbeit BA Neukölln, Umweltamt

Bei allen künftigen Vorhaben auf nachstehenden Flächen ist das Umweltamt zu konsultieren und sind Bodenuntersuchungen in Abstimmung mit dem Umweltamt einzuplanen.

Eine Zusammenstellung der belasteten Flächen mit Angaben zu Größe und Lage findet sich im Kapitel 6 (Tab. 18).

1.9.5. Versiegelung

Abb. 24: Versiegelungsgrad gemäß Umweltatlas Berlin (von wenig bis stark versiegelt → gelb, orange, rot, lila)



Quelle: Umweltatlas Berlin

weite Teile stark versiegelt

Mit Ausnahme der drei großen öffentlichen Grünflächen (Reuter-, Weichsel- und Wildenbruchplatz) und der Kleingartenanlagen sind weite Teile des Untersuchungsgebietes aufgrund der hohen baulichen Dichte und der intensiv genutzten Hofflächen sehr stark versiegelt. Das trifft besonders auf den Teil südlich der Weserstraße zu. Hier haben die meisten Blöcke einen Versiegelungsgrad zwischen 70 bis 90%.[52] Im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes nimmt der Grad der Versiegelung ab, liegt aber bei den bebauten Blöcken in keinem Fall unter 50%. Im Landschaftsprogramm[53] wird im Programmplan Naturhaushalt/Umweltschutz das Untersuchungsgebiet als Siedlungsgebiet mit Schwerpunkt Entsiegelung gekennzeichnet (siehe 1.1.6).

[52] ebenda

[53] Landschafts-/Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro) vom 29.07.1994, zuletzt ergänzt mit Bekanntmachung vom 27.06.2006

Vorbereitende Untersuchungen
Maybachufer / Elbestraße
Berlin Neukölln

Karte 12: Umweltsituation

Lärm Straßenverkehr*

- 55 bis 60 dB(A)
- 60 bis 65 dB(A)
- 65 bis 75 dB(A)
- über 75 dB(A)

Stadtklima**

- Kaltluftstrom (über 200 m3/s)
- Kaltluftentstehungsgebiet

Altlasten***

- Altlastenfläche
- Altlastenverdachtsfläche
- schädliche Bodenveränderung
- Standort Chemische Reinigung (Standort teilw. aufgegeben)

- Grenze Untersuchungsgebiet

*gemäß Strategische Lärmkarte (Tag-Abend-Nacht-Lärmindex 2005)
**gemäß Umweltatlas 2005, Kaltluftstrom am Abend
***gemäß Bezirksamt Neukölln, Abt. Soziales, Wohnen, Umwelt; Umweltamt

Kartengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Stand: März 2010

0 50 100 200 300m

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Oranienplatz 5, 10999 Berlin, Tel. 030/6141071 www.pfe-berlin.de

Berlin Stadterneuerung
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Statistische Blöcke
Statistisches Gebiet 075
Statistisches Gebiet 076

1.10. Technische Infrastruktur

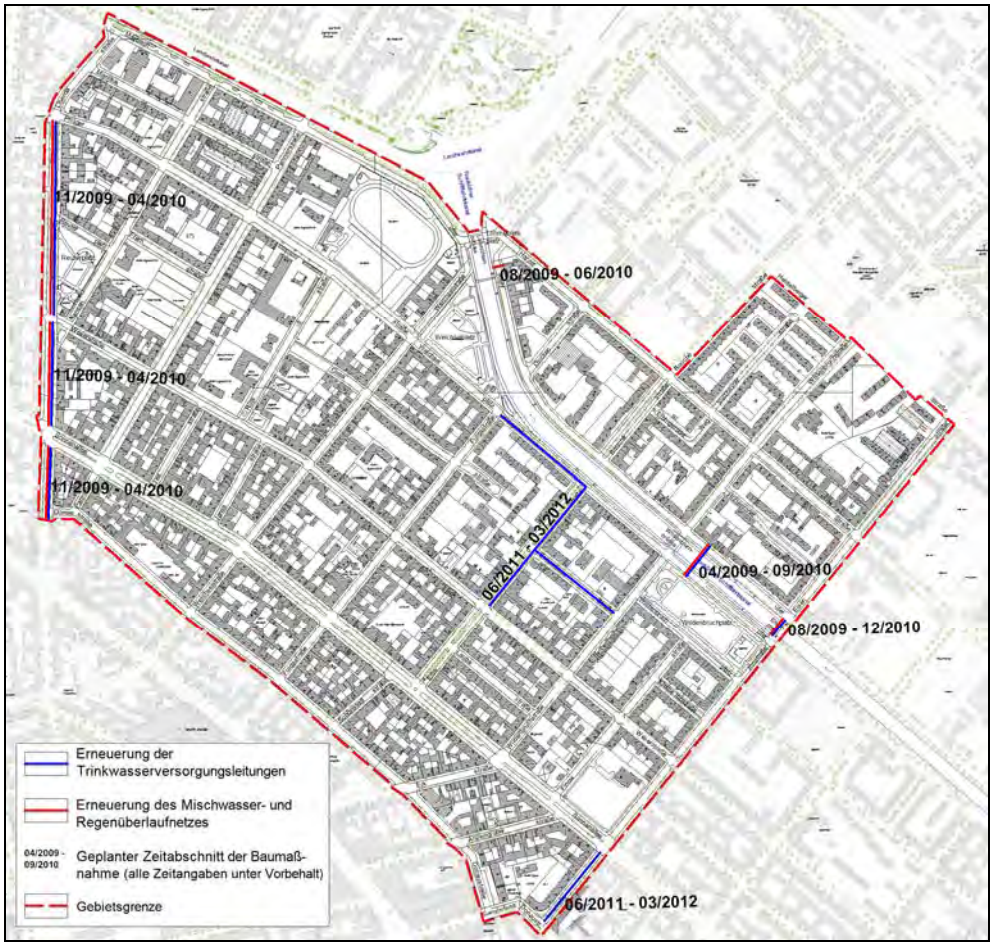
Bei der stadttechnischen Ausstattung des Gebietes wird die Trinkwasserversorgung, die Mischwasserentsorgung und die Versorgung mit Fernwärme betrachtet, da bei Erneuerung, Ausbau und Neuverlegung dieser Systeme größere Eingriffe in den Straßenraum zu erwarten sind.

1.10.1. Trinkwasserversorgung und Mischwasserentsorgung

Ausschließlich Mischwasserkanalisation

Das Rohr- bzw. Kanalnetz und das Abwasserdruckrohrnetz werden von den Berliner Wasserbetrieben (BWB) unterhalten. Das gesamte Untersuchungsgebiet wird durch eine Mischwasserkanalisation (Schmutz- und Regenwasser in einem Kanal) entsorgt. Das Pumpwerk Schandauer Straße 14 hat die Funktion eines Anschlusspumpwerkes, welches das Abwasser gemeinsam mit anderen Pumpwerken über Druckleitungen direkt zum Klärwerk fördert. Dem Pumpwerk angeschlossen ist ein unterirdisches Regenüberlaufbecken, das im hinteren Grundstücksbereich in der Schandauer Straße liegt.

Abb. 25: Geplante Baumaßnahmen der Berliner Wasserbetriebe



Quelle: Berliner Wasserbetriebe, eigene Darstellung

Bereits in den letzten Jahren haben die BWB verschiedene Maßnahmen zur Erneuerung ihres Ver- und Entsorgungsnetzes im Gebiet vorgenommen. Abb. 7 zeigt die Baumaßnahmen, die bis zum Jahr 2012 in Zeitabschnitten durchgeführt werden sollen. Es können jedoch zusätzliche Maßnahmen erforderlich sein (z.B. durch Schadensfälle), die derzeit nicht beabsichtigt sind.

Die Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz hat in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan XIV-179 (Campus Rütli) vom 11.12.2008 darauf hingewiesen, dass zur Reduzierung der Schadstoffeinträge in den Neuköllner Schifffahrtskanal durch Regenüberläufe der Mischwasserkanalisation möglichst viele Flächen zu entsiegeln sind. Nur so können die Zielvorgaben der Gewässergüteklasse 2 nach der EU-Wasserrahmenrichtlinie[54] eingehalten werden.

1.10.2. Fernwärmeversorgung (Karte 13)

zwei Versorger

Das Untersuchungsgebiet wird von zwei Versorgern mit Fernwärme beliefert, wie in der Karte 13 grafisch dargestellt. Die Vattenfall Europe Wärme AG versorgt den Großteil der Blöcke nördlich des Neuköllner Schifffahrtskanals und das Fernheizwerk Neukölln die südlichen Bereiche. Insgesamt liegt der Schwerpunkt der Fernwärmeversorgung südöstlich der Weichselstraße. Die Netz- und die Versorgungsdichte sind hier sehr hoch. Fast alle Straßen verfügen über Versorgungsleitungen.

Der Abschnitt nordwestlich der Weichselstraße hat eine geringere Netz- und Versorgungsdichte. Es handelt sich bei den Gebäuden mit Fernwärmeanschluss größtenteils um soziale Infrastruktureinrichtungen und private Neubauten. Die Fernwärmeleitungen liegen straßenseitig und gebäudeseitig. In einigen Straßen, wie in der Fram-, in großen Teilen der Nansen- und Pannierstraße sowie in jenen Teilen der Sonnenallee, die in diesem Abschnitt liegen, sind keine Fernwärmeleitungen vorhanden. Die übrigen Gebäude werden zumeist entweder mit Gas oder mit Öl beheizt. Kohleheizung spielt im Untersuchungsgebiet nur noch eine untergeordnete Rolle.

Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen sind derzeit weder bei Vattenfall noch beim Fernheizwerk Neukölln vorgesehen. Der Leitungsbestand des Fernheizwerks ist relativ neu (in größten Teilen maximal 30 Jahre). Eventuelle Neuanschlüsse und Neuverlegungen werden nach Kundenbedarf hergestellt.

Umweltaspekt: geringere Belastungen

Der Fernwärme kommt ein besonderer Umweltaspekt zu, denn sie verringert massiv die Einzelbeheizung und somit die Schadstoffbelastung in den Wohngebieten. Besonders die Kraft-Wärme-Kopplung, bei der durch die Erzeugung von Elektroenergie entstehende Abwärme zum Beheizen genutzt wird, verbessert die Ökobilanz. Vattenfall setzt dieses Verfahren bei seinen kohlegefeuerten Kondensationskraftwerken ein. Das Fernheizwerk Neukölln bietet ausschließlich Wärmeerzeugung aus Steinkohle und Heizöl bzw. Gas. Durch den Bezug von Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung aus dem Heizkraftwerk Mitte seit dem Jahr 2004, konnten die CO_2-Emissionen um 40% gesenkt werden. Der Anteil des Wärmemengenbezugs aus dieser effizienteren Erzeugungsart lag im Jahr 2008 bereits bei über der Hälfte.

1.10.3. Weitere technische Infrastruktur

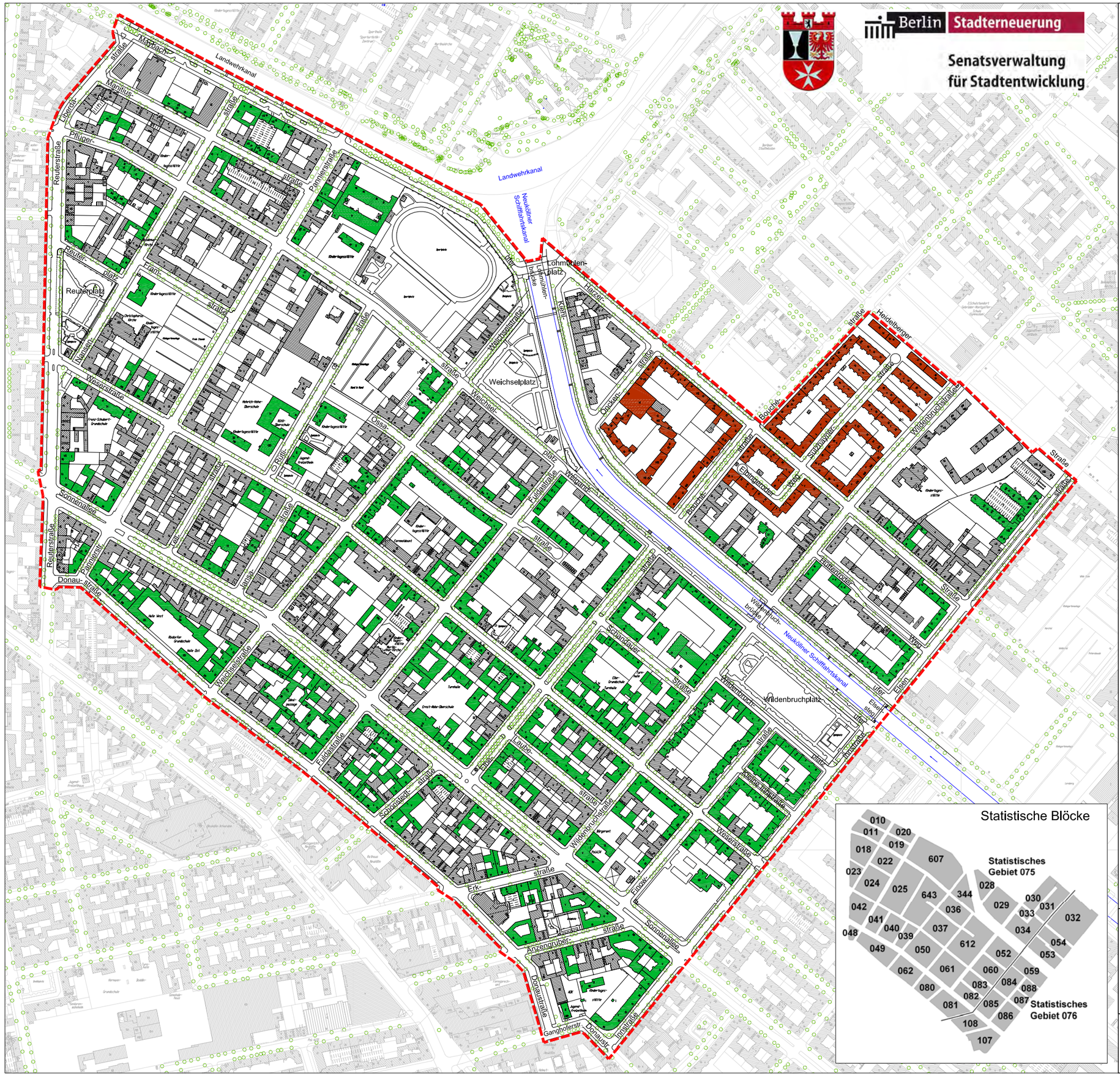
Die weiteren Medienträger Gas, Elektrizität und Kommunikationsmedien sind flächendeckend im Untersuchungsgebiet vorhanden. Auf die Abfrage der Erneuerungsbedarfe dieser Medien wurde in dieser Untersuchung verzichtet, da sie aufgrund ihrer grundsätzlich geringeren Instandhaltungsbedarfe und baulichen Eingriffe für die Stadterneuerung kaum relevant sind.

[54] Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. L 327 vom 22.12.2000, S. 1)

Die verschiedenen Leitungsträger sind rechtzeitig vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen zu informieren. Die beabsichtigten Planungen von Vattenfall beinhalten keine Umbau- und Sanierungsarbeiten der Mittel- und Niederspannungskabel. Im Zusammenhang mit der Kundenversorgung ist jedoch jederzeit mit Kabelneulegungen und Kabelregulierungen zu rechnen. Bei der Planung und Durchführung der Maßnahme „Neustrukturierung Campus Rütli“ darf der Betrieb des benachbarten Umspannwerks Weserstraße 192 einschließlich der Leitungen nicht beeinträchtigt werden. Es befinden sich 110-kV-Ölkabel in der Weserstraße.

Vorbereitende Untersuchungen
Maybachufer / Elbestraße
Berlin Neukölln

Karte 13: Gebäude mit Fernwärmeversorgung



Fernwärmeversorgung durch Vattenfall Europe Wärme AG

Fernwärmeversorgung durch Fernheizwerk Neukölln AG

Grenze Untersuchungsgebiet

Kartengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Stand: November 2009

0 50 100 200 300m

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Oranienplatz 5, 10999 Berlin, Tel. 030/6141071 www.pfe-berlin.de

2. Städtebauliche Missstände und Potenziale (Karte 15)

Im Folgenden werden die wichtigsten städtebaulichen und funktionalen Defizite und Potenziale, die sich auf Grundlage der Bestandserhebung und der -analyse herauskristallisiert haben, dargestellt.

2.1. Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Defizite

- Die Arbeitslosenquote liegt in der Verkehrszelle Reuterplatz mit 17,3% im Jahr 2006 sehr hoch und ist im Gegensatz zu Berlin und dem Bezirk Neukölln in den letzten Jahren nicht gesunken.
- Die Bevölkerungsdichte im Gebiet ist sehr hoch (239 Einwohnern pro Hektar (E/ha)). In einzelnen Blöcken kommen Dichten von über 500 E/ha vor.
- Es ist ein Wanderungsverlust an schulpflichtigen Kindern und Jugendlichen im Alter zwischen 6-18 Jahren zu verzeichnen.
- Der Anteil von nicht arbeitslosen Empfängern von Existenzsicherungsleistungen in der Verkehrszelle Reuterplatz liegt bei 23,8% (2006) und ist in den letzten Jahren weiter angestiegen.
- 65,3% der Kinder unter 15 Jahren leben in Familien mit Bezug von Existenzsicherungsleistungen.
- Das Untersuchungsgebiet hat einen hohen Ausländeranteil (31,5%, 9.204 Personen).
- Die Verkehrszelle Reuterplatz gehört 2008 zur Gruppe mit sehr niedrigem Status bei stabiler Entwicklung (4±) (untersten Statusgruppe).
- Die Verkehrszelle Reuterplatz zählt zur Gruppe 4 bezüglich des Entwicklungsindexes und liegt berlinweit auf Rang 289 von 319.
- Die durchschnittliche Kaufkraft im Untersuchungsgebiet ist im Vergleich zum Bezirk Neukölln und anderen innerstädtischen Quartieren außerordentlich niedrig und liegt unter 95 (Index Durchschnitt Neukölln: 100).

Potenziale

- Es ist ein Trend der Zuwanderung beispielsweise aus benachbarten Kreuzberger Gebieten sowie aus den Friedrichshainer Trendkiezen Boxhagener Platz und Samariterviertel zu beobachten.
- Es ist ein leichter Wanderungsgewinn und ein Anstieg der Bewohnerzahlen mit deutscher Staatsbürgerschaft zu verzeichnen.
- Es handelt sich um ein vergleichsweise junges Quartier. Der Altenquotient von 15,4 liegt deutlich unter dem Durchschnitt Berlins (28,4).

2.2. Wohnen und Wohnumfeld

Defizite

- In vielen Blöcken des Untersuchungsgebietes, vor allem beidseitig der Sonnenallee, herrscht eine sehr hohe Bebauungsdichte (10 Blöcke haben eine Geschossflächenzahl von über 3,0). Dies führt zu mangelhafter Belichtung, Besonnung und Belüftung.
- Viele der kleinen Wohnhöfe und sonstigen privaten Freiflächen sind stark versiegelt und für die Bewohner kaum nutzbar.
- Die funktionale und emotionale Erlebnisqualität der Blockinnenbereiche ist an vielen Stellen durch ungestaltete, prägende Brandwände und fensterlose Giebel sowie durch die teilweise sehr geringen Hofgrößen stark eingeschränkt.
- Der optische Zustand vieler Fassaden trägt nicht zu einem positiven, städtebaulich-architektonisch wirksamen Stadtbild bei.

- Innerhalb des VU-Gebietes haben ca. 13,5% der Gebäude einen erheblichen Sanierungsbedarf. Weitere Bestände erfordern mittel- bis langfristig Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Potenziale

- Die Wohnbebauung der Zwischen- und Nachkriegszeit ist überwiegend in einem guten Zustand und bietet mit den gestalteten und durchgrünten Freiflächen eine gute Wohnqualität.
- Die teilweise denkmalgeschützten Kirchen- und Schulbauten sowie die Wohnanlagen des Reformwohnungsbaus der 1920er Jahre werten das Untersuchungsgebiet stadtgestalterisch auf.
- Die Wohngebiete entlang der Kanalzone haben große Potenziale zu attraktiven Wohnlagen zu werden. Erste Ansätze hierfür sind bereits erkennbar.
- Die Wohnquartiere an der Sonnenallee bieten Urbanität und Vielfalt.

2.3. Gewerbe, Handel, Dienstleistungen / lokale Ökonomie

Defizite

- Im Untersuchungsgebiet gibt es abseits der Sonnenallee für die Bewohner nur wenige Ladengeschäfte mit Gütern des täglichen Bedarfs.
- Die Struktur des Einzelhandelsangebotes der Sonnenallee ist gekennzeichnet durch eine Mischung von Läden mit Waren überwiegend einfacher Qualität und einer mangelnden Angebotsvarianz.
- Hinsichtlich des eingeschränkten und sich überschneidenden Warenangebotes im direkten Umfeld und mit anderen Einkaufsschwerpunkten im Bezirk sowie der Konzentration im Niedrigpreissegment zeichnen sich Trading-Down-Tendenzen ab.
- Für die ethnische Ökonomie lassen sich überwiegend ein kleinbetriebliches Milieu sowie eine sektorale und räumliche Konzentration feststellen.
- Insgesamt stehen 80 der fast 700 Ladengeschäfte leer (über 11%). Der Leerstand konzentriert sich vor allem in den nördlichen Seitenstraßen der Sonnenallee.

Potenziale

- Durch die wachsende Kreativ- und Kneipenszene im Bereich Reuterstraße/Reuterplatz ergibt sich allmählich eine Attraktivität, die übergebietlich ausstrahlt.
- Durch das Fehlen produzierender oder stark emittierender Betriebe sind kaum Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung vorhanden.
- Die Nähe zu zentralen Versorgungsbereichen und die gute Erreichbarkeit des zentralen Innenstadtbereichs wirken sich positiv auf das Gebiet aus.

2.4. Soziale Infrastruktur

Defizite

- Viele der Infrastruktureinrichtungen bedürfen der Modernisierung und Instandsetzung.
- Die Freiflächen der überwiegenden Zahl der Infrastruktureinrichtungen östlich der Weichselstraße haben erhebliche Aufwertungs- und Neugestaltungsbedarfe.
- Es bestehen erhebliche Defizite in der Versorgung mit sozialen Einrichtungen für Jugendliche und junge Erwachsene, vor allem im Bereich niedrigschwelliger Angebote.
- Die Versorgung mit Einrichtungen für ältere Menschen ist unzureichend.
- Es gibt starke Defizite bei der Versorgung mit Spiel- und Sportstätten. Die Defizite belaufen sich für ungedeckte Sportplatzflächen auf über 6 ha und für gedeckte Sportplatzflächen auf 1 ha.
- Viele Kindertagesstätten im Untersuchungsgebiet verfügen über keine oder nur kleine Außenflächen, sodass für ca. 30% der Kinder in den Tagesstätten keine kita-eigenen Freiflächen zur Verfügung stehen. Diese Kinder müssen die wenigen öffentlichen Freiflächen nutzen.
- Durch die hohe Baudichte im Gebiet sind nur sehr wenig potenzielle Flächen zur Errichtung neuer Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

Potenziale

- Die quantitative Ausstattung mit Kita- und Schulplätzen im Untersuchungsgebiet ist gut.
- Im Untersuchungsgebiet sind zwei große Sportanlagen vorhanden, die Potenziale für zusätzliche Nutzungen haben.
- Die Umgestaltung des Campus Rütli zu einem ganzheitlichen Bildungsstandort besitzt übergebietliche Ausstrahlung und wird zu einer deutlichen Angebotsverbesserung im Bereich der sozialen Infrastruktur führen.
- Die Einrichtungen der Religionsgemeinschaften stellen wichtige soziale Kontaktstationen und Treffpunkte für die ansässige Bevölkerung dar und bieten Anknüpfungspunkte für weitere Angebote.

2.5. Öffentliche Grün- und Freiflächen

Defizite

- Insgesamt besteht ein großes Defizit an öffentlichen Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet, wodurch eine Übernutzung der vorhandenen Flächen verursacht wird.
- Innerhalb der stark verdichteten kaiserzeitlichen Bebauung im südlichen und westlichen Teilgebiet sind die Defizite an öffentlichen Grün- und Freiflächen am größten. Die knappen Freiflächen konzentrieren sich im nördlichen bzw. nordöstlichen Teilgebiet.
- Viele der vorhandenen Grün- und Freiflächen haben eine mangelhafte Ausstattung und bedürfen einer Neugestaltung.
- Viele Wohnhöfe bieten nur geringe Aufenthaltsqualität und sind häufig stark versiegelt. Sie können somit nicht zu einer Entlastung der stark defizitären Grün- und Freiflächenversorgung beitragen.
- Die Ufer entlang des Neuköllner Schifffahrtskanals haben eine geringe Grün- und Aufenthaltsqualität.
- Die Wasserflächen des Landwehr- und des Neuköllner Schifffahrtskanals sind häufig nicht einseh- und wahrnehmbar und somit nicht erlebbar.

- Der Straßenraum bietet nur geringe Aufenthaltsqualitäten für die Bewohner und dient primär dem Parken von Fahrzeugen.
- Nach den Richtwerten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung besteht für Spielplätze im Untersuchungsgebiet ein Defizit von ca. 1,6 ha.

Potenziale

- Landwehr- und Neuköllner Schifffahrtskanal bilden mit ihren begleitenden Grünanlagen das grüne Rückgrat im Untersuchungsgebiet.
- Die Uferbereiche der Kanäle weisen ökologische Potenziale und Naherholungsqualitäten mit einer übergebietlichen Attraktivität auf.
- Im Untersuchungsgebiet existieren mit dem Reuter-, Weichsel- und Wildenbruchplatz drei öffentliche Grünflächen, die wichtige Funktionen für die Naherholung, Ökologie und das Klima erfüllen. Sie besitzen entwicklungsfähige Nutzungspotenziale.
- Straßenbäume sind beinahe lückenlos vorhanden und tragen zur Verbesserung der stadträumlichen Qualität und Umweltsituation bei.
- In der Sonnenallee, Elbe- und Bouchéstraße existieren drei bis vier Baumreihen, die Grünvernetzungen herstellen und ein Potenzial für die Neugestaltung der Straßenräume darstellen.
- Im Umfeld des Untersuchungsgebietes sind gut erreichbare und vernetzbare Naherholungsgebiete vorhanden (Hasenheide, Görlitzer und Treptower Park).
- Der angrenzende ehemalige Mauerstreifen im Bezirk Treptow-Köpenick verfügt über unverbaute Flächen, die bereits teilweise zu Grünflächen umgestaltet wurden.
- Der Lohmühlenplatz hat das Potenzial eines attraktiven Verknüpfungspunktes zur Vernetzung der Grün- und Freiflächen.

2.6. Verkehr

Defizite

- Die Hauptverkehrsstraßen Sonnenallee, Erk-, Wildenbruch- und Pannierstraße sind durch den KFZ-Verkehr sehr stark belastet, wodurch eine außerordentliche Belastung für die Anwohner entsteht (Lärm, Schadstoffe, Gefährdungen).
- Auf einigen Straßen im Gebiet (Reuter-, Weichselstraße sowie Maybachufer und Harzer Straße) ist ein erhöhter Durchgangsverkehr festzustellen, der die Bewohner belastet und gefährdet.
- Südwestlich der Weserstraße existiert aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte und der Einzelhandelskonzentration ein hoher Parkdruck.
- In den Blöcken um die Sonnenallee führt der rege Parksuch- und Durchgangsverkehr zu erheblichen Belastungen für die Wohnbevölkerung.
- Viele Gehwege und Fahrbahnen befinden sich in schlechtem Zustand
- In den meisten Straßen fehlen Radwege bzw. radfahrerfreundliche Straßenbeläge. Durch die engen Fahrbahnbreiten und/oder das hohe Verkehrsaufkommen ist der Fahrradverkehr in der Sonnenallee und Wildenbruchstraße stark beeinträchtigt.
- Viele der gebietsinternen Knotenpunkte sind nicht barrierefrei.
- Teilweise schlecht zu überblickende Verkehrsknotenpunkte und fehlende Querungshilfen stellen ein erhöhtes Gefahrenpotenzial für Fußgänger und Radfahrer dar.
- Die Haltestellen im Untersuchungsgebiet sind nicht barrierefrei gestaltet, da bauseitig kein ausreichender Haltestellenauftritt von 16 cm er-

reicht wird. Ein Umbau der Haltestellen mit Sonderbordsteinen, Blindenleitstreifen und Fahrgastunterstand ist notwendig.

Potenziale

- Das Untersuchungsgebiet ist gut an das städtische Straßenverkehrsnetz angeschlossen.
- Es besteht eine gute Erschließung durch den ÖPNV.
- Mit Ausnahme der Hauptverkehrsstraßen gilt gebietsweit Tempo 30.
- Die tangentialen Hauptverkehrsstraßen haben noch Kapazitäten, Durchgangsverkehre von den Erschießungsstraßen aufzunehmen.

2.7. Umweltsituation

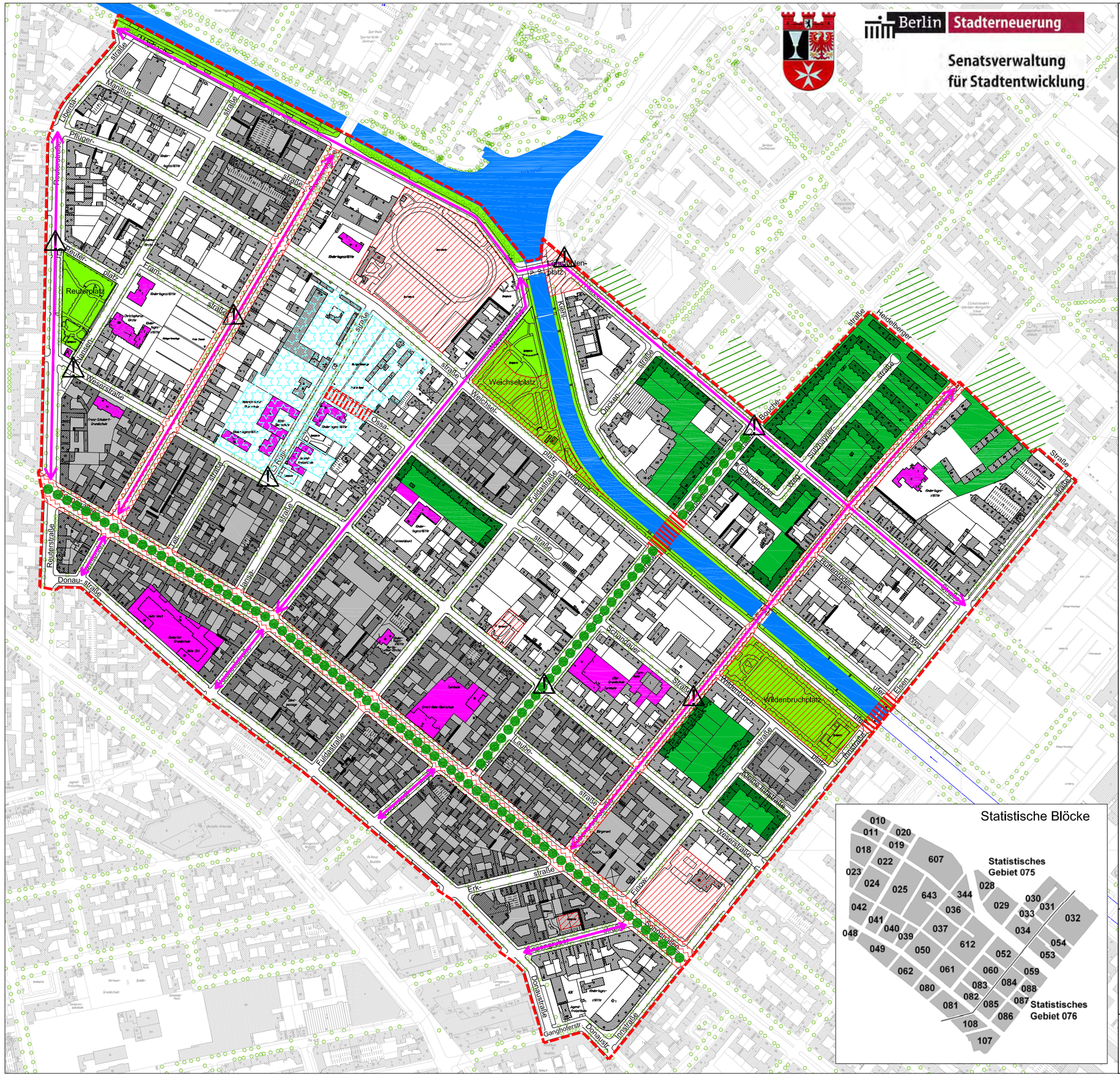
Defizite

- Die Lärm- und Luftschadstoffbelastungen durch den fließenden Verkehr sind besonders entlang der Hauptverkehrsstraßen Sonnenallee, Erk-, Wildenbruch- und Pannierstraße sehr hoch und beeinträchtigen die Wohnqualität und die Nutzungsqualität der ohnehin kleinen und wenigen öffentlichen Grün- und Freiflächen.
- Durch den hohen Versiegelungsgrad auf den Grundstücken und in den Hofbereichen, vor allem südlich der Weserstraße, kann das Regenwasser nicht über eine Versickerung das Grundwasser anreichern, sondern fließt hauptsächlich über die Kanalisation ab. Für angedachte Niederschlagsversickerungen wird eine frühzeitige Recherche und Einsichtnahme von entsprechenden Akten beim Umweltamt des Bezirks Neukölln empfohlen. Hierzu sind Untersuchungen zum Auffinden von belasteten Verfüllungen erforderlich.
- Der hohe Versiegelungsgrad und die teilweise sehr hohe bauliche Dichte führen zu einem für Mensch und Umwelt negativem Mikroklima im südlichen Teil des Untersuchungsgebietes.
- Die Gebäude im Untersuchungsgebiet bieten in der Summe ein geringes solarurbanes Flächenpotenzial.
- Insgesamt sind ca. 1,6 ha der Gesamtfläche des Untersuchungsgebietes im Bodenbelastungskataster Berlin als Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder Flächen mit schadhaften Bodenveränderungen ausgewiesen.

Potenziale

- Das Kleinklima verbessernde Kaltluftströme gelangen von Norden und Osten in das Untersuchungsgebiet. Kaltluftentstehungsgebiete stellen der Reuterplatz, der Weichselplatz und der Wildenbruchplatz sowie die beiden Kleingartenanlagen dar.
- Zur Verbesserung des Mikroklimas können kleinteilige Maßnahmen, wie Hofentsiegelungen, Dachbegrünungen und die Begrünung von großflächigen Brandwänden beitragen.

Vorbereitende Untersuchungen
Maybachufer / Elbestraße
Berlin Neukölln



Karte 15: Städtebauliche Defizite und Potenziale

Defizite:

- gering nutzbare, stark versiegelte Wohnhöfe
- ungestaltete, prägende Brandwand
- öffentliche Grün-, Spiel- und Sportflächen oder Stadtplatz mit Aufwertungsbedarf bzw. Gestaltungsmängeln
- Flächen sozialer Infrastruktur mit Sanierungsbedarf an Gebäuden und/oder Freiflächen
- hohe Belastung durch Durchgangsverkehr
- Barrierewirkung für Radfahrer und/oder Fußgänger
- hohe Lärmbelastung
- fehlende Sicherheit an Kreuzungen für Fußgänger

Potenziale:

- Wasserflächen
- begrünites Kanalufer und öffentliche Parks
- durchgrünte Wohnhöfe
- Straße mit drei bis vier Baumreihen
- Wettbewerbsgebiet Campus Rütli
- ehemaliger Mauerstreifen mit Grünpotenzial
- Grenze Untersuchungsgebiet

Kartengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Stand: November 2009

0 50 100 200 300m

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Oranienplatz 5, 10999 Berlin, Tel. 030/6141071 www.pfe-berlin.de

3. Städtebauliches Entwicklungskonzept

3.1. Leitlinien und Entwicklungsziele der Sanierung

3.1.1. Leitlinien für einen Stadtraum mit Zukunftsperspektive (Karte 16)

Die vielfältigen endogenen Potenziale, die städtebauliche und sozialräumliche Binnenstruktur des Untersuchungsgebietes sowie dessen stadträumliche Verflechtungen und die sich bereits abzeichnenden Aufwertungstendenzen einzelner Quartiere und Teilräume sind der Ausgangspunkt für räumlich und inhaltlich ausgerichtete Leitlinien. Diese Leitlinien bilden die Basis für die konkreten Entwicklungsziele und -aufgaben der Stadterneuerung. Sie nehmen Bezug auf die speziellen städtebaulichen, demografischen, sozialen und wirtschaftlichen Ausgangsbedingungen und stellen sie in den Kontext einer zukunftsfähigen Perspektive für den untersuchten Stadtraum. Im Vordergrund steht die Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen der Menschen durch die Beseitigung baulicher und funktionaler Missstände, aber vor allem die Aktivierung der Potenziale des Gebietes mit Hilfe der Instrumente der Stadterneuerung.

Das übergeordnete Leitbild

Neue Perspektiven zwischen Sonnenallee und Landwehrkanal - lebendig, attraktiv, vielfältig

bildet die Grundlage für die Erneuerungsstrategie. Daraus resultieren sieben räumliche Leitlinien:

1. „Quirlige Einzelhandels- und Dienstleistungsmeile Sonnenallee“

gewachsenes Nahversorgungszentrum

Die Sonnenallee ist das gewachsene Nahversorgungszentrum für den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes. Dabei spiegelt die Struktur der Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie der Gewerbebetriebe einerseits die aus der multinationalen Gebietsbewohnerschaft resultierenden vielfältigen Versorgungsbedarfe, andererseits die verkehrlichen Lagevorteile in der Vernetzung der Geschäftsstraße mit anderen Teilen Neuköllns wider. Diese lokal und übergebietlich bedeutsame Funktion der Geschäftsstraße und des wirtschaftlichen Schwerpunkts innerhalb des Untersuchungsgebietes soll weiter ausgebaut werden. Vor allem Maßnahmen zur Verbesserung der Zusammenarbeit der Gewerbetreibenden und zur Profilierung der Angebotsstruktur – auch in Hinblick auf das nahe Hauptzentrum Karl-Marx-Straße – stehen vorrangig an. Maßnahmen zur Verbesserung des Straßenbildes und Aktionen zur Vergrößerung der Kundenströme können ebenfalls eine Stärkung der Nahversorgungsfunktionen und damit der Versorgungsqualität für das Untersuchungsgebiet bewirken.

2. „Vielfältige Nachbarschaften mit Toleranz“

verbesserungsbedürftige Wohnsituationen

In den unmittelbar an der Sonnenallee liegenden Wohnblöcken bestimmt die hohe Konzentration von nichtdeutschen Bewohnern und einkommensschwachen Haushalten das Leben. Die unterschiedlichen Lebensformen und -bedürfnisse ihrer multinationalen Bewohnerschaft und die zugleich problematischen städtebaulichen Verhältnisse (hohe Baudichten, fehlende Freiflächen, erhebliche Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr) fordern gegenseitige Rücksichtnahme und einen erheblichen Verzicht an Wohnqualität. Zugleich fordern die gleichermaßen sozialen wie städtebaulichen Ausgangsbedingungen eine starke Unterstützung von außen zum Ausgleich von strukturellen Nachteilen. Die in großen Teilen stark verbesserungsbedürftigen Wohnsituationen für Migranten und sozial benachteilig-

te Bevölkerungsgruppen, für Einkommensschwache, junge und alte Haushalte sind dringend zu verbessern. Die Bereitstellung familiengerechter, preisgünstiger und barrierefreier Wohnungen, die Sicherung des Wohnungsmarktzugangs für alle Haushalte und die Herstellung eines an den Bedürfnissen der Bewohnerschaft orientierten Umfeldes steht im Vordergrund. In Kombination mit weiteren Stadterneuerungsmaßnahmen zur Aufwertung des Lebenstraumes im Quartier, z.B. der Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastrukturangebote, Projekte integrativer Schul-, Bildungs- und Sozialarbeit, Verbesserung der Freiflächen-, Naherholungs- und Sportangebote, sollen die Voraussetzungen für ein diskriminierungsfreies und tolerantes Miteinander verbessert werden.

3. „Grünes Band am Kanal“

Naherholungsfunktion ausbaubar

Mit dem Landwehrkanal und dem Neuköllner Schifffahrtskanal verfügt das Untersuchungsgebiet über ein herausragendes Standortpotenzial. Die Erschließung der Wasser- und Uferzonen sowie die Neugestaltung der ufernahen Bereiche für Naherholungsfunktionen mit Radwegen, Fußwegen, Grün- und Sportanlagen tragen zu einem attraktiven Wohnumfeld bei. Die Vernetzung dieser Grünflächen und -züge mit den großräumig bedeutsamen Wasserwegen, Radrouten und Grünverbindungen, die in das südöstliche Stadtgebiet und ins Zentrum Berlins führen, erhöhen diese Lagequalitäten.

4. „Wohnen am Grünen Band“

attraktive Wohnverhältnisse

Die unmittelbar dem „Grünen Band“ benachbarten Wohngebiete bieten besonders attraktive Wohnverhältnisse. Die Durchmischung von kaiserzeitlichen, Zwischenkriegs- und Nachkriegsbebauungen stellen ein diversifiziertes Wohnungsangebot zur Verfügung, dass eine entsprechende Wohnungsnachfrage unterschiedlichster, darunter auch einkommensstärkerer Bevölkerungskreise generieren kann. Die zum Durchschnitt des Untersuchungsgebietes geringeren Baudichten, die ruhigeren Wohnstraßen und die unmittelbare Lage an dem „Grünen Band“ bewirken schone heute eine erhöhte Wohnungsnachfrage.

5. „Urbanität mit kreativer Vielfalt“

hohe Nutzungsflexibilität

Die hohe Nutzungsflexibilität der Wohnblöcke zwischen Reuterstraße und Campus Rütli, zwischen Weserstraße und dem Straßenzug Pflügerstraße - Weichselstraße bis zur Elbestraße ermöglichen vielfältige Kombinationen von Wohnen und Arbeiten. Das Nebeneinander von Wohn- und Gewerbegebäuden dient als Grundlage für integrative Arbeits- und Wohnformen. Die bauliche Flexibilität bei der Gestaltung individuell geprägter Grundrisse, die Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder in unmittelbarer Nachbarschaft zulassen, die günstigen Erwerbskosten bzw. preiswerten Mieten und Bewirtschaftungskosten dieser Objekte machen diese Blöcke interessant für berufliche Existenzgründungen und unkonventionelle Wohnformen. Erste Anzeichen der in dieser Hinsicht in den letzten Jahren zu beobachtenden dynamischen Wandlungsprozesse von Altbauquartieren in anderen Stadtteilen Berlins lassen sich auch innerhalb des Untersuchungsgebietes feststellen. Die Zahl der Galerien, der gastronomischen Betriebe, Wohn- und Arbeitsorte junger Künstler sowie anderer kreativer Produzenten hat bereits spürbar zugenommen.

6. „Wohnen im grünen Quartier“

durchgrünte Wohnlagen

In den Quartieren nördlich des Neuköllner Schifffahrtskanals dominiert das Wohnen. Die in offener Zeilenbauweise oder in Blockrandbebauung mit

großen Höfen errichteten Wohnbebauungen, überwiegend aus der Zwischenkriegs- und der Nachkriegszeit, mit nur wenigen gewerblichen Unterlagerungen und Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, bieten großzügig durchgrünte Wohnlagen. Über das Busnetz gut erreichbar und mit den Versorgungszentren in Neukölln und Treptow vernetzt, nicht weit entfernt vom „Grünen Band am Kanal“ haben sich attraktive Wohnquartiere etabliert. Der hohe Anteil von Genossenschaften und Wohnungsunternehmen bietet zudem gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Sicherung der Standortqualitäten.

7. „Campus Rütli: Zentrum integrativer Bildungs-, Jugend und Familienarbeit“

Integrations- und Bildungsangebot

Unter dem Motto „Leben lernen“ soll eine Vision Wirklichkeit werden, die für Kinder, Jugendliche und Familien des Stadtteils Nordneukölln ein umfassendes Integrations- und Bildungsangebot bereitstellt. Über neue pädagogische Projekte in der Schulausbildung und Berufsvorbereitung, Projekte zur musischen und sportlichen Bildung durch Kooperationen mit Handwerksbetrieben und Unternehmen, über ein enges partnerschaftliches Zusammenwirken der Eltern mit den Einrichtungen des Campus Rütli sollen neue Wege zur Integration der multinationalen Bewohnerschaft beschritten werden. Wenn die Vision Wirklichkeit wird, kann der Campus Rütli eine berlinweite Ausstrahlung entfalten und *das* Alleinstellungsmerkmal des Untersuchungsgebietes darstellen. Im Ergebnis kann den starken Segregationstendenzen entgegengewirkt und die Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil gestärkt werden. Die Umsetzung des Konzepts stellt deshalb eine Schlüsselmaßnahme und eine besondere Herausforderung für die Stadterneuerung dar.

3.1.2. Entwicklungsziele der Sanierung (Karte 17)

Übergeordnete Entwicklungsziele

übergeordnete Ziele

Die allgemeinen Entwicklungsziele der Sanierung leiten sich aus den Leitlinien, den endogenen Gebietspotenzialen und aus den übergeordneten Zukunftsvorstellungen Berlins und des Bezirks ab. Übergeordnete Ziele der Stadterneuerung bilden in diesem Kontext:

- die Stärkung des Untersuchungsgebietes durch eine familienfreundliche und generationsübergreifende Quartiersentwicklung
- die nachhaltige Stabilisierung und Aufwertung des sozialen Gefüges (Integration nichtdeutscher Bevölkerungsgruppen, Schutz schwacher Bevölkerungskreise vor Verdrängung, Stabilisierung/Verbesserung der sozialstrukturellen Verhältnisse, Umsetzung von handlungsleitenden Grundsätzen des Gender Mainstreaming-Prinzips)
- die Revitalisierung der erhaltenswerten Quartiere und Gebäudeensembles
- die Integration der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes in die bezirkliche und die Berliner Gesamtentwicklung
- die Entwicklung standortadäquater (Nach-) Nutzungen von brachliegenden Gebäuden und Grundstücken, von öffentlichen und privaten Freiräumen
- die Erschließung der Uferbereiche der Wasserstraßen für die Naherholung
- die Verbesserung der Ausstattung mit Bildungseinrichtungen / Realisierung des Modells „Campus Rütli“ als Vorhaben mit überbezirklicher Ausstrahlung

- die Aktivierung bzw. Einbeziehung von endogenen Humanressourcen (wirtschaftliches und kreatives Potenzial der Bewohner)

Diese allgemeinen Entwicklungsziele schließen die strategischen Ziele der Teilgebiete mit Quartiersmanagement ein. Die strategischen Ziele des Quartiersmanagements in den vorrangigen Bereichen Bildung, Integration und Bewohneraktivierung unterstützen den städtebaulichen Erneuerungsprozess und die Stabilisierung des sozialen und wirtschaftlichen Gefüges.

Konkretisierte Entwicklungsziele in den zentralen Handlungsfeldern

Die Entwicklungsziele zur Umsetzung der Leitlinien gliedern sich in sechs zentrale Handlungsfelder:

sechs zentrale Handlungsfelder

Wohnen / Wohnumfeld

hohe bauliche Dichte

- Erhalt des Stadtgrundrisses aus kaiserzeitlichen sowie Zwischenkriegs- und Nachkriegsbebauungen. Diese in den drei Phasen geprägte Stadtgestalt bietet abwechslungsreiche Quartiere mit jeweils eigenen Qualitäten.
- Aufgrund der hohen baulichen Dichte ist eine weitere Verdichtung in den kaiserzeitlich geprägten Blöcken zu vermeiden.
- Das Wohnumfeld ist zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltssituation durch Begrünung, Entsiegelung und Neugestaltung aufzuwerten.
- Stadtbildstörende Einzelbauten sind so umzugestalten, dass sie sich in die nähere Umgebung einfügen.
- Wohngebäude mit erhöhtem Instandhaltungs- und Erneuerungsbedarf sind bei gleichzeitiger Berücksichtigung der sozialen Belange zu sanieren. Keine Verdrängung von Bewohnern durch Instandsetzung und Modernisierung.

Soziale Infrastruktur

hohes Defizit

- Aufgrund des hohen Defizits sozialer Infrastrukturangebote soll der Bestand an Einrichtungen angepasst und bedarfsgerecht genutzt werden. Dazu müssen vorhandene Einrichtungen mit Sanierungsbedarf erneuert, dazugehörige Freiflächen aufgewertet und alle vorhandenen Potenzialflächen für zusätzliche Angebote erschlossen werden.
- Um das große Defizit an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur zu verringern, müssen darüber hinaus die Angebote durch zusätzlich neue Einrichtungen und Freiflächen ergänzt werden. Vor allem niedrigschwellige, zielgruppenspezifische Angebote mit Betreuungsangeboten für Jugendliche und junge Erwachsene, aber auch für Senioren und Menschen mit Behinderungen, werden benötigt.
- Zur langfristigen Gewährleistung der intensiven Nutzung der vorhandenen Sportanlagen inklusive Funktionsgebäuden müssen diese saniert und ausgebaut werden.

Öffentlicher Raum

grundlegende Sanierung nötig

- Aufgrund des schlechten Zustandes bzw. der Nutzungseinschränkungen für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität für die Bewohner ist die grundlegende Sanierung der Straßenräume mit besonderer städtebaulicher Bedeutung notwendig.
- Um die Wohn- und Lebensqualität des Untersuchungsgebietes für seine Bewohner und die übergebietliche Ausstrahlungskraft zu erhöhen, bilden die Aufwertung der Uferpromenaden entlang der Kanäle und die

Neugestaltung und Verbesserung der Zugänglichkeit der Uferzonen (Grün- und Wegebereich) zentrale Ziele.

- Zur Verbesserung der Binnenvernetzung von Grünzügen und -anlagen innerhalb des Untersuchungsgebietes sowie zu deren Integration in die großräumigen Grünverbindungen im Umfeld sind vorhandene Netzlücken zu schließen und neue Grünzüge zu entwickeln. Die bisher zu Gunsten des ruhenden Verkehrs aufgegebenen Mittelpromenaden sollen wiederhergestellt (Elbe- und Bouchéstraße) bzw. aufgewertet werden (Sonnenallee).
- Stadtplätze und Parkanlagen sind als wohnungsnahe Erholungsflächen gestalterisch und funktional aufzuwerten.
- Aufwertung und Ausbau der Spiel- und Bolzplätze zur Verringerung des Defizits an öffentlichen Spielflächen.

Gewerbe / Einzelhandel / Wirtschaft

komplementäre Angebote

- Die Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen der Sonnenallee sollen gestärkt werden. Im Vordergrund steht die Profilierung der Geschäftsstraße als multinationaler Treffpunkt mit hoher gesellschaftlicher Integrationskraft. Hierfür soll die Kooperation zwischen den Betrieben unterstützt und gestärkt werden. Besonders zu fördern sind komplementäre Angebote zur Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße.
- Die Vielfalt von kleinen und mittleren Betrieben, darunter eine große Zahl von Inhabern mit Migrationshintergrund, ist zu sichern. Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe sind durch präventive städtebauliche Maßnahmen zu mindern.
- Die Attraktivität des Untersuchungsgebietes für Existenzgründungen, darunter für Betriebe mit kreativem Potenzial und ethnischem Gewerbe, gilt es zu erhalten und auszubauen. Der Grundstock an Angeboten kleinerer und mittlerer Gewerberäume ist im Rahmen der Erneuerung möglichst zu erweitern.
- Die ansässige ethnische Ökonomie ist als gebietstypische Handelsform und Chance der Standortentwicklung zu schützen und weiter zu entwickeln. Somit wird die Vielfalt im Bezirk gestärkt und die Attraktivität erhöht. Sie bedient die Nachfrage der Bewohnerschaft und sichert wohnungsnahe Arbeitsplätze.
- Um die Schaffung einer Konkurrenzsituation zum Zentrum Karl-Marx-Straße zu vermeiden, findet die Zentrenhierarchie entsprechend Beachtung und die Maßnahmen zur Entwicklung der Zentren Sonnenallee und Karl-Marx-Straße werden dementsprechend aufeinander abgestimmt und Verflechtungszusammenhänge beachtet.

Verkehr

Sicherheit und Aufenthaltsqualität erhöhen

- Um die Sicherheit der Bewohner zu erhöhen und die Lärm- und Luftschadstoffbelastungen zu verringern, soll nachts auf Hauptverkehrsachsen Tempo 30 eingeführt werden.
- Die Aufenthaltsqualität und Sicherheit des Straßenraumes ist durch die Anlage weiterer verkehrsberuhigter Bereiche zu erhöhen.
- Zur Förderung des Radverkehrs und zur Integration des Radwegenetzes in das übergebietliche Radwegekonzept (STEP Verkehr 2003) ist der notwendige Umbau entsprechender Straßen voranzutreiben.
- Durch verkehrsregelnde Maßnahmen (Schaffung von Mittelinseln, Querungshilfen, Änderung der Parkordnung in Schrägaufstellung) sind die

verkehrlichen Belastungen, z.B. verursacht durch Durchgangsverkehre, zu verringern und die Barrierewirkung zu entschärfen.

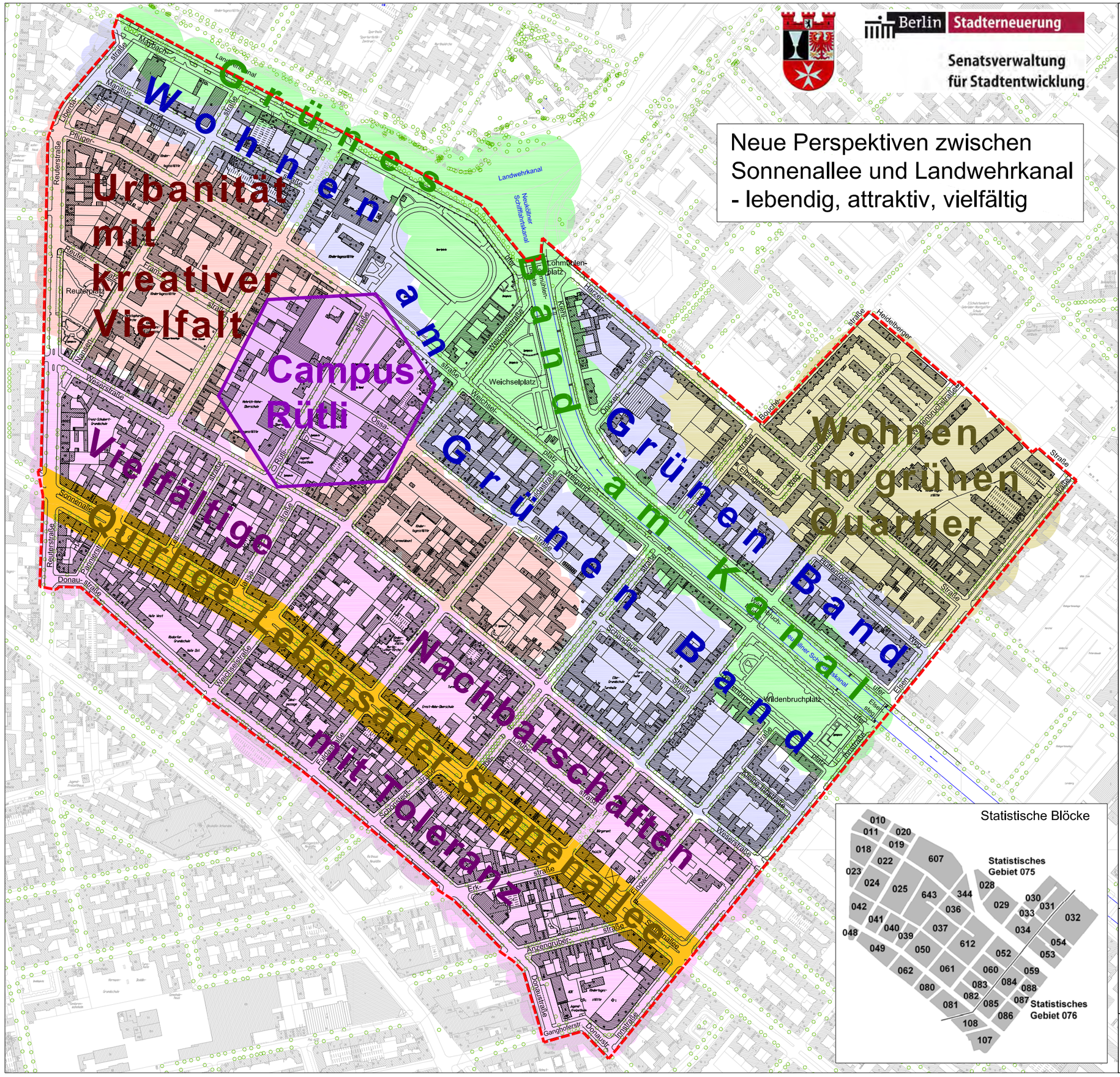
- Es wird die Änderung von Längs- in Schrägparken vorgeschlagen. Dies bewirkt eine Fahrbahnverengung und führt zur Geschwindigkeitsminderung auf Wohngebietsstraßen. Zusätzlich erhöht sich dadurch das Stellplatzangebot im öffentlichen Raum und verringert den Parkdruck.
- Maßnahmen zur Schulwegsicherung und zur besseren Erreichbarkeit von Grün- und Freiflächen sind durchzuführen.
- Um die innergebietliche und übergebietliche Vernetzung zu verbessern und räumliche Barrieren zu überwinden, sind neue Wegeverbindungen zu schaffen.

Umwelt

Energiebilanz und Lärmschutz verbessern

- Um die positive Energiebilanz zu erhöhen und Wohnnebenkosten zu senken, sind vorrangig mangelhaft gedämmte Gebäude der 1950er und 1960er Jahre energetisch zu sanieren und das solare Flächenpotenzial auszuschöpfen.
- Kontaminierte Flächen sind, zumindest im Zuge von Baumaßnahmen, zu sanieren, um gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu schaffen.
- Die Wohn- und Lernsituation kann verbessert werden, indem sensible Nutzungen, wie Schulen und Wohnnutzung, durch passiven Lärmschutz vor Straßenverkehrslärm geschützt werden.
- Ein Ausbau des vorhandenen Fernwärmenetzes trägt wesentlich zur Energieeinsparung und Verringerung der Schadstoffbelastung bei.
- Durch Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen im Blockinnenbereich (z.B. Fassaden-, Hof- und Dachbegrünung) wird das Mikroklima verbessert.

Vorbereitende Untersuchungen
Maybachufer / Elbestraße
Berlin Neukölln



Karte 16: Räumliches Leitbild

- **Quirlige Lebensader Sonnenallee:** Starke Einzelhandels- und Dienstleistungsmeile - erreichbar und bezahlbar für alle!
- **Vielfältige Nachbarschaften mit Toleranz:** familienfreundlich, sozial, integrativ
- **Grünes Band am Kanal:** Räume für Naherholung, Freizeit und Sport am und auf dem Wasser - einladend für alle Stadtbewohner
- **Wohnen am Grünen Band:** Vernetzt mit der Stadtlandschaft - hochwertig und attraktiv
- **Urbanität mit kreativer Vielfalt:** Wohnen und Arbeiten an einem Ort - ein Quartier mit Ausstrahlung
- **Wohnen im grünen Quartier:** unaufgeregtes, gelassenes Nebeneinander von Alt und Jung
- **Campus Rütli:** Zentrum integrativer Bildungs-, Jugend- und Familienarbeit - Lern- und Experimentalort für ein neues Miteinander?

Grenze Untersuchungsgebiet

Kartengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

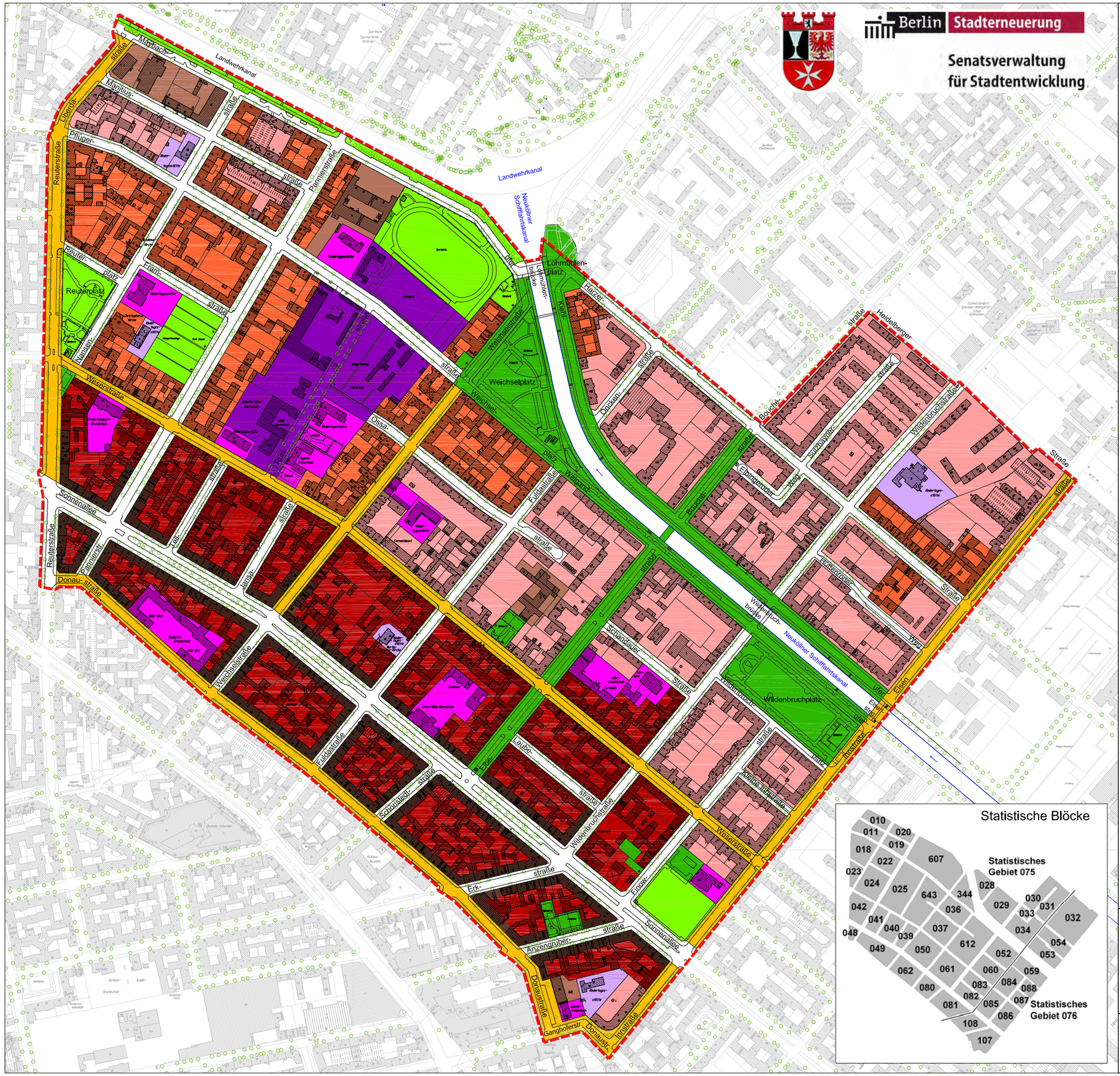
Stand: November 2009

0 50 100 200 300m

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Oranienplatz 5, 10999 Berlin, Tel. 030/6141071 www.pfe-berlin.de

Vorbereitende Untersuchungen
Maybachufer / Elbestraße
Berlin Neukölln

Karte 17: Entwicklungsziele



Berlin Stadterneuerung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Wohnen/Wohnumfeld

- Verbesserung der Wohnfunktion
  (Instandsetzung von Gebäuden / Aufwertung Wohnumfeld, Höfe)
- Stabilisierung der Wohnfunktion
  (Instandhaltung Gebäude / Aufwertung Wohnumfeld, Höfe)
- Erhalt der Wohnfunktion
  (Instandhaltung Gebäude, Wohnumfeld)

Soziale Infrastruktur

- Entwicklung/Neubau von Einrichtungen
  (Schaffung, Egänzung, Erweiterung von Einrichtungen)
- Aufwertung von Einrichtungen
  (Instandsetzung Gebäude / Aufwertung Außenanlagen)
- Erhalt von Einrichtungen
  (Instandhaltung Gebäude, Außenanlage)

Öffentlicher Raum

- Neugestaltung/-anlage öffentlicher Flächen
  (Straßen, Plätze, Grünanlagen, Spielplätze, Rad- und Fußwege)
- Sicherung von öffentlichen Flächen sowie Sportflächen

Gewerbe/Einzelhandel

- Stärkung der Sonnenallee
  (Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Versorgungsfunktion)
- Sicherung gewerblicher Standorte

Verkehr

- Umgestaltung von Verkehrsflächen
  (Radverkehr, Verkehrsberuhigung, Aufwertung)

- Grenze Untersuchungsgebiet

Kartengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Stand: November 2009

0 50 100 200 300m

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Oranienplatz 5, 10999 Berlin, Tel. 030/6141071 www.pfe-berlin.de

3.2. Handlungsfeld Wohnen (Karte 18)

Das Handlungsfeld Wohnen bezieht sich auf die Analysekarten zum Gebäudezustand (Karte 5) und zu den Grün- und Freiflächen (Karte 8) und ist in Karte 18 grafisch dargestellt.

Die in den Kapiteln 1.4 und 2.2 dargestellten Missstände und Defizite im Bereich Wohnen und im unmittelbaren Wohnumfeld erfordern ein Maßnahmenkonzept, das auf zwei Ebenen ansetzt. Es geht um die Sanierung der Gebäude mit dringendem und hohem Sanierungsbedarf und um die Kompensation der hohen Baudichte.

3.2.1. Sanierung und Erneuerung von Gebäuden

14% dringend sanierungsbedürftig

Wie in Kapitel 1.4 dargelegt, befindet sich der Großteil der Gebäude in einem mindestens befriedigenden Zustand. Dennoch sind fast 14% des Bestandes als dringend sanierungsbedürftig einzustufen. Hinzu kommt, dass an den Gebäuden in befriedigendem Zustand in den nächsten Jahren weitere Mängel auftreten werden, somit steigt der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf weiter an. Aus diesen Gründen ist die Sanierung privater Wohngebäude unerlässlich. Wesentliches Instrument hierfür werden vor dem Hintergrund der heutigen Fördermöglichkeiten in Berliner Sanierungsgebieten die Abschreibungsmöglichkeiten von Baumaßnahmen in Sanierungsgebieten sein. Gemäß § 7h EStG können Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Jahr der Herstellung und in den darauf folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9% und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7% abgesetzt werden. Für die Absetzung von Instandhaltungsmaßnahmen an Gebäuden im Sanierungsgebiet gilt § 11a EStG. Der Abzug ist hier gleichmäßig auf 2 bis 5 Jahre zu verteilen. Darüber hinaus können nach § 10f EStG Aufwendungen am eigenen Gebäude im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den folgenden neun Jahren jeweils bis zu 9 vom Hundert als Sonderausgaben abgezogen werden. Zusätzlich zu den Steuervergünstigungen sollte eine Zuschussförderung erfolgen, um die Eigentümer bei der Sanierung der Gebäude zu unterstützen.

Umgestaltung Stadtbild störender Einzelbauten

Eingeschossiges Gebäude in der Sonnenallee

Das Untersuchungsgebiet stellt sich überwiegend in einer geschlossenen, positiven Stadtstruktur dar. Dennoch existieren einzelne stadtbildstörende Gebäude, die einer Umgestaltung bzw. Aufstockung bedürfen. Hierbei handelt es sich um keine prioritäre Maßnahme, die nicht durch Fördermittel unterstützt werden muss.

3.2.2. Kompensation der hohen Baudichte

Entsiegelung und Hofbegrünung notwendig

Die enorme Bebauungs- und Bevölkerungsdichte vor allem in den Blöcken nördlich und südlich der Sonnenallee, gepaart mit den kleinen und häufig versiegelten Innenhöfen erfordert ein Maßnahmenbündel, das mit Beratungsangeboten und finanziellen Anreizen durch Förderprogramme für die Grundstücks- und Wohnungseigentümer gekoppelt sein muss. Die Entsiegelung und Begrünung von Innenhöfen trägt zu einem erheblich verbesserten Wohnumfeld bei, sodass es sich hierbei um einen Maßnahmenschwerpunkt im Handlungsfeld Wohnen handelt, der einer Zuschussförderung bedarf. Die Zusammenlegung von Wohnhöfen zugunsten einer besseren Durchgrünung und Neugestaltung ist in einigen Blöcken (z.B. 075/050, 075/022) anzustreben. Zur Aktivierung der Entsiegelungs- und Hofbegrünungspotenziale sind flankierende Beratungs- und Informationsangebote anzubieten.

bei Entsiegelung Altlasten beachten

Bei Entsiegelungsmaßnahmen muss auf mögliche Altlasten aufgrund der Vornutzung der Höfe geachtet werden. In Karte 18 sind bereits Wohnhöfe von der Entsiegelung ausgenommen, die als Altlastenverdachtsflächen vom Umweltamt des Bezirksamtes Neukölln genannt wurden. Vor der Entsiegelung ist regelmäßig zu prüfen, ob ein Verdacht auf Kriegstrümmerschutt besteht.

Beispiel begrünter Fassaden in der Pannierstraße

Dach- und Fassadenbegrünung erweiterbar

Begleitend zu den Hofbegrünungen lohnt sich in vielen Wohnhöfen eine Fassadenbegrünung der Brandwände, um ein qualitätsvolles Wohnumfeld zu schaffen. In Karte 18 sind die Brandwände markiert, die entweder in den öffentlichen Raum wirken oder innerhalb eines Blockes zu einer deutlichen Aufwertung genutzt werden können. Daneben sollte die Begrünung von Dächern geprüft werden. Auch hier sind zusätzlich zu den zu schaffenden Zuschussförderungen begleitende Beratungsangebote unabdingbar, damit die Potenziale ausgeschöpft werden können. Zusammengenommen wirken sich die Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen darüber hinaus positiv auf das Mikroklima im Untersuchungsgebiet aus.

Ausschluss von Baulückenschließung und Dachgeschossausbau

Um die Bebauungs- und Bevölkerungsdichte in den heute bereits hoch verdichteten Blöcken nicht noch weiter ansteigen zu lassen und den Druck auf die wohnungsnahen Freiflächen nicht weiter zu erhöhen, ist in 18 Blöcken (siehe Karte 18) eine weitere Verdichtung auszuschließen. Das betrifft die Schließung von Baulücken und den Ausbau von Dachgeschossen. Die gewählten Blöcke haben bereits heute eine Geschossflächenzahl (GFZ) über 2,5. Sie liegen nicht nur nördlich und südlich der Sonnenallee, sondern in Einzelfällen auch nördlich der Weserstraße und am Maybachufer.

Aufwertung privater Spielplätze wichtig

Das in Kapitel 1.7.3 beschriebene enorme Defizit an öffentlichen Spielplätzen kann nicht durch entsprechend viele Neuangebote im öffentlichen Raum ausgeglichen werden. Daher kommt den privaten Spielplätzen eine besondere Bedeutung zu. Die wohnungsnahen Spielflächen werden vor allem von Kindern unter 6 Jahren genutzt, befinden sich aber häufig in einem sehr schlechten Zustand und sind vom Angebot an Spielgeräten her häufig nicht attraktiv. Aus diesen Gründen kommt der Aufwertung der privaten Spielplätze als Kompensationsmaßnahme des öffentlichen Spielplatzdefizits eine wichtige Bedeutung zu.

Langfristig in Einzelfällen Entkernungen sinnvoll

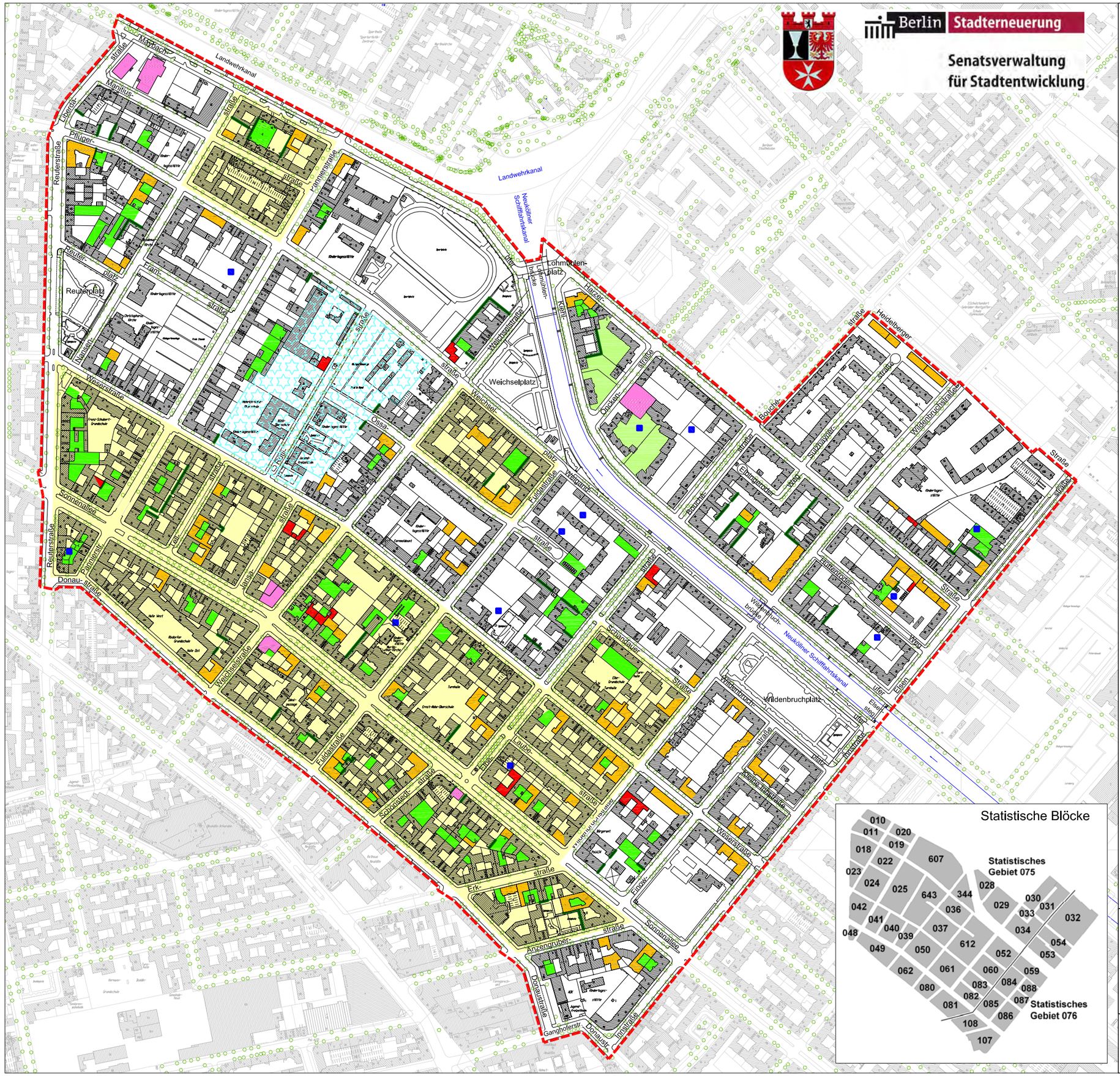
Aufgrund der hohen Wohndichte, insbesondere in den Blöcken nördlich und südlich der Sonnenallee, ist zu überdenken, ob diese Dichte langfristig rückgebaut werden kann, um eine bessere Besonnung und Durchlüftung der Blöcke zu gewährleisten. Bestrebungen von Eigentümern, durch Rückbau eine höhere Wohnqualität zu erzielen, sollten unterstützt werden. Auf konkrete Vorschläge wird in der vorliegenden Untersuchung allerdings verzichtet.

Im Rahmen der Sanierung können für einzelne Blöcke Entwicklungskonzepte erarbeitet werden, die die Möglichkeit von Teilabrissen und die Betroffenheit von Bewohnern und Eigentümern näher untersuchen.

Vorbereitende Untersuchungen
Maybachufer / Elbestraße
Berlin Neukölln

Karte 18: Handlungsfeld Wohnen
(grundstücksbezogen)

- Gebäude mit dringendem Sanierungsbedarf
- Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf
- Umgestaltung stadtbildstörender Einzelbauten
- Bereiche ohne weitere Verdichtung, Blöcke mit GFZ > 2,5 (keine Baulückenschließung und Dachgeschossausbau)
- Entsiegelung / Begrünung von Höfen und Wohnumfeldbereichen
- Neugestaltung von Wohnhöfen
- Fassadenbegrünung bzw. Fassadengestaltung
- privater Spielplatz mit Aufwertungsbedarf
- Neustrukturierung Campus Rütli - CR² (interaktives Bildungs-, Sport-, Freizeit- und Kulturprojekt)
- Grenze Untersuchungsgebiet



Kartengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Stand: November 2009

0 50 100 200 300m

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Oranienplatz 5, 10999 Berlin, Tel. 030/6141071 www.pfe-berlin.de

3.3. Handlungsfeld öffentlicher Raum (Karte 19)

Das Handlungsfeld öffentlicher Raum integriert die Analysekarten zu den Grün- und Freiflächen (Karte 8) sowie die Analysekarte zum Zustand der Fahrbahnoberflächen und Gehwege (Karte 10).

Wie in den Kapitel 1.7 dargelegt, existiert ein Defizit an öffentlichen Grün- und Freiflächen und die vorhandenen Flächen sind teilweise in einem schlechten Zustand. Somit müssen die Maßnahmen auf zwei Ebenen ansetzen: Aufwertung der vorhandenen Grün- und Freiflächen sowie die Schaffung zusätzlicher Flächen.

3.3.1. Aufwertung von Grün- und Freiflächen

Weichselplatz

Der Weichselplatz (mit Ausnahme des neuen Spiel- und Bolzplatzes) bedarf einer attraktiveren Gestaltung. Bei der Neugestaltung sollte darauf geachtet werden, dass der Park von den Anwohnern gut nutzbar ist. Angebote für Senioren sollten ergänzt werden. Die Maßnahme ist mit der Neugestaltung des südlichen Uferbereiches des Kanals abzustimmen (s.w.u.). Die Einbeziehung der südöstlichen, heute vom Facility Management des Bezirks Neukölln genutzten Fläche, ist hierbei wichtig, um die Anbindung an den Fuß- und Radweg entlang des Kanals und die Fuldastraße realisieren zu können. Der Weichselplatz befindet sich derzeit in der Überarbeitung als Maßnahme des Naturschutz und Grünflächenamts des Bezirks Neukölln. Bislang kann die notwendige Erneuerung der Parkbänke jedoch nicht finanziert werden.

Wildenbruchplatz

Bei der Aufwertung des Wildenbruchplatzes sind neben der Neugestaltung der Grünbereiche, der Wege und des Mobiliars die Eingangsbereiche attraktiver zu gestalten, der umgebende Maschendrahtzaun sollte in dem Zuge durch einen attraktiven Zaun ergänzt werden. Auch auf diesem Platz können zusätzliche Angebote, beispielsweise für Senioren, untergebracht werden. Auf Höhe der Finowstraße kann ein zusätzlicher Eingang die Erreichbarkeit deutlich erhöhen.

Kanalufer

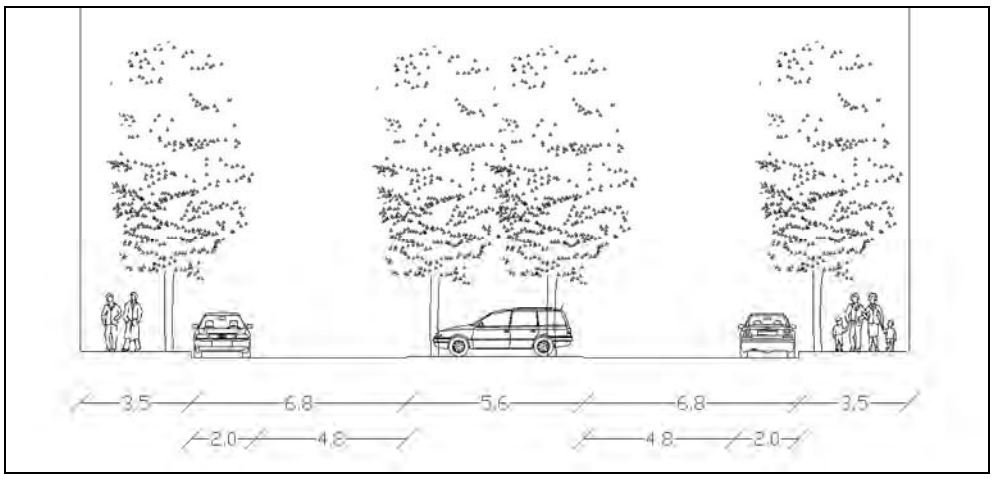
Die Uferpromenade als wichtiges Erholungspotenzial und verbindendes Grünelement ist auf beiden Seiten des Neuköllner Schifffahrtskanals neu zu gestalten. Wichtig ist die Aufwertung der Grünbestände. Diese sollten vor allem entlang des Südufers an einigen Stellen etwas gelichtet werden, um den Kanal sicht- und erlebbar zu machen. Kleine Podeste, wie am Maybachufer, von denen aus man den Blick auf das Wasser hat, sind sinnvoll. Bei der Gestaltung ist ein begleitender Rad- und Fußweg zu integrieren. Die Neugestaltung des Weichsel- und Wildenbruchplatzes ist mit dieser Maßnahme zu koordinieren. Hinzu kommt, dass die Straßenräume des Weigand- bzw. Kiehlufers ebenfalls betrachtet werden müssen, da evtl. eine Verbreiterung der Promenade zulasten der Fahrbahn sinnvoll sein kann.

Elbestraße

Die Elbestraße mit ihren vier Baumreihen stellt ein wichtiges Grünpotenzial im Gebiet dar, das aufgrund des Mangels öffentlicher Grünflächen zu einem attraktiven Stadtraum qualifiziert werden soll. Hierzu ist die Elbestraße mit einer Mittelpromenade für Radfahrer und Fußgänger zu versehen, ähnlich der ursprünglichen Gestaltung. Die inneren Baumreihen können durch Begleitgrün (Hecken o.ä.) ergänzt werden. Die Anordnung von zwei Reihen Längsstellplätzen pro Richtungsfahrbahn (siehe Abb. 26) führt gemäß einer überschlägigen Abschätzung zu einem Verlust von nur 20 Stellplätzen auf der gesamten Länge der Elbestraße. Der Verlust dieser Stellplätzen kann durch die Einführung einer Schrägaufstellung in benachbarten Straßen

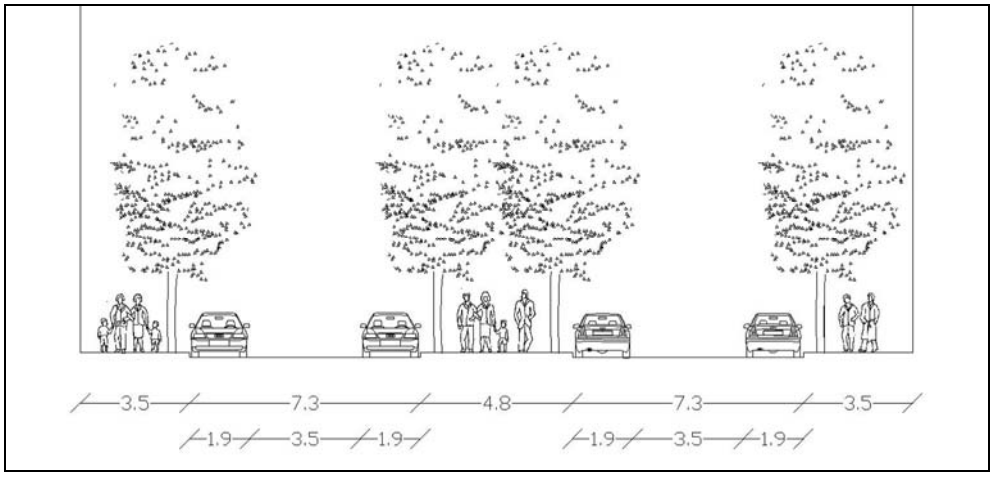
(Fulda- und Finowstraße, siehe 3.5.2) mehr als kompensiert werden, da sich bei der Umwandlung von Längsstellplätzen in eine Schrägaufstellung mit 50 gon (45°) das Stellplatzangebot durchschnittlich um 60% vergrößert.

Abb. 26: Elbestraße, heutige Situation (ca. 260 Stellplätze)



Quelle: eigene Darstellung

Abb. 27: Elbestraße, Planungsvorschlag (ca. 240 Stellplätze)



Quelle: eigene Darstellung

Bouchéstraße und Brücke über den Kanal

In der Bouchéstraße ist ebenfalls die Mittelpromenade vorzusehen. Heute bereits ist das Parken dort nicht zulässig, da die Mittelpromenade zwischen den Bäumen noch nicht zu Stellflächen umgestaltet wurde. Zur Verbindung der beiden Promenaden wird eine Rad- und Fußgängerbrücke über den Neuköllner Schifffahrtskanals vorgeschlagen, die zudem das Rad- und Fußwegenetz verdichtet und damit Wege verkürzt (siehe 3.5.3 und 3.5.4).

Lohmühlenplatz

Dem Lohmühlenplatz nördlich des Schifffahrtskanals kommt eine besondere Bedeutung zu. Er stellt wie beschrieben eine wichtige Verknüpfung zwischen den Grünbereichen entlang des Landwehr- und Schifffahrtskanals dar. Bei der Neugestaltung des Platzes sollte die Führung des Verkehrs überprüft werden. Da der Platz in den Bezirken Neukölln und Treptow-Köpenick liegt, ist diese Maßnahme bezirksübergreifend zu betrachten. In einem ersten Gespräch mit dem Bezirk Treptow-Köpenick wurde die Bereitschaft hierzu signalisiert.

„Nansenplatz“

Der Abschnitt Nansenstraße südlich der Weserstraße ist heute vom Verkehr abgehängt und wird als Parkplatz genutzt. Die Neugestaltung dieses hier als „Nansenplatz“ bezeichneten Bereichs zu einem autofreien Platz

schafft zusätzliche Flächen, die von den Bewohnern genutzt werden können. Hierfür müssen allerdings die Stellplätze entfernt werden.

Spiel- und Bolzplätze

Der Spielplatz an der Weserstraße weist den höchsten Handlungsbedarf auf, hier ist eine umfassende Neugestaltung und Aufwertung notwendig. Der auf dem Wildenbruchplatz befindliche Bolzplatz benötigt eine neue Kunststoffdecke, ebenso wie der Bolzplatz an der Anzengruber Straße. Bei der Aufwertung von an Wohnbebauung grenzende Sport- und Bolzplätze sind lärmarme und schallgedämmte Materialen zu verwenden.

Sanierung von Straßen

Der Handlungsbedarf im öffentlichen Straßenraum wurde in drei Kategorien eingeteilt, die sich nach der Dringlichkeit des Sanierungsbedarfs richten. Sie stellen jedoch keine Prioritätensetzung dar. Die Sanierungsbedarfe wurden aus der Analysekarte 10 abgeleitet und mit den Angaben des Tiefbauamtes Neukölln zum Sanierungsbedarf abgeglichen. Da es nicht realistisch ist, innerhalb des Sanierungszeitraums alle notwendigen Erneuerungen verwirklichen zu können, sind zunächst die Straßen und Wege zu sanieren, die aufgrund ihrer besonderen städtebaulichen Bedeutung bzw. einer Funktionsänderung erforderlich sind (z.B. Ausbau für den Radverkehr, siehe 3.5.5)

Straßenbegleitgrün

Alle Straßenbäume im Untersuchungsgebiet sind zu erhalten, gegebenenfalls sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Für die Hochbeete auf der Sonnenallee ist eine Sanierung erforderlich, die den Gehölzbestand und Beseitigung von Zäunen beinhaltet.

Grünflächen auf Treptower Seite

Die unmittelbar angrenzenden Grünflächen auf Treptower Seite (Uferstreifen Landwehrkanal, Grünfläche Heidelberger Straße) ergänzen das Grünflächenangebot des Untersuchungsgebietes. Der Uferstreifen bedarf einer umfassenden Aufwertung und Neugestaltung. Darüber hinaus sollte in Betracht gezogen werden, auf den Brachflächen nördlich der Harzer Straße zusätzlich öffentliche Grün- und Freiflächenangebote zu schaffen.

3.3.2. Anlage neuer Grün- und Freiflächen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich kaum ungenutzte Flächen, die für die Anlage neuer öffentlicher Grün- und Freiflächen in Betracht kommen. Umso wichtiger ist es, diese wenigen Potenziale zu nutzen.

Finowstraße 30

Ungenutztes Grundstück Finowstraße 30

Das Grundstück Finowstraße 30 wird derzeit nicht genutzt und befindet sich im Eigentum des Liegenschaftsfonds Berlin. Dieser beabsichtigt den Verkauf des Grundstücks. Die Fläche eignet sich für die Anlage eines neuen Kinderspielplatzes, möglichst auch mit Angeboten für ältere Kinder und Jugendliche. Hierbei ist darauf zu achten, dass ein ausreichender Schutz durch eine optische und lärmtechnische

Abschirmung der Fläche vor Einflüssen der angrenzenden Nutzungen (Tankstelle, Waschanlage).

Sportplatz Innstraße

Der Spielplatz auf dem Gelände des Sportplatzes Innstraße hat heute nur ein sehr geringes Angebot an Spielgeräten. Westlich der Sporthalle sind noch einige Flächen vorhanden, die für die Ausweitung und Vergrößerung des Spielplatzes genutzt werden können. Wichtig ist die zusätzliche Öffnung des Platzes von der Finowstraße aus. Alternativ zur Neugestaltung des Spielplatzes ist es möglich ein Gebäude für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur auf dem Grundstück unterzubringen (siehe 3.4.2). Allerdings wird angesichts der Lage in dem hoch verdichteten Teil des Untersuchungsgebietes zunächst die Aufwertung/Erweiterung des Spielplatzes vorgeschlagen. Die Verfügbarkeit der Fläche zur Öffnung des Spielplatzes ist zu prüfen, da diese von einer nahegelegenen Kita als Bewegungsfläche genutzt wird.

Weichselstraße/Pflügerstraße

Das kleine private Grundstück Weichselstraße Ecke Pflügerstraße kann aufgrund der Fenster in dem an der Grundstücksgrenze stehenden Nachbargebäude nicht bebaut werden. Aus diesem Grund sollten der Ankauf des Grundstücks und die Anlage eines weiteren Spielplatzes vorgesehen werden. Durch die Ausgestaltung eines Spielplatzes mit speziellem Nutzungsangebot (z.B. für Eltern mit Kleinkindern der Altersgruppe 0-4 Jährige), ist eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden Spielplatzangebote, die vor allem höhere Altersgruppen ansprechen, im nahen Umfeld möglich.

Innenhof Block 075/022

Innerhalb des Blocks nördlich der Framstraße wird eine private Fläche derzeit nicht genutzt. Sie ist von den Gärten der angrenzenden Wohngebäude durch einen Zaun abgegrenzt. Der Zugang erfolgt heute durch das Gebäude Pannierstraße 43/44. Zur Schaffung zusätzlicher Angebote für Kinder und Jugendliche sollte der Ankauf der Fläche und die Anlage einer öffentlichen Spielfläche geprüft werden. Die ebenfalls in diesem Blockinnenbereich liegende Bildungseinrichtung sollte mit einbezogen werden. Über dieses Grundstück ist der Zugang von der Framstraße aus möglich. Die Fläche im Innenhof des Blocks 075/022 erscheint aufgrund ihrer isolierten Lage und den damit verbundenen potentiellen Sicherheitsbedenken und Anwohnerkonflikten nicht unbedingt zur Anlage einer öffentlichen Spielfläche geeignet. Um das nachgewiesene Defizit zu mindern, können solche Maßnahmen jedoch sinnvoll sein. Die Fläche liegt außerhalb des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes. Inwieweit diese Maßnahme weiterverfolgt wird, bleibt deshalb weiteren Abstimmungen mit Grundstückseigentümern und städtischen Verfahrensbeteiligten vorbehalten.

Kleingartenanlage „Freie Stunde“

Die Kleingartenanlage an der Pannierstraße befindet sich im Eigentum des Landes Berlin. Die Anlage ist gemäß Kleingartenentwicklungsplan Bezirk Neukölln nur noch bis zum Jahr 2014 gesichert. Eine Öffnung bzw. Durchwegung in Form einer Verbindung der beiden vorhandenen Wege scheint möglich. Eine Durchwegung der westlich angrenzenden Nutzung (Kirche, Kita) ist dabei nicht vorgesehen. Eventuell könnten einzelne Parzellen nach Aufgabe eines Pächters zu öffentlichen Flächen umgenutzt werden.

Öffnung von Schulhöfen

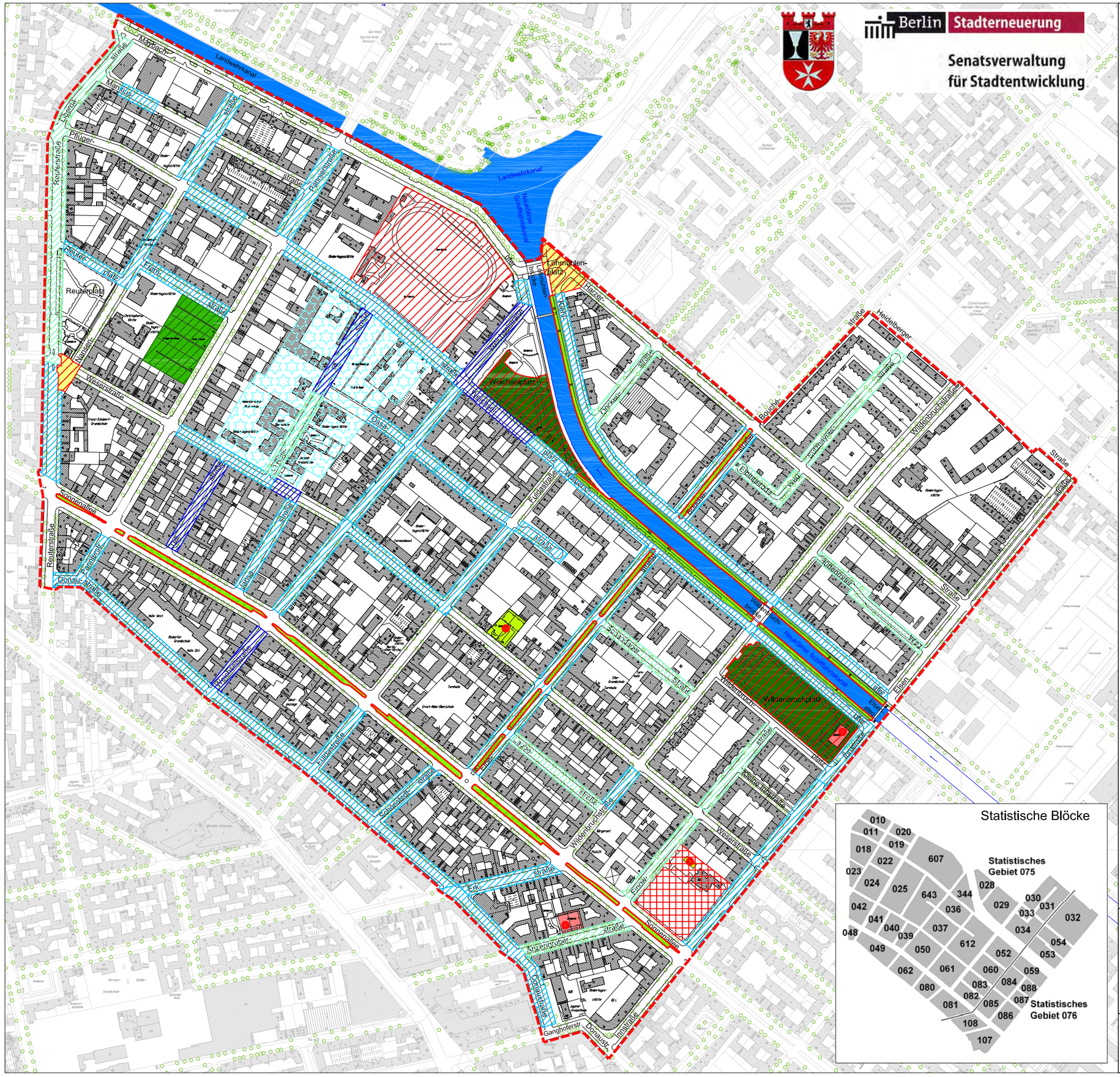
Zur generellen Verbesserung des Spiel- und Bolzplatzangebotes ist eine Öffnung der Schulhöfe sinnvoll und zu prüfen. Dies kann jedoch nur mit Aufsichtspersonen gewährleistet werden, um Vandalismus vorzubeugen.

Grundsätzlich ist bei der Sanierung vorhandener und bei der Anlage neuer Grün- und Freiflächen darauf zu achten, dass diese auch sportgerecht gestaltet werden. Die Sicherung und Ausweitung der infrastrukturellen Mög-

lichkeiten zur Durchführung selbst organisierter sportlicher Aktivitäten ist zu beachten. Vor der Durchführung von Maßnahmen auf Flächen die als Altlastenverdachtsflächen gelten sind frühzeitige Recherchen und Einsichtnahme von entsprechenden Akten beim Umweltamt des Bezirks Neukölln zu gewährleisten.

Vorbereitende Untersuchungen
Maybachufer / Elbestraße
Berlin Neukölln

Karte 19: Handlungsfeld öffentlicher Raum



- Straßen und/oder Gehwege mit dringendem Sanierungsbedarf
- Straßen und/oder Gehwege mit hohem Sanierungsbedarf
- Straßen und/oder Gehwege mit mittlerem Sanierungsbedarf
- Ufer- bzw. Straßenpromenade mit Aufwertungsbedarf
- Spielplatz / Bolzplatz mit Neugestaltungsbedarf
- Parkanlage mit Aufwertungsbedarf
- Stadtplatz mit Aufwertungsbedarf
- Sportanlage mit Aufwertungsbedarf (Teilmaßnahmen)
- Sportanlage gesperrt durch Kampfmittelräumung (evtl. bis 2012)
- Öffnung/Durchwegung der Kleingartenanlage
- Wasserflächen
- Neustrukturierung Campus Rütli - CR² (interaktives Bildungs-, Sport-, Freizeit- und Kulturprojekt)
- Grenze Untersuchungsgebiet

Kartengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Stand: November 2009

0 50 100 200 300m

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Oranienplatz 5, 10999 Berlin, Tel. 030/6141071 www.pfe-berlin.de

3.4. Handlungsfeld soziale Infrastruktur (Karte 20)

Viele der Infrastruktureinrichtungen bedürfen der Modernisierung und Instandsetzung. Außerhalb des QM-Gebietes Reuterplatz, östlich der Weichselstraße benötigen auch die zugehörigen Freiflächen eine Aufwertung und Neugestaltung. Die defizitäre Ausstattung mit Anlagen des Gemeinbedarfs beeinträchtigt die Funktionsfähigkeit des Gebietes. Aufgrund der großen Defizite an Einrichtungen für Jugendliche und junge Erwachsene sowie Senioren sind zusätzliche Angebote dringend erforderlich. Dazu werden im Einzelnen folgende Maßnahmen notwendig.

3.4.1. Sanierung von Gemeinbedarfseinrichtungen und Aufwertung der Freiflächen

Schulen

Ernst-Abbe-Gymnasium

Beim Ernst-Abbe-Gymnasium sind umfassende Instandsetzungsmaßnahmen zum Gebäudeerhalt unbedingt erforderlich. Die energetische Erneuerung ist dringend erforderlich, wird aber durch den Denkmalstatus erschwert. Hinzu kommt der kaum gestaltete und unattraktive Schulhof, der dringend einer Neugestaltung bedarf. Hierbei sollten die Bedürfnisse der Schüler mittels Durchführung einer Planungswerkstatt berücksichtigt werden. Außerdem besteht nach Aussagen des Quartiersmanagements Donaustraße Nord ein Bedarf zur Sanierung der Fachräume. Darüber hinaus ist eine Erneuerung der Caféteria geplant.

Elbe-Grundschule

Bei der Elbe-Grundschule sind vor allem Instandsetzungsmaßnahmen am Hauptgebäude erforderlich wie z.B. Erneuerung der Fenster, der hofseitigen Fassade und der Eingangstüren. Es stehen außerdem Arbeiten für eine Dachstuhlsanierung an. Die energetische Sanierung ist erforderlich. Der Schulhof bedarf ebenfalls einer Aufwertung. Grundsätzlich sollten die Bedürfnisse der Schüler bei der Neugestaltung Berücksichtigung finden.

Franz-Schubert-Grundschule

Am Gebäude der Franz-Schubert-Schule sind einige Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich. Dazu zählen vor allem die Erneuerung der Kellerfenster und der Kellerfußböden sowie die Sanierung der Flure und Treppenhäuser. Auch diese Schule muss energetisch erneuert werden. Der Schulhof der Franz-Schubert-Grundschule wurde vor einigen Jahren unter Beteiligung von Schülern und Eltern umgestaltet. Dabei einigte man sich auf ein Konzept, das einen hohen Grad der Versiegelung bedurfte. Eine Entsiegelung und Teilbegrünung kommt somit nicht Infrage.

Hort der Franz-Schubert-Grundschule

Der Hort der Franz-Schubert-Schule liegt in der Nansenstraße 10. Nach dem Umzug der Schule auf den Campus Rütli sollte das Gebäude weiterhin genutzt werden. Entweder als Hort für eine neue Grundschule oder für eine zusätzlich soziale Einrichtung (siehe 3.4.2). Da es sich aber um ein temporäres Gebäude handelt, ist der Abriss und Neubau zu prüfen. Alternativ muss eine umfassende Erneuerung erfolgen.

Rixdorfer Grundschule

Das Gebäude der Rixdorfer Grundschule hat einen mittleren Sanierungsbedarf und erfordert eine energetische Sanierung, was bei dem denkmalgeschützten Gebäude sehr aufwändig ist. Der Schulhof ist für die Größe der Schule und die Schülerzahl zu klein und bedarf einer Neugestaltung, die die Bedürfnisse der Schüler berücksichtigt. Diesbezüglich ist für das Jahr 2011 eine baulich-investive Maßnahme für den Schulhof aus Mitteln des Quartiersmanagements Donaustraße Nord beabsichtigt. Die Lichthöfe an der nördlichen Gebäudeseite können als zusätzliche Freiflächen aktiviert werden. Zusätzlich gibt es Überlegungen, den Schulhof auf die Donaustra-

ße auszuweiten. Voraussetzung hierfür wäre der Rückbau der Straße in diesem Abschnitt. Da weitere Außenflächen in der näheren Umgebung nicht vorhanden sind, ist diese Idee näher zu untersuchen. Der Fehlbedarf an gedeckten und ungedeckten Sportflächen kann auf dem Gelände nicht ausgeglichen werden. Die zukünftige Bezirkssporthalle auf dem Campus Rütli ist für Grundschüler aufgrund der Entfernung und der dazwischen liegenden Sonnenallee für den Schulsport nicht geeignet. Potenzial des Gebäudes sind große Raumreserven im Keller- und Dachgeschoss, konkrete Umbaupläne für die Nutzung liegen derzeit nicht vor.

Rütli-Hauptschule und Heinrich-Heine-Realschule

Die Rütli-Hauptschule und Heinrich-Heine-Realschule befinden sich auf dem Gelände des zukünftigen Campus Rütli, der umfassend neu gestaltet wird. Im Zuge dessen werden die Außenanlagen aufgewertet. Die Modernisierung des Schulgebäudes ist darüber hinaus erforderlich.

Kindertagesstätten

Der bauliche Zustand der Kindertagesstätten im Untersuchungsgebiet ist teilweise unbefriedigend, bislang haben nur wenige energetische Sanierungen stattgefunden. Um dem Ziel der Energieeinsparung und dem Konzept einer ganzheitlich orientierten energetischen Sanierung gerecht zu werden, müssen die übrigen Maßnahmen hierzu zeitnah umgesetzt werden. Dazu zählen vor allem die Wärmedämmung aller Umfassungsflächen und die Modernisierung der Heizungs- und Warmwasseranlagen. Eine Einbeziehung der Nutzung regenerativer Energien ist wünschenswert.

Die Außenflächen der Kindertagesstätten sind insbesondere östlich der Weichselstraße aufwertungsbedürftig. Es ist allerdings festzustellen, dass nicht alle Kindertagesstätten über Freiflächen im Außenbereich verfügen, über 30% der Kita-Kinder im Untersuchungsgebiet müssen ohne zugehörige Außenanlagen auskommen. Das Defizit ist innerhalb des Gebietes nicht aufzufangen. Die betroffenen Einrichtungen sind darauf angewiesen die öffentlichen Freiflächen und Spielplätze zu nutzen. Hierfür ist die Aufwertung öffentlicher Freiflächen und in einigen Fällen auch die Schaffung neuer Spielplätze dringend erforderlich (siehe 3.3.2).

Kita „Villa Kunterbunt“

Den höchsten Sanierungsbedarf einschließlich Maßnahmen der energetischen Erneuerung hat die Kita „Villa Kunterbunt“ (Weserstraße 198). Hinzu kommen die zu klein bemessenen und aufwertungsbedürftigen Freiflächen. Im Zuge des Projekts Campus Rütli ist eine Vergrößerung der Außenflächen der Kita zu prüfen. Inwieweit die Sanierung des Gebäudes und die Neugestaltung der Freiflächen aus Mitteln geleistet werden können, die für den Campus Rütli zur Verfügung stehen, ist derzeit nicht geklärt.

Mittlere Sanierungsbedarfe

Die Kindertagesstätte des Unionhilfswerks (Weserstraße 185), des Forums Soziale Dienste e.V. (Weichselstraße 22) sowie die Kitas „Sonnenschein (Pflügerstraße 47) und „Südost“ (Rütlistraße 7) sind instandzusetzen und energetisch zu sanieren. Die Freiflächen der Kindertagesstätten in der Weichsel- und Rütlistraße sind neu zu gestalten. Die Kita „Südost“ liegt ebenfalls auf dem Campus Rütli. Somit kommt auch hier eventuell die Finanzierung der Maßnahmen aus Mitteln, die für den Campus zur Verfügung stehen, infrage.

Geringe Sanierungsbedarfe

Bei den Kindertagesstätten der Yuvam gGmbH (Pannierstraße 10), des Forums Soziale Dienste e.V. (Pannierstraße 6 und Weserstraße 26), der Katholischen Kirchengemeinde St. Christophorus (Nansenstraße 7), der Evangelischen Kirchengemeinde Martin Luther (Fuldastraße 48) sind In-

standhaltungen erforderlich, allerdings ist die energetischen Erneuerung zusätzlich erforderlich.

Elterninitiativ-Kindertagesstätten

Die Sanierung privater Wohngebäude ist derzeit aus Städtebaufördermitteln in Berlin nicht vorgesehen, daher lässt sich eine bauliche Verbesserung der Elterninitiativ-Kindertagesstätten nicht bezuschussen. Es können durch die Aufwertung öffentlicher Freiflächen in der näheren Umgebung zumindest die fehlenden Außenflächen etwas kompensiert werden (siehe 3.3.1).

Jugendfreizeiteinrichtungen

Wie oben erwähnt besteht ein großes Defizit an Einrichtungen für Jugendliche und junge Erwachsene. Somit ist es umso wichtiger, dass sich die vorhandenen Jugendfreizeitstätten in einem guten Zustand befinden und attraktiv für die Zielgruppen sind.

Jugendfreizeiteinrichtung „Manege“

Den höchsten Erneuerungsbedarf hat die Jugendfreizeiteinrichtung „Manege“ (Rütlistr. 1-3). Neben einer energetischen Sanierung und allgemeinen Modernisierung des Gebäudes, ist eine Neugestaltung der Freifläche erforderlich. Es ist zu prüfen, inwieweit die Zugehörigkeit zum Campus Rütli besondere Finanzierungsmöglichkeiten hierfür bietet (siehe oben).

Mittlere Sanierungsbedarfe

Der Kindertreff „Kiosk Reuterplatz“ (Nansenstraße/Weserstraße) sowie der Jugendclub „Szenewechsel“ (Donaustraße 88a) müssen ebenfalls saniert werden. Die Freifläche des Jugendclubs muss darüber hinaus neu gestaltet werden.

Sportstätten

Umfrageergebnisse zum Sportverhalten[55] zeigen, dass die Grün- und Freiflächen auszugestalten und zu vernetzen sowie an großräumige Grünzüge anzubinden sind. Die örtlichen Flächen und Verbindungen bieten sich für vielfältige Aktivitäten an. Dabei sind die Bedürfnisse älterer Bewohner besonders zu berücksichtigen und Nutzungskonflikte bei der Ausgestaltung der Flächen bereits in der Planungsphase zu vermeiden. Das direkt an das Untersuchungsgebiet grenzende Stadtbad an der Ganghoferstraße kann zur Bereicherung der Angebotsauswahl für sportliche Aktivitäten beitragen. Dies erscheint umso relevanter, als dass Schwimmen als zweit beliebteste Sportart direkt nach Laufen genannt wird.

Den Sportanlagenbestand gilt es im Bestand zu erhalten. Im Untersuchungsgebiet kann aufgrund fehlender Flächen das erhebliche Flächendefizit nicht behoben werden. Alle Sportanlagen werden intensiv genutzt, sodass eine Nutzungsintensivierung nicht möglich ist. Einen geringen Ausgleich an Basketball- und Kleinspielfeldern als auch Turnhallen kann dadurch geschaffen werden, dass die Schulsportanlagen (Turn- und Gymnastikhallen) weiterhin für die Vereinsnutzung und für den Jugendsport offen bleiben.

Sportplatz Maybachufer

Neben der Sanierung der Umlaufbahn ist das zugehörige Funktionsgebäude mit der Gymnastikhalle betrachten. Aufgrund der geringen Kapazität des Gebäudes, des schlechten Zustands und des großen Defizits an Sport- und sozialen Infrastruktureinrichtungen ist der Abriss und Neubau zu prüfen. Darüber hinaus wird die südöstliche Ecke des Geländes derzeit aufgrund

[55] Berliner Schriften zur Sportentwicklung, Heft 1/2008, Senatsverwaltung für Inneres und Sport, Abteilung Sport, Berlin, 2008

der nur „abgedeckelten“ Altlasten nicht genutzt. Dies bietet ebenfalls Potenziale für weitere Infrastruktur-, Sporteinrichtungen oder öffentliche Freiflächen (siehe 3.4.2).

Sportplatz Innstraße

Sobald die Kampfmittelräumung auf dem Sportplatz Innstraße abgeschlossen ist und der Fußballplatz neu gebaut wurde, sollte das Funktionsgebäude saniert werden.

Einrichtungen der Religionsgemeinschaften

Mittlere Sanierungsbedarfe bei den Kirchen

Bei den drei Kirchengebäuden (St. Christophorus, Nikodemus und Martin-Luther) besteht dringender Handlungsbedarf bei der energetischen Sanierung. Allerdings ist der Denkmalstatus zu beachten. Darüber hinaus sind sie nicht barrierefrei, sodass diesbezüglicher Handlungsbedarf besteht. Eine Finanzierung der Sanierung von Kirchengebäuden ist aus Mitteln der Stadterneuerung nicht vorgesehen. Für die Förderung sozialer Einrichtungen gilt diese Feststellung nicht, soweit an diesen Einrichtungen ein öffentliches Interesse besteht.

3.4.2. Schaffung zusätzlicher Angebote der sozialen Infrastruktur

Um die Defizite an Einrichtungen für Jugendliche und junge Erwachsene sowie Senioren zu verringern, wurden die wenigen im Gebiet zur Verfügung stehenden Potenzialflächen und Gebäude auf ihre Eignung für neue Angebote geprüft. Bei neuen Freiflächen sind grundsätzlich Recherchen zur Altlastensituation durchzuführen.

Sportplatz Maybachufer

Aufgrund der in Kapitel 3.4.1 dargestellten Fakten bietet sich eine vertiefende Untersuchung des Geländes südlich der Hauptsportfläche des Sportplatzes am Maybachufer an. Die Einbeziehung des Naturrasenplatzes schafft hierbei eine größere Flexibilität. Es ist darauf zu achten, dass die Nutzbarkeit für den Vereinssport nicht eingeschränkt wird. Eine verträgliche Unterbringung weiterer Funktionen (Jugendfreizeit, weitere Sportangebote, öffentliche Freifläche) ist hier vorstellbar. Dabei ist das Zusammenspiel mit dem nur durch die Pflügerstraße getrennten, zukünftigen Campus Rütli zu beachten. Im Falle einer Inanspruchnahme der südöstlichen Fläche für sensible Nutzungen (Sportanlage, Kinderspielplatz) wird eine umfassende Sanierung der Altlasten erforderlich.

Franz-Schubert-Grundschule mit Hort-Gebäude

Im Zuge der Entwicklung des Campus Rütli wird, wie oben erwähnt, die Franz-Schubert-Grundschule und mit ihr der dazugehörige Hort in der Nansenstraße 10 auf das neue Campusgelände umziehen. Falls die Gebäude nicht wieder für eine Schulnutzung benötigt werden, bieten sie wichtige Potenziale zur Unterbringung zusätzlicher sozialer Einrichtungen. Wie oben angedeutet ist ein Neubau für das provisorische Hortgebäude zu prüfen. Hierdurch kann das neue Gebäude der zukünftigen Nutzung optimal angepasst werden.

Rixdorfer Grundschule

Die in Kapitel 3.4.1 erwähnten großen Raumpotenziale, die vor allem im Keller nutzbar sind, können ebenfalls zur Unterbringung zusätzlicher Angebote für Jugendliche und Senioren genutzt werden.

Sportplatz Innstraße

Westlich der Sporthalle an der Innstraße befindet sich derzeit ein kleiner Spielplatz auf dem Gelände, der nicht öffentlich zugänglich ist. In Kapitel 3.3.2 wurde bereits auf diese Fläche eingegangen. Dort wird vorgeschlagen, den Spielplatz neu zu gestalten und von der Finowstraße zugänglich zu machen. Alternativ kann diese Fläche zur Unterbringung zusätzlicher sozialer Einrichtungen dienen. Allerdings wird angesichts der Lage in dem

hoch verdichteten Teil des Untersuchungsgebietes zunächst die Aufwertung/Erweiterung des Spielplatzes vorgeschlagen.

Zufahrt Gewerbekomplex Maybachufer

Das Grundstück östlich der Kindertagesstätte Pflügerstraße 47 ist unbebaut und wird derzeit als Parkplatz und Zufahrt zum Gewerbekomplex Maybachufer 48-51 genutzt. Die Hauptzufahrt und eine große Stellplatzanlage befinden sich auf der nördlichen Seite des Gebäudes am Maybachufer. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob das Grundstück von der Pflügerstraße verfügbar ist. Es stellt ebenfalls ein Potenzial zur Unterbringung weiterer Angebote der sozialen Infrastruktur dar.

Aktivierung kleinteiliger Lösungen

Da der Mangel an Einrichtungen - vor allem für Jugendliche, junge Erwachsene und Senioren - auch bei Aktivierung aller oben genannten Flächenpotenziale nicht gedeckt werden kann, sind kleinteilige und ggf. unkonventionelle Lösungen in Kooperation mit den verantwortlichen Stellen und möglichen Trägern sowie Grundstückseigentümern zu entwickeln, die kurzfristig umzusetzen sind. Beispielsweise können leer stehende Räumlichkeiten in Wohn- und Gewerbegebäuden genutzt werden.

Kultur-, Kreativ- und Diversity-Potenzial

Das Gebiet weist bereits ein Kultur-, Kreativ- und Diversity-Potenzial auf, welches im Zuge der weiteren Planungen Beachtung finden und ausgebaut werden sollte. So zeigt z.B. die „Veranstaltungskarte“ für das Festival „48 Stunden“ für das Untersuchungsgebiet sehr viele Kulturstandorte aus. Dahinter verbergen sich zum Teil weitere, deren Betreiber das kreative Potenzial des Gebiets mitbestimmen. Im Gebiet selbst existiert zwar keine Kulturinstitution der Bezirksverwaltung oder des Senats, die Relevanz der vielen kleineren Kulturstandorte für das soziale Umfeld ist jedoch als sehr wichtig und zukunftsträchtig einzuschätzen. Es besteht ein Mangel an Einrichtungen für bürgerschaftliches selbstbestimmtes Handeln und gemeinsames Treffen von Migranten und „Ureinwohnern“ des Untersuchungsgebiets. Die Einrichtung einer „Jugendkunstschule“ als Pendant zur Musikschule wird, wie im „Rahmenkonzept kulturelle Bildung“ der Senatsbildungsverwaltung enthalten, von der bezirklichen Kulturverwaltung gefordert. Diese kann als völlig andere Art von „Kulturzentrum“ Kontakthof und Freizeitort zugleich sein und so die kognitiv orientierte „Lernschule“ ergänzen. Die Errichtung einer solchen „Jugendkunstschule“ im Untersuchungsgebiet ist in weiteren Abstimmungen der beteiligten Stellen zu prüfen.

Vorbereitende Untersuchungen
Maybachufer / Elbestraße
Berlin Neukölln

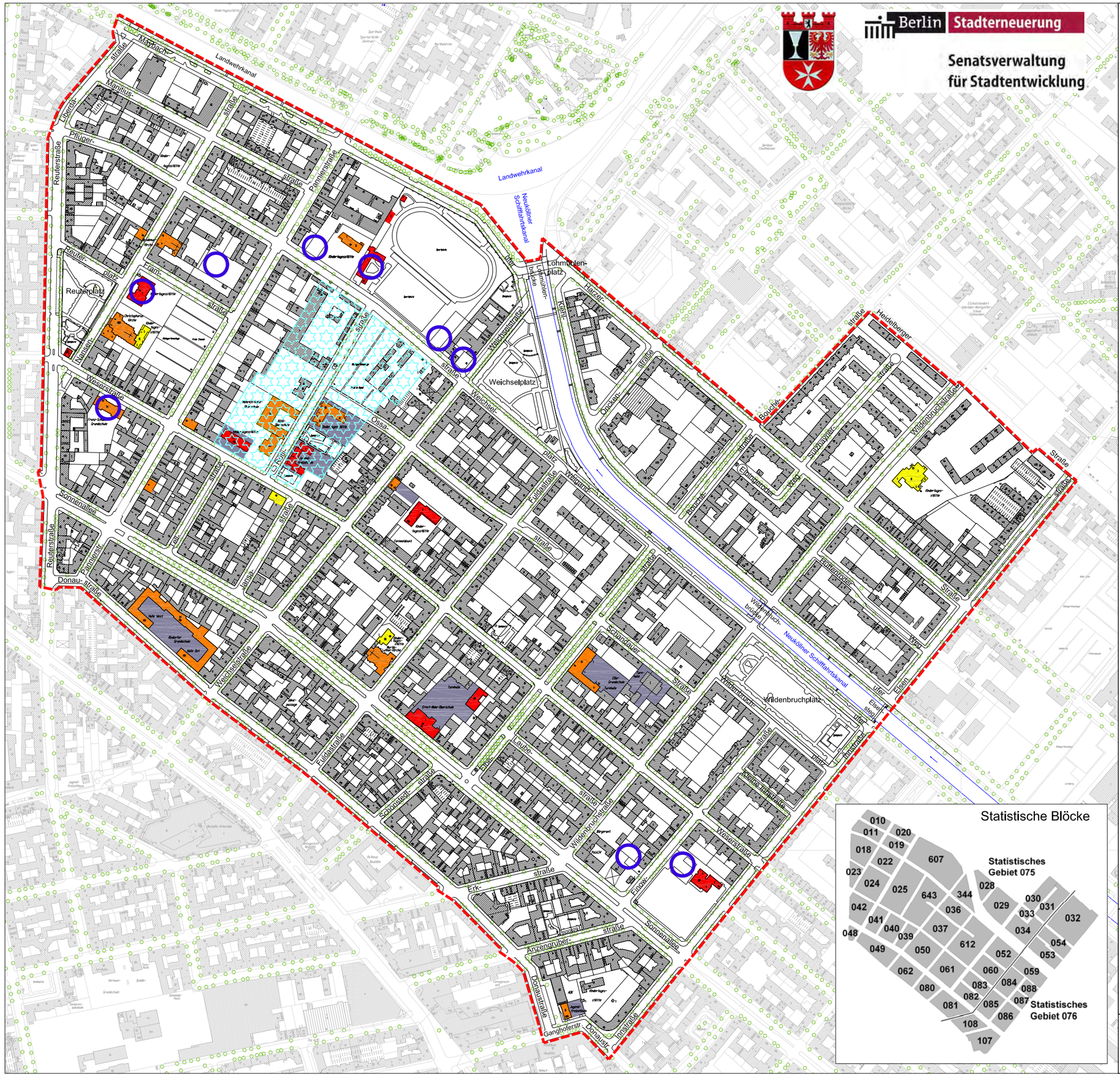
Berlin Stadterneuerung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Karte 20: Handlungsfeld soziale Infrastruktur*

- Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf
- Gebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf
- Gebäude mit niedrigem Sanierungsbedarf
- Aufwertungsbedürftige Freifläche
- potentielles Grundstück für soziale Einrichtung bzw. öffentliche Freifläche
- Neustrukturierung Campus Rütli - CR² (interaktives Bildungs-, Sport-, Freizeit- und Kulturprojekt)
- Grenze Untersuchungsgebiet

*ohne Sportstätten



Kartengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Stand: November 2009

0 50 100 200 300m

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Oranienplatz 5, 10999 Berlin, Tel. 030/6141071 www.pfe-berlin.de

3.5. Handlungsfeld Verkehr (Karte 21)

Die von den Verkehrsanlagen ausgehenden erheblichen Einwirkungen bezüglich Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen (vor allem entlang der drei Hauptverkehrsstraßen Sonnenallee, Wildenbruch- und Pannierstraße, und den mit Kopfsteinpflaster ausgestatteten Erschließungsstraßen sowie der Durchgangsverkehr auf einigen dieser Straßen) wurden als städtebauliche Missstände festgestellt. Die Berücksichtigung verschiedener Nutzungsansprüche des Straßenraumes und die Gewährleistung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer stehen bei heutigen Planungen im Vordergrund. Dabei ist es vielfach notwendig, die Ansprüche des motorisierten Individualverkehrs (MIV) an Geschwindigkeit und Zügigkeit zu drosseln und Fußgänger- bzw. Radverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) konsequent zu fördern. Da der fließende und ruhende Verkehr die Funktionsfähigkeit des Gebietes teilweise negativ beeinflusst, werden die folgenden Maßnahmen als sinnvoll erachtet. Die geplanten Maßnahmen für das Handlungsfeld Verkehr sind in der Karte 21 grafisch dargestellt.

Verkehrskonzept

Grundsätzlich wird die Erarbeitung eines umfassenden Verkehrskonzeptes empfohlen. Hier sind alle Verkehrsarten zu betrachten und Lösungsmöglichkeiten für die aufgezeigten Missstände zu entwickeln. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind im weiteren Verfahren mit dem Tiefbauamt des Bezirksamts Neukölln und dem Referat VII B der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung abzustimmen.

3.5.1. Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung

Tempo 30 ausweiten

Aus Lärmschutzgründen sowie zur generellen Verkehrsberuhigung und Sicherheit wird die Einführung von Tempo-30-Beschränkungen auf der Pannierstraße (nördlich der Sonnenallee) und der Wildenbruchstraße sowie deren Fortsetzung über die Erkstraße südlich der Sonnenallee vorgeschlagen. Diese Geschwindigkeitsbegrenzung sollte zunächst nachts gelten, sie kann bei Bedarf tagsüber auf einzelne Abschnitte ausgedehnt werden. Durch die dann niedrigeren Geschwindigkeiten des Individualverkehrs und des ÖPNV wird die Lärmbelastung erheblich reduziert. Eine wirksame Verkehrsberuhigung führt darüber hinaus zu einer Verstetigung der Fahrweise auf stadtverträglichem Geschwindigkeitsniveau ohne die Kapazitäten einzuschränken, vermindert die Trennwirkung, steigert die Wohnqualität und wirkt sich positiv auf Schadstoffemissionen und Unfallzahlen aus[56]. Städtischer Verkehrslärm lässt sich durch Reduzierung der Geschwindigkeit von 50 auf 30 km/h effektiv bekämpfen. Dabei sinkt der Mittelungspegel um ca. 3 dB(A). Kritisch zu sehen ist jedoch die Einführung von Tempo 30 nachts besonders für die Wildenbruchstraße, da die Anschlusssicherung von der dort verkehrenden Nachtbuslinie N94 dadurch gefährdet würde[57]. Aus Gründen der Verstetigung des Verkehrsablaufes ist die Vorfahrtsberechtigung auf den Hauptverkehrsstraßen beizubehalten. Kleinere bauliche Maßnahmen wie z. B. eine veränderte Ordnung des ruhenden Verkehrs und Geschwindigkeitsüberwachungen die Geschwindigkeitsbegrenzungen tragen ebenfalls zur Verkehrsberuhigung bei. Ohne solche begleitenden Maßnahmen wird lediglich von einem Rückgang der Geschwindigkeiten im Bereich zwischen 2 - 10 km/h ausgegangen. Laut gültigem Lärmaktionsplan sind für die Pannierstraße und die Wildenbruchstraße-Erkstraße keine den Lärm

[56] Umweltbundesamt: Verbesserung der Umweltqualität in Kommunen durch geschwindigkeitsbeeinflussende Maßnahmen auf Hauptverkehrsstraßen, Dessau 2007

[57] Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz: Lärmminderungsplanung für Berlin, Mai 2008

mindernden Verkehrsmaßnahmen vorgesehen. Daher ist hier ein Lärmgutachten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung notwendig.

Verkehrsberuhigte Bereiche

Zusätzlich wird vorgeschlagen in bestimmten Straßen bzw. Straßenabschnitten verkehrsberuhigte Bereiche (VZ 325) anzulegen oder so genannte Begegnungszonen[58] einzuführen. Derzeit ist die Einführung von Begegnungszonen in Deutschland rechtlich noch nicht möglich. Im weiteren Verfahren ist dennoch zu prüfen, unter welchen Voraussetzungen Begegnungszonen eingerichtet werden können. Als nahegelegenes Beispiel für die Einrichtung von verkehrsberuhigten Bereichen wird an dieser Stelle auf den Abschnitt der Hobrechtstraße zwischen Sander- und Pflügerstraße verwiesen. Die Einrichtung solcher Bereiche nach VZ 325 StVO ist generell mit baulichen Maßnahmen verbunden.

Weichsel-, Wildenbruch- und Reuterplatz

Dazu zählen in erster Linie die umfassenden Straßen des Weichsel-, Wildenbruch- (ohne Wildenbruchstraße) und Reuterplatzes. Die Straßen um den Weichselplatz sind vor allem deshalb zu beruhigen, weil auf dem Platz und westlich der Weichselstraße hoch frequentierten Spielflächen vorhanden sind und hier die Verkehrssicherheit besonders für Kinder derzeit stark eingeschränkt ist. Ähnliches gilt für die anderen beiden Plätze, auch hier sind Spielplätze untergebracht, die von Kindern umliegender Blöcke besucht werden. Allerdings ist die Nansenstraße östlich des Reuterplatzes bereits von der Weserstraße abgehängt und um den Wildenbruchplatz fließt bereits heute nicht viel Verkehr. Somit haben die letztgenannten Maßnahmen eine geringere Priorität.

Elbe- und Bouchéstraße

Die Elbestraße sollte aufgrund der geplanten Gestaltung einer Mittelpromenade eine Verkehrsberuhigung erfahren, die die Qualifizierung zu einem attraktiven Stadtraum unterstützt. dadurch wird die Aufenthaltsqualität für die Bewohner deutlich steigen. Aufgrund der geplanten Weiterführung der Mittelpromenade auf dem gegenüberliegenden Ufer des Neuköllner Schifffahrtskanals in der Bouchéstraße, ist für diese Straße ebenfalls die Anlage eines verkehrsberuhigten Bereichs bzw. die Einführung einer Begegnungszone vorgesehen.

Elbingeroder Weg und Sülzhayner Straße

Ferner werden verkehrsberuhigende Maßnahmen für den Elbingeroder Weg, die Sülzhayner Straße vorgeschlagen. Hierbei handelt es sich um Sackgassen, die sich für verkehrsberuhigte Bereiche eignen. Hiermit werden vor allem die Emissionen des fließenden Verkehrs verringert und die Sicherheit für nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer erhöht.

Verminderung des Durchgangsverkehrs

Da viele Straßen im Untersuchungsgebiet stark vom Durchgangsverkehr belastet sind, sollen einige Seitenstraßen durch bauliche Maßnahmen und/oder neue Beschilderungen bzw. Verkehrsführungen von Durchgangsverkehren entlastet werden. Die Änderung der Parkordnung von Längs- zu Schrägparken kann durch die Verengung der zur Verfügung stehenden Fahrbahn ebenso verkehrsberuhigende Effekte haben. Insbesondere in der auf die Kanalbrücken zuführenden Reuter- und Weichselstraße sowie in der Schönstedt-, Anzengruber und Innstraße südlich der Sonnenallee sind solche Maßnahmen erforderlich. Die letztgenannten Straßen verbinden die

[58] Im August 2008 wurde in Frankfurt am Main die erste Begegnungszone in Deutschland eingeweiht. Die Anforderungen an die Umgestaltung sind relativ gering: zwingend vorgeschrieben ist u.a., dass durch torähnliche Situationen der Übergang in die Begegnungszone verdeutlicht wird. Darüber hinaus muss in der Begegnungszone konsequent auf die Anlage von Fußgängerüberwegen verzichtet werden. Es können flankierende bauliche Maßnahmen erforderlich sein.

beiden Hauptverkehrsstraßen Sonnenallee und Karl-Marx-Straße. Diese Verkehre sollten auf die südliche Reuter- und Fulda- sowie die Erkstraße konzentriert werden.

Verkehrsprognose: erhöhte Belastungen

Da für die Karl-Marx-Straße die Einführung von je einer Richtungsfahrbahn geplant ist, um das dortige Verkehrsaufkommen zu senken, ist mit Verlagerungen auf die parallel verlaufenden Straßenzüge (vor allem auf die Sonnenallee) zu rechnen (siehe auch 1.8.1). Die künftigen Auswirkungen der Umgestaltung des Platzes der Stadt Hof und der Karl-Marx-Straße auf die Verkehrsströme in deren Umfeld, hier insbesondere die der Donaustraße, müssen im weiteren Verfahren untersucht und berücksichtigt werden. Erhebliche Veränderungen der Verkehrsbelastung werden zusätzlich durch den bis 2015 vorgesehenen Weiterbau der A100 bis zur Anschlussstelle Treptower Park erwartet. Im Zuge dessen wird mit erhöhten Verkehrsbelastungen auf der Sonnenallee gerechnet. Dabei wird von einer Zunahme des Verkehrsaufkommens von 10 bis 15% ausgegangen. Damit verbunden ist eine Zunahme des Straßenverkehrslärms um ca. 1 dB(A). Für die tangentialen Verbindungen (Wildenbruchstraße und Pannierstraße) wird dagegen von einer Entlastung von bis zu 19% gerechnet. Die Entlastungswirkung der A100 kann durch verkehrslenkende und organisatorische Maßnahmen unterstützt werden. Dazu kann eine Umorganisation der Straßenräume sinnvoll sein.[59]

3.5.2. Optimierung des ruhenden Verkehrs

hoher Parkdruck

Wie im STEP Verkehr (Juli 2003) dargestellt, liegt das Untersuchungsgebiet in „Gebieten intensiver Parkraumnachfrage“ und stellt ein potenzielles Erweiterungsgebiet für die Parkraumbewirtschaftung dar. Vor allem auf Fahrten im Ziel-, Quell- und Binnenverkehr kann durch Maßnahmen zur Parkraumbewirtschaftung Einfluss genommen werden. Ziel ist die Verlagerung dieser Fahrten auf geräuscharme und umweltschonende Verkehrsarten. Dadurch kann das innerstädtische Wohngebiet vom Parksuchverkehr entlastet und der Zugang für Wirtschafts- und Einkaufsverkehr verbessert werden. Allerdings ist der Parkdruck unterschiedlich einzuschätzen. Während in den Bereichen um die Sonnenallee eine hohe Parkraumnachfrage herrscht, nimmt dieser Druck Richtung Kanalufer ab. Für das Untersuchungsgebiet ist die Einführung der Parkraumbewirtschaftung nicht vorgeschlagen. Hierfür ist zunächst die Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes erforderlich, das unter anderem die Notwendigkeit dieser Maßnahme untersucht. Mögliche Auswirkungen der geplanten Parkraumbewirtschaftung im Untersuchungsgebiet Karl-Marx-Straße müssen beobachtet werden. Bei Bedarf sind zusätzliche Regelungen im Untersuchungsgebiet vorzusehen.

Änderung der Parkordnung

Um dem herrschenden Parkraumdefizit entgegenzuwirken, soll auf Straßen, deren Fahrbahnprofil dies zulässt, die Parkordnung von Längsparken in Schrägparken umorganisiert werden. Durch diese Maßnahme wird durchschnittlich eine Erhöhung der Stellplatzzahl um etwa 60% erreicht. Durch die Neuordnung des ruhenden Verkehrs wird nicht nur das Stellplatzangebot gegenüber dem konventionellen Längsparken erhöht, gleichzeitig dienen diese Maßnahmen der Verkehrsberuhigung, da sich die Fahrbahnbreite deutlich verringert. Hier kommen beispielsweise die Reuterstraße zwischen Sonnenallee und Liberdastraße, die Weichselstraße zwischen Sonnenallee und Pflügerstraße, die Fuldastraße nördlich der Sonnenallee, die Straße Weichselplatz und die Finowstraße zwischen Sonnenallee und Weserstraße in Betracht. In diesen Bereichen dient die Neuorganisation

[59] Siehe Fußnote 57

des ruhenden Verkehrs und die damit einhergehende Erhöhung der Anzahl der Stellplätze im öffentlichen Raum auch der Kompensation des Wegfalls von Stellplätzen auf der Elbestraße, bedingt durch den Umbau zu einer Mittelpromenade. Ferner ist eine Änderung der Parkordnung von Längs- in Schrägparken in der Manitiusstraße, der Nansenstraße zwischen Pflügerstraße und Maybachufer sowie der Pflügerstraße zwischen Nansen- und Weichselstraße geplant.

3.5.3. Verbesserung des Radverkehrs

Der Radverkehr muss gerade in innerstädtischen Gebieten angemessen berücksichtigt und als emissionslose, klimaschonende und geräuscharme Fortbewegungsmöglichkeit gestärkt werden.

Aktivierung des Radverkehrsnetzes

Im STEP Verkehr Juli 2003 werden die Donau- und die Innstraße als Radwegenebennetz sowie das Maybachufer und die Harzer Straße als vorhandene Radroute ausgewiesen. Die Reuter- und in Weiterführung die Liberdastraße stellen eine weitere wichtige Radverbindung Richtung Kreuzberg dar. Am Maybachufer und in der Harzer Straße ist das Radfahren aufgrund der asphaltierten Fahrbahn gut möglich, allerdings mindert die vergleichsweise hohe Verkehrsstärke die Sicherheit. In der Donau- und Innstraße sowie in der nördlichen Reuter- und in der Liberdastraße erschwert die Pflasterung das Befahren mit dem Rad erheblich.

Donau-, Reuter- und Liberdastraße

Die Donaustraße verläuft parallel zur Karl-Marx-Straße und Sonnenalle und stellt aufgrund der fehlenden Attraktivität der beiden Hauptstraßen für den Radverkehr eine wichtige Alternative dar. Angelehnt an diese Radverkehrsstrategie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird vorgeschlagen, die Donaustraße für den Radverkehr auszubauen. Weiterhin gilt es, die Reuter-, Liberda- und Innstraße für den Radverkehr auszubauen. Hierzu wird vorgeschlagen, ein Asphaltband in die Straßen einzulassen oder die Fahrbahnen vollständig zu asphaltieren. Voraussetzung für die Realisierung der Radfahrstrecke über die Innstraße Richtung Alt-Treptow ist der barrierefreie Umbau des Elsenstegs. Eine Alternative des Ausbaus kann der Bau einer neuen Fuß- und Radwegebrücke über den Neuköllner Schifffahrtskanal zur Verbindung der Elbe- mit der Bouchéstraße darstellen. Dies würde allerdings den radgerechten Ausbau der genannten Straßen voraussetzen. Ein Nachteil dieser Lösung ist, dass so die vom Herrfurthplatz über die Werbellinstraße führende Radverkehrsstrecke nicht angebunden wäre.

Weserstraße

Die vorhandenen Rad- und Gehwege entlang der Weserstraße sind zu schmal und ihre Funktionalität ist somit stark eingeschränkt. Hier ist eine Umgestaltung mit Führung auf der Fahrbahn erforderlich, um die Funktionalität und die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer zu gewährleisten.

Sonnenallee und Wildenbruchstraße

In der Sonnenallee und der Wildenbruchstraße wird ausgehend vom hohen Verkehrsaufkommen und den in einigen Teilbereichen engen Straßenraumprofilen auf die Anlage separater Radwege in Abstimmung mit dem Bezirksamt Neukölln und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung verzichtet. Die Unterbringung von markierten Radfahrstreifen auf der Fahrbahn erfordert eine Prüfung und weitere Abstimmungen mit den zuständigen Fachbereichen des Bezirks Neukölln und des Senats von Berlin. aufgrund der geringen Verkehrsstärke wird in den übrigen, oben nicht erwähnten Straßen eine Anlage von Radwegen nicht als erforderlich eingeschätzt.

Uferwege

Bei der Neugestaltung der Uferbereiche (siehe 3.3.1) ist die Unterbringung von Rad- und Fußwegen ein wichtiges Ziel. Nur so wird eine auch übergebietlich attraktive Verbindung der Grünbereiche hergestellt.

3.5.4. Verbesserung des Fußgängerverkehrs

zusätzliche Verbindungen schaffen

Zugunsten einer verbesserten innergebietlichen Durchwegung wird die Schaffung von zwei neuen Wegeverbindungen empfohlen. Dazu gehört eine neue Fuß- und Radwegeverbindung in Form einer kleinen Brücke bzw. eines Steges über den Neuköllner Schifffahrtskanal als Verbindung von Elbe- und Bouchéstraße. Durch diese Brücke können Wege abgekürzt und somit die Trennwirkung des Kanals abgemildert werden. Die beiden Quartiere wären besser verknüpft und die wichtige Grünverbindung auch für Radfahrer und Fußgänger vollständig erschlossen.

Eine weitere wichtige Verknüpfung stellt eine Fuß- und Radwegeverbindung vom östlichen Ende der Ossastraße zur Rütlistraße, entlang der südlichen Grenze der Kleingartenanlage „Hand in Hand“ dar. Diese existiert bereits heute, ist aber für die Öffentlichkeit verschlossen. Das Wettbewerbsergebnis für den Campus Rütli zeigt an dieser Stelle einen Eingangsbereich für das Gelände, sodass im Zuge der Realisierung des Campus mit einer Durchwegung zu rechnen ist.

Querungshilfen anlegen

Zur Erhöhung der Sicherheit des nicht-motorisierten Verkehrs und dem gleichzeitigen Entschleunigen des Kraftfahrzeugverkehrs wird zur Schulwegsicherung und leichteren Überquerbarkeit von ausgewählten Verkehrsknotenpunkten die Anlage von Fußgängerüberwegen (Zebrastreifen) vorgeschlagen. Im Wesentlichen sind diese Maßnahmen in der Weserstraße geplant. Auf Höhe der Nansenstraße (Verbindung zwischen Franz-Schubert-Schule mit dem Hort) sowie zur Verknüpfung der zukünftigen Mittelpromenade der Elbestraße und auf Höhe der Rütlistraße, um die Schulwegsicherheit zu erhöhen. Außerdem ist die Anlage eines Fußgängerüberweges in der Wildenbruchstraße auf Höhe der Schandauer Straße vorgesehen, um die Überquerung der stark befahrenen Straße zu erleichtern. Darüber hinaus ist der Bau von Mittelinseln aus oben genannten Gründen in der Pannierstraße auf Höhe der Framstraße, in der Harzer Straße auf Höhe der Bouchéstraße sowie in der Reuterstraße auf Höhe der Straße Reuterplatz notwendig. Die Prüfung weiterer Querungsmöglichkeiten sollte in dem oben erwähnten Verkehrskonzept erfolgen.

Nadelöhr Lohmühlenplatz

Ein besonderes Nadelöhr stellt der Lohmühlenplatz dar. An Wochenenden und an sonnig-warmen Tagen herrscht ein reger Fußgänger- und Radfahrverkehr von Naherholungssuchenden und Bewohnern, der die Fahrbahn auf der Brücke überquert. Der Platz stellt einen Knotenpunkt der überörtlich bedeutsamen Rad- und Fußwege entlang der Kanäle dar und bildet den verkehrlichen Zielpunkt, auch für Besucher des Weichselplatzes mit seinem großen Spielplatzangebot. Aus diesem Grund ist der Anteil von Kindern besonders hoch. Die Harzer Straße ist nicht einsichtig, sodass der Platz bei der dort festzustellenden, vergleichsweise hohen Verkehrsstärke einen potentiellen Gefahrenpunkt darstellt. Im Zuge der Neugestaltung des Platzes ist auf eine sichere Querung zu achten.

Gehwegabsenkungen

Um die Barrierefreiheit im öffentlichen Straßenraum zu erhöhen, ist an vielen Knotenpunkten der Bau von Gehwegabsenkungen erforderlich.

3.5.5. Sanierung der Straßen und Wege

Asphalt statt Pflaster

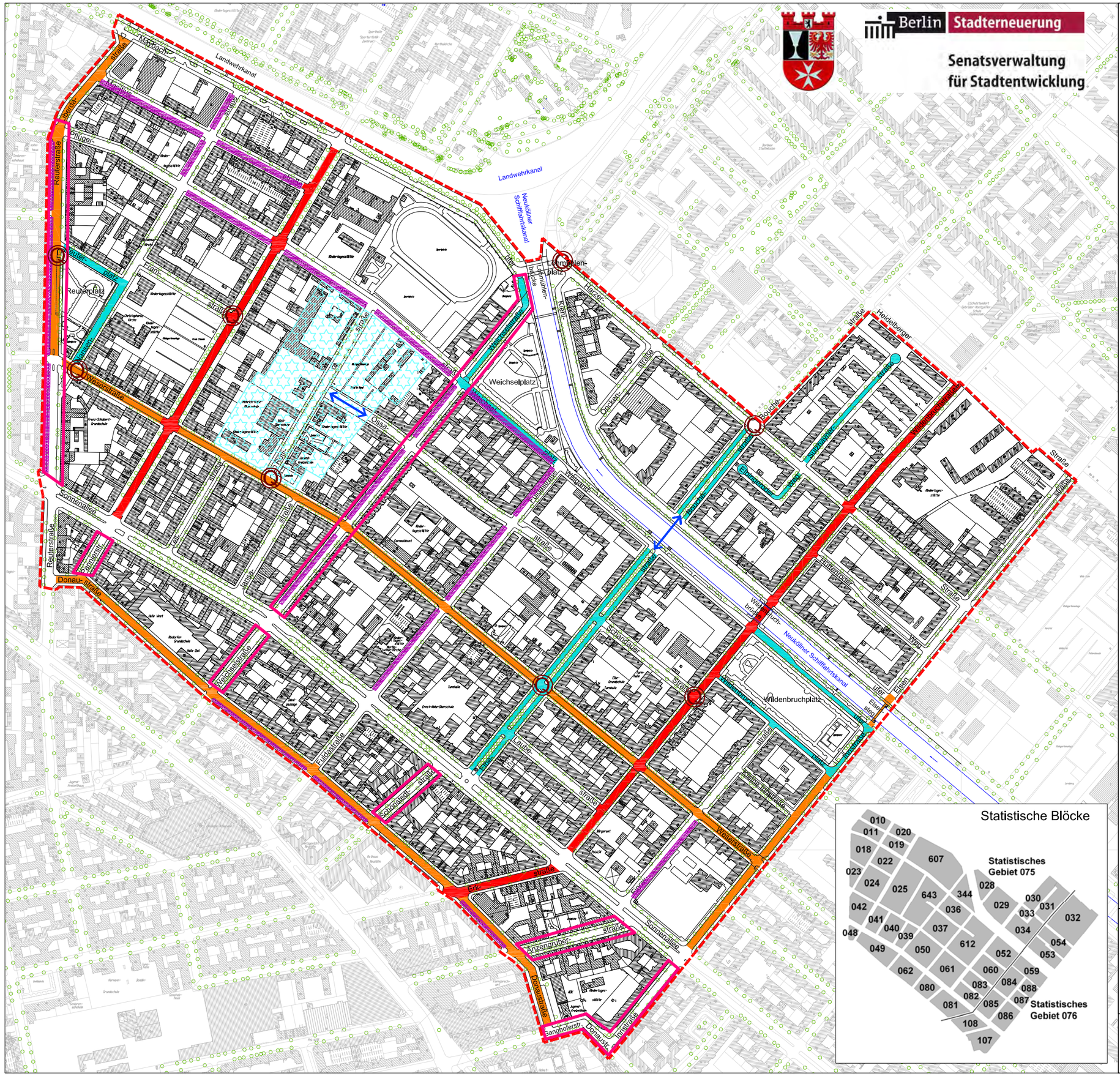
Der Großteil der Wohngebietsstraßen des Untersuchungsgebietes ist mit Kopfsteinpflasterbelag ausgestattet, das sich in vielen Abschnitten in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand befindet. Hier sollten in Absprache mit den Anwohnern Lösungen gefunden werden, wie die Situation für Radfahrer und Fußgänger verbessert werden und die Lärmbelästigung durch Fahrgeräusche gemindert werden kann. Mögliche Lösungen bieten eine Neuverlegung des Pflasters, die Schließung der Fugen oder das Aufbringen einer Asphaltdecke oder zumindest von Asphaltstreifen für Radfahrer. So können die Belastungen durch Lärm und Erschütterungen reduziert und die Sicherheit auf den Straßen erhöht werden.

Die einzige realistische und effektive Möglichkeit, die gesundheitsschädigende Lärmbelastung durch den Straßenverkehr zu senken, besteht aber in einer Änderung des Oberflächenbelags. Gemäß den Hinweisen des Gesamtverbandes Natur- und Umweltschutz Unterweser e.V. führt der Ersatz von Kopfsteinpflaster durch Asphalt bei einer Fahrgeschwindigkeit von 50 km/h zu Geräuschminderungen von 6 bis 12 dB(A) und bei 30 km/h von 3 bis 8 dB(A)[60]. Ein weiterer positiver Effekt ist die erheblich bessere Verkehrssicherheit für Radfahrer. Um die stadtgestalterischen Mängel des Asphalts zu kompensieren, bietet es sich an, die seitlichen Parkplätze mit Großsteinpflaster zu belegen. Die genaue Abgrenzung der zu sanierenden Straßenabschnitte sind der Karte 19 bzw. in der Analysekarte 11 zu entnehmen. Vorrangig sind zunächst die Straßenräume sanieren, die eine besondere städtebauliche Bedeutung haben bzw. aufgrund einer Funktionsänderung erforderlich sind (z.B. Ausbau für den Radverkehr, siehe 3.5.3)

[60] Hinweise zur Lärmaktionsplanung der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz, August 2007

Vorbereitende Untersuchungen
Maybachufer / Elbestraße
Berlin Neukölln

Karte 21: Handlungsfeld Verkehr



Einführung Tempo 30 (evtl. nachts)

Einführung verkehrsberuhigter Bereich bzw. Begegnungszone

Straßenausbau für Radverkehr

Durchgangsverkehr vermeiden

Anlage von Querungshilfen

Änderung der Parkordnung

neue Wegeverbindungen

Neustrukturierung Campus Rütli - CR²
(interaktives Bildungs-, Sport-, Freizeit- und Kulturprojekt)

Grenze Untersuchungsgebiet

Kartengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Stand: November 2009

0 50 100 200 300m

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Oranienplatz 5, 10999 Berlin, Tel. 030/6141071 www.pfe-berlin.de

3.6. Handlungsfeld Umwelt (Karte 22)

Das Handlungsfeld Umwelt stützt sich auf die in der Analyse gewonnenen Erkenntnisse. Es fließen auch Aspekte der Analyse zu den Grün- und Freiflächen ein. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind der Karte 22 zu entnehmen.

3.6.1. Stadtklimatische Maßnahmen

Kaltluftentstehungsgebiete sichern

Im Untersuchungsgebiet gibt es mehrere Kaltluftentstehungsgebiete. Darunter fallen die großflächigen Grün- und Freiflächen, wie der Reuter-, der Wildenbruch- und der Weichselplatz sowie die Kleingartenanlagen „Hand in Hand“ und „Freie Stunde“. Diese Gebiete sind vor Nutzungsintensivierungen zu schützen und von Bebauung freizuhalten.

Frischluftaustausch ermöglichen

Es sind die für den Frischluftaustausch relevanten Flächen vor weiterer, vor allem mehrgeschossiger Bebauung, zu schützen, um den Luftaustausch zu erhalten. Diese Maßnahmen sind erforderlich um das Mikroklima nachhaltig zu schützen. Hierzu zählen die Wasserflächen der Kanäle mit den angrenzenden Grünzügen, das Sportplatzareal am Maybachufer, der unbebaute Bereich um die Rütlistraße sowie die größeren Grünflächen im Gebiet.

Entsiegelung/ Dachbegrünungen notwendig

Wie in Kapitel 3.2.2 bereits erwähnt, ist der Grad der Versiegelung von Wohnhöfen zu reduzieren. Diese Maßnahme deckt sich mit der Forderung aus dem Landschaftsprogramm Berlin (vgl. 1.1.6). Zudem wird dadurch der Regenwasserabfluss in die Mischwasserkanäle reduziert und somit bei Starkregenereignissen der Schadstoffeintrag in den Neuköllner Schifffahrtskanal reduziert (siehe 1.10.1). Dies betrifft in besonderem Maße die Höfe in Blöcken mit sehr hoher Versiegelung. Zu beachten ist bei der Entsiegelung von Wohnhöfen der bereits erwähnte Sachverhalt, dass keine gesicherten Annahmen über die Kontaminierung der Böden durch Altlasten vorliegen. Für Flächen, die entsiegelt werden sollen, sind deshalb im Vorfeld diesbezügliche Recherchen durchzuführen. Im Rahmen der Entsiegelung sind ggf. Bodensanierungsmaßnahmen durchzuführen (siehe 3.6.5). Zusätzlichen können Dachbegrünungen und die Begrünung von Brandwänden zu einer Verbesserung des Mikroklimas beitragen.

3.6.2. Minderung des Verkehrslärms

Nachts Tempo 30

Zur Reduzierung des Verkehrslärms ist die Ausweisung von Geschwindigkeitsbegrenzungen (30 km/h) entlang der Pannierstraße und der Wildenbruchstraße geplant. Die entsprechende Regelung sollte zunächst nachts gelten. Durch „Speed-Breaker“ als Hindernisschwellen auf Fahrbahnen, auch im Nebenstraßennetz, kann eine Reduzierung der Straßenverkehrslärmbelastung, Erhöhung der Verkehrssicherheit und Einhaltung der Fahrtgeschwindigkeit erzielt werden. Jedoch wird aufgrund von Einschätzungen der Feuerwehr, der Fahrer von Krankentransportwagen und der Polizei aus sicherheitstechnischen Gründen auf die Anlage von „Speed-Beraker“ verzichtet.

Hohe Belastungen an der Sonnenallee

Weiterhin ist die Umsetzbarkeit von Lärmschutzmaßnahmen an der Sonnenallee (z.B. offenporiger Asphalt oder Lärmschutzfenster) zu prüfen. Die Verkehrslärmbelastungen sind hier besonders hoch und können durch die vorgeschlagenen Maßnahmen verringert und damit die Lebens- und Aufenthaltsqualität erhöht werden.

Mittel aus Konjunkturpaket II

Aus Mitteln des Konjunkturpaketes II sind im öffentlichen Straßenraum des Untersuchungsgebietes Maßnahmen zum Lärmschutz vorgesehen. Die

nördliche Seite der Sonnenallee soll von der Wildenbruchstraße bis zur Pannierstraße saniert werden. An der Erkstraße sollen zwischen Donaustraße und Sonnenallee Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt und die Weserstraße soll vom Kottbusser Damm bis zur Pannierstraße nach Gesichtspunkten des Lärmschutzes saniert werden (Stand September 2009).

Außer den genannten Maßnahmen zur Minderung des Verkehrslärms und der Feinstaubbelastung ist die Prüfung von weiteren Maßnahmen im Straßenraum und zum Mobilitätsmanagement an Schulen sowie zu umweltverträglicher Güterlogistik notwendig.

3.6.3. Energetische Erneuerung von Gebäuden

Förderung und Beratung einrichten

Um den Energieverbrauch zu senken und somit die Ressourcen zu schonen, ist die energetische Erneuerung vor allem der Gebäude aus den 1950er und 1960er Jahren vorgesehen, da deren Wärmedämmung aufgrund ihrer Bauweise heutigen Anforderungen nicht genügen. Im Einzelnen ist zu prüfen ob diese Gebäude für eine energetische Erneuerung geeignet sind. Darüber hinaus ist die energetische Sanierung aller privaten und öffentlichen Gebäude weiter voranzutreiben und durch öffentliche Förderung zu unterstützen. Hierfür können beispielsweise zinsgünstige Darlehen bzw. Zuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) eingesetzt werden. Das gilt auch für Gebäude der sozialen Infrastruktur. Insgesamt ist die energetische Sanierung durch Beratungsangebote für Gebäude- und Wohnungseigentümer unterstützt werden, da ansonsten die Potenziale nicht zu aktivieren sind.

3.6.4. Solarurbane Flächenpotenziale

Solar, Photovoltaik usw. nutzen

Im Umweltatlas der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird solarurbanes Flächenpotenzial durch technische Aspekte wie Ermittlung geeigneter Gebäudeflächen und durch städtebauliche Aspekte wie Gebäudealter und Denkmalschutzaspekte ermittelt. Dabei spielen Kriterien wie Neigung, Größe und Ausrichtung der Flächen eine entscheidende Rolle. Diese werden auf 20 ermittelte Stadtraumtypen angewandt. Das solarurbane Flächenpotenzial ist hoch einzuschätzen bei Wohn- und Gewerbebauten der 1980er Jahre, mittel bei Gebäuden des sozialen Wohnungsbaus der 1950er und 1960er Jahre und ausreichend bei Wohnbauten der 1950er und 1960er Jahre in geschlossener Bauweise. Außerdem besitzen größere Gewerbestandorte ein hohes solarurbanes Flächenpotenzial.

Auf Basis dieser Kriterien werden für das Untersuchungsgebiet drei solarurbane Flächenpotenziale ausgewiesen. Aufgrund eigener Ermittlungen und Hinweisen des Umweltamtes konnten weitere Flächen ermittelt werden (siehe Karte 22). Diese Potenzialflächen befinden sich überwiegend im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes. Um die Energiekosten zu senken und die Nachhaltigkeit zu erhöhen, sind vorhandene Flächenpotenziale zu nutzen und weitere zu ermitteln. Zur besseren Umsetzbarkeit ist die Schaffung von Beratungsangeboten zur technischen Nutzung und zu Förderangeboten alternativer Energien (Solar, Photovoltaik usw.) für Gebäude- und Wohnungseigentümer vorzusehen.

3.6.5. Sanierung von Altlasten

auch Wohnhöfe betroffen

Durch kontaminierte Flächen wird den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entsprochen. Deshalb ist eine Altlastensanierung der entsprechenden Flächen unter Einbeziehung der

entsprechenden Verfahrensbeteiligten (z.B. Bezirksamt Neukölln, Umweltamt, Team c) meist unumgänglich.

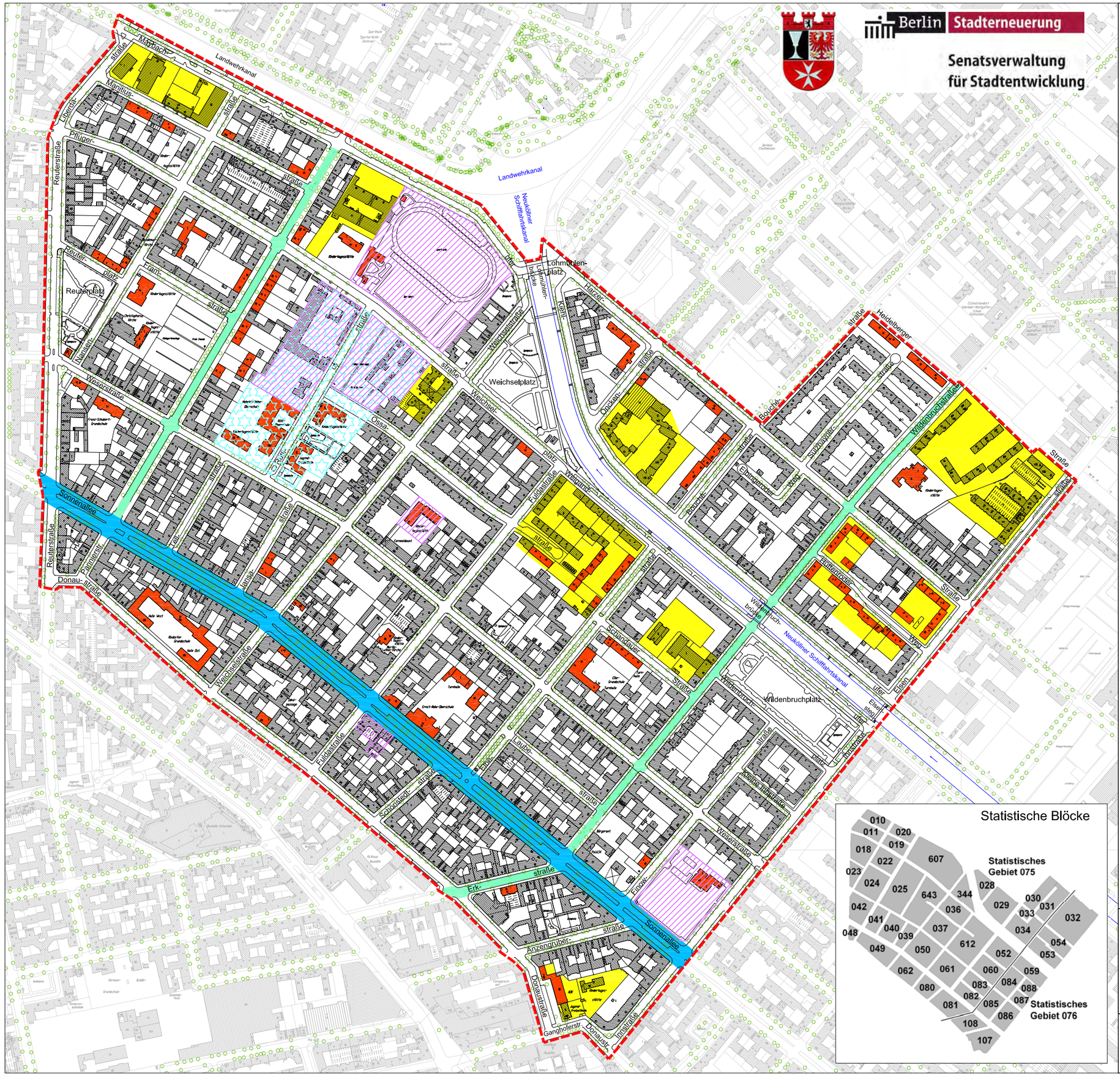
In Karte 22 sind durch Altlasten kontaminierten Flächen dargestellt, für die vorrangiger Handlungsbedarf besteht. Weitere Flächen sind der Karte 12 zu entnehmen. Flächen mit nachgewiesenen Altlasten (z.B. Sonnenallee 76 und 78) und Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen (z.B. Sportplätze Innstraße und Maybachufer, Kita mit Spielplatz Weserstraße 186) werden bereits saniert bzw. soll deren Sanierung umgehend erfolgen, da es sich um öffentlich zugängliche Flächen mit sensiblen Nutzungen handelt. Darüber hinaus ist bei Entsiegelungen zu prüfen, ob die jeweiligen Flächen kontaminiert sind und ggf. ein Bodenaustausch oder ähnliche Maßnahmen notwendig werden. Dazu zählen vor allem (auch ehemalige) Standorte chemischer Reinigungen.

Vorbereitende Untersuchungen
Maybachufer / Elbestraße
Berlin Neukölln

Karte 22: Handlungsfeld Umwelt

Berlin Stadterneuerung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung



Energetische Erneuerung der Gebäude aus den 1950er/1960er Jahren und sozialer Infrastruktureinrichtungen

Solarurbanes Flächenpotenzial*

Sanierung der Flächen mit Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen**

Einführung Tempo 30 (evtl. nachts)

Lärmschutzmaßnahmen

Neustrukturierung Campus Rütli - CR²
(interaktives Bildungs-, Sport-, Freizeit- und Kulturprojekt)

* Quelle: Umweltatlas Solare Flächenpotenziale 2008 (FIS-Broker)
** Quelle: Umweltamt BA Neukölln, 09.09.2009

Grenze Untersuchungsgebiet

Kartengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Stand: November 2009

0 50 100 200 300m

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Oranienplatz 5, 10999 Berlin, Tel. 030/6141071 www.pfe-berlin.de

4. Instrumente und Durchführung der Sanierung

4.1. Maßnahmenkonzept

Wie bereits den vorangestellten Kapiteln zu entnehmen ist, bedarf es einer Vielzahl von Maßnahmen in verschiedenen Handlungsfeldern, um die städtebaulichen, demografischen, sozialen und wirtschaftlichen Ausgangsbedingungen im Kontext einer zukunftsfähigen Perspektive für den untersuchten Stadtraum zu verbessern.

Dazu wurden im Kapitel 3.1 einleitend die Aufgabenschwerpunkte und Sanierungsziele dargelegt, um anschließend in den Kapiteln 3.2 bis 3.6 die zur Umsetzung als notwendig erachteten Maßnahmen, getrennt nach Handlungsfeldern, zu erläutern.

4.1.1. Ableitung und Festlegung der prioritären Maßnahmen

Im Folgenden werden die prioritären Maßnahmen der einzelnen Handlungsfelder hinsichtlich ihrer planerischen Grundlage dargestellt. Sie sind notwendig, um die Leitlinien umzusetzen, die die Grundlage der Erneuerungsstrategie bilden. Die Prioritäten wurden aufgrund der Dringlichkeit der Durchführung, der erzielbaren Effekte und der Nachhaltigkeit in Abstimmung mit dem Bezirk Neukölln und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung festgelegt.

Maßnahmen mit der Priorität 1 sind Maßnahmen, *Priorität 1*

- die Schlüsselfunktionen besitzen und Impulse initiieren, die eine positive Weiterentwicklung des Gesamtgebietes bewirken,
- die einzelne Standorte so aufwerten können, dass sie eine übergebietliche Attraktivität entfalten,
- die der zügigen Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen der Menschen durch die Beseitigung baulicher und funktionaler Missstände dienen,
- die der Aktivierung der Potenziale des Gebietes mit Hilfe der Instrumente der Stadterneuerung dienen,
- die aufgrund ihrer Dringlichkeit eine kurzfristige Umsetzung erfordern,
- die der Schulwegsicherung dienen.

Diese Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes sowie zur qualifizierten Aufwertung und Erweiterung von Angeboten der sozialen Infrastruktureinrichtungen dienen der Verbesserung der städtebaulich-räumlichen Situation. Insgesamt werden 28 Maßnahmen mit der Priorität 1 vorgeschlagen.

Maßnahmen, die der Priorität 2 zugeordnet sind, *Priorität 2*

- dienen der Um- oder Neugestaltung bzw. Aufwertung, haben jedoch einen geringeren Handlungsbedarf als die Maßnahmen der Priorität 1
- sind Maßnahmen zur Barrierefreiheit,
- müssen mittelfristig umgesetzt werden.

43 Maßnahmen wurden der Priorität 2 zugeordnet. Die Sanierung von Gebäuden bzw. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur mit mittlerem Bedarf

und die Aufwertung von Bolzplätzen fallen unter anderem in diese Kategorie.

Priorität 3

Maßnahmen der Priorität 3 sind langfristig angelegt und komplettieren die prioritären Maßnahmen im Sinne einer nachhaltig wirksamen Sanierungsstrategie. Hierzu gehören beispielsweise die Sanierung von sozialen Infrastruktureinrichtungen mit geringem Sanierungsbedarf oder die Aufwertung privater Spielplätze. Die Maßnahmen der Priorität 3 dienen unter anderem dem Abbau des Instandhaltungsstaus oder der Anlage verkehrsberuhigter Bereiche. Insgesamt fallen 21 Maßnahmen in diese Kategorie.

92 Maßnahmen

Insgesamt werden 92 verschieden gewichtete Maßnahmen für das Untersuchungsgebiet vorgeschlagen, die zur Umsetzung der Sanierungsziele und Leitlinien notwendig sind. Sie dienen der Stabilisierung bzw. Verbesserung der Wohnfunktion, der Entwicklung und Aufwertung von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, der Sicherung und Neugestaltung von öffentlichen Flächen wie Straßen, Plätze und Grünanlagen, der Stärkung bzw. Sicherung gewerblicher Standorte im Allgemeinen und der Sonnenallee als Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Versorgungszentrum im Speziellen sowie der Umgestaltung von Verkehrsflächen.

4.1.2. Maßnahmenliste

In Tab. 12 ist eine vollständige Übersicht der geplanten Maßnahmen, gegliedert in Handlungsfelder mit deren Prioritäten enthalten. Farbig unterlegte Maßnahmen gehören zu der 1. (rot) bzw. 2. Priorität (grün). Diese sind in der Karte 23 dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass die Maßnahmen der Priorität 1 innerhalb von vier Jahren, die Maßnahmen der Priorität 2 innerhalb von sieben bis acht Jahren und die Maßnahmen der Priorität 3 innerhalb von zwölf Jahren zu verwirklichen sind.

Tab. 12: Maßnahmenliste

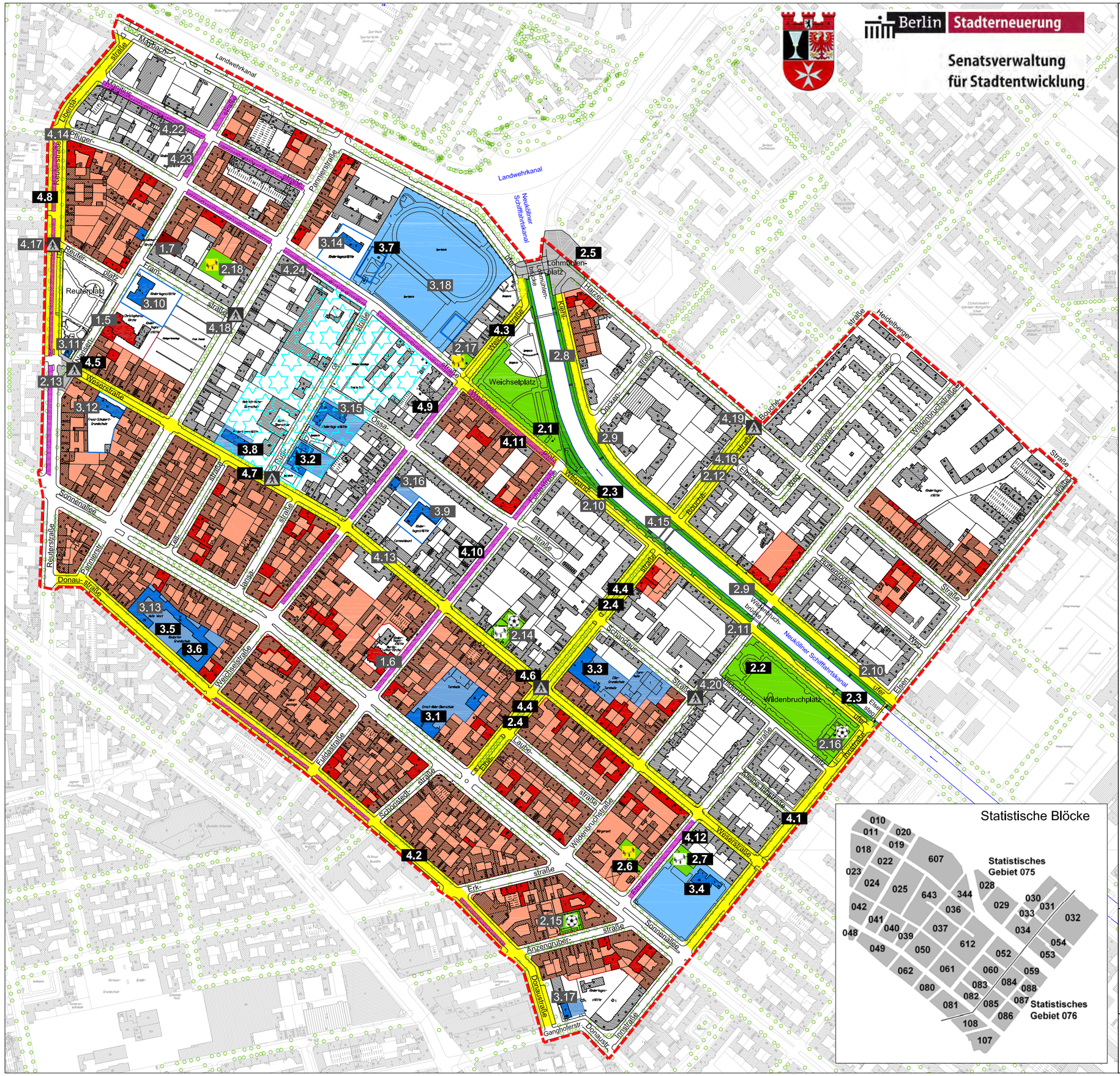
Nr. 1	Handlungsfeld Wohnen / unmittelbares Wohnumfeld
1.1	Entsiegelung und Hofbegrünung mit Beratungsangeboten für Eigentümer und Bewohner
1.2	Instandsetzung und Modernisierung einzelner Wohngebäude
1.3	Dach- und Fassadenbegrünung mit Beratungsangeboten für Eigentümer und Bewohner
1.4	Verbot von Dachgeschossausbau und Baulückenschließung in den Blöcken 075/019, 075/020, 075/036, 075/039, 075/040, 075/041, 075/042, 075/48, 075/049, 075/050, 075/060, 075/61, 075/062, 075/080, 075/081, 075/082, 075/083, 076/108
1.5	Sanierung der St. Christophorus Kirche und des Pfarrhauses (Nansenstraße 4-6) - mittlerer Bedarf
1.6	Sanierung Martin-Luther-Kirche (Fuldastraße 48) - mittlerer Bedarf
1.7	Sanierung Nikodemus-Kirche (Nansenstraße 12) - mittlerer Bedarf
1.8	Neugestaltung und Aufwertung privater Spielplätze
1.9	Umgestaltung Stadtbild störender Einzelbauten

Nr. 2	Handlungsfeld öffentlicher Raum
2.1	Aufwertung des Weichselplatzes unter Einbeziehung der Uferwege und der südöstlichen Teilfläche (Überarbeitung des Platzes ist derzeit Maßnahme des NGA)
2.2	Aufwertung des Wildenbruchplatzes mit seinen Eingangsbereichen
2.3	Aufwertung und Neugestaltung des südlichen Ufers des Neuköllner Schifffahrtskanals mit der Unterbringung von Fuß- und Radwegen
2.4	Anlage einer Mittelpromenade in der Elbestraße
2.5	Aufwertung des Lohmühlenplatzes mit Schaffung einer attraktiven und sicheren Fuß- und Radwegeverbindung zum Ostufer des Landwehrkanals
2.6	Anlage eines neuen Spielplatzes Finowstraße 30
2.7	Erneuerung und Erweiterung des Spielplatzes auf dem Sportplatz Innstraße mit Zugang von der Finowstraße; alternativ: Bau eines neuen Gebäudes der sozialen Infrastruktur zur Schaffung zusätzlicher Angebote (Jugendfreizeit, Angebote für Senio-
2.8	Grunderwerb von Flächen für Maßnahmen im öffentlichen Raum (Campus Rütli, Jugendfreizeiteinrichtungen, Spielplätze u.ä.) (ohne Plandarstellung)
2.9	Aufwertung und Neugestaltung des nördlichen Ufers des Neuköllner Schifffahrtskanals mit der Unterbringung von Fuß- und Radwegen
2.10	Neugestaltung der Straße Kiehlufer im Zuge der Neugestaltung des nördlichen Ufers des Neuköllner Schifffahrtskanals
2.11	Neugestaltung der Straße Weigandufer im Zuge der Neugestaltung des südlichen Ufers des Neuköllner Schifffahrtskanals
2.12	Anlage einer Mittelpromenade in der Bouchéstraße
2.13	Aufwertung des Stadtplatzes Weserstr. / Nansenstr. / Reuterstr.
2.14	Komplettsanierung des Spiel- und Bolzplatzes Weserstraße 176/177
2.15	Aufwertung des Bolzplatzes Anzengruberstraße 16/17
2.16	Aufwertung des Bolzplatzes Wildenbruchplatz
2.17	Anlage eines neuen Spielplatzes Pflügerstraße, Ecke Weichselstraße
2.18	Anlage eines neuen Spielplatzes innerhalb des Blocks 075/022
2.19	Sanierung von Straßen und/oder Gehwegen
2.20	Öffnung/Durchwegung der Kleingartenanlage "Freie Stunde"
2.21	Hochbeetsanierung und Nachpflanzung von Bäumen auf dem Mittelstreifen der Sonnenallee
2.22	Nachpflanzung von Bäumen im Straßenraum

Nr. 3	Handlungsfeld soziale Infrastruktur
3.1	Sanierung des Ernst-Abbe-Gymnasiums - hoher Bedarf - und Neugestaltung des Schulhofs
3.2	Sanierung Jugendfreizeiteinrichtung Manege (Rütlistr. 1-3) - hoher Bedarf - inkl. energetische Sanierung und Neugestaltung der Freifläche
3.3	Sanierung der Elbe-Grundschule - mittlerer Bedarf - und Neugestaltung des Schulhofs
3.4	Sanierung des Funktionsgebäudes Sportplatz Innstraße - hoher Bedarf
3.5	Neugestaltung des Schulhofs der Rixdorfer Grundschule unter Einbeziehung der Lichthöfe
3.6	Schaffung von zusätzlichen Angeboten der Jugendfreizeit im Souterrain der Rixdorfer Schule
3.7	Vertiefende Untersuchung und Konzeptentwicklung für Gesamtareal Sportplatz Maybachufer (Neubau bzw. Ersatzbau eines neuen Gebäudes der sozialen Infrastruktur zur Schaffung zusätzlicher Angebote [Jugendfreizeit, Senioren] bzw. zusätzliche Anlage einer öffentlichen Grün- oder Freifläche mit speziellen Angeboten)
3.8	Sanierung der Kita "Villa Kunterbunt" (Weserstraße 198) - hoher Bedarf - inkl. energetische Sanierung und Vergrößerung / Neugestaltung der Freifläche (Teil Projekt "Campus Rütli")
3.9	Sanierung der Kita/Unionhilfswerk Sozialeinrichtungen gGmbH (Weserstraße 185) - hoher Bedarf - inkl. energetische Sanierung
3.10	Prüfung Neubau des Hortes Franz-Schubert-Schule (Nansenstraße 10) bzw. Sanierung - hoher Bedarf - inkl. energetische Sanierung
3.11	Sanierung Kindertreff „Kiosk Reuterplatz“ (Nansenstr. Ecke Weserstr.) - hoher Bedarf -
3.12	Sanierung der Franz-Schubert-Grundschule - mittlerer Bedarf
3.13	Sanierung der Rixdorfer Grundschule - mittlerer Bedarf
3.14	Sanierung der Kita "Sonnenschein" (Pflügerstraße 47) - mittlerer Bedarf inkl. energetische Sanierung
3.15	Sanierung der Kita Rütlistr. 7/Kitas SüdOst (Rütlistraße 7) - mittlerer Bedarf - inkl. energetischer Sanierung und Neugestaltung der Freifläche (Teil Projekt "Campus Rüt-
3.16	Sanierung der Kita/Forum Soziale Dienste e.V. (Weichselstraße 22) - mittlerer Bedarf - und Neugestaltung und Erweiterung der Freifläche
3.17	Sanierung Jugendfreizeiteinrichtung "Szenewechsel" (Donaustr. 88a) - mittlerer Bedarf - und Neugestaltung der Freifläche
3.18	Sanierung der Umlaufbahn auf dem Sportplatz Maybachufer
3.19	Sanierung der Kita/Yuvam gGmbH (Pannierstraße 10) - mittlerer Bedarf
3.20	Sanierung der Kita/Forum Soziale Dienste e.V. (Pannierstraße 6) - mittlerer Bedarf
3.21	Sanierung Outreach – Team Neukölln Mädchenstadtteilladen „ReachIna“ (Nansenstr. 35) - mittlerer Bedarf
3.22	Sanierung der Rütli-Hauptschule - mittlerer Bedarf
3.23	Sanierung der Heinrich-Heine-Realschule - mittlerer Bedarf
3.24	Sanierung der Kita Wildenbruchstr. 25/Kitas SüdOst (Wildenbruchstraße 25) - geringer Bedarf inkl. energetische Sanierung
3.25	Sanierung der Kita der Kath. Kirchengem. St. Christophorus (Nansenstraße 7) - geringer Bedarf
3.26	Sanierung der Kita der Ev. Kirchengem. Martin Luther (Fuldastraße 48) - geringer Bedarf
3.27	Sanierung der Kita/Forum Soziale Dienste e.V. (Weserstraße 26) - geringer Bedarf

Nr. 4	Handlungsfeld Verkehr
4.1	Umbau der Innstraße für den Radverkehr zwischen Sonnenallee und Neuköllner Schifffahrtskanal mit dem barrierefreien Umbau des Elsenstegs
4.2	Radverkehrsgerechter Umbau der Donaustraße
4.3	Anlage eines Verkehrsberuhigten Bereichs (VZ 325) oder Einführung einer Begegnungszone um den Weichselplatz
4.4	Anlage eines Verkehrsberuhigten Bereichs (VZ 325) oder Einführung einer Begegnungszone in der Elbestraße
4.5	Anlage eines Fußgängerüberwegs (Zebrastreifen) in der Weserstraße auf Höhe der Nansenstraße
4.6	Anlage eines Fußgängerüberwegs (Zebrastreifen) in der Weserstraße zur Verknüpfung der zukünftigen Mittelpromenade in der Elbestraße
4.7	Anlage eines Fußgängerüberwegs (Zebrastreifen) in der Weserstraße auf Höhe der Rütlistraße
4.8	Änderung der Parkordnung auf der Westseite der Reuterstraße zwischen Sonnenallee und Liberdastraße (Längs- in Schrägparken)
4.9	Änderung der Parkordnung auf der Westseite der Weichselstraße zwischen Sonnenallee und Pflügerstraße (Längs- in Schrägparken)
4.10	Änderung der Parkordnung auf der Westseite der Fuldastraße nördlich der Sonnenallee (Längs- in Schrägparken)
4.11	Änderung der Parkordnung auf der Südseite der Straße Weichselplatz (Längs- in Schrägparken)
4.12	Änderung der Parkordnung auf der Ostseite der Finowstraße zwischen Sonnenallee und Weserstraße (Längs- in Schrägparken)
4.13	Umbau der Weserstraße für den Radverkehr mit Führung auf der Fahrbahn
4.14	Radverkehrsgerechter Umbau der Reuterstraße und Liberdastraße zwischen Weserstraße und Maybachufer
4.15	Bau einer neuen Brücke für den Rad- und Fußgängerverkehr über den Neuköllner Schifffahrtskanal zur Verbindung der Elbe- mit der Bouchéstraße
4.16	Anlage eines Verkehrsberuhigten Bereichs (VZ 325) oder Einführung einer Begegnungszone in der Bouchéstraße
4.17	Bau einer Mittelinsel bzw. Anlage eines Fußgängerüberwegs (Zebrastreifen) auf der Reuterstraße auf Höhe der Straße Reuterplatz
4.18	Bau einer Mittelinsel in der Pannierstraße auf Höhe der Framstraße
4.19	Bau einer Mittelinsel in der Harzer Straße auf Höhe der Bouchéstraße
4.20	Anlage eines Fußgängerüberwegs (Zebrastreifen) in der Wildenbruchstraße auf Höhe der Schandauer Straße
4.21	Bau von Gehwegabsenkungen an Knotenpunkten (Barrierefreiheit) (ohne Plandarstellung)
4.22	Änderung der Parkordnung auf der Südseite der Manitiusstraße (Längs- in Schrägparken)
4.23	Änderung der Parkordnung auf der Westseite der Nansenstraße zwischen Pflügerstraße und Maybachufer (Längs- in Schrägparken)
4.24	Änderung der Parkordnung auf der Südseite der Pflügerstraße zwischen Nansen- und Weichselstraße (Längs- in Schrägparken)
4.25	Anlage eines Verkehrsberuhigten Bereichs (VZ 325) oder Einführung einer Begegnungszone um den Reuterplatz
4.26	Anlage eines Verkehrsberuhigten Bereichs (VZ 325) oder Einführung einer Begegnungszone im Elbingeroder Weg
4.27	Anlage eines Verkehrsberuhigten Bereichs (VZ 325) oder Einführung einer Begegnungszone in der Sülzhaynerstraße
4.28	Anlage eines Verkehrsberuhigten Bereichs (VZ 325) oder Einführung einer Begegnungszone um den Wildenbruchplatz (mit Ausnahme der Wildenbruchstraße)
4.29	Schaffung einer Rad- und Fußwegeverbindung zwischen der Ossa- und der Rütlistraße

Nr. 5	Handlungsfeld Umwelt
5.1	Sanierung von Altlasten-, Verdachtsflächen und schädlichen Bodenveränderungen (ohne Plandarstellung)
5.2	Energetische Erneuerung vorzugsweise von Gebäuden aus den 1950er und 1960er Jahren mit Beratungsangeboten für Gebäude- und Wohnungseigentümer (ohne Plandarstellung)
5.3	Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen an der Sonnenallee (z.B. Flüsterasphalt, Lärmschutzfenster) (ohne Plandarstellung)
5.4	Einführung von Tempo 30 in der Pannierstraße (nur nachts) (ohne Plandarstellung)
5.5	Einführung von Tempo 30 in der Wildenbruchstraße (nur nachts) (ohne Plandarstellung)
5.6	Schaffung von Beratungsangeboten zur Nutzung alternativer Energien (Solar, Photovoltaik usw.) für Gebäude- und Wohnungseigentümer (ohne Plandarstellung)
5.6	Erhalt der Frischluftentstehungsgebiete und Schutz der für den Frischluftaustausch relevanten Flächen vor weiterer Bebauung



Vorbereitende Untersuchungen
Maybachufer / Elbestraße
Berlin Neukölln

Karte 23: Maßnahmenschwerpunkte
(Maßnahmen mit 1. und 2. Priorität)

Erneuerung/Aufwertung Grundstücke/Gebäude
(Instandsetzung, Modernisierung, Begrünung, Entsiegelung)

- private Grundstücke/Gebäude (Maßnahmen 1.1-1.4)
- öffentliche Grundstücke/Gebäude

Erneuerung/Umgestaltung öffentlicher Raum
(Straßenumbau, Neuanlage, Aufwertung, Fusswege)

- Straßen
- Stadtplätze
- Grünanlagen/Spielplätze
- Uferbereiche
- Sportanlagen

Einzelmaßnahmen mit Vorrang:

- Brücke (Fußgänger/Radfahrer)
- Neuorganisation ruhender Verkehr
- Bolz-/ Spielplatz / Spielplatz Neuanlage
- Neubaupotential (öffentlich/privat)
- Querungshilfe (Zebrastreifen bzw. Mittelinsel)
- 3.4 Maßnahme 1. Priorität
- 2.11 Maßnahme 2. Priorität
- Neustrukturierung Campus Rütli - CR² (interaktives Bildungs-, Sport-, Freizeit- und Kulturprojekt)
- Grenze Untersuchungsgebiet

Hinweis: komplette Darstellung der Maßnahmen siehe Handlungsfelder Karten 17 bis 21 bzw. Maßnahmenliste

Kartengrundlage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Stand: November 2009

0 50 100 200 300m

BÜRO FÜR STADTPLANUNG, -FORSCHUNG UND -ERNEUERUNG
Oranienplatz 5, 10999 Berlin, Tel. 030/6141071 www.pfe-berlin.de

4.2. Anwendung des besonderen Städtebaurechts

Die Beseitigung der städtebaulichen Substanz- und Funktionsschwächen im Untersuchungsgebiet und die Verwirklichung der Leitlinien und Handlungsfelder innerhalb eines überschaubaren Zeitraums erfordern Sanierungsrecht. Die im Sanierungsverfahren angelegte einheitliche Vorbereitung und zügige Umsetzung der im öffentlichen Interesse liegenden Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände gewährleistet die wesentliche Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Funktionsfähigkeit des Gebietes.

Die große Zahl der betroffenen Grundeigentümer, die gesetzlich geregelte Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der berührten öffentlichen Aufgabenträger, der mögliche Einsatz bodenrechtlicher Instrumente, die Finanzierbarkeit der Erneuerungsmaßnahmen sowie die Möglichkeiten zum Ausgleich von nachteiligen Auswirkungen auf Betroffene und die Beteiligung von Beauftragten bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen bilden die Kernargumente für die Anwendung des besonderen Städtebaurechts.

Im Folgenden werden die einzelnen Gründe dargelegt, die die Anwendung des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 BauGB rechtfertigen.

4.2.1. Vorliegen städtebaulicher Missstände

Substanz- und Funktionsmängel

Der Behebung städtebaulicher Missstände dienen die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen gemäß §§ 136 ff BauGB. Missstände liegen vor, wenn „das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an der Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist […]“[61]. In § 136 (2) BauGB wird zwischen Substanzmängeln und Funktionsmängeln unterschieden. Die in § 136 (3) BauGB beispielhaft genannten Beurteilungskriterien müssen nicht alle zutreffen, damit städtebauliche Missstände im Sinne des Gesetzes vorliegen. Dagegen reicht auch nicht ein einzeln auftretendes Kriterium zur Begründung der Missstände aus. Die aufgeführten Punkte sollen Anhaltspunkte für die Beurteilung der Situation im Untersuchungsgebiet geben, die eine zusammenfassende Gesamtbetrachtung erfordern.[62]

Substanzmängel

Substanzmängel beziehen sich auf den Zustand der Gebäudesubstanz und auf die Verhältnisse auf den privaten Grundstücken innerhalb des Gebietes. In § 136 (3) Nr. 1 BauGB werden beispielhaft einige Beurteilungskriterien genannt. Von diesen Kriterien sind im Zusammenhang mit den im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Missständen die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden sowie die Nutzung von bebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand näher zu betrachten.

[61] § 136 (2) BauGB
[62] vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Baugesetzbuch – Kommentar, § 136 RN 39, München 2009

Belichtung, Besonnung und Belüftung oft mangelhaft

Die Belichtung, Besonnung und Belüftung zahlreicher Hinterhäuser der kaiserzeitlichen Bebauungen, vor allem in den Blöcken entlang der Sonnenallee, ist mangelhaft und entspricht nicht den heutigen gesetzlichen Regelungen der Bauordnung bzw. den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Beispielsweise werden ausreichende Abstandsflächen nicht eingehalten und der Brandschutz ist häufig nicht gewährleistet. Allerdings kann es nicht darum gehen, das Gebiet nach heutigen gesetzlichen Standards umzubauen. Hierfür wären enorme Eingriffe in die Bausubstanz mit dem Ziel einer Entkernung von Blöcken erforderlich. Allein der Verlust preisgünstiger Wohnungen spricht gegen solche Maßnahmen. Vielmehr geht es darum, durch kleinteilige Maßnahmen im unmittelbaren Wohnumfeld Verbesserungen zu erreichen (Begrünungen, Verbesserung der natürlichen Belichtung von Wohnungen durch zusätzliche Fenster u.ä.). Gegebenenfalls können im Rahmen der Sanierung für einzelne Blöcke Entwicklungskonzepte erarbeitet werden, die die Möglichkeit von Teilabrissen und die Betroffenheit von Bewohnern und Eigentümer näher untersuchen.

13,5% der Gebäude dringend sanierungsbedürftig

Dringend sanierungsbedürftig sind etwa 13,5% der Wohngebäude im Gebiet, weitere gut 30% weisen einen befriedigenden Zustand auf. Viele Gebäude der letztgenannten Kategorie wurden in den 1980er Jahren mithilfe von Modernisierungs- und Instandsetzungszuschüssen zumindest teilweise saniert. Allerdings zeigt sich heute bei etlichen dieser Gebäude bereits wieder ein Instandhaltungsbedarf, der in den nächsten Jahren weiter ansteigen wird, sodass erhöhte Aufwendungen nötig werden.

Überschreitung der Obergrenzen BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung überschreitet in einigen Blöcken des Untersuchungsgebietes die zulässigen Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO deutlich (s.o.).

Altlasten und hohe Versiegelung

Außerdem stellt der Zustand vieler Grundstücke einen Missstand dar. Wie in Kapitel 19.5 erläutert, sind einige bebaute und unbebaute Grundstücke mit Altlasten belastet, die die weitere Entwicklung erschweren bzw. eine unmittelbare Gefahr darstellen. Die Sicherheit der im Gebiet wohnenden Menschen wird in § 136 (2) BauGB als wichtiges Kriterium genannt. Darüber hinaus stellt der hohe Versiegelungsgrad der Höfe einen Missstand dar, da hierdurch die Nutzbarkeit eingeschränkt ist und negative klimatische Effekte auftreten.

Kaum Nutzungskonflikte

Nur in Einzelfällen ergeben sich aus der Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten und der räumlichen Nähe zu Sport- und Freizeitanlagen Konflikte für die Bewohner (s.w.u.).

Funktionsmängel

Die Erforderlichkeit der Sanierung begründet sich nicht nur aus den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Die für ein Sanierungserfordernis ebenfalls maßgebenden Funktionsmängel beziehen sich auf die Funktionsfähigkeit des Gebietes beispielsweise in Bezug auf seine städtebauliche Entwicklungsperspektive, den Verkehr, die Versorgungsfunktionen und infrastrukturelle Ausstattung. Darüber hinaus spielt die räumlich-funktionale Integration des Gebietes in die bezirkliche und gesamtstädtische Entwicklung eine Rolle. Die in diesem Kontext in § 136 (3) Nr. 2 BauGB genannten Kriterien werden im Folgenden näher erläutert.

hohe Lärm- und Luftschadstoff-immissionen

Das Verkehrsnetz kann von seiner Struktur her die gebietsspezifischen Anforderungen erfüllen. Allerdings stellen die Hauptverkehrsstraßen und die mit Durchgangsverkehren belasteten Wohnstraßen eine Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse durch Lärm- und Luftschadstoffimmissionen dar. Besonderen Handlungsbedarf gibt es in Zukunft in der Sonnenallee. In Folge der geplanten Umgestaltung der Karl-Marx-Straße und der Weiterführung der A 100 nach Treptow muss mit einer steigenden Verkehrsbelastung gerechnet werden (voraussichtlicher Zuwachs rd. 15%).[63] Der fehlende Parkraum und der dadurch hohe Parkdruck in den Blöcken um die Sonnenallee ist ein weiterer Missstand. Die erhöhten Verkehre auf den Wohnstraßen beeinträchtigen zusätzlich die Sicherheit der dort wohnenden Menschen.

Sonnenallee mit unzureichender Versorgungs-funktion

Das Kriterium „wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit“ bezieht sich in erster Linie auf die Versorgungsfunktionen des Gebietes, da aufgrund des vorherrschenden Wohngebietscharakters gewerbliche Nutzungen keine wesentliche Rolle spielen. Das Untersuchungsgebiet gehört zum unmittelbaren Versorgungsbereich des nahe gelegenen bezirklichen Hauptzentrums „Karl-Marx-Straße“. Die Karl-Marx-Straße ist von den Bewohnern des Untersuchungsgebiets in max. 20 Minuten fußläufiger Entfernung oder per Bus zu erreichen.[64] Damit befindet sich das Untersuchungsgebiet in einer günstigen stadträumlichen Ausgangslage. Innerhalb des Untersuchungsgebietes selbst erfüllt die Sonnenallee, die parallel zur Karl-Marx-Straße verläuft, als traditionelle Geschäftsstraße die Funktion des ergänzenden Nahversorgungszentrums. Die Sonnenallee hat in Hinblick auf Qualität und Branchenmix jedoch deutliche Schwächen (geringe Sortimentsbreite, Billigsegment, hoher Leerstand, Trading-Down-Tendenzen). Aufgrund der in Kapitel 1.6.1 beschriebenen Merkmale kann die Sonnenalle diese ihr obliegende Funktion nicht ausreichend erfüllen. Das gilt insbesondere für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels mit Sortimenten für die Nahversorgung und wohnungsnahe Dienstleistungen (soziokulturelle Angebote, Gesundheitsvorsorge, Gastronomie u.ä.). Die Erstellung des Einzelhandelskonzepts Sonnenallee ist für einen mittelfristigen Zeitraum (ca. 5 Jahre) vorgesehen, damit auf die Entwicklungsprozesse des Zentrums Karl-Marx-Straße Bezug genommen werden kann. Die bereits eingeleiteten Maßnahmen zur Stärkung des Zentrums Karl-Marx-Straße werden sich voraussichtlich wesentlich auf die Sonnenallee als bezirklich bedeutsame Geschäftsstraße auswirken. Beide Geschäftsstraßen übernehmen – in jeweils spezifischer Weise – Versorgungsfunktionen für die Bewohner des Untersuchungsgebietes, die sich ergänzen.

Große Missstände in der infrastrukturellen Er-schließung

Die Ausstattung des Gebietes mit Gemeinbedarfseinrichtungen und Sportanlagen sowie mit Grün- und Freiflächen stellt den größten funktionalen Missstand dar. Die vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen befinden sich teilweise in einem baulich und nutzungsstrukturell schlechten Zustand. Darüber hinaus reicht das Angebot für Jugendliche und junge Erwachsene bei weitem nicht aus. Besonders gravierend sind die Defizite im Bereich der öffentlichen Grün- und Freiflächen sowie bei den Sportanlagen. Wohnungsnahe Grünflächen und Spielplätze sind nicht in ausreichendem Maße vorhanden. Innerhalb des Gebietes verschärft sich dieses Defizit im Teilgebiet südlich der Weserstraße. Hier existieren keine öffentlichen Grünflächen. Bei den gedeckten und ungedeckten Sportanlagen ist nach der Realisierung des Projektes „Campus Rütli“ eine Angebotsverbesserung

[63] vgl. 1.8.1
[64] Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Stadtentwicklungsplan Zentren 2020, Berlin 2005

zu erwarten, dennoch wird ein quantitatives wie auch qualitatives Defizit bestehen bleiben.

Zusammenfassende Gesamtbetrachtung der städtebaulichen Missstände

große Substanzmängel

Aufgrund der ermittelten städtebaulichen und soziökonomischen Sachverhalte lässt sich festhalten, dass das Untersuchungsgebiet hinsichtlich der Bausubstanz und in Hinblick auf seine Funktionsfähigkeit erhebliche städtebauliche Missstände aufweist. Die Substanzmängel lassen sich schwerpunktmäßig an den hohen Bebauungsdichten mit den einhergehenden Problemen bei der Belichtung und Belüftung, an der zum Teil schlechten Bausubstanz, an den vorhandenen Altlasten sowie an dem hohen Versiegelungsgrad der privaten Grundstücksflächen festmachen.

große Funktionsmängel

Die funktionellen Missstände sind in der eklatant defizitären Ausstattung des Gebietes mit öffentlichen Grün- und Freiflächen zu sehen. Weiterhin ist der bauliche Zustand vieler sozialer Infrastruktureinrichtungen mangelhaft und der bestehende Versorgungsgrad gewährleistet keine ausreichende Versorgung der unterschiedlichen Bedarfsgruppen der Bevölkerung. Nicht zuletzt wird die Umweltsituation im Untersuchungsgebiet erheblich durch verkehrsbedingte Immissionen belastet. Aus den genannten Punkten ist die Erforderlichkeit der Sanierung zu begründen.

4.2.2. Räumliche Abgrenzung

Gemäß § 142 (1) BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Neben der Zweckmäßigkeit ist die zügige Durchführbarkeit gemäß § 136 (1) BauGB zu berücksichtigen. Insgesamt hat die Gemeinde bei der Abgrenzung einen planerischen Ermessensspielraum, der sich allerdings aus den Zielen und Zwecken der Sanierung ableiten muss.

Die dargelegten städtebaulichen Missstände sind nicht im gesamten Untersuchungsgebiet gleichermaßen vorhanden. Das zeigt sich bereits bei der Analyse und schlägt sich bei den Handlungsfeldern und den notwendigen Maßnahmen nieder (siehe Karte 23). Hier lassen sich Konzentrationen innerhalb des Gebietes feststellen, wo höhere Interventionen erforderlich sind. Darüber hinaus ist bei der Gebietsabgrenzung zu beachten, dass sich Teile des Gebietes mit bereits festgesetzten Gebietskulissen des Programms „Soziale Stadt“ überdecken. In diesen Teilbereichen ist bereits heute der Einsatz von Fördermitteln möglich. Aufgrund der Notwendigkeit und der Prioritäten der Intervention innerhalb der Blöcke und der öffentlichen Räume sowie unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Fördergebiete wurde das Gebiet wie in Abb. 28 ersichtlich abgegrenzt. Es hat eine Größe von 68,4 ha und ist somit gut halb so groß wie das Untersuchungsgebiet. Das Gebiet umfasst den Bereich südlich des Neuköllner Schifffahrtskanals bis zur Donaustraße. In der Ost-West-Ausdehnung reicht es von der Inn- bis zur Pannierstraße. Im Folgenden wird die Abgrenzung näher erläutert.

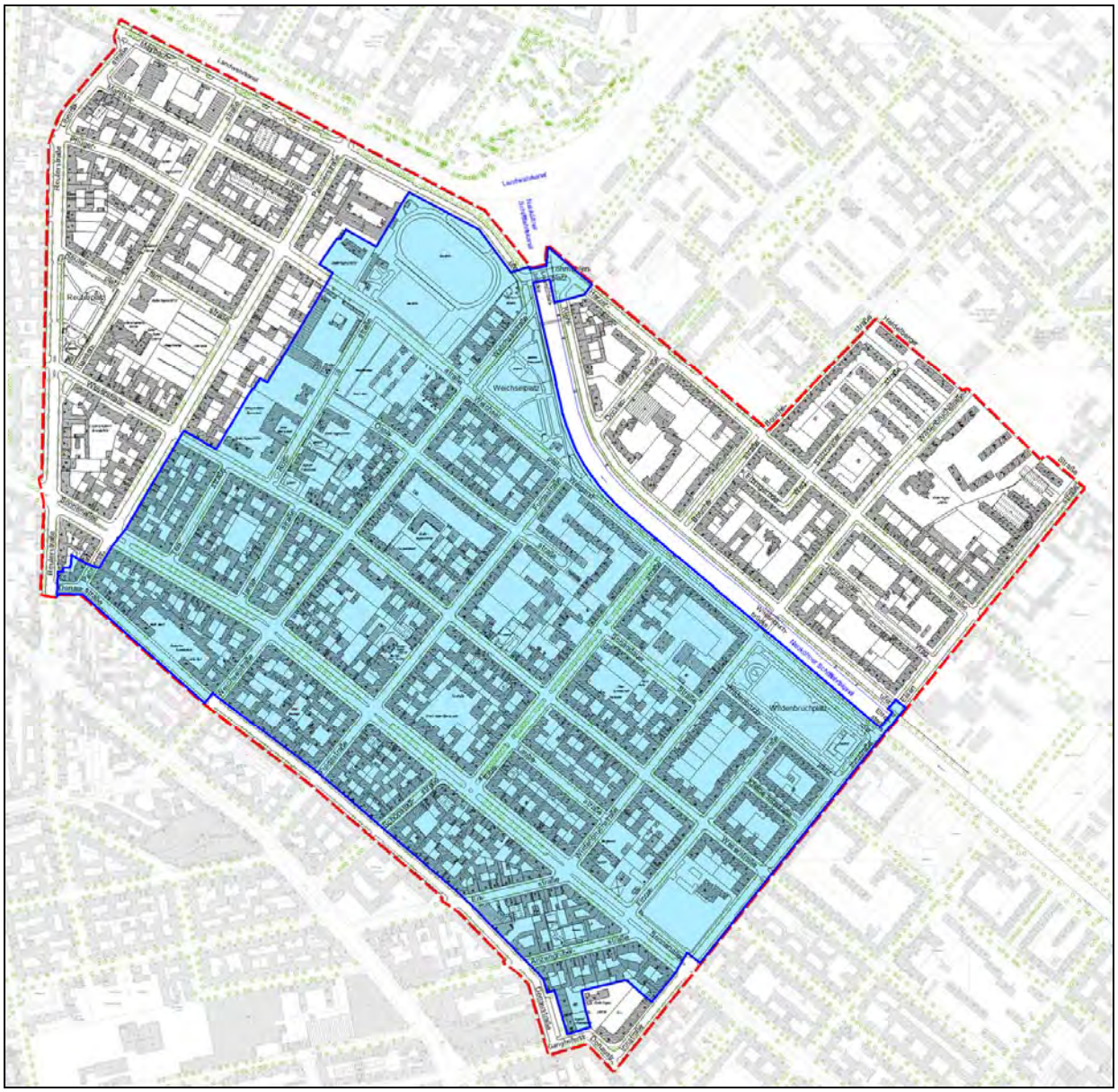
Flächen innerhalb des Sanierungsgebietes

sehr große Missstände in den Blöcken um die Sonnenallee

Die Blöcke südlich und nördlich der Sonnenallee weisen die größten städtebaulichen Missstände auf. Die Bausubstanz ist im Durchschnitt schlechter als im restlichen Untersuchungsgebiet, die Baudichten und der Mangel an Grün- und Freiflächen sind am höchsten. Darüber hinaus konzentrieren sich entlang der Sonnenallee die für die Nahversorgung wichtigen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen mit funktionellen Mängeln. In

diesen Blöcken liegen zudem viele der für das Quartier wichtigen sozialen Infrastruktureinrichtungen die bauliche und funktionale Missstände sowie Aufwertungsbedarfe der zugehörigen Freiflächen aufweisen. Gleichzeitig leben in diesen Blöcken die Bevölkerungsgruppen mit den schwierigsten sozialen Verhältnissen (hoher Anteil an Langzeitarbeitslosen sowie an Haushalten mit Transfereinkommen und hoher Ausländeranteil) und der Wohnungs- und Gewerbeleerstand ist am höchsten.

Abb. 28: Abgrenzungsvorschlag (blau hinterlegt)



Quelle: eigene Darstellung

Die Blöcke südlich der Sonnenallee liegen innerhalb festgesetzter Programmgebiete der „Sozialen Stadt“. Es geht neben der Behebung sozialer Missstände vorrangig um städtebauliche Mängel, die einer Verbesserung bedürfen. Aus den genannten Gründen ist es erforderlich, in den Blöcken nördlich und südlich der Sonnenallee von der Pannier- bis zur Innstraße zusätzlich zur Förderkulisse der „Sozialen Stadt“ das Sanierungsrecht anzuwenden. Die Donaustraße wird allerdings nur im Abschnitt Reuterstraße bis zur Weichselstraße dem Sanierungsgebiet zugeordnet, da sie im südlich anschließenden Abschnitt bis zur Ganghoferstraße dem künftigen Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße zugeschlagen wird.

Ausnahmen: Blöcke 075/042 und 075/048

Als Ausnahmen zu den vorgenannten Feststellungen gelten die an der Sonnenallee gelegenen Blöcke 075/042 und 075/048. Innerhalb dieser Blöcke sind die städtebaulichen Missstände weniger eklatant. Die Bausubstanz ist in einem vergleichsweise guten Zustand und die Höfe sind weniger eng und weisen geringere Versiegelungsgrade auf. Vor diesem Hintergrund ist die Anwendung des Sanierungsrechts nicht erforderlich bzw. nur für die Grundstücke im Block 075/048 vorgesehen, die direkt an der Donaustraße liegen und von den geplanten Maßnahmen zur Sanierung dieser Straße betroffen sind.

Blöcke zwischen Weserstraße und Neuköllner Schifffahrtskanal

Die Blöcke bzw. Grundstücke nördlich der Weserstraße haben geringere Missstände als jene in der Sonnenallee. Dennoch ist eine Einbeziehung dieser Bereiche bis zum Neuköllner Schifffahrtskanal zwischen der Pannier- und Innstraße aus folgenden Gründen erforderlich: Das Defizit an öffentlichen Grün- und Freiflächen kann innerhalb der beidseits der Sonnenallee gelegenen Blöcke nicht ausgeglichen werden. Es kann aber durch die Aufwertung der vorhandenen Grünflächen in den angrenzenden Teilen des Untersuchungsgebiets deutlich abgemildert werden. Daher ist die Einbeziehung des südlichen Uferbereichs mit den begleitenden Grünanlagen und Stadtplätzen erforderlich. Für die Durchführung funktionsstärkender Maßnahmen zum Freiraumverbund, der Aufwertung von Parkanlagen und zur Realisierung übergebietlich bedeutsamer Wegekonzepte (Abschnitt Hauptweg 18 „Innerer Parkring“ im Verlauf des Weigandufers) kommt dem südlichen Kanalufer eine bedeutsame Funktion zu. Zwischen der Sonnenallee und dem Kanal liegen verschiedene soziale Infrastruktureinrichtungen, deren erforderliche Aufwertung für die funktionale Stärkung des Gebietes bedeutsam ist. Wichtige Neuordnungsbereiche wie der Campus Rütli und der Sportplatz Maybachufer liegen ebenfalls innerhalb dieses Areals. In diesem Zusammenhang ist auch der Grunderwerb von Flächen für den Gemeinbedarf als Grund für die Einbeziehung zu nennen.

Lohmühlenplatz mit Funktionsmängel

Der Lohmühlenplatz hat als Knoten der gebietsübergreifenden Grün- und Wegeverbindungen entlang der Kanäle eine besondere Funktion für das gesamte Untersuchungsgebiet. In seinem derzeitigen Zustand kann er diese Funktion nicht in ausreichendem Maße erfüllen. Eine Aufwertung dieses Platzes kann den qualitativen Mangel an Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet entscheidend verbessern. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, den Lohmühlenplatz in das Sanierungsgebiet einzubeziehen. Die Anbindung der Lohnmühlenstraße auf Treptower Seite muss dabei planerisch mit betrachtet werden.

Grundsätzlich ist auf Wechselwirkungen und sich beeinflussende Maßnahmen des Gebietes mit dem Untersuchungsgebiet Karl-Marx-Straße zu achten. Da Zusammenhänge der beiden Gebiete in allen Bereichen der Untersuchungen sichtbar geworden sind, sollten die Gebiete zusammen betrachtet werden.

Flächen außerhalb des Sanierungsgebietes

bessere Verhältnisse westlich der Pannierstraße

Im westlichen Abschnitt des Untersuchungsgebietes von der Reuter- bis zur Pannierstraße ist die bauliche Substanz sowie das unmittelbare Wohnumfeld in einem vergleichsweise guten Zustand. Es sind bereits deutliche Aufwertungstendenzen zu beobachten. Dazu beigetragen haben die seit dem Jahr 2003 im Rahmen der „Sozialen Stadt“ durchgeführten Maßnahmen, die zentrale Lage, die Nähe zu Kreuzberg und die besseren stadtstrukturellen Voraussetzungen (geringere Dichte usw.). Darüber hinaus ist

innerhalb dieses Areals keine Neuordnung oder der Grunderwerb von Flächen erforderlich. Die Anwendung des Sanierungsrechtes ist nicht begründbar. Es wird davon ausgegangen, dass die Weiterführung des Quartiersmanagements für die Stabilisierung des Gebietes ausreicht.

Kaum Missstände nördlich des Kanals

Das Gebiet nördlich des Neuköllner Schifffahrtskanals hat keine wesentlichen städtebaulichen Missstände, die die Festlegung einer Sanierungsmaßnahme erfordern. Die Anwendung des Sanierungsrechtes ist mit Ausnahme des Lohmühlenplatzes nicht erforderlich (s.o.).

Block Donau-/Innstraße ohne Bedarfe

Im Block Donau-, Ecke Innstraße (076/107) wurden die Kindertagesstätte und das Wohngebäude nicht in das Sanierungsbiet einbezogen, da weder die Gebäude noch die Außenflächen Sanierungsbedarfe haben bzw. Missstände aufzeigen. Der Abschnitt der Innstraße bis zur Sonnenallee bedarf ebenfalls keiner Erneuerung.

4.2.3. Sanierungsverfahren

Gemäß § 142 (4) BauGB stehen für die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme zwei Verfahren zur Verfügung:

Umfassendes Verfahren

Das sogenannte umfassende, klassische oder Normalverfahren beinhaltet die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB. Diese beinhalten die boden- und enteignungsrechtlichen Instrumente. Hierzu zählen unter anderem die Abschöpfung der sanierungsbedingen Wertsteigerungen und die Preisprüfung.

Vereinfachtes Verfahren

Das vereinfachte Verfahren darf nur gewählt werden, wenn die Durchführung der Sanierung hierdurch nicht erschwert wird. Die besonderen sanierungsrechtlichen Instrumente sind gemäß §§ 152 ff BauGB nicht anwendbar. Zudem kann in diesem Verfahren die Anwendung einzelner, in § 144 (2) BauGB genannter Genehmigungsvorbehalte ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde hat bei der Wahl des Verfahrens kein Ermessen. Eine Erschwerung liegt insbesondere dann vor, wenn Bodenwertsteigerungen stattfinden, da beispielsweise Grundstücke für den Gemeinbedarf nicht unbeeinflusst von Werterhöhungen angekauft werden können, Erschwernisse für private Investitionen aufgrund von Spekulationen auftreten können oder die Preisstabilität gestört sein kann.[65] Allgemein wird davon ausgegangen, dass Wertsteigerungen auftreten, wenn die Funktion des Gebiets verbessert und die Grundstücke qualitativ verbessert werden. Sobald nicht nur geringfügige Bodenwertsteigerungen auftreten, sollen diese zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme herangezogen werden.[66] So wird die finanzielle Gleichbehandlung der Eigentümer im Gebiet gesichert. Zur Einschätzung, ob die Bodenwerte steigen müssen die Ziele der Sanierung herangezogen werden, da hieraus ablesbar ist, wie sich das Gebiet mithilfe der durchzuführenden Maßnahmen entwickeln wird.

Ein besonderes Thema sind die in Sanierungsgebieten nicht anfallenden Beiträge nach Straßenausbaubeitragsgesetz (StrABG). In der Rechtssprechung wird häufig die Auffassung vertreten, dass sich die Verfahrenswahl nicht unmittelbar aus der Nichtanwendung des StrABG ergeben darf.[67] Im Kommentar wird allerdings darauf hingewiesen, dass in wirtschaftlich

[65] vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Baugesetzbuch – Kommentar, § 142 RN 91, München 2009
[66] a.a.O., RN 97
[67] z.B. VG Münster, Urt. vom 28.04.2006 - 3 K 3271/03

schwachen Gebieten mit verhaltenen Bodenwerterhöhungen die landesrechtlichen Beiträge spürbar höher als die Abschöpfung der Ausgleichsbeträge ausfallen können.[68] Hierdurch kann die Sanierung erschwert sein, wenn das vereinfachte Verfahren ohne die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften Anwendung findet. „In diesen Fällen kann die Anwendung des Bodenrechts auch aus Gründen des Schutzes der Sanierungsbetroffenen (vor allem Eigentümer und Mieter) und damit im Hinblick auf städtebaulich unerwünschte wirtschaftliche und soziale Folgen gerechtfertigt sein“[69]. Die geplanten Änderungen des StrABG erschweren die Realisierung der Sanierungsziele im öffentlichen Straßenraum, da künftig auch kleinteilige Maßnahmen in Abschnitten von 200m (Straßeneinmündung zu Straßeneinmündung) beitragsfähig werden.

Sanierungsschwerpunkte

Aufgrund der in Kapitel 3.1 dargestellten Sanierungsziele und den in Kapitel 4.1 erläuterten Maßnahmen bestehen die Sanierungsschwerpunkte in

- der Verbesserung des unmittelbaren Wohnumfeldes hoch verdichteter Baublöcke,
- der Aufwertung des öffentlichen Raums
- der qualitativen und quantitativen Verbesserung des Angebots der sozialen Infrastruktur
- der Verbesserung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und
- der Nachnutzung brachliegender Grundstücke und der Beseitigung von Altlasten.

Bodenwertsteigerungen von bis zu 5%

Der in den letzten Jahren feststellbare Trend bei den Verkaufspreisen und der Anzahl der Kauffälle im Untersuchungsgebiet zeigt - im Unterschied zu rückläufigen Preisen und Kauffällen in angrenzenden Gebieten wie z.B. der Karl-Marx-Straße - eine hohe Stabilität mit leichten Aufwertungstendenzen. Die Umsetzung der funktionsstärkenden Sanierungsmaßnahmen führt zur wesentlichen Wertsteigerung und Attraktivität des Gebietes, die über die marktabhängigen Entwicklungen hinausgehen. Es ist damit zu rechnen, dass vor allem die wasser- und grünflächennahen sowie aufgelockerten Wohnlagen durch die geplanten Sanierungsmaßnahmen eine in dieser Hinsicht überdurchschnittliche Entwicklung nehmen. Darüber hinaus wird die geplante Verbesserung der Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotsstruktur in der Sonnenallee und der Aufenthaltsqualität dieser Geschäftsstraße zu einer wirtschaftlichen Stärkung führen, in deren Folge ebenfalls Wertsteigerungen zu erwarten sind. Zusammengenommen kann von einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung von bis zu 5% ausgegangen werden. Somit stehen bis zu 6 Mio. € an Ausgleichbeträgen in Aussicht.

Bodenerwerb, Altlastensanierung, Maßnahmen auf privaten Grundstücken

Für die Realisierung des „Campus Rütli“ und zur Schaffung zusätzlicher Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. öffentlicher Freiflächen ist Bodenerwerb erforderlich. Dieser muss zum sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert erfolgen. Daneben steht die unmittelbare qualitative Verbesserung des Wohnumfeldes und der Freiraumverhältnisse auf den dicht bebauten Grundstücken an (Altlastensanierung, Entsiegelung und Begrünung von Höfen, ggf. Rückbau von Gebäudeteilen). Die Aktivierung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Bewohner muss durch finanzielle Anreize

[68] vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Baugesetzbuch – Kommentar, § 142 RN 101, München 2009
[69] a.a.O. aus BT Drucksache 102039

durch Zuschüsse erfolgen. Diese können aus den rückfließenden Ausgleichbeträgen finanziert werden.

Wahl des umfassenden Verfahrens

Die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens würde zur Erschwerung der Sanierung führen. Der Erwerb von Flächen für den Gemeinbedarf wäre erschwert und die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme ohne zusätzliche Kostendeckung durch Ausgleichsbeträge nicht möglich. Hieraus ergibt sich, dass für die Durchführung der Sanierung das umfassende Verfahren gewählt werden muss.

Sanierungsdauer

Zeitraum 12 bis 15 Jahre

Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen wird ein Zeitraum von 12 bis zu 15 Jahren angesetzt; für diesen Durchführungszeitraum sind die Sanierungsmaßnahmen nach ihrer kurz-, mittel- und langfristigen Umsetzung eingestuft (vgl. 4.1.2). Die Einstufung stellt eine nach heutiger Sicht zeitliche Prioritätensetzung dar, die die städtebauliche Ausgangssituation, die Dringlichkeit entsprechender Maßnahmen und ihre Effekte bzw. Auswirkungen in Hinblick auf die Beseitigung der Substanz- und Funktionsschwächen berücksichtigt. Gleichzeitig berücksichtigt der Durchführungszeitraum die verfügbaren Verwaltungs- und Steuerungskapazitäten zur Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen.

Finanzierbarkeit der Sanierung

56 Mio. € öffentliche Mittel

Die Kosten der Sanierung betragen voraussichtlich 107 Mio. Euro. Der Umfang öffentlicher Mittel wird mit etwa 56 Mio. Euro verschlagt. Nicht enthalten sind in diesen Ansätzen die Kosten und erforderlichen öffentlichen Mittel für die Realisierung des Projekts „Campus Rütli“, mit Ausnahme des Grunderwerbs und der Sanierung der bereits vorhandenen Einrichtungen entlang der Rütlistraße.

etwa 6 Mio. € Ausgleichsbeträge

Im weiteren Verfahren sind die Jahresscheiben in Abstimmung mit den verfügbaren Fördermitteln zu konkretisieren. Rückfließende Mittel (Ausgleichsbeträge) aus der sanierungsbedingten Wertsteigerung der Grundstücke sind zur Finanzierung der Sanierung heranzuziehen. Nach derzeitigem Stand sind aufgrund der Sanierungsziele Bodenwerterhöhungen von bis zu 5% ermittelt worden. Danach sind rund 6 Mio. Euro Ausgleichsbeträge zu erwarten.

Nachteilige Auswirkungen der Sanierung

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB auch die nachteiligen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung auf die hiervon unmittelbar Betroffenen zu berücksichtigen.

nur geringe nachteilige Auswirkungen

Durch die Abstimmung der Vorbereitung und Durchführung der geplanten Maßnahmen mit den Betroffenen werden die nachteiligen Auswirkungen minimiert. Da das Sanierungskonzept eine behutsame und erhaltende Entwicklung vorsieht, die sich hauptsächlich im öffentlichen Raum bewegt, sind größere nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Sanierungsbetroffenen nicht zu erwarten. Im weiteren Verfahren ist die Erarbeitung eines Sozialplans gemäß § 180 BauGB zu prüfen.

4.2.4. Anwendung des § 144 BauGB

Anwendung der Genehmigungsvorbehalte

Bei Anwendung des umfassenden Verfahrens sind laut Gesetz die Genehmigungsvorbehalte des § 144 BauGB anzuwenden. Hierdurch wird abgesichert, dass die aufgestellten Sanierungsziele erreicht werden. Gemäß § 145 (2) BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn zu befürchten ist, dass das Vorhaben bzw. der Rechtsvorgang den Zielen entgegen steht.

Vorweggenehmigung

Um den Verwaltungsaufwand zu reduzieren, ist gemäß § 144 (3) BauGB eine Vorweggenehmigung, also Vorwegerteilung der Sanierungsgenehmigung für das Gesamtgebiet oder Teile des Gebietes möglich. Vorweggenehmigungen können erst nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung gefasst werden, die Aufhebung ist jederzeit möglich. Sie tragen zur Reduzierung des Verwaltungsaufwandes bei. Im Folgenden wird dargelegt, welche Genehmigungsvorbehalte erforderlich sind und welche vorweg genehmigt werden können.

Veräußerung

Die Veräußerung eines Grundstücks bzw. Erbbaurechts gemäß § 144 (2) Nr. 1 und 3 BauGB ist ein entscheidender Vorgang. Um die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152 ff BauGB anwenden zu können, ist der Genehmigungsvorbehalt erforderlich. Die Vorweggenehmigung gemäß § 144 (2) Nr. 1-3 BauGB für einzelne Grundstücke sollte nicht erteilt werden.

Vorhaben im Sinne § 14 (1) BauGB

§ 144 (1) BauGB beinhaltet die sanierungsrechtliche Veränderungssperre. In Nr. 1 geht es um die Genehmigung von Vorhaben im Sinne des § 14 (1) BauGB und somit um die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie deren erhebliche und wesentliche Wertsteigerungen. Eine Vorweggenehmigung dieses Genehmigungsvorbehaltes kommt aufgrund seiner Bedeutung nur selten in Betracht. Im vorliegenden Fall sollte die Vorwegerteilung nicht erteilt werden, da beispielsweise das Ziel der Verhinderung weiterer Verdichtung durch Dachgeschossausbau und Neubauten sonst nicht realisiert werden kann.

Miet- und Pachtverträge

Die in § 144 (1) Nr. 2 BauGB erforderliche Genehmigung für Miet- und Pachtverträge auf Zeit ist ebenfalls erforderlich. Insbesondere der Ankauf von Flächen für den Gemeinbedarf wird erschwert, wenn solche Flächen verpachtet werden. Es ist allerdings zu prüfen, ob Teile des Gebietes von dieser Regelung befreit werden können.

Hypotheken und Dienstbarkeiten

Innerhalb der sanierungsrechtlichen Verfügungssperre des § 144 (2) BauGB wurde bereits auf die Nr. 1 und 3 eingegangen. Der Genehmigungsvorbehalt in Nr. 2 bezieht sich auf die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts. Hierbei handelt es sich vor allem um Hypotheken und sonstige Dienstbarkeiten. Belastende Rechte, die aufgrund von Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet eingetragen werden sollen, bedürfen nicht der Genehmigung. Hieran zeigt sich, warum der Genehmigungsvorbehalt erforderlich ist. Werden nämlich Gebäude innerhalb des Gebietes beispielsweise mit hohen Schulden belastet, die nicht wieder im Gebiet bzw. im selben Gebäude eingesetzt werden, kann das dazu führen, dass für diese belasteten Gebäude kein Spielraum für die eigene Modernisierung bzw. Instandsetzung vorhanden ist. Es ist denkbar für einzelne Grundstücke Vorweggenehmigungen zu erteilen, auf denen bereits umfassend sanierte Gebäude stehen.

§ 144 (2) Nr. 4 BauGB betrifft die Genehmigung von Baulasten. Nach derzeitiger Einschätzung bedeutet eine Vorweggenehmigung eine Erschwernis. Dies gilt nicht für die Nr. 5, die die Genehmigung von Grundstücksteilungen beinhaltet.

Baulasten, Grundstücksteilung

4.2.5. Öffentliches Interesse

Gemäß § 136 (1) BauGB ist die Grundvoraussetzung einer Sanierungsmaßnahme, dass die einheitliche Vorbereitung und die zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Es ist somit nachzuweisen, dass das Ziel der Missstandsbeseitigung von öffentlichem Interesse ist. Darüber muss die Verwirklichung bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme im Interesse der Allgemeinheit liegen.

positive Effekte durch die Sanierung

Es wird unterstellt, dass mit der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme in der oben beschriebenen Abgrenzung nachhaltig positive Effekte auf das unmittelbar eingeschlossene Gebiet sowie darüber hinaus wirksam werden. Durch die Realisierung der in Kapitel 4.1 dargestellten Maßnahmen wird sich die Wohn- und Lebenssituation der Bevölkerung nachhaltig verbessern. Beispielsweise führen die Stärkung des Nahversorgungszentrums Sonnenallee und die Aufwertung der Kanalzone zu einer auch übergebietlich ausstrahlenden Aufwertung. Anhand des Vorgenannten lässt sich das qualifizierte (gesteigerte) öffentliche Interesse begründen.

4.2.6. Prüfung weiterer Rechtsinstrumente

Das Baugesetzbuch bietet im besonderen Städtebaurecht neben dem Sanierungsrecht weitere Instrumente, mit denen direkter Einfluss auf die Entwicklung von Stadtquartieren genommen werden kann. Nachfolgend wird die Anwendung der einzelnen Instrumente für das Untersuchungsgebiet geprüft.

Maßnahmen der Sozialen Stadt

Maßnahmen der Sozialen Stadt zielen auf die Stabilisierung und Aufwertung von Stadtgebieten mit sozialen Missständen.[70] Diese liegen vor, „wenn ein Gebiet auf Grund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen erheblich benachteiligt ist“[71]. Im Kommentar werden beispielsweise ein hoher Anteil an Empfängern von Transferleistungen, eine hohe Arbeitslosigkeit, die Abwanderung der Mittelschicht, wirtschaftliche Probleme sowie Integrationsdefizite genannt.[72] Die festgestellten Defizite im Untersuchungsgebiet decken sich weitgehend mit den Anforderungen im Baugesetzbuch. Allerdings liegen in dem Gebiet neben den sozialen Missständen erhebliche städtebauliche Missstände in Form von Substanz- und Funktionsmängeln vor (siehe oben). Diese erfordern weitergehende Maßnahmen, insbesondere im investiven Bereich. Der Leitfaden der Bauministerkonferenz empfiehlt bei Vorliegen einer Deckungsgleichheit der Sanierungstatbestände mit dem Gebietstyp der „Sozialen Stadt“ regelmäßig die Anwendung des Sanierungsrechts.[73] Die Anwendung des förmlichen Sanierungsrechts stellt sicher, „dass die Bürger auf einer gesetzlich verlässlichen Weise beteiligt werden und die öffentlichen Aufgabenträger eingebunden werden. Zugleich stellt es die erforderlichen bodenrechtlichen Sicherungsinstrumente ebenso zur Verfügung wie spezifische Anreize wie z.B. im Bereich des Abgaben- und Steu-

[70] § 171e (2) BauGB
[71] § 171e (2) S. 2 BauGB
[72] Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Baugesetzbuch – Kommentar, § 171e RN 33, München 2009
[73] a.a.O., § 164b, RN 90, München 2009

errechts."[74] Es ist darüber hinaus der Einsatz von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen erforderlich, um finanzielle Anreize für private Eigentümer durch die Abschreibungsmöglichkeiten gemäß §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz (EStG) zu schaffen, die nicht in Gebieten der „Sozialen Stadt" möglich sind. Der Gesetzgeber sieht aber die Möglichkeit der kumulativen Anwendung von Maßnahmen der Sozialen Stadt mit anderen Instrumenten des Gesetzbuches, wie z.B. dem Sanierungsrecht, ausdrücklich vor. [75] Teile des Untersuchungsgebietes sind bereits als Gebiete der Sozialen Stadt festgesetzt. Eine Ausweitung von Maßnahmen der Sozialen Stadt auf den gesamten Bereich südlich der Weserstraße sollte geprüft werden, da hier die Dichte an sozialen Missständen am höchsten ist.

Stadtumbaumaßnahme

Im Zuge des Europarechtsanpassungsgesetz (EAG) Bau im Jahr 2004 wurden, neben den Maßnahmen der Sozialen Stadt, Stadtumbaumaßnahmen und in das BauGB aufgenommen. Stadtumbaumaßnahmen zielen auf die Behebung erheblicher städtebaulicher Funktionsverluste ab. Diese liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an Wohnungen vorhanden ist.[76] Allein anhand dieser Definition ist ersichtlich, dass dieses Instrument für das Untersuchungsgebiet nicht angewendet werden kann.

Entwicklungsmaßnahme

Qua Definition gemäß § 165 (2) BauGB können städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen zur erstmaligen Entwicklung oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung eingesetzt werden. Da das Untersuchungsgebiet keiner neuen Entwicklung zugeführt werden soll, sondern die bisherige Funktion gestärkt werden soll, ist die Anwendung dieses Instruments nicht möglich.

Erhaltungssatzung

§ 172 (1) Nr. 1 BauGB bietet die Möglichkeit mithilfe einer Erhaltungssatzung die städtebauliche Gestalt eines Gebietes zu schützen. Es besteht nicht die Gefahr einer grundlegenden Änderung der städtebaulichen Struktur, sodass dieses Instrument keine Anwendung findet.

Milieuschutzsatzung

Mithilfe einer Milieuschutzsatzung gemäß § 172 (1) Nr. 2 BauGB kann die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bewahrt werden. Die Satzung ist kumulativ mit einer Sanierungssatzung anwendbar. Im Untersuchungsgebiet besteht nicht die Gefahr einer signifikanten Veränderung der Bevölkerungszusammensetzung, die die Anwendung dieses Instrumentes erfordern würde. Eine Verdrängung der Bewohnerschaft und Mietpreisexplosionen sind nicht zu erwarten. Somit ist die zusätzliche Anwendung einer Milieuschutzsatzung nicht erforderlich.

[74] a.a.O., § 164 RN 90, München 2009
[75] vgl. § 171e (1) BauGB
[76] § 171a (2) BauGB

4.3. Städtebauliche Planungen

Nachfolgend werden die städtebaulichen Planungen erläutert, die Notwendig sind, um die genannten Sanierungsziele zu erreichen.

Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan ist von der Gemeinde „aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“[77]. Er wird im Regelfall nicht für gesamte Stadtquartiere aufgestellt, da die Erforderlichkeit hierfür meistens nicht gegeben ist. Der Bebauungsplan kann aber innerhalb eines Stadtquartiers eine wichtige Aufgabe für die Entwicklung von Teilflächen haben. Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind bereits fünf Bebauungspläne rechtskräftig, weitere drei befinden sich in der Aufstellung (siehe 1.1.6). Da die städtebauliche Struktur grundsätzlich erhalten bleibt, ist die Aufstellung zusätzlicher Bebauungspläne derzeit nicht erforderlich. Für den Bereich Campus Rütli befindet sich bereits ein Bebauungsplan in Aufstellung, der weiter ausgearbeitet und dem Wettbewerbsergebnis angepasst werden muss. Darüber hinaus kann die Änderung bestehender Bebauungspläne erforderlich werden. Das betrifft vor allem den Bebauungsplan XIV-4, der die Fläche des Sportplatzes am Maybachufer umfasst, falls auf diesem Gelände zusätzliche Angebote geschaffen werden (siehe Maßnahme 3.7).

Untersuchungen, Gutachten

Es sind weitere Untersuchungen und Gutachten erforderlich, um die Sanierungsziele weiter zu konkretisieren und zu untersetzen. Für das gesamte Untersuchungsgebiet ist eine Verkehrskonzeption notwendig. Diese muss die angrenzenden Quartiere und das überbezirkliche Verkehrsnetz berücksichtigen. Eine vertiefende Untersuchung für die Entwicklung des Sportplatzes Maybachufer sowie Konzepte für die Hofentsiegelung/-begrünung und den Grünzug entlang des Neuköllner Schifffahrtskanals sind darüber hinaus erforderlich. Für die Sonnenallee bedarf es einer Einzelhandelskonzeption, die die Nahversorgungsfunktion in unmittelbarer Nähe zum Bezirkszentrum Karl-Marx-Straße und die ethnische Prägung des Standortes berücksichtigt.

Sozialplan

Um die konkrete Betroffenheit der im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen festzustellen und nachteilige Wirkungen der Sanierung zu vermeiden bzw. abzumildern, ist die Erarbeitung eines Sozialplans nach § 180 BauGB zu prüfen.

[77] § 1 (3) S. 1 BauGB

4.4. Kosten- und Finanzierungsübersicht

4.4.1. Zusammenfassende Übersicht der Kosten

Die Umsetzung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet kann innerhalb von 12 bis 15 Jahren vollzogen werden.

Von besonderer Bedeutung sind Maßnahmen, die der Aufwertung der Wohnfunktion und Wohnqualität im Gebiet sowie der Minderung der erheblichen Defizite, besonders im Wohnumfeld und im öffentlichen Raum sowie im Bereich der sozialen Infrastruktureinrichtungen dienen.

Kostenaufstellung

Die Kosten für die Durchführung der Sanierung wurden mithilfe von Erfahrungswerten und Angaben der Fachverwaltung ermittelt. Nicht enthalten sind die Kosten zur Umsetzung des Projektes Campus-Rütli, mit Ausnahme der Sanierungskosten für die dort befindlichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und der Grunderwerbskosten. Zur genaueren Kostenermittlung sind weitere Gutachten einzuholen.

Tab. 13: Aufgliederung der Kosten nach Kostengruppen (KGR)[78]

KGR	Maßnahme	Kostenschätzung	Finanzierungsweg	
			öffentlich	privat
Vorbereitung der Sanierung				
11	Vorbereitende Untersuchung	50.000	50.000	0
12	Weitere Vorbereitung	240.000	232.500	7.500
	Summe KGR 1	**290.000**	**282.500**	**7.500**
Ordnungsmaßnahmen				
21	Bodenordnung einschließlich Erwerb	2.008.040	2.008.040	
23	Freilegung von Grundstücken	Kosten und Finanzierung im Zusammenhang mit Projekt "Campus Rütli" nachzuweisen		0
24	Herstellung/Änderung öffentl. Erschließungsanlagen	11.746.500	11.746.500	0
	Summe KGR 2	**13.754.540**	**13.754.540**	**0**
Ausgaben für Baumaßnahmen				
31	ModInst von Gebäuden	40.746.000	3.757.500	36.988.500
32	Neubauten/Ersatzbauten	13.650.000	0	13.650.000
332	Grünanlagen/Spielplätze	939.900	868.400	71.500
33	Errichtung/Änderung Gemeinbed.-u. Folgeeinrichtungen	37.604.822	37.604.822	0
	Summe KGR 3	**92.940.722**	**42.230.722**	**50.710.000**
Ausgaben für Sonstige Maßnahmen				
4	Vor-u. Zwischenfinanzierung			
	Summe KGR 4			
Aufgabenerfüllung für Berlin				
52	Vergütung von Sanierungsbeauftragten	Aufgaben und Kosten sind noch im Einzelnen zu benennen		0
	Summe KGR 5			0
	SUMME	**106.985.262**	**56.267.762**	**50.717.500**

Quelle: eigene Berechnung

Ausgaben für den Umweltschutz (Sanierung von Altlastenflächen, Altlastenverdachtsstandorten) und für die technische Infrastruktur (u.a. Erneue-

[78] gemäß Ausführungsvorschriften über die Finanzierung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen (AV-Städtebauförderung 2008 – AV StBauF 08), Anlage 1.1

rung von Trassen) können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden.

4.4.2. Kosten nach ausgewählten Maßnahmengruppen

Der folgende Abschnitt liefert eine Zusammenstellung verschiedener Maßnahmengruppen sowie deren Kosten. Diese wurden zu thematischen Gruppen zusammengefasst. Eine vollständige Kosten- und Finanzierungsübersicht wird in Kapitel 4.4.3 gegeben.

Kosten für die Sanierung des Gebäudebestandes

Ca. 1955 WE sanierungsbedürftig

Die Kosten für die Sanierung des Wohnungsbestandes wurden in zwei Kategorien untergliedert. In diesen Kategorien (mangelhafter und sehr schlechter Zustand) sind die sanierungsbedürftigen Gebäude erfasst. Der Sanierungsbedarf wurde auf Grundlage einer Sichtprüfung durch den Auftragnehmer abgeschätzt.

Tab. 14: voraussichtliche Kosten privater Gebäudebestand

Schadensklasse	Kosten in €/m²	Kosten in €/WE	WE	Kosten in €
Sehr schlechter Zustand	500-600	ca. 45.000	125	5.625.000
Mangelhafter Zustand	300-400	ca. 30.000	1060	31.800.000
Begrünung Wohnhöfe	40	-	-	800.000
Dach- und Fassadenbegrünung	-	-	-	15.000 (Konzept)
Sanierung Kirche	400	-	-	2.506.000
Gesamt	**-**	**-**	**1955**	**40.746.000**

Quelle: eigene Ermittlung

Die in Tabelle 14 dargestellten durchschnittlichen Kosten pro Wohneinheit setzen sich wie folgt zusammen. Gebäude im mangelhaften Zustand erfordern Sanierungskosten in Höhe von 300 bis 400 Euro/m². Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80 m² und 1060 betroffenen Wohneinheiten ergeben sich somit 31,8 Mio. €. Für Gebäude in sehr schlechtem Zustand werden Kosten von etwa 500 bis 600 Euro/m² angesetzt. Für die 125 betroffenen Wohneinheiten ergibt sich ein Gesamtbetrag von ca. 5,6 Mio. €.

Kosten für Ordnungsmaßnahmen

Gemäß der Sanierungsstrategie sind umfangreiche Ordnungsmaßnahmen (u.a. für die Sanierung und Änderung von Erschließungsanlagen, Aufwertung von Grün- und Freiflächen) notwendig.

Tab. 15: voraussichtliche Kosten Ordnungsmaßnahmen

Art der Maßnahme	Kosten in Euro/m²	Kosten in Euro
Grunderwerb	340	2.008.040
Sanierung/Änderung von Erschließungsanlagen[79]	100 + 15%	11.746.500
Gesamt	-	**13.754.540**

Quelle: Angaben BA Neukölln und SenStadt, eigene Ermittlung

Kosten für die Sanierung der Infrastruktureinrichtungen

Die gebietlichen Infrastrukturdefizite sind durch die Sanierungsstrategie nicht vollständig zu beseitigen. Soziale Infrastruktureinrichtungen stehen jedoch in einem besonderen öffentlichen Interesse. Somit ist es Aufgabe der öffentlichen Hand notwendige Finanzmittel zur Verfügung zu stellen.

Tab. 16: voraussichtliche Kosten Infrastruktureinrichtungen

Art der Maßnahme	Kosten in Euro/m²	Kosten in Euro
Sanierung Schulen	800	27.523.177
Sanierung Kindertagesstätte	verschieden	7.973.645
Sanierung Jugendfreizeiteinrichtungen	verschieden	1.482.800
Sanierung Funktionsgebäude Sportplätze	verschieden	595.200
Gesamt		**37.574.822**

Quelle: Angaben Facility Management des BA Neukölln, eigene Ermittlung

Kosten für sonstige Maßnahmen

Zusätzlich zu den genannten Maßnahmen sind weiterführende Angebote für Beratungen und weitere Gutachten bzw. vertiefende Untersuchungen erforderlich. Die Kosten hierfür lassen sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht genau abschätzen.

4.4.3. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Der folgenden Übersicht in Tab. 17 können die Sanierungskosten der Gesamtmaßnahme entnommen werden. Die darin enthaltenden Kosten und Finanzierungsvorschläge sind auf Grundlage von Kostenrichtwerttabellen, Gutachten, Angaben von zuständigen Behörden, aber auch aufgrund von Vergleichs- und Erfahrungswerten entstanden. Daher stellen sie lediglich eine grobe Schätzung dar und bedürfen einer entsprechenden Anpassung und Fortschreibung. Die Tabelle gibt Aufschluss über die Kostengruppen[80], die Priorität der Maßnahmen, die Höhe der Kosten, den Finanzierungsweg, den jeweiligen Kostenansatz und den vorgeschlagenen Ausführungszeitraum der Maßnahmen.

[79] Schätzung nach Angaben des TBA, BA Neukölln
[80] siehe Fußnote 78

Tab. 17: Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kosten gruppe	Maßnahmen Nr. (Vgl. Karte 23)	Maßnahme[1]	Priorität[2] 1-höchste 2-mittlere 3-normal	Kosten der Maßnahmen im Sanierungsgebiet[3] (Stand 30.10.09) Schätzung in EUR	Finanzierungswege öffentlich Schätzung in EUR	Finanzierungswege privat Schätzung in EUR	Erläuterung Kosten / Finanzierung	Ausführungszeitraum kurzfristig (2010-2014)	Ausführungszeitraum mittelfristig (2015-2019)	Ausführungszeitraum langfristig (2020-2025)
1		**Vorbereitung der Sanierung**								
11	-	Vorbereitende Untersuchung	1	50.000	50.000	0				
12		**Weitere Vorbereitungen**								
1223	-	Verkehrskonzeption	1	30.000	30.000	0	Kostenschätzung nach Vergleichs- und Erfahrungswerten	X		
1223	-	Konzept Hofentsiegelung/-begrünung mit Untersuchung von Teilabrissen	1	20.000	20.000	0	Kostenschätzung nach Vergleichs- und Erfahrungswerten	X		
1223	-	*Gutachten "Nansenplatz"*	*1*				*außerhalb Sanierungsgebiet*	*X*		
1223	-	Konzept Grünzug, Kanal, Weigandufer	1	15.000	15.000	0	Kostenschätzung nach Vergleichs- und Erfahrungswerten	X		
1223	-	energetisches Konzept, Beratungsangebote	1	25.000	25.000	0	Kostenschätzung nach Vergleichs- und Erfahrungswerten	X	X	X
1223	-	Integriertes Entwicklungskonzept	1	50.000	50.000	0	Kostenschätzung nach Vergleichs- und Erfahrungswerten	X		
1223	**5.2**	Prüfung von Lärmschutzmaßnahmen Sonnenallee	2	20.000	20.000	0	Kostenschätzung nach Vergleichs- und Erfahrungswerten		X	
1223	-	Einzelhandelskonzept Sonnenallee	3	30.000	22.500	7.500	75 % öffentlicher Anteil; Anschubförderung		X	
1224	**3.7**	Konzept Sportplatz Maybachufer	1	15.000	15.000	0	Kostenschätzung nach Vergleichs- und Erfahrungswerten	X		
123	-	Öffentlichkeitsarbeit/Mitwirkung der Betroffenen (Startphase)	1	15.000	15.000	0	Aufgaben und Kosten sind noch im Einzelnen zu benennen (Info-Veranstaltungen, Presseinformationen, Bürgerveranstaltungen u.ä.)	X		
124	-	Erarbeitung und Fortschreibung Sozialplan	1	20.000	20.000	0	Aufgaben sind noch im Einzelnen zu benennen	X	X	X
		Zwischensumme KGR 1		290.000	282.500	7.500				

Kosten gruppe	Maßnahmen Nr. (Vgl. Karte 23)	Maßnahme[1]	Priorität[2] 1-höchste 2-mittlere 3-normal	Kosten der Maßnahmen im Sanierungsgebiet[3] (Stand 30.10.09) Schätzung in EUR	Finanzierungswege öffentlich Schätzung in EUR	Finanzierungswege privat Schätzung in EUR	Erläuterung Kosten / Finanzierung	Ausführungszeitraum kurzfristig (2010-2014)	mittelfristig (2015-2019)	langfristig (2020-2025)
2		**Ordnungsmaßnahmen**								
211		**Erwerb von Grundstücken durch Berlin**								
211	-	Pflügerstraße 34, 35	1	1.605.480	1.605.480	0	Bodenrichtwert: 340 €/m² (1.1.2009), Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin; Gesamtfläche: 4.722m²	X		
211	-	Finowstraße 30	1	272.000	272.000	0	Bodenrichtwert: 340 €/m² (1.1.2009), Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin; Gesamtfläche: 800 m²	X		
211	-	Weichselstraße 39	2	130.560	130.560	0	Bodenrichtwert: 340 €/m² (1.1.2009), Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin; Gesamtfläche: 384 m²	X		
23		**Freilegung von Grundstücken**								
231	-	Pflügerstraße 34	1			0	Kosten- und Finanzierungsprogramme im Zusammenhang mit Projekt "Campus Rütli" nachzuweisen	X		
231	-	Pflügerstraße 35	1			0		X		
231	-	Pflügerstraße 36	1			0		X		
231	-	Rütlistraße 8	1			0		X		
231	-	Rütlistraße 31-36	1			0		X		
231	-	Rütlistraße 40	1			0		X		
234	**1.1**	Altlastenbeseitigung, Altlastenerkundung Rütlistraße 31-36	1			0	Kostenansatz abhängig von Art der Altlast, Konzentration, Bodensanierungsverfahren u.ä.; Kosten- und Finanzierungsprogramme im Zusammenhang mit Projekt "Campus Rütli" bzw. Durchführung der Maßnahmen nachzuweisen; Gesamtfläche: ca. 60.065 m²	X		
234	**1.1**	Altlastenbeseitigung, Altlastenerkundung Pflügerstraße 29-36	1			0		X		
234	**1.1**	Altlastenbeseitigung, Altlastenerkundung Pflügerstraße 46	1			0		X		
234	**1.1**	Altlastenbeseitigung, Altlastenerkundung Rütlistraße 40	1			0		X		
234	**1.1**	Altlastenbeseitigung, Altlastenerkundung Sonnenallee 76	1			0		X		
234	**1.1**	Altlastenbeseitigung, Altlastenerkundung Sonnenallee 78	1			0		X		
234	**1.1**	Altlastenbeseitigung, Altlastenerkundung Weserstraße 186	1			0		X		

Kosten gruppe	Maßnahmen Nr. (Vgl. Karte 23)	Maßnahme[1]	Priorität[2] 1-höchste 2-mittlere 3-normal	Kosten der Maßnahmen im Sanierungsgebiet[3] (Stand 30.10.09) Schätzung in EUR	Finanzierungswege öffentlich Schätzung in EUR	Finanzierungswege privat Schätzung in EUR	Erläuterung Kosten / Finanzierung	Ausführungszeitraum kurzfristig (2010-2014)	Ausführungszeitraum mittelfristig (2015-2019)	Ausführungszeitraum langfristig (2020-2025)
24		**Herstellung oder Änderung öffentlicher Erschließungsanlagen**								
241	**2.18**	Sanierung/Neugestaltung Elbestraße ca. 11.000m²	1	1.265.000	1.265.000	0	Angaben TBA: 100 €/m² + 15% Planungskosten	X	X	
241	***4.5***	*Anlage Fußgängerüberweg Weserstraße Höhe Nansenstraße*	*1*				*außerhalb Sanierungsgebiet*	*X*		
241	**4.6**	Anlage Fußgängerüberweg Weserstraße zur Verknüpfung Mittelpromenade Elbestraße	1	3.000	3.000	0	Markierung Fußgängerüberweg § 26 StVO	X		
241	**4.7**	Anlage Fußgängerüberweg Weserstraße Höhe Rütlistraße	1	3.000	3.000	0	Markierung Fußgängerüberweg § 26 StVO	X		
241	***4.8***	*Änderung Parkordnung Westseite Reuterstraße zw. Sonnenallee und Liberdastraße*	*1*				*außerhalb Sanierungsgebiet*	*X*		
241	**4.9**	Änderung Parkordnung Westseite Weichselstraße zw. Sonnenallee und Pflügerstraße	1				Kosten sind in Gesamtmaßnahme Weichselstraße enthalten	X		
241	**4.10**	Änderung Parkordnung Westseite Fuldastraße nördlich der Sonnenallee	1				Kosten sind in Gesamtmaßnahme Fuldastraße enthalten	X		
241	**4.11**	Änderung Parkordnung Südseite Straße Weichselplatz	1				Kosten sind in Gesamtmaßnahme Straße Weichselplatz enthalten	X		
241	**4.12**	Änderung Parkordnung Ostseite Finowstraße zw. Sonnenallee und Weserstraße	1				Kosten sind in Gesamtmaßnahme Finowstraße enthalten	X		
241	**4.1**	Radverkehrsgerechter Umbau Innstraße nördlich der Sonnenallee	1	100.000	100.000	0	Kostenschätzung nach Vergleichs- und Erfahrungswerten	X		
241	**2.5**	Aufwertung Lohmühlenplatz	1	522.000	522.000	0	180 €/m², Quelle: VU Karl-Marx-Straße		X	
241	***2.18***	*Sanierung Bouchéstraße ca. 4.200m²*	*2*				*außerhalb Sanierungsgebiet*			*X*
241	***2.9 / 2.18***	*Sanierung Straße Kiehlufer ca. 11.200m²*	*2*				*außerhalb Sanierungsgebiet*			*X*
241	***4.17***	*Anlage Fußgängerüberweg bzw. Bau Mittelinsel Reuterstraße Höhe Straße Reuterplatz*	*2*				*außerhalb Sanierungsgebiet*		*X*	
241	***4.18***	*Bau Mittelinsel Pannierstraße Höhe Framstraße*	*2*				*außerhalb Sanierungsgebiet*		*X*	
241	***4.19***	*Bau Mittelinsel Harzer Straße Höhe Bouchéstraße*	*2*				*außerhalb Sanierungsgebiet*		*X*	
241	**4.20**	Anlage Fußgängerüberweg Wildenbruchstraße Höhe Schandauer Straße	2	10.000	10.000	0	Markierung Fußgängerüberweg § 26 StVO inkl. Beleuchtung		X	
241	**4.13**	Radverkehrsgerechter Umbau Weserstraße mit Führung auf Fahrbahn	2	300.000	300.000	0	Kostenschätzung für gesamten Straßenzug		X	

Kosten gruppe	Maßnahmen Nr. (Vgl. Karte 23)	Maßnahme[1]	Priorität[2] 1-höchste 2-mittlere 3-normal	Kosten der Maßnahmen im Sanierungsgebiet[3] (Stand 30.10.09) Schätzung in EUR	Finanzierungswege öffentlich Schätzung in EUR	Finanzierungswege privat Schätzung in EUR	Erläuterung Kosten / Finanzierung	Ausführungszeitraum kurzfristig (2010-2014)	Ausführungszeitraum mittelfristig (2015-2019)	Ausführungszeitraum langfristig (2020-2025)
241	***5.3***	*Einführung Tempo 30 Pannierstraße nachts*	*2*				*außerhalb Sanierungsgebiet*		*X*	
241	**5.4**	Einführung Tempo 30 Wildenbruchstraße nachts	2	5.000	5.000	0	Beschilderung		X	
241	**2.10 / 2.18**	Sanierung Straße Weigandufer ca. 6.600m²	2	759.000	759.000	0	Angaben TBA: 100 €/m² + 15% Planungskosten	X	X	
241	***4.22***	*Änderung Parkordnung Südseite Manitiusstraße*	*2*				*außerhalb Sanierungsgebiet*		*X*	
241	***4.23***	*Änderung Parkordnung Westseite Nansenstraße zw. Pflügerstraße und Maybachufer*	*2*				*außerhalb Sanierungsgebiet*		*X*	
241	**4.24**	Änderung Parkordnung Südseite Pflügerstraße zw. Nansenstraße und Weichselstraße	2				Kosten sind in Gesamtmaßnahme Pflügerstraße enthalten		X	
241	***2.12***	*Aufwertung Stadtplatz Weserstr./Nansenstr./Reuterstr.*	*2*				*außerhalb Sanierungsgebiet*		*X*	
241	**2.18**	Sanierung Anzengruberstraße ca. 2.900m²	3	333.500	333.500	0	Angaben Tiefbauamt (TBA), Bezirksamt Neukölln: 100 €/m² + 15% Planungskosten		X	
241	**2.18**	Sanierung Donaustraße ca. 3.100m²; Abschnitt: Reuterstr. bis Weichselstr.	3	356.500	356.500	0	Angaben TBA: 100 €/m² + 15% Planungskosten	X		
241	***2.18***	*Sanierung Elbingroder Weg ca. 2.400m²*	*3*				*außerhalb Sanierungsgebiet*			*X*
241	**2.18**	Sanierung Erkstraße ca. 2.600m²	3	299.000	299.000	0	Angaben TBA: 100 €/m² + 15% Planungskosten		X	
241	**2.18**	Sanierung Finowstraße ca. 5.900m²	3	678.500	678.500	0	Angaben TBA: 100 €/m² + 15% Planungskosten		X	
241	***2.18***	*Sanierung Framstraße ca. 2.600m²*	*3*				*außerhalb Sanierungsgebiet*			*X*
241	**2.18**	Sanierung Fuldastraße ca. 5.200m²; Abschnitt: Donaustr. bis Sonnenallee, Weserstr. bis Ossastr.	3	598.000	598.000	0	Angaben TBA: 100 €/m² + 15% Planungskosten		X	
241	***2.18***	*Sanierung Hüttenroder Weg ca. 3.300m²*	*3*				*außerhalb Sanierungsgebiet*			*X*
241	**2.18**	Sanierung Innstraße ca. 4.100m²; Abschnitt: Sonnenallee bis Weigandufer	3	471.500	471.500	0	Angaben TBA: 100 €/m² + 15% Planungskosten	X		
241	**2.18**	Sanierung Jansastraße ca. 2.800m²	3	322.000	322.000	0	Angaben TBA: 100 €/m² + 15% Planungskosten		X	
241	**2.18**	Sanierung Laubestraße ca. 3.000m²	3	345.000	345.000	0	Angaben TBA: 100 €/m² + 15% Planungskosten		X	
241	***2.18***	*Sanierung Liberdastraße ca. 3.200m²*	*3*				*außerhalb Sanierungsgebiet*			*X*

Kosten gruppe	Maßnahmen Nr. (Vgl. Karte 23)	Maßnahme[1]	Priorität[2] 1-höchste 2-mittlere 3-normal	Kosten der Maßnahmen im Sanierungsgebiet[3] (Stand 30.10.09) Schätzung in EUR	Finanzierungswege öffentlich Schätzung in EUR	Finanzierungswege privat Schätzung in EUR	Erläuterung Kosten / Finanzierung	Ausführungszeitraum kurzfristig (2010-2014)	Ausführungszeitraum mittelfristig (2015-2019)	Ausführungszeitraum langfristig (2020-2025)
241	***2.18***	*Sanierung Manitiusstraße ca. 1.100m²; Abschnitt: Nansenstr. bis Pannierstr.*	*3*				*außerhalb Sanierungsgebiet*			*X*
241	***2.18***	*Sanierung Nansenstraße ca. 5.800m²; Abschnitt: Reuterplatz bis Maybachufer*	*3*				*außerhalb Sanierungsgebiet*		*X*	
241	***2.18***	*Sanierung Onckenstraße ca. 2.600m²*	*3*				*außerhalb Sanierungsgebiet*			*X*
241	**2.18**	Sanierung Ossastraße ca. 6.600m²	3	759.000	759.000	0	Angaben TBA: 100 €/m² + 15% Planungskosten		X	
241	***2.18***	*Sanierung Pannierstraße ca. 5.200m²; Abschnitt: Donaustr. bis Sonnenallee, Pflügerstr. bis Maybachufer*	*3*				*außerhalb Sanierungsgebiet*			*X*
241	***2.18***	*Sanierung Pflügerstraße ca. 9.800m²; Abschnitt: Nansenstr. bis Innstr.*	*3*				*außerhalb Sanierungsgebiet*			*X*
241	***2.18***	*Sanierung Straße Reuterplatz ca. 1.400m²*	*3*				*außerhalb Sanierungsgebiet*			*X*
241	***2.18***	*Sanierung Reuterstraße ca. 16.500m²; Abschnitt: Sonnenallee bis Pflügerstr.*	*3*				*außerhalb Sanierungsgebiet*			*X*
241	**2.18**	Sanierung Rütlistraße ca. 5.400m²	3	621.000	621.000	0	Angaben TBA: 100 €/m² + 15% Planungskosten			X
241	**2.18**	Sanierung Schandauer Straße ca. 3.000m²	3	345.000	345.000	0	Angaben TBA: 100 €/m² + 15% Planungskosten		X	
241	**2.18**	Sanierung Schönstedtstraße ca. 2.500m²	3	287.500	287.500	0	Angaben TBA: 100 €/m² + 15% Planungskosten		X	
241	***2.18***	*Sanierung Sülzhayner Straße ca. 4.300m²*	*3*				*außerhalb Sanierungsgebiet*			*X*
241	**2.18**	Sanierung Tellstraße ca. 2.800m²	3	322.000	322.000	0	Angaben TBA: 100 €/m² + 15% Planungskosten		X	
241	**2.18**	Sanierung Straße Weichselplatz ca. 3.400m²	3	391.000	391.000	0	Angaben TBA: 100 €/m² + 15% Planungskosten		X	
241	**2.18**	Sanierung Weichselstraße ca. 12.400m²	3	1.426.000	1.426.000	0	Angaben TBA: 100 €/m² + 15% Planungskosten		X	
241	**2.18**	Sanierung Weserstraße ca. 7.800m²; Abschnitt: Pannierstr. bis Jansastr., Weichselstr. bis Fuldastr.	3	897.000	897.000	0	Angaben TBA: 100 €/m² + 15% Planungskosten		X	
241	**2.18**	Sanierung Wildenbruchstraße ca. 1.300m²; Abschnitt: Laubestr. bis Weserstr.	3	149.500	149.500	0	Angaben TBA: 100 €/m² + 15% Planungskosten		X	
241	**4.28**	Anlage verkehrsberuhigter Bereich/Begegnungszone um den Wildenbruchplatz	3	5.000	5.000	0	Beschilderung		X	
241	**4.14**	Radverkehrsgerechter Umbau Reuter- und Liberdastraße zw. Weserstraße und Maybachufer	3				künftig Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße			X

Kosten gruppe	Maßnahmen Nr. (Vgl. Karte 23)	Maßnahme[1]	Priorität[2] 1-höchste 2-mittlere 3-normal	Kosten der Maßnahmen im Sanierungsgebiet[3] (Stand 30.10.09) Schätzung in EUR	Finanzierungswege öffentlich Schätzung in EUR	Finanzierungswege privat Schätzung in EUR	Erläuterung Kosten / Finanzierung	Ausführungszeitraum kurzfristig (2010-2014)	Ausführungszeitraum mittelfristig (2015-2019)	Ausführungszeitraum langfristig (2020-2025)
241	***4.2***	*Umbau Donaustraße zu Fahrradstraße*	*3*				*außerhalb Sanierungsgebiet*			*X*
242	**4.21**	Bau von Gehwegabsenkungen an Knotenpunkten	2	50.000	50.000	0	Kostenschätzung nach Vergleichs- und Erfahrungswerten		X	
242	**4.29**	Schaffung Wegeverbindung zw. Ossastraße und Rütlistraße (Fuß- und Radverkehr)	3				Teil Projekt "Campus Rütli"			X
244	**2.20**	Hochbeetsanierung Sonnenallee	3	85.000	85.000	0	Angabe NGA		X	
244	**2.21**	Baumnachpflanzung im Straßenraum (ca. 25 Stück)	3	37.500	37.500	0	Angabe NGA: 1.500 €/Stk.			X
		Zwischensumme KGR 2		13.754.540	13.754.540	0				

Kosten gruppe	Maßnahmen Nr. (Vgl. Karte 23)	Maßnahme[1]	Priorität[2] 1-höchste 2-mittlere 3-normal	Kosten der Maßnahmen im Sanierungsgebiet[3] (Stand 30.10.09) Schätzung in EUR	Finanzierungswege öffentlich Schätzung in EUR	Finanzierungswege privat Schätzung in EUR	Erläuterung Kosten / Finanzierung	Ausführungszeitraum kurzfristig (2010-2014)	mittelfristig (2015-2019)	langfristig (2020-2025)
3		**Ausgaben für Baumaßnahmen**								
31		**Modernisierung und Instandsetzung**								
31	**1.1**	Begrünung von Wohnhöfen	1	800.000	0	800.000	40 €/m²; ca. 20.000 m²; Quelle: Fassaden- und Hofprogramm Stadt Essen	X		
31	**1.2**	Mod/Inst einzelner Wohngebäude einschließlich energetischer Maßnahmen	2	37.425.000	3.742.500	33.682.500	zw. 300-600 €/m² Bruttogeschossfläche (BGF); 10 % öffentlicher Anteil durch energ. Sanierung	X		
31	**1.3**	Dach- und Fassadenbegrünung und Konzepterstellung	2	15.000	15.000		Konzept: 15.000 €; Flächen- und Kostenermittlung für Begrünung im weiteren Verfahren zu klären		X	
31	***1.5***	*Sanierung St. Christophorus-Kirche inkl. Pfarrhaus*	*2*				*außerhalb Sanierungsgebiet*			*X*
31	**1.6**	Sanierung Martin-Luther-Kirche	2	2.506.000	0	2.506.000	Berechnung nach eigener Schätzung: 400 €/m² BGF			X
31	***1.7***	*Sanierung Nikodemus-Kirche*	*2*				*außerhalb Sanierungsgebiet*			*X*
32		**Neubauten und Ersatzbauten**								
32	**1.9**	Rückbau stadtbildstörender Einzelbauten und anschließender Neubau	3	13.650.000	0	13.650.000	Rückbau: 80 €/m² BGF; Neubau: 2.000 €/m² BGF			X
33		**Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen**								
3312	**3.8**	Sanierung Kita Weserstraße 198 inkl. Freifläche	1	2.245.920	2.245.920	0	Berechnung nach Angaben Facility Management: 1.200 €/m² BGF	X		
3312	**3.2**	Sanierung Jugendfreizeiteinrichtung "Manege" inkl. Freifläche	1	950.004	950.004	0	Berechnung nach Angaben Facility Management: 800 €/m² BGF	X		
3312	**3.9**	Sanierung Kita Weserstraße 185	2	863.800	863.800	0	Berechnung nach Angaben Facility Management: 800 €/m² BGF		X	
3312	***3.10***	*Sanierung bzw. Neubau Nansenstraße 10*	*2*				*außerhalb Sanierungsgebiet*		*X*	
3312	**3.14**	Sanierung Kita Pflügerstraße 47	2	806.000	806.000	0	Berechnung nach Angaben Facility Management: 800 €/m² BGF		X	
3312	**3.15**	Sanierung Kita Rütlistraße 7 inkl. Freifläche	2	2.580.000	2.580.000	0	Berechnung nach Angaben Facility Management: 1.200 €/m² BGF		X	
3312	**3.16**	Sanierung Kita Weichselstraße 22 inkl. Freifläche	2	273.000	273.000	0	Berechnung nach Angaben Facility Management: 800 €/m² BGF		X	
3312	***3.11***	*Sanierung Kindertreff "Kiosk Reuterplatz"*	*2*				*außerhalb Sanierungsgebiet*		*X*	

Kosten gruppe	Maßnahmen Nr. (Vgl. Karte 23)	Maßnahme[1]	Priorität[2] 1-höchste 2-mittlere 3-normal	Kosten der Maßnahmen im Sanierungsgebiet[3] (Stand 30.10.09) Schätzung in EUR	Finanzierungswege öffentlich Schätzung in EUR	Finanzierungswege privat Schätzung in EUR	Erläuterung Kosten / Finanzierung	Ausführungszeitraum kurzfristig (2010-2014)	Ausführungszeitraum mittelfristig (2015-2019)	Ausführungszeitraum langfristig (2020-2025)
3312	**3.17**	Sanierung Jugendfreizeiteinrichtung "Szenewechsel" inkl. Freifläche	2	532.796	532.796	0	Berechnung nach Angaben Facility Management: 800 €/m² BGF		X	
3312	***3.19***	*Sanierung Kita Pannierstraße 10*	*3*				*außerhalb Sanierungsgebiet*			*X*
3312	**3.20**	Sanierung Kita Pannierstraße 6	3	231.500	231.500	0	Berechnung nach Angaben Facility Management: 800 €/m² BGF			X
3312	***3.24***	*Sanierung Kita Wildenbruchstraße 25*	*3*				*außerhalb Sanierungsgebiet*			*X*
3312	***3.25***	*Sanierung Kita Nansenstraße 7*	*3*				*außerhalb Sanierungsgebiet*			*X*
3312	**3.26**	Sanierung Kita Fuldastraße 48	3	749.625	749.625	0	Berechnung nach Angaben Facility Management: 600 €/m² BGF			X
3312	**3.27**	Sanierung Kita Weserstraße 26	3	223.800	223.800	0	Berechnung nach Angaben Facility Management: 600 €/m² BGF			X
3312	***3.21***	*Sanierung Mädchenstadtteilladen "ReachIna"*	*3*				*außerhalb Sanierungsgebiet*		*X*	
3314	**3.6**	Schaffung zusätzlicher Angebote für Kinder und Jugendliche im Souterrain Rixdorfer-Grundschule	1			0	im weiteren Verfahren zu klären	X	X	
3314	**3.1**	Sanierung Ernst-Abbe-Gymnasium	1	5.253.945	5.253.945	0	Angabe Service-Einheit Facility Management, Bezirksamt Neukölln: ca. 800 €/m²	X		
3314	**3.1**	Schulhof Ernst-Abbe-Gymnasium		210.000	210.000	0		X		
3314	**3.3**	Sanierung Elbe-Grundschule	1	5.224.405	5.224.405	0		X		
3314	**3.3**	Schulhof Elbe-Grundschule		165.000	165.000	0		X		
3314	**3.5**	Schulhof Rixdorfer-Grundschule	1	120.000	120.000	0		X		
3314	**3.13**	Sanierung Rixdorfer-Grundschule	2	9.798.968	9.798.968	0			X	
3314	***3.12***	*Sanierung Franz-Schubert-Grundschule*	*2*				*außerhalb Sanierungsgebiet*		*X*	
3314	**3.22**	Sanierung Rütli-Hauptschule	3	6.750.859	6.750.859	0	Angabe Service-Einheit Facility Management, Bezirksamt Neukölln: ca. 800 €/m²		X	
3314	**3.23**	Sanierung Heinrich-Heine-Realschule	3			0			X	
3315	**2.7**	Sanierung/Erweiterung Spielplatz auf Sportplatz Innstraße; alternativ: Neubau soziokulturelle Einrichtung	1				im weiteren Verfahren zu klären (Nutzungskonzept, Gebäudeentwurf, Baukosten)	X		

Kosten gruppe	Maßnahmen Nr. (Vgl. Karte 23)	Maßnahme[1]	Priorität[2] 1-höchste 2-mittlere 3-normal	Kosten der Maßnahmen im Sanierungsgebiet[3] (Stand 30.10.09) Schätzung in EUR	Finanzierungswege öffentlich Schätzung in EUR	Finanzierungswege privat Schätzung in EUR	Erläuterung Kosten / Finanzierung	Ausführungszeitraum kurzfristig (2010-2014)	Ausführungszeitraum mittelfristig (2015-2019)	Ausführungszeitraum langfristig (2020-2025)
3315	**3.7**	Neubau soziokulturelle Einrichtung Sportplatz Maybachufer; alternativ: Anlage öffentliche Grün- oder Freifläche	1				im weiteren Verfahren zu klären (Nutzungskonzept, Gebäudeentwurf, Baukosten)	X		
3315	**3.4**	Sanierung Funktionsgebäude Sportplatz Innstraße	1	595.200	595.200	0	Berechnung nach Angaben Facility Management: 800 €/m² BGF	X		
332	**2.1**	Aufwertung Weichselplatz	1	100.000	100.000	0	Schätzung nach Angabe Naturschutz- und Grünflächenamt (NGA), Bezirksamt Neukölln	X		
332	**2.2**	Aufwertung Wildenbruchplatz	1	120.000	120.000	0	Angabe NGA	X		
332	**2.3**	Aufwertung südliches Ufer Neuköllner Schifffahrtskanal	1	200.000	200.000	0	Angabe NGA	X	X	
332	**2.6**	Anlage Spielplatz Finowstraße 30	1	80.000	80.000	0	120 €/m²; Quelle: Kostenrichtwerttabelle	X		
332	***2.8***	*Aufwertung nördliches Ufer Neuköllner Schifffahrtskanal*	*2*				*außerhalb Sanierungsgebiet*		*X*	
332	**2.13**	Sanierung Spiel-/Bolzplatz Weserstraße 176/177	2	250.000	250.000	0	Angabe NGA		X	
332	**2.14**	Aufwertung Bolzplatz Anzengruberstraße 16/17	2	30.000	30.000	0	Angabe NGA		X	
332	**2.15**	Aufwertung Bolzplatz Wildenbruchplatz	2	50.000	50.000	0	Angabe NGA		X	
332	**2.16**	Anlage Spielplatz Weichselstraße 39	2	38.400	38.400	0	120 €/m²; Quelle: Kostenrichtwerttabelle		X	
332	***2.17***	*Anlage Spielplatz Bockinnenbereich 075/022*	*2*				*außerhalb Sanierungsgebiet*		*X*	
332	***2.19***	*Durchwegung Kleingartenanlage "Freie Stunde"*	*3*				*außerhalb Sanierungsgebiet*			*X*
332	**1.8**	Aufwertung privater Spielplätze	3	71.500	0	71.500	50 €/m²; ca. 1.430 m² Quelle: 1/2 Kostenrichtwerttabelle, Bezirksamt Neukölln Abteilung Jugend			X
3331	***4.15***	*Bau einer Brücke zur Verbindung der Elbe- mit der Bouchéstraße (Fuß- und Radverkehr)*	*2*				*außerhalb Sanierungsgebiet*		*X*	
3331	**4.1**	Umbau Elsensteg (barrierefrei)	2	30.000	30.000	0	Kostenschätzung nach Vergleichs- und Erfahrungswerten	X		
		Zwischensumme KGR 3		92.940.722	42.230.722	50.710.000				

Kosten gruppe	Maßnahmen Nr. (Vgl. Karte 23)	Maßnahme[1]	Priorität[2] 1-höchste 2-mittlere 3-normal	Kosten der Maßnahmen im Sanierungsgebiet[3] (Stand 30.10.09) Schätzung in EUR	Finanzierungswege öffentlich Schätzung in EUR	Finanzierungswege privat Schätzung in EUR	Erläuterung Kosten / Finanzierung	Ausführungszeitraum kurzfristig (2010-2014)	Ausführungszeitraum mittelfristig (2015-2019)	Ausführungszeitraum langfristig (2020-2025)
4		**Ausgaben für sonstige Maßnahmen**								
		Zwischensumme KGR 4		0	0	0				
5		**Aufgabenerfüllung für Berlin**								
52		**Vergütung von Sanierungsbeauftragten**								
521	-	Gebietsbeauftragte (§§ 157-159 BauGB)	1			0	Aufgaben und Kosten sind noch im Einzelnen zu benennen	X	X	X
		Zwischensumme KGR 5		0	0	0				
		Gesamtsumme (Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes)	-	**106.985.262**	**56.267.762**	**50.717.500**	-	-	-	-

[1] Gesamtes Untersuchungsgebiet (Maßnahmen außerhalb des Sanierungsgebietes sind kursiv dargestellt)
[2] Prioritätenbildung in Hinblick auf Abbau von Substanz- und Funktionsmängel, aufgrund der Dringlichkeit der Durchführung und der Funktion bzw. Reichweite der Maßnahmen
[3] Baumaßnahmen Campus-Rütli werden nicht gelistet, da eigenständige Planung (Ausnahme Grunderwerb und Sanierung)

5. Verfahren

Ende August 2009 konnte die Bestandsanalyse abgeschlossen werden, das städtebauliche Entwicklungskonzept sowie die Handlungsfelder und Maßnahmen wurden anschließend erarbeitet. Insgesamt haben acht Steuerungsrunden mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat IV C 11 und dem Stadtplanungsamt des Bezirks Neukölln stattgefunden. Anfang September 2009 fand eine Steuerungsrunde mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, verschiedenen Ämtern des Bezirks Neukölln und Vertretern der betroffenen Quartiersmanagementgebieten statt, in der neben der Analyse erste Handlungsfelder und Maßnahmen diskutiert und abgestimmt wurden.

Begleitend zu den Steuerungsrunden wurden gesonderte Gespräche mit verschiedenen Akteuren und Schlüsselpersonen im Untersuchungsgebiet (z.B. Quartiersmanager, Quartiersbeirat, Träger sozialer Infrastruktureinrichtungen, Wohnungsunternehmen) sowie einzelnen Ämtern des Bezirks Neukölln geführt, die eine wichtige Grundlage für die Erarbeitung der Untersuchung und der gutachterlichen Bewertung darstellen.

Der Berichtsentwurf „Vorbereitende Untersuchungen zur Stadterneuerung Maybachufer/Elbestraße“ wurde am 23. November 2009 an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange versendet mit der Aufforderung, bis zum 14. Januar 2010 eine Stellungnahme hierzu abzugeben.

Alle bis zum 24. Februar 2010 eingegangenen Stellungnahmen wurden in der fachlichen Abwägung berücksichtigt. Nach diesem Termin eingegangene Stellungnahmen sind nachrichtlich vermerkt.

Eine Bürgerinformationsveranstaltung fand am 26. November 2009 in der Jugendfreizeitstätte „Manege“, Rütlistraße 2-3, 12045 Berlin-Neukölln statt.

6. Quellen und Nachweise

Gesamtstädtische Planungen

Allgemeines Liegenschaftsbuch (ALB), zur Verfügung gestellt von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung.

Bevölkerungsprognose 2007 bis 2030, Daten des Einwohnerregisters, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, 2009.

Hinweise zur Lärmaktionsplanung der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz, 2007.

Investitionsbank Berlin: Wohnungsmarktbericht 2008, Berlin, 2008.

Res urbana GmbH (Bearbeiter: Prof. Dr. H. Häußermann, D. Förste): Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2008 - Kurzfassung, Berlin, 2009.

Senatsbeschluss Nr. S-1914 / 2009, veröffentlicht im Amtsblatt – ABl. Nr. 13 / 20.03.2009, S. 742-749.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz: Bodenbelastungskataster Berlin, 2009.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz: Lärmminderungsplanung für Berlin, 2008.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Prof. Dr. G. Meinlschmidt [Hrsg.]:Sozialstrukturatlas 2009.

Senatsverwaltung für Inneres und Sport: Sportanlagenstatistik, 2007.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Atlas zur Stadtentwicklung, 2007.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Berliner Mietspiegel, 2009.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Flächennutzungsplan Berlin (Ausschnitt), 2004.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: FIS-Broker. Abrufbar im Internet: http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp, Zugriff am 01.08.2009.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Informationssystem Stadt und Umwelt: Digitaler Umweltatlas Berlin. Abrufbar im Internet: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt /umweltatlas/dinh_2007.htm, Zugriff am 14.08.2009.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Landschaftsprogramm, Berlin, 1994, Ergänzung 2004.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Leitsätze zur Stadterneuerung in Berlin, 1993.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Monitoring Soziale Stadtentwicklung, Berlin, 2008.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Planwerk Südostraum Berlin - Entwicklung zwischen Innenstadt und BBI, Berlin, 2009.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Stadtentwicklungskonzept 2020 (STEK 2020).

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Stadtentwicklungsplan Verkehr, Berlin, 2003.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Stadtentwicklungsplan Zentren 2020, Berlin, 2005.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz-Abteilung III: Landschafts- und Artenschutzprogramm für Berlin (LaPro), 1994.

Umweltbundesamt: Verbesserung der Umweltqualität in Kommunen durch geschwindigkeitsbeeinflussende Maßnahmen auf Hauptverkehrsstraßen, Dessau, 2007.

Beschlusslagen und bezirkliche Planungen

http://www.berlin.de/ba-neukoelln/wirtschaftsfoerderung/aktuell/projekte.html, Bezirksamt Neukölln, Wirtschaftsförderung, Zugriff am 23.09.2009.

Bezirksamt Neukölln (BA), Abteilung Bauwesen, Tiefbauamt: Kostenrichtwerte zu Tiefbaumaßnahmen.

BA Neukölln, Abteilung Bauwesen, Amt für Naturschutz und Grünflächen: Kostenrichtwerte zu Grün- und Freiflächen.

BA Neukölln, Abteilung Finanzen und Wirtschaft, Serviceeinheit Facility Management, Fachbereich Hochbau: Kostenrichtwerte zu Hochbaumaßnahmen.

BA Neukölln, Abteilung Jugend, Bedarfs- und Kostenrichtwerte zur sozialen Infrastruktur, 1998.

BA Neukölln, Abteilung Soziales, Wohnen und Umwelt, Umweltamt: Lärm- und Geruchsbelastungen.

BA Neukölln, Abteilung Soziales, Wohnen und Umwelt, Umweltamt, Herr Teschner-Steinhardt: Hinweise zum Umgang mit Projekten auf Altlastenverdachtsflächen.

BA Neukölln, Abteilung Bauwesen, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung: Mod/Inst-Vorhaben.

BA Neukölln, Landschaftsplan Mittelbereich Neukölln I.

B-Plan XIV-4, Festgesetzter Bebauungsplan für das Sportplatzgelände zwischen Maybachufer und Pflügerstraße im Bezirk Neukölln.

B-Plan XIV-16, Festgesetzter Bebauungsplan für das Gelände zwischen Weigandufer, Ossastraße, Fuldastraße und Elbestraße im Bezirk Neukölln.

B-Plan XIV-20, Festgesetzter Bebauungsplan für das Gelände zwischen Wildenbruchstraße, Elsenstraße, Harzer Straße und Kiehlufer im Bezirk Neukölln.

B-Plan XIV-26, Festgesetzter Bebauungsplan für das Gelände an der Pannierstraße 14-18 im Bezirk Neukölln.

B-Plan XIV-141, Festgesetzter Bebauungsplan für die Grundstücke Wildenbruchstraße 1-3, Finowstraße 30 und Sonnenallee 107/111 im Bezirk Neukölln.

B-Plan XIV-179, Bebauungsplan für Campus Rütli im Bezirk Neukölln.

B-Plan XIV-189, Bebauungsplan für die Grundstücke Pannierstraße 47-52 und Nansenstraße 8-10 im Bezirk Neukölln.

B-Plan XIV-296, Bebauungsplan für das Grundstück Erkstraße Ecke Donaustraße im Bezirk Neukölln.

B-Plan XV-12, Bebauungsplan für das Gelände zwischen Bouchéstraße, Karl-Kunger-Straße, Elsenstraße und Bezirksgrenze zum Bezirk Neukölln im Bezirk Treptow-Köpenick.

B-Plan XV-62, Bebauungsplan für das Gelände zwischen Lohmühlenstraße und Landwehrkanal im Bezirk Treptow-Köpenick.

Entwicklung der Verkehrszellen im Bezirk Neukölln 2001 – 2006, Bericht für das Bezirksamt Neukölln von Berlin, Bearbeiter: Prof. Dr. H. Häußermann, Dr. A. Kapphan und D. Förste, Berlin, 2008.

Res Urbana GmbH (Bearbeiter Häußermann, H.; Dohnke, J.; Förste, D.): Kurzbericht über die Trendanalyse der Entwicklung von Neukölln und Neukölln-Nord im Vergleich zu Berlin insgesamt und zu anderen Teilgebieten in Berlin, Berlin, 2008.

Res urbana GmbH im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, I A; in: Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin, Darstellung kleinräumlicher Veränderungen zwischen 2002 und 2007 im Netzdiagramm, 2. Kommentierte Netzdiagramme ausgewählter Verkehrszellen, 2008.

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz: Lärmminderungsplan für Berlin – Bericht zum Konzeptgebiet Neukölln/Rixdorf und zur Konzeptstrecke Karl-Marx-Straße, Berlin, 2008.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Gutachter Ausschuss Wertermittlung: Bodenrichtwert 2009.

TOPOS Stadtforschung: Sozialstruktur und Mietentwicklung im Erhaltungsgebiet Luisenstadt (SO 36), Berlin 2008, S. 11; Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Mikrozensus, 2007.

Rechtsverordnungen

16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146).

Ausführungsvorschriften über die Finanzierung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen (AV-Städtebauförderung 2008 – AV StBauF 08)

BauGB (Baugesetzbuch).

BauNVO (Baunutzungsverordnung).

DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger: Baugesetzbuch – Kommentar, § 136 RN 39, München, 2009.

EStG (Einkommensteuergesetz).

NatSchGBln (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin).

RASt 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen).

Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 23. Oktober 2000 zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. L 327 vom 22.12.2000, S. 1).

VLärmSchR 97 (Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes).

Sonstige Quellen

http://www.bing.com/maps/, Bing Maps, Abbildungen aus der Vogelperspektive, Zugriff am 12.08.2009.

Berliner Wasserbetriebe: Wasser- und Abwasserleitungen.

Daten der Luftgütemessstation in der Nansenstraße 10.

Entwicklung der Bebauung im Berliner Raum; bearbeitet von H. Winz und W. Schmidt, 1965.
Fachhochschule für Technik und Wirtschaft: Ethnische Ökonomie als Chance der Standortentwicklung im Bezirk Berlin-Mitte, Berlin, 2008.

Fernheizwerk Neukölln AG: Lage der Fernwärmerohre.

Landesarchiv Berlin: historische Fotos.

Plus 4930 Architektur, Berlin: Städtebauliches Konzept, Axonmetrie Gesamtanlage Campus Rütli, 2009.

René Leicht: Charakteristika, Ressourcen und Probleme selbständiger Migranten; Thesenpapier Fachtagung „Small Business und Lokale Ökonomie“, PROFI Mannheim, 2005.

Vattenfall Europe Wärme AG: Fernwärmeleitungen.

Tab. 18: Übersicht der Altlasten- und Verdachtsflächen

Kataster-Nr.	Haupteintrag	Fläche in m²	Kategorie BBodSchG	Nutzungsangabe BBodSchV
3016	Anzengruberstr. 9	1.500	Verdachtsfläche	Wohngebiet
15049	Elbestr. 4	231	Verdachtsfläche	Wohngebiet
10752	Elsenstr. 50	2.001	Verdachtsfläche	Wohngebiet, Industrie- und Gewerbe
9553	Elsenstr. 52	4.000	Verdachtsfläche	Industrie- und Gewerbe
3108	Fuldastr. 55	800	Verdachtsfläche	Wohngebiet
3109	Fuldastr. 57	400	Verdachtsfläche	Wohngebiet
3133	Harzer Str. 32	1.000	Verdachtsfläche	Wohngebiet
15351	Innstr. 11	10.620	schädliche Bodenveränderung	Wohngebiet, Park- und Freizeitanlagen
464	Innstr. 2	38.500	Verdachtsfläche	Wohngebiet
3158	Innstr. 9	1.100	Verdachtsfläche	Wohngebiet
308	Liberdastr. 2	20.000	Verdachtsfläche	Wohngebiet, Industrie- und Gewerbe
15120	Maybachufer 34	865	Verdachtsfläche	Industrie- und Gewerbe
15368	Maybachufer 48	8.190	Verdachtsfläche	Industrie- und Gewerbe
220	Pflügerstr. 29	8.200	Altlast	Industrie- und Gewerbe
14512	Pflügerstr. 34	2.515	Verdachtsfläche	Industrie- und Gewerbe
15507	Pflügerstr. 46	31.758	schädliche Bodenveränderung	Park- und Freizeitanlagen
14490	Pflügerstr. 47	3.640	Verdachtsfläche	Kinderspielfläche
10424	Rütlistr. 40	5.220	schädliche Bodenveränderung	Kinderspielfläche, Industrie- und Gewerbe
15085	Rütlistr. 8	6.286	Verdachtsfläche	Nutzgarten
15245	Sonnenallee 36	481	Verdachtsfläche	Wohngebiet
3316	Sonnenallee 50	750	Verdachtsfläche	Wohngebiet
2240	Sonnenallee 76	1.010	Altlast	Wohngebiet, Industrie- und Gewerbe
15315	Sonnenallee 77	947	Verdachtsfläche	Wohngebiet
10749	Sonnenallee 78	785	Altlast	Industrie- und Gewerbe
10524	Weserstr. 183	990	Verdachtsfläche	Wohngebiet
13769	Weserstr. 186	2.500	schädliche Bodenveränderung	Kinderspielfläche
2578	Wildenbruchstr. 79	8.240	Verdachtsfläche	Wohngebiet
3354	Wildenbruchstr. 87	700	Verdachtsfläche	Wohngebiet
GESAMT		**163.229**		

Denkmalliste

Denkmalbereiche (Ensembles)

Bouchéstraße 58-69A, Wohnanlagen
Harzer Straße 96-103 Sülzhayner Straße 1-31 Wildenbruchstraße 59-67B
Gesamtanlage siehe: Bouchéstraße 58
Weiterer Bestandteil des Ensembles:
09090348 - Bouchéstraße 59-69A / Sülzhayner Straße 6-26 / Wildenbruchstraße 59-65, Wohnanlage, 1925-28 von Mebes & Emmerich u.a.

Donaustraße 9, 12-13, 120, Mietshäuser und Schule
Gesamtanlage siehe: Donaustraße 120
Weitere Bestandteile des Ensembles:
09090344 - Donaustraße 9, Mietshaus, 1910-11 von H. Schabelski
09090346 - Donaustraße 12, Mietshaus, 1911-12 von H. Schabelski
09090345 - Donaustraße 13, Mietshaus, 1911-12 von H. Schabelski

Denkmalbereiche (Gesamtanlagen)

Bouchéstraße 54-57, Wohnanlage, 1928-30 von Richard Pohl Elbingeroder Weg 1-5, 7/15, 16, 17/21
Harzer Straße 18-20, 23

Bouchéstraße 58, Wohnanlage, 1925-26 von Mebes & Emmerich (siehe Ensemble Bouchéstraße 58-69A)
Harzer Straße 96-102
Sülzhayner Straße 1-5, 27-31
Wildenbruchstraße 66A-67B

Donaustraße 86-87, Wohnanlage, 1926 von Mebes & Emmerich
Innstraße 20-23

Donaustraße 120, Schule, 1910-13 von Reinhold Kiehl (siehe Ensemble Donaustraße 9...)

Fuldastraße 37/39, Wohnanlage, 1926-28 von Bruno Taut
Ossastraße 9-16A
Weichselstraße 24-25

Fuldastraße 55-56D, Ideal-Passage, mit Innenhöfen, 1907-08 von Willy & Paul Kind Weichselstraße 8-8F

Maybachufer, Landwehrkanal, Uferbefestigung mit Auf- und Abgängen sowie begrüntem Uferstreifen mit Baumpflanzungen und Geländer, Oberschleuse und Flutgraben, Unterschleuse, 1845-50, Ausbau 1883-90 und 1936-40

Weigandufer 12-16, Wohnanlage, 1925-26 von Bruno Taut, Umbauten 1947, 1952 Wildenbruchstraße 76-78

Baudenkmale

Elbestraße, Toilettenhaus, 1900-10 von Reinhold Kiehl
Sonnenallee

Fuldastraße 14-15, Mietshaus, 1908-09 von Willy & Paul Kind

Fuldastraße 22-23A, Wohnanlage, 1927-28 von Bruno Taut

Fuldastraße 45-46, Mietshaus, 1904-05 von Gustav Lux
Weserstraße 40

Fuldastraße 50, Martin-Luther-Kirche, 1907-10 von Fritz Gottlob

Nansenstraße 4-6, Kath. Christophorus-Kirche, Pfarrhaus, 1929-32 von Carl Kühn

Nansenstraße 12-13, Nicodemuskirche, 1912-13 von Christoph Gottlob, Umbauten 195456, 1988

Ossastraße 36-36A, Wohnanlage, 1927-28 von Bruno Taut

Schandauer Straße 14, Abwasserpumpwerk Neukölln und Beamtenwohnhaus, 1893-94, 1912 von Hermann Weigand, Umbau 1926 von Knothe
Wildenbruchstraße 79-80

Schönstedtstraße 7, ehem. Hauptzollamt, 1913-15 von Kern

Sonnenallee 70, Mietshaus, 1903-05 von Hermann Serno

Sonnenallee 79, Schule, 1901-02 von Weigand, 1906-07 von Reinhold Kiehl

Sonnenallee 107, Polizeidienstgebäude, 1901-02
Wildenbruchstraße

Tellstraße 2, Mietshaus, 1908-09

Weichselstraße 49, Mietshaus, 1906-07 von Hermann Siegenthaler

Weserstraße 58, Mietshaus, 1903-04 von Willy Kind
Wildenbruchstraße 87

Gartendenkmal
Reuterplatz, Stadtplatz, ab 1910, 1936 von Kurt Pöthig, 1991 wiederhergestellt;
mit Toiletten- und Kioskgebäude

Quelle: Landesdenkmalamt Berlin, Denkmalliste Berlin, Stand: 24.09.2008

Adressen/Beteiligte

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
SenStadt - I -
Herr Nagel
Stadt- und Freiraumplanung

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
SenStadt - IV B -
Herr Mühlberg
Soziale Stadt

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
SenStadt - VII -
Herr Dr. Kunst
Verkehr

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
SenStadt - LDA -
Landesdenkmalamt
Herr Prof. Dr. Haspel

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
SenStadt - VLB -
Verkehrslenkung Berlin
Herr Lange

Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz
SenGesUmV - III -
Altlasten, Immissionsschutz

Senatsverwaltung für Inneres und Sport
SenInnSport - IV -
Herr Dr. Dierker
Sport

Senatsverwaltung für Bildung Wissenschaft und Forschung
SenBildWiss - II A -
Herr Pieper
Grundsatzangelegenheiten der Schularten; Schulentwicklung; Schulrecht; Privatschulangelegenheiten; berufliche und zenral verwaltete Schulen

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen
SenWirt - III E 25-

Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen
SenWirt - III E -
Gutachterausschuss Immo

Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales
SenIAS - I B 13 -

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Finanzen und Wirtschaft
Ordnungsamt

Bezirksamt Neukölln von Berlin

Abt. Finanzen und Wirtschaft
SE Facility Management
Herr Stein

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Finanzen und Wirtschaft
Wirtschaftsberatung und -förderung
Hr. Mücke

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Finanzen und Wirtschaft
Migrationsbeauftragter
Hr. Mengelkoch

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Finanzen und Wirtschaft
Quartiersmanagement
Fr. Genz

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bauwesen
Amt für Naturschutz- und Grünflächen
Hr. Kanert

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bauwesen
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
FB Stadtplanung
Untere Denkmalschutzbehörde
Fr. Schlittgen

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bauwesen
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung
FB Bau- und Wohnungsaufsicht

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bauwesen
Tiefbauamt
Hr. Voskamp

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Jugend
Jugendamt mit Allgemeiner Verwaltung
Fr. Buschkowsky

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Jugend
JugPlan 2
Fr. John

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Soziales, Wohnen und Umwelt
Umweltamt
Hr. Teschner-Steinhardt

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bildung, Schule, Kultur und Sport
Allgemeine Verwaltung
Hr. Richert

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bildung, Schule, Kultur und Sport
Amt für Bildung, Schulen und Sport
Sportamt
Hr. Klein

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bildung, Schule, Kultur und Sport
Amt für Bildung, Schulen und Sport
SchulOrg 1
Hr. Schmidt

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Bürgerdienste und Gesundheit
Amt für Soziales und Wohnen

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Abt. Soziales, Wohnen und Umwelt
Gesundheitsamt

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin
Abt. für Stadtentwicklung, Personal und Gleichstellung (StadtPG)
Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauaufsicht
Bauordnung, Stadtentwicklung, Umweltschutz

Bezirksamt Treptow-Köpenick von Berlin
Abt. für Bauen und Stadtentwicklung
Stadtplanungsamt

Bezirksamt Neukölln von Berlin Bezirksbürgermeister
Abt. Finanzen und Wirtschaft
Hr. Buschkowsky

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Bezirksstadtrat Abt. Bürgerdienste und Gesundheit
Hr. Liecke

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Bezirksstadtrat Abt. Bauwesen
Hr. Blesing

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Bezirksstadtrat Abt. Jugend
Fr. Vonnekold

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Bezirksstadtrat Abt. Soziales, Wohnen und Umwelt
Hr. Büge

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Bezirksstadtrat Abt. Bildung, Schule, Kultur und Sport
Hr. Schimmang

QM Reuterplatz
Hobrechtstraße 59
12047 Berlin

QM Donaustraße Nord
Donaustraße 7
12043 Berlin

QM Ganghofer Straße
Donaustraße 78
12043 Berlin