Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt

Machbarkeitsstudie Spreeuferpromenade

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP GmbH | Oktober 2013

Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt

Machbarkeitsstudie Spreeuferpromenade

Auftraggeber:

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 146/147
13353 Berlin
Tel.: (030) 90 18 45 - 853
E-Mail: reinhard.hinz@ba-mitte.verwalt-berlin.de

Auftragnehmer:

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement
Schwedter Straße 34 A
10435 Berlin
Tel.: (030) 330 28 - 30
Bearbeiter:
Andreas Bachmann
Elisabeth Hain
Cornelia Forchmann

Berlin, Oktober 2013

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel 5
2. Aufgabe und Inhalt der Machbarkeitsstudie 5
3. Abgrenzung des Untersuchungsbereichs 6
4. Bestandsanalyse 6
4.1 Stadträumliche Lage 6
4.2 Baulich-räumliche Situation 7
4.3 Nutzungen am Spreeufer 9
4.4 Grün- und Freiräume am Spreeufer 13
4.5 Spreeuferbereich 14
4.6 Topographie des Spreeufers 17
4.7 Uferbefestigung 17
4.8 Eigentumsverhältnisse 18
5. Bestehende Planungen und Konzepte 19
5.1 Gebietskulissen 19
5.2 Übergeordnete Planungen 21
5.3 Informelle und sektorale Planungen 30
5.4 Planungsrestriktionen 32
6. Leitlinien und Ziele der Uferentwicklung 35
7. Maßnahmenvorschläge und Kostenschätzung 37
8. Flächensicherung und Grunderwerbskosten 43
9. Gesamtkosten und Finanzierung 45
10. Empfehlungen zum weiteren Planungsverfahren 47
11. Abschnittsweise Darstellung der Untersuchungsergebnisse 49
A. Abschnitt A | Märkisches Ufer (zwischen Inselbrücke und Märkischem Platz) 49
B. Abschnitt B | Märkisches Ufer (Märkischer Platz) 53
C. Abschnitt C | Märkisches Ufer (zwischen Märkischem Platz und Jannowitzbrücke) 57
D. Abschnitt D | Brückenstraße 6 61
E. Abschnitt E | Rungestraße 22-24 65
F. Abschnitt F | Rungestraße 21 69
G. Abschnitt G | Rungestraße 20 73
H. Abschnitt H | Rungestraße 19 77
I. Abschnitt I | Köpenicker Straße 60-70 (Heizkraftwerk Mitte) 81
J. Abschnitt J | Michaelkirchstraße 22-23 85

K. Abschnitt K | Köpenicker Straße 50 (alte Seifenfabrik) 89
L. Abschnitt L | Köpenicker Straße 48-49 (hinten) 93
M. Abschnitt M | Köpenicker Straße 40-41 (ehemalige Eisfabrik) 97
N. Abschnitt N | Köpenicker Straße 40-41 hinten (ehemalige Eisfabrik) 101
O. Abschnitt O | Köpenicker Straße 36-38 105
P. Abschnitt P | Köpenicker Straße 30-31 (Paula-Thiede-Ufer) 109

Planverzeichnis 113
Übersichtenverzeichnis 113

1. Anlass und Ziel

Am 1. April 2011 trat die vom Berliner Senat beschlossene 12. Rechtsverordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten in Berlin in Kraft. Darin wurde die Nördliche Luisenstadt als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Als wesentliches Sanierungsziel benennt die 12. Rechtsverordnung die Anlage eines öffentlich nutzbaren Uferstreifens entlang der Spree zwischen Inselbrücke und Schillingbrücke. Dieser Uferstreifen ist deshalb vollständig in das Sanierungsgebiet integriert worden.

Im derzeitigen Zustand ist der Uferstreifen nur abschnittsweise (öffentlich) zugänglich und nutzbar. Viele Uferabschnitte liegen brach und sind nicht miteinander verknüpft. Die Uferflächen befinden sich teilweise im Besitz der öffentlichen Hand und teilweise in privatem Besitz.

Bereits in den 1990er Jahren wurden konkrete Planungen zur Herstellung einer durchgängigen Uferpromenade vom Bezirksamt Mitte erarbeitet und Abstimmungsverfahren mit privaten Grundstückseigentümern durchgeführt. In Zusammenarbeit mit investitionsbereiten Privateigentümern wurden einzelne Teilstücke der Uferpromenade hergestellt. Die beabsichtigte Gesamtlösung scheiterte jedoch an privaten Interessen einzelner Grundstückseigentümer, mangelnden Instrumenten zur Durchsetzung und fehlenden finanziellen Mitteln. Seit Mitte der 2000er Jahre wurden die Planungen zur Spreeuferpromenade nicht mehr systematisch weitergeführt. Mehrfach haben sich seitdem die konzeptionellen, planungsrechtlichen und eigentumsrechtlichen Rahmenbedingungen verändert. Deshalb soll ein „Neuanfang“ im Rahmen des Sanierungsverfahrens gemacht werden. Es ist das erklärte Sanierungsziel, bis zum voraussichtlichen Abschluss der Sanierung im Jahr 2026 eine durchgängige und öffentlich nutzbare Uferpromenade hergestellt zu haben.

2. Aufgabe und Inhalt der Machbarkeitsstudie

Die vorliegende Machbarkeitsstudie soll einen umfassenden Überblick über die tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten im bezeichneten Uferbereich geben. Die jeweilige Grundstückssituation, die derzeitige Nutzung und Gestaltung der Uferflächen, die Eigentumsverhältnisse und die planerischen Rahmenbedingungen werden gesamtgebietlich und abschnittsweise dargestellt. Dafür wurde der Uferverlauf in 16 Abschnitte unterteilt, die sich an vorhandenen Grundstücks- oder Flurstücksgrenzen orientieren.

Aus der Bestandsanalyse, den vorliegenden Konzepten und den übergeordneten Planungen entwickelt die Machbarkeitsstudie Leitlinien und Entwicklungsziele zur zukünftigen Nutzung und Gestaltung des Spreeufers zwischen Inselstraße und Schillingbrücke. Maßnahmenvorschläge verdeutlichen Handlungsoptionen im Sinne der aufgestellten Ziele und bilden die Grundlage einer groben Kostenschätzung. Mit der Machbarkeitsstudie wird ein Verfahren zur weiteren Planung und Realisierung des Vorhabens vorgeschlagen, einzelne Handlungsbedarfe, Verfahrensschritte und erforderliche Maßnahmen benannt und

erläutert. Von besonderer Bedeutung sind dabei die Aufstellung der benötigten Flächen und deren planungs- und eigentumsrechtlicher Status. Die Projektbeteiligten erhalten Klarheit, für welche Flächen ggf. Ankaufsverfahren durch das Land Berlin einzuleiten sind, welche Kosten dafür entstehen und wo eine planungsrechtliche Sicherung der zukünftigen Ufernutzung erforderlich ist.

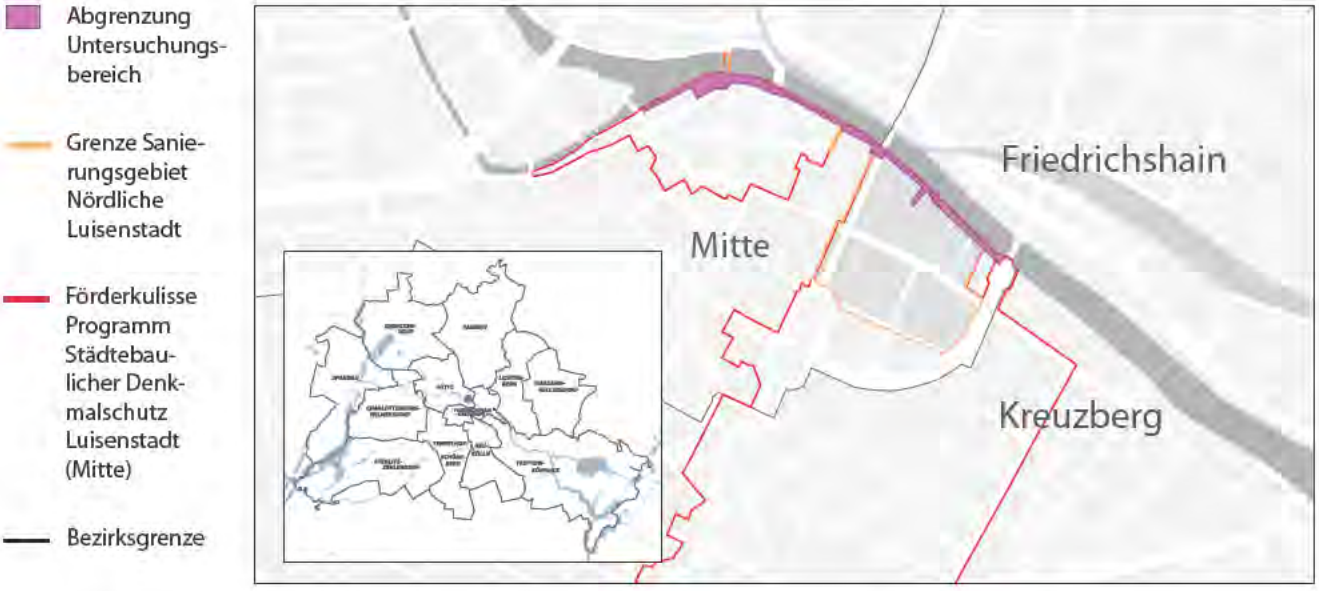
3. Abgrenzung des Untersuchungsbereichs

Der Untersuchungsbereich umfasst den südlichen Uferstreifen der Spree zwischen der Inselbrücke im Westen und der Schillingbrücke im Osten. Der Abschnitt erstreckt sich auf einer Länge von etwa 1,4 Flusskilometern. Im Wesentlichen konzentriert sich die Betrachtung auf die Uferflächen östlich der Jannowitzbrücke, die gemäß den Bebauungsplanentwürfen 1-81B und I-32a in Zukunft öffentlich genutzt werden sollen. Westlich der Jannowitzbrücke wird der bereits als Spreeuferpromenade hergestellte Bereich entlang des Märkischen Ufers untersucht.

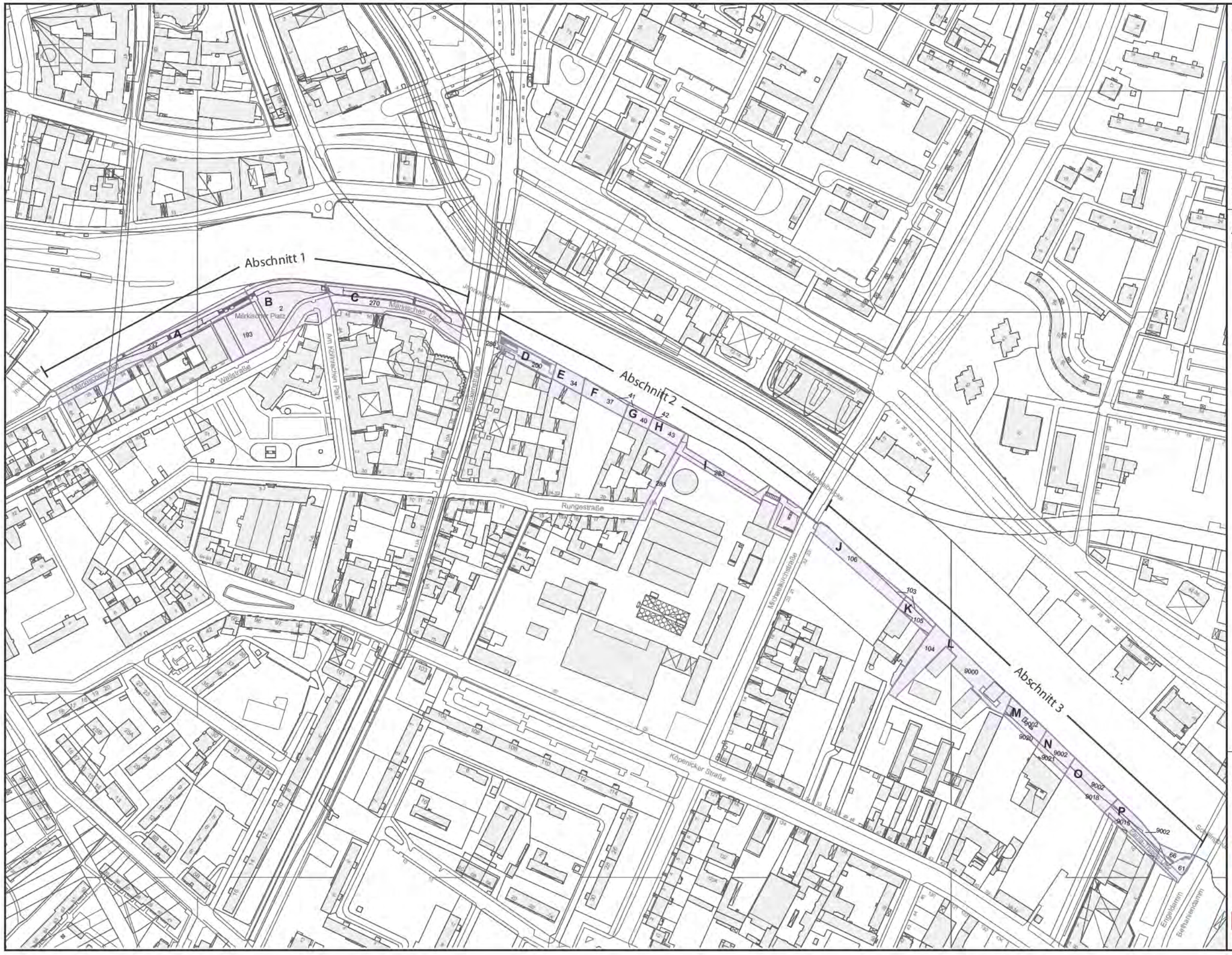
4. Bestandsanalyse

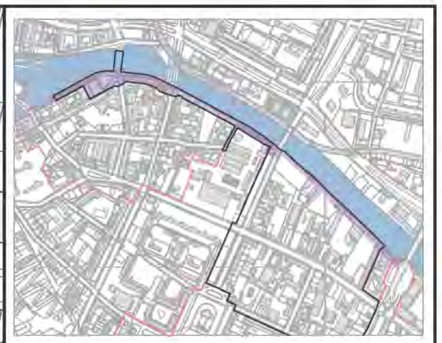
4.1 Stadträumliche Lage

Der Untersuchungsbereich „Spreeuferpromenade" liegt im südöstlichen Teil des Berliner Bezirks Mitte. Es gehört fast vollständig zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt und ist damit Teil der Förderkulisse Städtebaulicher Denkmalschutz Luisenstadt (Mitte). Die Nördliche Luisenstadt zeichnet sich durch eine zentrale Lage in der Nähe der Berliner Zentrumsbereiche Alexanderplatz und Friedrichstadt aus. Sie ist Bestandteil der historischen Luisenstadt, die sich von der Spree im Norden bis zur Skalitzer Straße im benachbarten Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg erstreckt.



Machbarkeitsstudie Spreeuferpromenade





Abgrenzung des Untersuchungsbereichs

A Untersuchungsbereich mit Abschnitten

1 Flurstücksnummern

Bearbeitungsstand: Oktober 2013

Maßstab: 1 : 4.000
Kartengrundlage: ALK Berlin
Aktualisiert durch KoSP GmbH

Auftraggeber

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung, Fachbereich Stadtplanung

Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-9018 45853

Planverfasser

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP GmbH

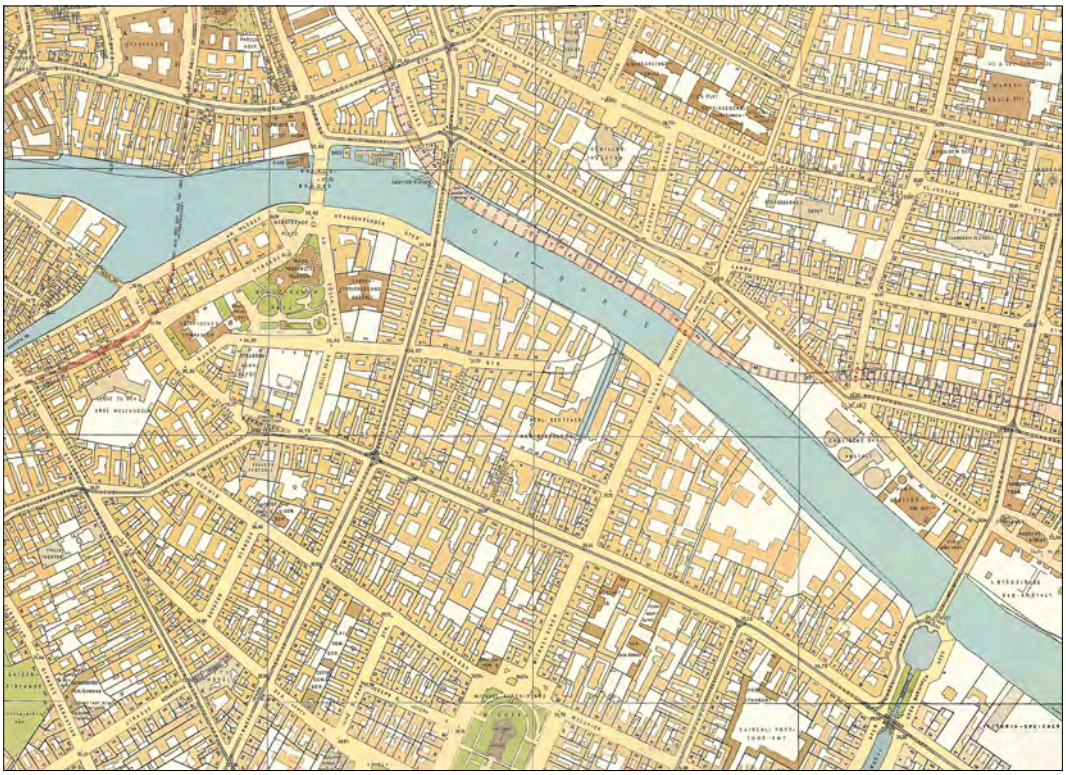
Schwedter Straße 34 A, 10435 Berlin, Tel. 030-33002830

4.2 Baulich-räumliche Situation

Die heutige baulich-räumliche Gestalt des Untersuchungsbereichs entstand im Ergebnis der Berliner Stadtentwicklung zum Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts. Infolge der Industrialisierung und des dynamischen Stadtwachstums bildete sich entlang des kanalisierten Spree-Flusses ein dicht bebautes und mit zahlreichen Gewerbe- und Industrienutzungen durchsetztes Stadtquartier heraus. Zwischen 1881 und 1883 entstand hier auch das Stadtbahnviadukt an der Jannowitzbrücke. Er wurde aus Platzmangel bereits in den Fluss gebaut. Die zum Anfang des 20. Jahrhunderts entstandene städtebauliche Ordnung zeigte am Spreeufer eine weitgehend geschlossene Bebauungskante. Sie verlief – etwas zurückgesetzt vom Ufer – entlang einer einheitlichen Bauflucht. Dies lässt darauf schließen, dass bereits Anfang des 20. Jahrhunderts die Errichtung einer Straße direkt am Ufer vorgesehen war. Tatsächlich sind die Fassaden der meisten aus dieser Zeit erhaltenen Gebäude auf das Spreeufer ausgerichtet (keine Hinterhofsituation).

gebietsprägende Bebauung

Die städtisch geprägte Flusslandschaft hat sich im Wesentlichen bis heute erhalten, auch wenn infolge von Kriegszerstörungen, Mauerbau und Vernachlässigung in DDR-Zeiten wertvolle Bausubstanz verloren ging und der Stadtraum teilweise fragmentiert wurde. Gebietsprägende Bauensembles, wie die alte Seifenfabrik in der Köpenicker Straße 50, die ehemalige Eisfabrik in der Köpenicker Straße 40-41 und die ehemalige Maschinenbaufabrik in der Köpenicker Straße 48-49 (heute Deutsches Architekturzentrum) stellen wichtige Zeugnisse der einzigartigen Industrie- und Kulturgeschichte der Luisenstadt dar.



Straube-Plan von 1910

homogene Struktur

Im heutigen Zustand zeigt sich die Bebauungssituation am Spreeufer zweigeteilt. Im westlichen Abschnitt zwischen Inselbrücke und Heizkraftwerk Mitte gibt es eine homogene und geschlossene Blockrandbebauung. Zur Spree wird eine raumschließende Wasserfront ausgebildet. Herausgehoben ist der Solitärbau des Märkischen Museums.

heterogene Struktur

Der östlich anschließende Bereich zwischen Heizkraftwerk Mitte und Schillingbrücke weist dagegen eine fragmentierte und heterogene Bebauungsstruktur auf. Der Stadtgrundriss der historischen Luisenstadt ist jedoch weitgehend erhalten. Neben kaiserzeitlichen Wohn- und Gewerbebauten sowie Neubauten aus den 1990er Jahren gibt es noch viele unbebaute oder brachliegende Grundstücke am Spreeufer. Die ehemals geschlossene Wasserfront ist heute nicht mehr erkennbar. Einen stadtgestalterischen Bruch stellt das Heizkraftwerk Mitte mit seinen großmaßstäblichen technischen Anlagen und Gebäuden dar.

Gebietseingänge

Die Fragmentierung des Stadtraums macht sich insbesondere an den Gebietseingängen negativ bemerkbar. Diese werden durch die drei Spreebrücken Jannowitzbrücke, Michaelbrücke und Schillingbrücke markiert. So fehlen den Eingängen an der Michaelbrücke und Schillingbrücke raumfassende Kanten. Hier dominieren stattdessen verkehrliche Funktionen (u. a. Parken auf der Brücke, mehrspurig aufgeweitete Fahrbahnen). Die Aufenthaltsqualität ist erheblich gemindert. Dies betrifft auch den stark verkehrsbelasteten Bereich der Jannowitzbrücke. Dennoch sind die Brückenpassagen ein eindrucksvolles Erlebnis, denn von hier aus bieten sich einzigartige Blicke auf die Berliner Skyline und den Flussraum.

Blick von der Schillingbrücke

4.3 Nutzungen am Spreeufer

Verwaltung/ Dienstleistungen

Im Untersuchungsbereich weist das Spreeufer vielfältige bauliche Randnutzungen auf. Die vorherrschende Nutzung bilden Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen. Zu den größeren Einrichtungen gehören die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt im JannowitzCenter (Brückenstraße 6) und am Köllnischen Park, die ver.di-Bundes- und Landeszentrale an der Schillingbrücke, das Deutsche Architekturzentrum (Köpenicker Straße 48-49) und die Berlin-Brandenburg-Zentrale der Hochtief AG in der Köpenicker Straße 54. Direkt am südlichen Spreeufer haben auch die Botschaften Chinas, Brasiliens und Angolas ihren Sitz in der Bundeshauptstadt. Viele ehemalige Fabrikgebäude zwischen Rungestraße und Spreeufer werden heute von einer kleinteiligen Gewerbestruktur genutzt (z. B. Josetti-Höfe, Rungestraße 22-24).

Kulturstandort

Einen wichtigen Kulturstandort im Untersuchungsgebiet stellt das Märkische Museum mit seiner umfangreichen Berlin-Sammlung dar. Darüber hinaus gibt es berlinweit und international bekannte Standorte der Musik- und Clubszene. Dazu gehört die ehemalige Turbinenhalle des Heizkraftwerks Mitte mit dem Kulturzentrum „Kraftwerk Berlin“ und dem „Tresor Club“, der Club „KaterHolzig“ in der alten Seifenfabrik Köpenicker Straße 50 oder die „Raumstation“ des „c-base“-Vereins in der Rungestraße 20. Im näheren Umfeld des Spreeufers befinden sich zudem der „Sage-Club“ am U-Bahnhof Heinrich-Heine-Straße und das alternative Kulturzentrum „Köpi 137“ in der Köpenicker Straße 137-138.

Viele der genannten Einrichtungen und Institutionen sind von gesamtstädtischer, nationaler oder internationaler Bedeutung. Sie verweisen auf die zentrumsergänzende Funktion des Gebiets. Die Standortwahl resultiert nicht zuletzt aus der Nähe zu den Zentrumsbereichen Alexanderplatz und Friedrichstadt, der guten Verkehrsanbindung und der attraktiven Wasserlage.

Wohnnutzung

Wohnnutzungen sind am Ufer bisher kaum vertreten. Jedoch werden in nächster Zeit zwei große Wohnungsneubauvorhaben auf bisher brachliegenden Ufergrundstücken realisiert.

Deutsches Architekturzentrum (DAZ)

Märkisches Museum

Es handelt sich um das Vorhaben Rungestraße 21 mit 125 Wohneinheiten und das genossenschaftliche „Spreefeld"-Projekt mit 67 Wohneinheiten (Köpenicker Straße 48-49 hinten). Weitere Wohnungsneubauvorhaben befinden sich in der Planung (u. a. Umbau der alten Seifenfabrik zum Wohnen und Wohnungsneubauprojekte in der Michaelkirchstraße 12 und 16). In Anbetracht der aktuellen Berliner Immobilienmarktsituation ist davon auszugehen, dass auch auf den übrigen Brachgrundstücken am Spreeufer Wohnungsneubauten in größerer Anzahl entstehen werden und die Einwohnerzahl signifikant steigen wird.

Heizkraftwerk Mitte

Eine Besonderheit der Nutzungsstruktur stellt das 1996 neu erbaute Heizkraftwerk Mitte in der Köpenicker Straße 60-70 dar. Es handelt sich um ein Strom und Fernwärme produzierendes Großkraftwerk inmitten eines dicht bebauten Innenstadtquartiers. Mit dem Betrieb sind Restriktionen zur Entwicklung der benachbarten Bereiche verbunden, da das Heizkraftwerk als potentieller „Störfallbetrieb" gilt und der sogenannten „Seveso-II-Richtlinie" unterworfen ist (siehe Abschnitt Planungsrestriktionen).

Kaum eine bauliche Nutzung am Spreeufer – mit Ausnahme des Heizkraftwerks Mitte – weist einen funktionalen Bezug zur Spree auf. Die Gebäude und Grundstücke sind auf die Versorgungs- und Anlieferungsfunktion des Flusses nicht mehr angewiesen. Als gewerbliche Wasserstraße hat die Spree in der Berliner Innenstadt weitgehend ausgedient. Nur selten sind deshalb bauliche Nutzungen im Untersuchungsgebiet mit einer flussbezogenen Außenraumnutzung verknüpft. Allenfalls profitieren die heutigen Nutzer vom exklusiven Spreeblick und der Teilhabe an der besonderen Fluss-Atmosphäre (insbesondere Gastronomie und Clubs).

Fahrgastschifffahrt

Dennoch erfüllt die Spree eine besondere Verkehrswegefunktion. Sie ist als Bundeswasserstraße klassifiziert. Im Untersuchungsgebiet wird die Spree in starkem Maße von der Berliner Fahrgastschifffahrt genutzt. An den Ufern der Spree gibt es mehrere Anlegestellen, vier davon am Märkischen Ufer / Jannowitzbrücke und eine an der Schillingbrücke / Paula-Thiede-Ufer. Den räumlichen Schwerpunkt bilden die Anlegestellen am Märkischen Ufer / Jannowitzbrücke. Hier offerieren alle großen Berliner Schifffahrtsbetreiber Angebote für den

Heizkraftwerk Mitte

Spreeufer, ehemalige Eisfabrik

Linien- und Charterverkehr (Reederei Riedel, Stern und Kreis Schiffahrt GmbH, Reederei Winkler, Exclusiv Yachtcharter- & Schiffahrtsgesellschaft mbH Berlin). Die Berliner Fahrgastschifffahrt wächst seit Jahren und weitet ihr Angebot durch Event- und Spezialfahrten aus. So wurden an der Mühlendammschleuse 2012 insgesamt 23.449 Fahrgastschiffspassagiere gezählt (zum Vergleich: 13.688 Passagiere im Jahr 2005)[1].

Die Anlegestellen am Märkischen Ufer haben eine wichtige Funktion für die Schifffahrtsbetreiber. Aufgrund der hier vorhandenen außergewöhnlichen Breite des Flusses besteht eine gute Wendemöglichkeit für die Fahrgastschiffe. Infolge der Trennwirkung der flussabwärtsliegenden Mühlendammschleuse beginnen und enden hier viele Fahrten in den südöstlichen Teil des Berliner Gewässernetzes. Die Anlegestellen werden saisonabhängig vor allem von Touristen genutzt. Sie sind im Sommer stark frequentiert. Für die Passagierabfertigung wird der untere Uferweg am Märkischen Ufer genutzt, der jedoch für diese (intensive) Nutzung nicht angelegt ist. Es mangelt an Platz, behindertengerechten Erschließungsanlagen und einer angemessenen Abfertigungs- und Versorgungsinfrastruktur.

Historischer Hafen Berlin

Eine bisher wenig bekannte Attraktion stellt der „Historische Hafen Berlin“ an der Inselbrücke dar. Hier liegen – dicht gedrängt – historische Dampfschlepper, Lastkähne, Fährboote und weitere Schiffe am Ufer. Die Präsentation dieser Schiffe ist einzigartig in Berlin. Der Hafen wird vom Verein Berlin-Brandenburgische Schifffahrtsgesellschaft e. V. betrieben. Zu den öffentlich nutzbaren Angeboten des Historischen Hafens gehören u. a. Charterfahrten, die Besichtigung von Museumsschiffen mit Café und Bistro sowie der „Theaterkahn Berlin“.

Weitere publikumsorientierte Freiraumnutzungen am Ufer sind vor allem im Abschnitt zwischen Michaelbrücke und Schillingbrücke zu finden. Hier hatte sich nach der Jahrtausendwende auf brachliegenden Grundstücken eine vielfältige Strandbar- und Event-Szene etabliert, die sich seit 2010 wieder im Rückzug befindet.

1 Angaben laut Berliner Zeitung, Artikel: „Spree und Havel – die gezähmten Flüsse“, vom 14. März 2013

Anlegestellen Märkisches Ufer

Historischer Hafen Berlin

Strandbar- und Event-Szene

Die freizeitbezogenen Zwischennutzungen werden von den Grundstückseigentümern in der Regel zeitlich befristet, um zu gegebener Zeit höherwertige Nutzungen zu realisieren. Aktuell gibt es Angebote dieser Art nur noch auf den Grundstücken Michaelkirchstraße 22-23 (Strandbar und Freizeitangebote), Köpenicker Straße 50 (Restaurant, Kino, Club „KaterHolzig“ in der alten Seifenfabrik) und Köpenicker Straße 48-49 hinten („Schnurrbad“, Bootshaus / Clubhaus, „Die Jurte“). Die Strandbars und Clubs werden im Sommer bis in die Morgenstunden betrieben und verursachen teilweise Lärmemissionen.

gastronomische Nutzungen

„Herkömmliche“ gastronomische Nutzungen sind am Spreeufer bisher nur an zwei Orten vertreten: das „Marinehaus“ am Märkischen Ufer und das chinesisches Restaurant „Ming Dynastie“ am JannowitzCenter. Beide Restaurants verfügen über Freisitze, die zum Ufer ausgerichtet sind.

Eine gewisse Anziehungskraft weisen leer stehende Fabrikgebäude und „versteckte“ Uferräume auf. Dies betrifft vor allem den Bereich rund um die leer stehende ehemalige Eisfabrik Köpenicker Straße 40-41. Hier gibt es – trotz eingeschränkter Zugänglichkeit – einen regen Besucherverkehr. Die begehbare Ruine der Eisfabrik wird als Treffpunkt und (illegale) „Party-Location“ genutzt. In diesem Uferabschnitt hat sich 2012 eine „informelle Siedlung“ aus bewohnten Zelten, Schuppen und Unterständen gebildet.

Freisitz Club „KaterHolzig“

„informelle Siedlung“

4.4 Grün- und Freiräume am Spreeufer

Zu den bedeutsamen öffentlichen Grün- und Freiflächen am Spreeufer zählen der Köllnische Park, die Grünfläche des Märkischen Platzes, der Spreeufergrünzug am Märkischen Ufer sowie der Grünzug des ehemaligen Luisenstädtischen Kanals zwischen Engelbecken und Schillingbrücke. Diese großräumigen Grünzüge sind zwar gut ausgebaut, jedoch nur unzureichend miteinander verknüpft. Das als Bindeglied vorgesehene Spreeufer erfüllt diese Funktion im heutigen Zustand jedenfalls nicht. Zwar hat sich auf vielen brachliegenden Grundstücken eine Ruderalvegetation mit zum Teil dichtem Baumbestand entwickelt, die das Spreeufer grün erscheinen lässt. Diese Vegetation und die Freiflächen sind jedoch nicht gesichert oder in einen gestalteten und (öffentlich) nutzbaren Grünzug eingebunden. Durch das Plangebiet verlaufen zwei der „20 grünen Hauptwege“ Berlins: der „Spreeweg/Berliner Urstromtal“ und der „Tiergartenring“ (siehe Kapitel Planungen und Konzepte).

20 grüne Hauptwege

Für die wohnungsnahe Versorgung mit Grün- und Freiflächen stehen im bebauten „Hinterland“ des Spreeufers Spiel- und Bolzplätze in angemessener Anzahl und zumutbarer Entfernung zur Verfügung. Unterversorgt ist jedoch der direkt an der Spree liegende Uferstreifen zwischen Jannowitzbrücke und Schillingbrücke. Hier befinden sich keinerlei Spiel- oder Bolzplätze. Dem steht eine potenziell wachsende Einwohnerzahl in der unmittelbaren Umgebung des Uferstreifens gegenüber.

Spiel- und Bolzplätze

Köllnischer Park

4.5 Spreeuferbereich

städtische Einordnung Spreeuferpromenade

Die Spree fließt auf einer Länge von ca. 44 Kilometern quer durch Berlin. Im innerstädtischen Bereich sind die Uferflächen der Spree teilweise mit öffentlich zugänglichen Uferwegen ausgestattet. Im Innenstadtbereich gibt es eine weitgehend durchgängige Wegeverbindung zwischen Schloss Bellevue und Jannowitzbrücke. Im östlich anschließenden Flussabschnitt bis zur Elsenbrücke sind dagegen nur Teilabschnitte als Uferpromenade hergestellt. Hier gibt es vor allem entlang des südlichen Ufers in Mitte und Kreuzberg große Lücken. Ab der Elsenbrücke sind flussaufwärts entlang des Treptower Ufers und rund um den Rummelsburger See wieder durchgängige Uferwege und Promenaden vorhanden.

Märkisches Ufer

Im Untersuchungsbereich ist eine Spreeuferpromenade bisher nur auf einem etwa 500 Meter langen Abschnitt zwischen Inselbrücke und Jannowitzbrücke zusammenhängend angelegt (Märkisches Ufer). Dieser Abschnitt wurde in DDR-Zeiten hergestellt und nach 1990 teilweise erneuert und partiell umgestaltet (Märkischer Platz). Die überwiegend gut erhaltene Uferpromenade besteht aus einem unteren Fußweg direkt am Wasser und einer oberen Erschließungsstraße. Zwischen beiden Ebenen ist eine begrünte Uferböschung mit stattlichem Baumbestand angelegt. Die Wegeebenen sind über mehrere Treppenanlagen miteinander verbunden. Es ist jedoch an keiner Stelle möglich, den unteren Uferweg barrierefrei zu erreichen. Es fehlen entsprechende Rampen. Stattdessen gibt es mehrere ungesicherte „Trampelpfade“ durch die Böschungsvegetation. Weitere Erschließungsmängel bestehen bezüglich der Wegeführung und Wegedimensionierung. So ist die obere Erschließungsstraße durch die Grünfläche des Märkischen Platzes unterbrochen. Fußgänger und Radfahrer umgehen die „hinderliche“ Pflanzung auf Trampelpfaden über die Wiese.

Der untere Uferweg ist mit einer Breite zwischen 3 und 4 Metern nicht geeignet, allen Nutzungsanfoderungen gleichermaßen gerecht zu werden. So kommt es in der Sommersaison zu Nutzungskonflikten zwischen Fußgängern, Schifffahrtspassagieren und Radfahrern. Gegenwärtig ist das Radfahren auf dem unteren Uferweg verboten (geschützte Grünanlage).

Märkischer Platz – Trampelpfad

Spreeuferpromenade

zwischen Jannowitzbrücke und Schillingbrücke

Im östlich anschließenden Spreeuferverlauf zwischen Jannowitzbrücke und Schillingbrücke existieren nur isolierte Promenadenteilstücke. Es handelt sich um die 1997/1998 gestaltete Uferfläche des JannowitzCenters (Brückenstraße 6), ein 30 Meter langes Teilstück auf dem Grundstück der Rungestraße 20, die Mitte der 1990er Jahre angelegte Uferanlage des Heizkraftwerks Mitte und das 2004 fertiggestellte Paula-Thiede-Ufer an der Schillingbrücke. Allen Teilstücken ist gemein, dass sie als Bestandteil privater Neubau- oder Sanierungsvorhaben entstanden. Hier wurden die Investoren auf der Grundlage von Baugenehmigungen oder vertraglichen Vereinbarungen zur Freihaltung des Ufers und zur Anlage eines öffentlichen Uferwegs verpflichtet. Die Uferflächen wurden von den jeweiligen Investoren hergerichtet und überwiegend aus privaten Mitteln finanziert. Aufgrund der nicht durchsetzbaren Gesamtkonzeption zur Spreeuferpromenade weisen alle Teilstücke eine unterschiedliche Gestaltung, Ausstattung und Materialität auf. Sichtmauern sind in Klinker, Beton oder Sandstein-Optik ausgeführt; Promenadenwege mit wassergebundenen Decken, Betonplatten oder Pflaster befestigt. Eine Beleuchtung ist nur teilweise vorhanden.

Die Promenadenteilstücke sind aufgrund der isolierten Lage nicht oder nur eingeschränkt öffentlich zugänglich. Dies mindert ihre Attraktivität erheblich. Aufgrund der geringen Nutzungsfrequenz werden hier Pflegemaßnahmen offenbar vernachlässigt.

Spreeuferpromenade Heizkraftwerk Mitte

Besonders unbefriedigend stellt sich die Situation am Heizkraftwerk Mitte dar. Hier wurde Mitte der 1990er Jahre auf einer Länge von etwa 150 Metern ein öffentlicher Uferweg vom damaligen Kraftwerksbetreiber BEWAG angelegt. Der Uferabschnitt verfügt über eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität. Es gibt u. a. beheizte Bänke, Beleuchtung, Kunstwerke im öffentlichen Raum und eine aufwändige Fußgängerüberführung über den Kühlwassereinlauf. Da jedoch eine grundstücksübergreifende Weiterführung des Uferwegs Ende der 1990er Jahre scheiterte, wurde das gesamte Uferareal vom Eigentümer eingezäunt und für die öffentliche Nutzung verschlossen. Der Kraftwerksbetreiber hatte dem Bezirksamt Mitte damals zugesagt, den Uferweg zu öffnen, sobald eine Fortführung des Weges gesichert sei.

mangelnde Wegeverknüpfungen

Als Hemmnis zur Nutzung und Belebung des Spreeufers haben sich die mangelnden Wegeverknüpfungen zur Spreeuferpromenade herausgestellt. Insbesondere im Bereich zwischen Jannowitzbrücke und Schillingbrücke gibt es für Fußgänger und Radfahrer (zu) wenige Möglichkeiten, das Spreeufer aus den umliegenden Stadtquartieren auf legale, sichere und bequeme Art und Weise zu erreichen.

geplante Stichstraße

Um diesen strukturellen Mangel zu beheben, beabsichtigt das Land Berlin öffentliche Zugänge zum Spreeufer herzustellen (siehe Bebauungspläne I-32a und I-32b). Mit der Festlegung des Sanierungsgebiets Nördliche Luisenstadt im Jahr 2011 begann 2012 ein konkretes Planungs- und Durchführungsverfahren zur Errichtung einer neuen öffentlichen Stichstraße zwischen der Köpenicker Straße und der alten Seifenfabrik. Mit der geplanten Realisierung ab 2014 wird nicht nur die Erschließung der anliegenden Privatgrundstücke sichergestellt, sondern auch die öffentliche Zugänglichkeit zum Spreeufer verbessert. Mit der gleichen

Zielsetzung ist die langfristige Herstellung einer neuen Verbindung von der östlichen Verriegelung der Rungestraße am Heizkraftwerk (Rungestraße 18A) zum Spreeufer beabsichtigt.

Friedrichshain-Kreuzberg

In großräumiger Hinsicht fehlen eine sinnvolle Fortführung des Uferwegs in Richtung Friedrichshain-Kreuzberg sowie eine zusätzliche Brückenverbindung über die Spree zwischen dem Alt-Berliner Klosterstraßen-Viertel und dem Köllnischen Park. Hier verband einst die im Krieg zerstörte Waisenbrücke das Rolandufer mit dem Märkischen Platz. Der Wegfall dieser historisch bedeutsamen Verbindung wirkt sich bis heute negativ auf die Urbanität beider Quartiere aus.

Uferpromenade Brückenstraße 6 am JannowitzCenter

Uferweg Rungestraße 20

Spreeuferpromenade Heizkraftwerk Mitte

unterer Uferweg Paula-Thiede-Ufer

4.6 Topographie des Spreeufers

Im Untersuchungsbereich weist das Spreeufer unterschiedlich hohe Geländeniveaus auf. Die Geländeoberkante variiert zwischen 33 Meter und knapp 38 Meter über Normalhöhennull. Viele Uferflächen verfügen über gestaffelt angelegte Geländeniveaus, die mit Mauern oder Böschungen abgefangen werden. Im Wesentlichen lassen sich – ausgehend von der Wasserlinie der Spree – drei bestehende Höhenniveaus klassifizieren.

untere Ebene

Die untere Ebene liegt ca. 1 Meter über der Wasserlinie der Spree. Auf dieser Ebene verläuft der bereits angelegte untere Uferweg im Bereich des Märkischen Ufers und des Paula-Thiede-Ufers.

mittlere Ebene

Zwischen der oberen und der unteren Ebene ist auf vielen Grundstücken eine mittlere Ebene ausgebildet (ca. 2,5 bis 4 Meter über der Wasserlinie). Auf diesem Geländeniveau liegen die meisten Gebäude und Freiflächen im Uferabschnitt zwischen Jannowitzbrücke und Schillingbrücke.

obere Ebene

Die obere Ebene wird durch die Höhen der Brücken bestimmt (bis zu 6 Meter über der Wasserlinie). Auf dieser „Brücken"-Ebene verlaufen die bestehenden Erschließungsstraßen, die an die Brücken angeschlossen sind (obere Ebenen Märkisches Ufer, Märkischer Platz, Paula-Thiede-Ufer).

4.7 Uferbefestigung

Das Spreeufer ist im Untersuchungsgebiet auf der gesamten Länge baulich befestigt. Es handelt sich überwiegend um Uferverbaue aus Beton und Spundwänden mit Betonabdeckungen. Zum Erhaltungszustand der Uferbefestigung können im Rahmen dieses Gutachtens keine Aussagen getroffen werden. Es ist jedoch offensichtlich, dass sehr unterschiedliche Erhaltungszustände vorliegen. Dies resultiert aus der Zuständigkeit des jeweiligen Anliegers für die Uferbefestigung in seinem Uferabschnitt.

Märkisches Ufer – obere und untere Ebene

Rungestraße 21 – Uferkante und Uferböschung

Köpenicker Str. 40-41 – schadhafte Uferbefestigung

Köpenicker Str. 36-38 – schadhafte Uferbefestigung

Insbesondere im jahrzehntelang brachliegenden Abschnitt zwischen Jannowitzbrücke und Schillingbrücke muss davon ausgegangen werden, dass die Uferbefestigung in vielen Abschnitten einer Erneuerung bedarf. Dafür sprechen die Erkenntnisse aus dem 2005 abgeschlossenen Bauvorhaben „Spreeport 1. BA“ (ver.di-Komplex am Paula-Thiede-Ufer). Hier musste ein aufwändiger Verbau bestehend aus einer unteren Kaimauer und einer oberen Stützwand (beides als Spundwand) neu hergestellt werden.

Das Bauvorhaben „Spreeport 1. BA“ verdeutlicht auch die Erforderlichkeit einer stabilen Abfangung der unterschiedlich hohen Geländeniveaus, um Baugrundsetzungen und ggf. Gebäudeschäden zu verhindern. Diese Problematik betrifft u. a. die ehemalige Eisfabrik, bei der Setzungserscheinungen bereits aufgetreten sind.

4.8 Eigentumsverhältnisse

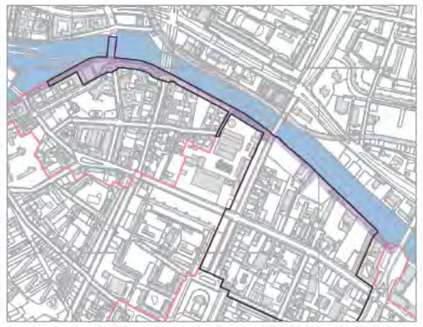
Im Untersuchungsgebiet gibt es entlang des Spreeufers unterschiedliche Eigentumsverhältnisse (öffentliches, privates und genossenschaftliches Eigentum).

Die Flächen der bestehenden Uferpromenade zwischen Inselbrücke und Jannowitzbrücke (Märkisches Ufer) gehören vollständig dem Land Berlin. Im Abschnitt zwischen Jannowitzbrücke und Michaelbrücke gehörten dem Land Berlin zunächst nur kleinere isolierte Flurstücke an der Uferkante. Im Jahr 2012 ist es Berlin jedoch gelungen, die Uferflächen Rungestraße 20 und Rungestraße 21 zu erwerben. Damit verfügt Berlin inzwischen über 21 % der Uferflächen. Die restlichen Uferflurstücke befinden sich in Privateigentum bzw. genossenschaftlichem Eigentum. Zwischen Michaelbrücke und Schillingbrücke verfügt das Land Berlin über etwa 44 % der Uferflächen. Dazu gehören das Paula-Thiede-Ufer und einzelne Flurstücke entlang der Uferkante. Der Großteil der Uferflächen befindet sich im Besitz verschiedener Privateigentümer.

Zusammenfassende Bestandsdarstellung

Adresse			Flurstück	Grundstück		Gestaltung / Ausstattung / Erschließung der Uferflächen						
Abschnitt	Straßenname	Hausnr.	Flurstücksnummer	Grundbuchblatt	Eigentümer	Nutzung	Wegeflächen	Beleuchtung	Begrünung	Stadt-möblierung	öffentliche Erschließung	Erhaltungs-zustand
Abschnitt 1: Inselbrücke bis Jannowitzbrücke												
A	**Märkisches Ufer**	**Inselbrücke bis Märkischer Platz**	110001-718-00001/000.00 110001-719-00237/000.00 110001-719-00237/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin öffentliches Eigentum - Land Berlin öffentliches Eigentum - Land Berlin	Uferpromenade, Anlegestellen, Hist. Hafen Berlin	Betonplatten, Pflaster, wassergebundene Decke, Granitplatten, Asphalt	beleuchtet	begrünte Uferböschung	vorhanden	öffentlich zugänglich	guter bis mittlerer Erhaltungszustand
B	**Märkisches Ufer**	**Märkischer Platz**	110001-718-00002/000.00 110001-718-00002/000.00 110001-718-00193/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin öffentliches Eigentum - Land Berlin öffentliches Eigentum - Land Berlin	Uferpromenade, Grün- und Erholungsfläche, Anlegestellen	Betonplatten, Pflaster, wassergebundene Decke	nicht beleuchtet	Märkischer Platz als Grünfläche	nicht vorhanden	öffentlich zugänglich	guter bis mittlerer Erhaltungszustand
C	**Märkisches Ufer**	**Märkischer Platz bis Jannowitzbr.**	110001-718-00270/000.00 110001-718-00270/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin öffentliches Eigentum - Land Berlin	Uferpromenade, Anlegestellen	Betonplatten, Pflastersteine, Asphalt	beleuchtet	begrünte Uferböschung	vorhanden	öffentlich zugänglich	guter bis mittlerer Erhaltungszustand
Abschnitt 2: Jannowitzbrücke bis Michaelbrücke												
D	**Brückenstraße**	**6**	110001-718-00200/000.00 110001-718-00280/000.00		privates Eigentum privates Eigentum	Uferpromenade, Anlieferstraße, Freisitz	Betonplatten, Pflastersteine	mangelhaft beleuchtet	teilweise begrünte Uferpromenade	kaum vorhanden	öffentlich zugänglich	überwiegend mittlerer Erhaltungszustand
E	**Rungestraße**	**22-24**	110001-718-00034/000.00		privates Eigentum	Uferpromenade, private Grünfläche	Betonplatten	nicht beleuchtet	begrünte Uferböschung, private Grünfläche	keine vorhanden	eingeschränkt öffentlich zugänglich	überwiegend guter Erhaltungszustand
F	**Rungestraße**	**21**	110001-718-00037/000.00 110001-718-00041/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin öffentliches Eigentum - Land Berlin	Brachfläche	nicht angelegt	nicht beleuchtet	Ruderalvegetation, dichter Baumbestand, begrünte Uferböschung	keine vorhanden	eingeschränkt öffentlich zugänglich	schlechter Erhaltungszustand
G	**Rungestraße**	**20**	110001-718-00040/000.00 110001-718-00041/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin öffentliches Eigentum - Land Berlin	Uferpromenade, Freisitz	wassergebundene Decke	mangelhaft beleuchtet	begrünte Uferböschung	keine vorhanden	eingeschränkt öffentlich zugänglich	insg. mittlerer Erhaltungszustand
H	**Rungestraße** Spreeufer	**19**	110001-718-00043/000.00 110001-718-00042/000.00		privates Eigentum öffentliches Eigentum - Land Berlin	überwiegend privat genutzte Grünfläche	nicht angelegt	nicht beleuchtet	private Grünfläche; Uferböschung mit Ruderalvegetation	keine vorhanden	keine öffentliche Zugänglichkeit	private Grünfläche in gutem Erhaltungszustand
I	**Köpenicker Str.** Rungestraße	**60-70** 18 A	110001-718-00283/000.00 110001-718-00283/000.00		privates Eigentum	Uferpromenade, Ölhafen HKW	wassergebundene Decke, Pflaster	beleuchtet	begrünter Platz Michaelkirchstr., begrünte Uferböschung	vorhanden	keine öffentliche Zugänglichkeit	insg. guter Erhaltungszustand
Abschnitt 3: Michaelbrücke bis Schillingbrücke												
J	**Michaelkirchstr.**	**22-23**	110001-718-00106/000.00		privates Eigentum	Brachfläche, Strandbars	nicht angelegt	nicht beleuchtet	Ruderalvegetation mit dichtem Baumbestand	keine vorhanden	eingeschränkt öffentlich zugänglich	schlechter Erhaltungszustand
		Spreeufer	110001-718-00103/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin							
K	**Köpenicker Str.**	**50**	110001-718-00105/000.00		privates Eigentum	Freiflächennutzung am Ufer - Freisitz Club "KaterHolzig"	Holzterrasse	mangelhaft beleuchtet	teilweise begrünt	teilweise vorhanden	eingeschränkt öffentlich zugänglich	insg. mittlerer Erhaltungszustand
		Spreeufer	110001-718-00103/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin							
L	**Köpenicker Str.**	**48-49 (hinten)**	110001-717-09000/000.00 110001-718-00104/000.00		privates Eigentum privates Eigentum	Baustelle, "Schnurrbad", Clubhaus, "Die Jurte"	nicht angelegt	nicht beleuchtet	Ruderalvegetation mit tw. Baumbestand	keine vorhanden	eingeschränkt öffentlich zugänglich	
M	**Köpenicker Str.**	**40-41 (vorne)**	110001-717-09020/000.00		privates Eigentum	Brachfläche, informelle Siedlung	nicht angelegt	nicht beleuchtet	Ruderalvegetation mit tw. Baumbestand	keine vorhanden	keine öffentliche Zugänglichkeit	schlechter Erhaltungszustand
		Spreeufer	110001-717-09002/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin							
N	**Köpenicker Str.**	**40-41 (hinten)**	110001-717-09021/000.00		privates Eigentum	Brachfläche, informelle Siedlung	nicht angelegt	nicht beleuchtet	Ruderalvegetation mit tw. Baumbestand	keine vorhanden	keine öffentliche Zugänglichkeit	schlechter Erhaltungszustand
		Spreeufer	110001-717-09002/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin							
O	**Köpenicker Str.**	**36-38**	110001-717-09018/000.00		privates Eigentum	Brachfläche	nicht angelegt	nicht beleuchtet	Ruderalvegetation mit tw. Baumbestand	keine vorhanden	keine öffentliche Zugänglichkeit	schlechter Erhaltungszustand
		Spreeufer	110001-717-09002/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin							
P	**Köpenicker Str.**	**30-31**	110001-717-09015/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin	Uferpromenade, Anlegestelle	wassergebundene Decke, Pflaster, Kunststeinplatten, Asphalt	teilweise beleuchtet	begrünte Uferpromenade	kaum vorhanden	öffentlich zugänglich	guter Erhaltungszustand
	(Paula-Thiede-Ufer)	Spreeufer	110001-717-09002/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin							
			110001-617-00061/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin							
		Spreeufer	110001-617-00066/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin							

Machbarkeitsstudie Spreeuferpromenade



Freiräumliche Nutzungen - aktueller Zustand

- Straßenraum
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Brachfläche
- zwischengenutzte Brachfläche
- Baustelle
- Uferweg
- publikumsorientierte Nutzungen am Uferweg
- Anlegestellen - Fahrgastschifffahrt
- Abgrenzung Untersuchungsbereich

Bearbeitungsstand: Oktober 2013

Maßstab: 1 : 4.000
Kartengrundlage: ALK Berlin
Aktualisiert durch KoSP GmbH

Auftraggeber

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung, Fachbereich Stadtplanung

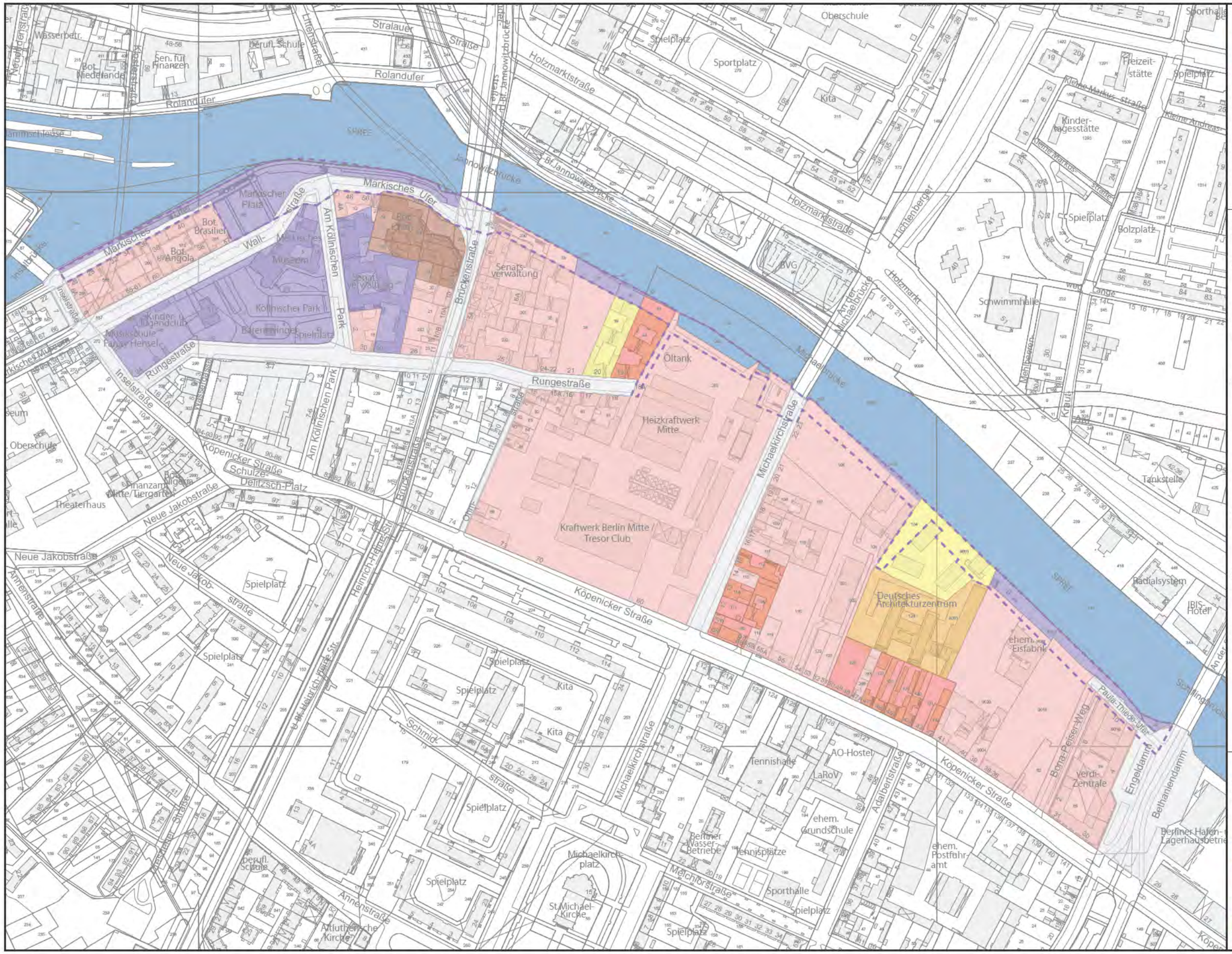
Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-9018 45853

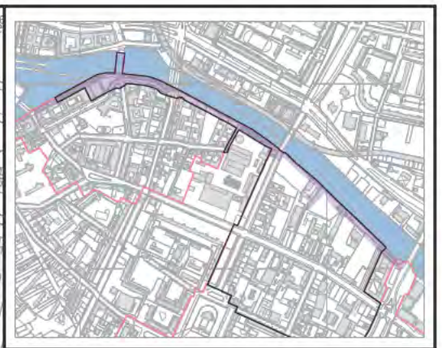
Planverfasser

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP GmbH

Schwedter Straße 34 A, 10435 Berlin, Tel. 030-33002830

Machbarkeitsstudie Spreeuferpromenade





Eigentumsverhältnisse

Öffentliches Eigentum

- Land Berlin (Flurstücke und Straßenraum)

Ausländischer Staat

- Botschaft

Privates Eigentum

- Natürliche Person
- Wohnungs- und Teileigentum
- Juristische Person (GmbH, AG, GbR u.ä.)

Genossenschaftliches Eigentum

- eingetragene Genossenschaft

Gebietsgrenzen

- Abgrenzung Untersuchungsbereich

Bearbeitungsstand: Oktober 2013

Maßstab: 1 : 4.000
Kartengrundlage: ALK Berlin
Aktualisiert durch KoSP GmbH

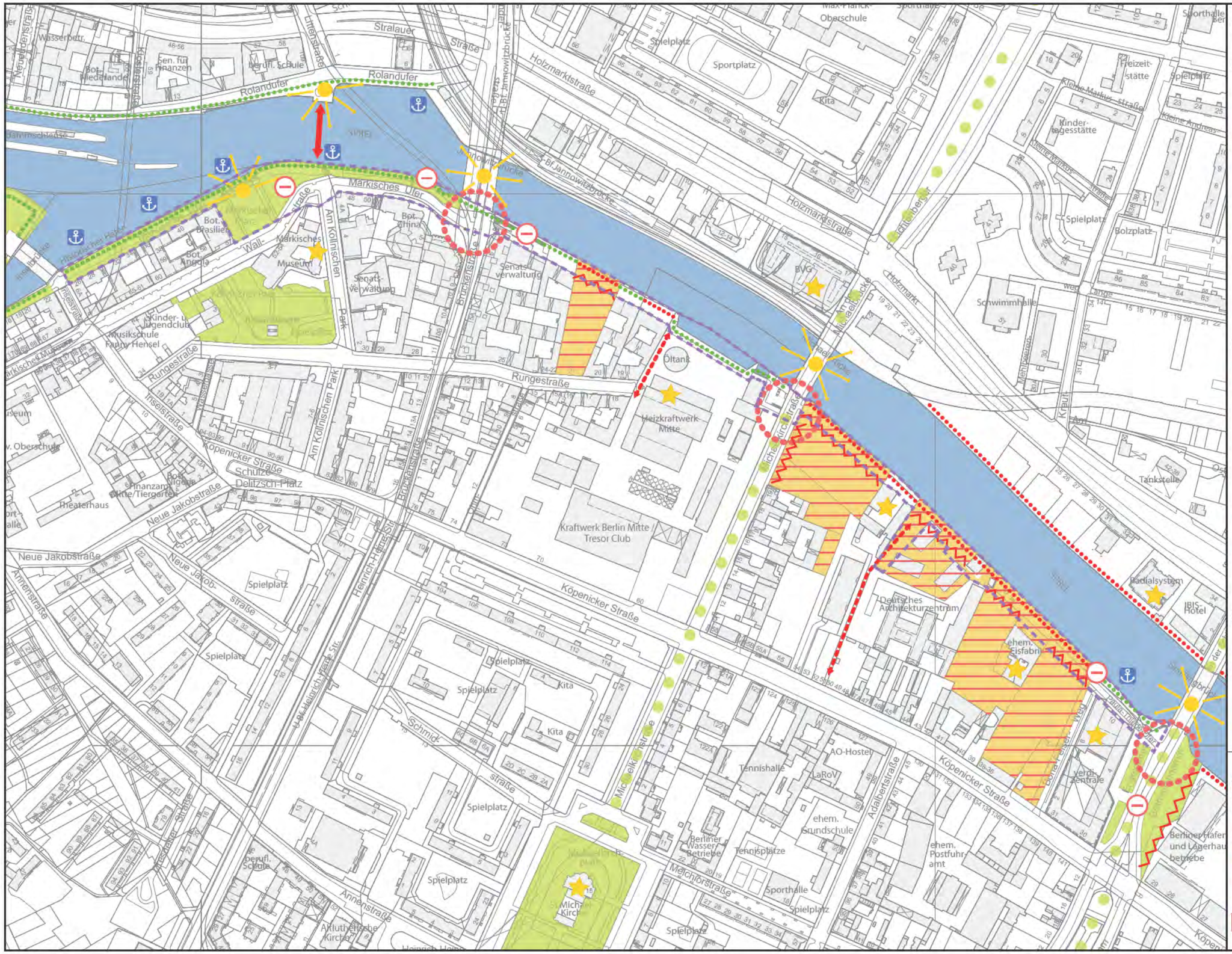
Auftraggeber

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung, Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-9018 45853

Planverfasser

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP GmbH
Schwedter Straße 34 A, 10435 Berlin, Tel. 030-33002830

Machbarkeitsstudie Spreeuferpromenade



Potenziale / Defizite

Potenziale / Qualitäten

- Wasserraum von gesamtstädtischer Bedeutung
- Spree als besonderer Verkehrsweg
- stadtbildprägende Bebauung
- besondere Blickpunkte / Sichtachsen
- übergeordnete stadtbildprägende Grünzüge
- Entwicklungs- / Perspektivflächen
- vorhandene Uferpromenade

Defizite / Handlungserfordernisse

- Gebietseingänge mit Funktions- und Gestaltungsmängeln
- nicht integrierte / ungenutzte Flächen
- mangelhafte / fehlende Raumkanten
- Wege / Grünanlagen mit baulichen bzw. gestalterischen Mängel
- mangelhafte / fehlende Straßen- und Wegeverbindung
- fehlende Brückenverbindung (Waisenbrücke)
- fehlende Uferpromenade

Gebietsgrenzen

- Abgrenzung Untersuchungsbereich

Bearbeitungsstand: Oktober 2013

Maßstab: 1 : 4.000
Kartengrundlage: ALK Berlin
Aktualisiert durch KoSP GmbH

Auftraggeber

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung, Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-9018 45853

Planverfasser

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP GmbH
Schwedter Straße 34 A, 10435 Berlin, Tel. 030-33002830

Machbarkeitsstudie Spreeuferpromenade

Gesamtstädtische Einordnung des Spreeufers

Spree

vorhandene Uferpromenade

nicht vorhandene Uferpromenade

Stand: Oktober 2013
Planverfasser: KoSP
Plangrundlage: Luftbild SenStadtUm, 2011

5. Bestehende Planungen und Konzepte

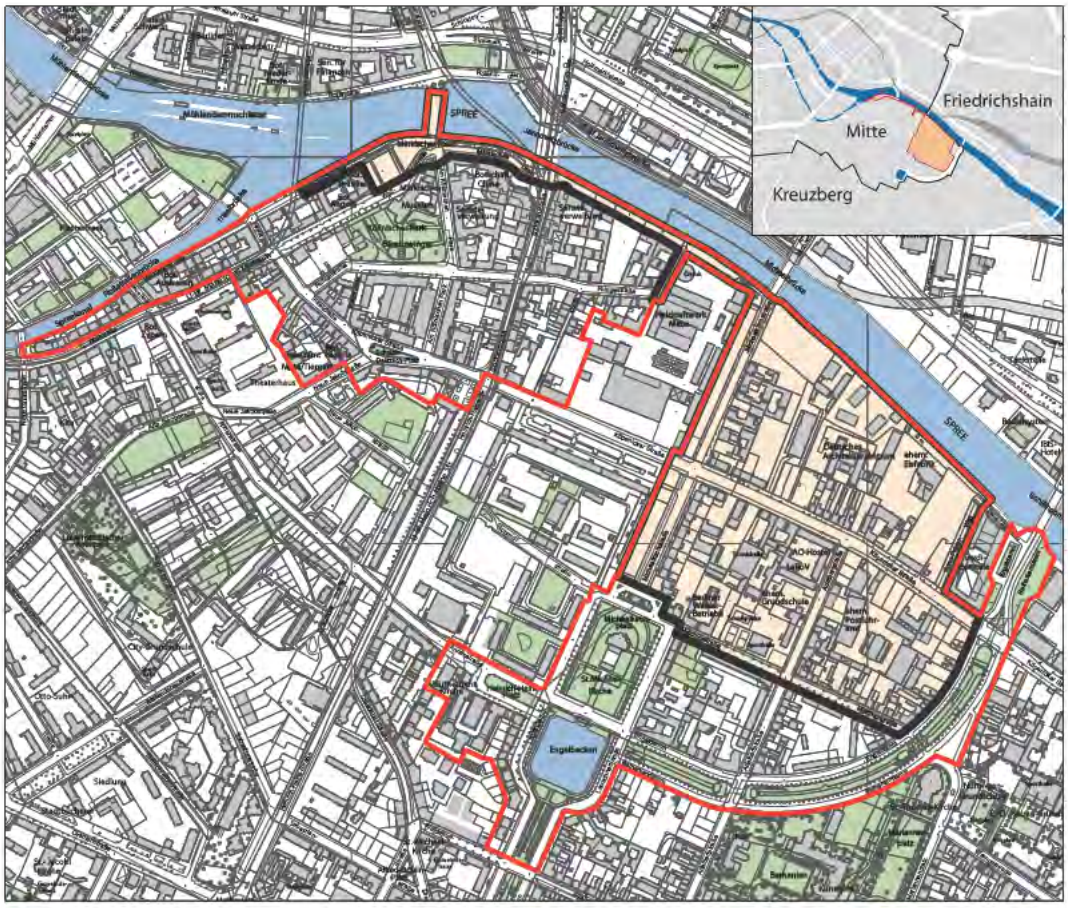
5.1 Gebietskulissen

Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt

Mit dem Inkrafttreten der 12. Rechtsverordnung zur förmlichen Festlegung von Sanierungsgebieten am 1. April 2011 gehört fast das gesamte südliche Spreeufer zwischen Inselbrücke und Schillingbrücke zum Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt. Veranlasst wurde die Festlegung durch erhebliche städtebauliche und strukturelle Defizite im Gebiet. Im Jahr 2010 wurden im Kontext eines integrierten Entwicklungskonzeptes für die Luisenstadt zwei zentrale Ziele benannt: „Reurbanisierung des innerstädtischen Gebietes" und „Erschließung des Spreeufers". Schwerpunkte der auf 15 Jahre angelegten Sanierungstätigkeit sind die Aufwertung des öffentlichen Raums, die Entwicklung eines grünen Wegenetzes durch Lückenschließungen und Verknüpfungen, die Schaffung einer durchgängigen öffentlichen Uferpromenade, die Verbesserung der Zugänglichkeit zur Spree und die Wiedererrichtung der Waisenbrücke.

Förderkulisse Städtebaulicher Denkmalschutz Luisenstadt (Mitte)

Das Untersuchungsgebiet „Spreeuferpromenade" liegt im Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) des Städtebauförderungsprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz. Das Fördergebiet umfasst neben den Erhaltungsgebieten „Köllnischer Park und Umgebung" sowie „Luisenstädtischer Kanal mit Umfeld" das gesamte Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt. Das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz wird zur Initiierung und Finanzierung von Projekten und Vorhaben im Sanierungsgebiet eingesetzt. Zu den zentralen Programmzielen gehören die Erhaltung, Wiedergewinnung und Belebung von historisch und städtebaulich wertvollen Quartieren. Förderschwerpunkte in der Luisenstadt (Mitte) sind denkmalpflegerisch und städtebaulich bedeutsame Bauten, soziale Einrichtungen, Grün- und Freiflächen sowie Straßen und Plätze in kommunalem Eigentum.



Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

Planverfasser: KoSP GmbH auf Kartengrundlage: Bezirksamt Mitte von Berlin, 2011

Abgrenzung Sanierungsgebiet „Nördliche Luisenstadt"

Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz

5.2 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan Berlin (2012)

Der Flächennutzungsplan Berlin (FNP) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 12. November 2009 (veröffentlicht im Amtsblatt - ABl, S. 2666), zuletzt geändert am 26. September 2013 (veröffentlicht im Amtsblatt - ABl, S. 2070), stellt in symbolischer Bandsignatur das gesamte südliche Spreeufer zwischen Inselbrücke und Schillingbrücke als Grünfläche dar. Der Spreeufergrünzug ist mit dem Grünzug des Luisenstädtischen Kanals und einem Grünzug entlang der Michaelkirchstraße verknüpft. Als gemischte Baufläche M1 werden das Märkische Ufer (Verwaltungen, Botschaften, Märkisches Museum) und der ufernahe Bereich zwischen Brückenstraße und Heizkraftwerk Mitte ausgewiesen. Das Heizkraftwerk Mitte ist als Ver- und Entsorgungsanlage / Fläche mit gewerblichem Charakter „Energie" gekennzeichnet. Der gesamte Holzuferblock zwischen Michaelkirchstraße und Engeldamm ist als gemischte Baufläche M2 dargestellt.

Ausschnitt
FNP Berlin

Quelle: FIS Broker,
SenStadtUm,
Stand: 30.10.2012

- Wohnen - W1
- Gemischte Baufläche - M1
- Gemischte Baufläche - M2
- Ver- und Entsorgungsanlage mit gewerbl. Charakter (Energie)
- Grünfläche
- Parkanlage
- Gemeinbedarfsfläche mit hohem Grünanteil
- Schule
- Sport
- Kultur
- Verwaltung
- Schadstoffbelastete Böden

Bezirksentwicklungsplanung Mitte (2004)

Der am 18. November 2004 von der Bezirksverordnetenversammlung Mitte beschlossene Bezirksentwicklungsplan stellt in der nördlichen Luisenstadt mehrere Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungen dar, die durch bestehende und neue Erschließungsstraßen gegliedert sind. Verortet werden Flächen für Sondergebiete mit Hauptstadtfunktion (Botschaftsstandorte), Kerngebiete mit hohem Wohnanteil (Blöcke am Köllnischen Park, Märkischen Ufer sowie Michaelkirchstraße) sowie Kerngebiete, Mischgebiete und Wohngebiete W1 im Holzuferblock. Das Heizkraftwerk Mitte wird als Gebiet mit gewerblichem Charakter und dem Symbol Fernwärme ausgewiesen. Das Spreeufer und der Köllnische Park werden im Plan als Grünfläche dargestellt. Punktlinien entlang des Spreeufers verdeutlichen das Ziel, durchgehende Grünzüge bzw. Fuß- und Radwegverbindungen herzustellen.

Ausschnitt Bezirksentwicklungsplanung Mitte

Quelle: Bezirksamt Mitte von Berlin, Stand: 18.11.2004

- Kerngebiet
- Mischgebiet
- Wohnen - W1
- Kerngebiet mit hohem Wohnanteil
- Sondergebiet mit Hauptstadtfunktion
- Gebiet mit gewerblichem Charakter (Fernwärme)
- Grünfläche (entsprechender Zweckbestimmung)
- Grünverbindung sowie wichtiger Fuß- und Radweg außerhalb des Straßenraums

Landschafts- einschließlich Artenschutzprogramm (1994)

Das behördenverbindliche Programm ist ein strategisches, gesamtstädtisches Instrument der Planung, um integrative Umweltvorsorge zu betreiben. Das Landschafts- einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) von 1994 besteht aus vier thematischen Programmplänen: „Naturhaushalt und Umweltschutz", „Biotop- und Artenschutz", „Landschaftsbild" sowie „Erholung und Freiraumnutzung".

Naturhaushalt und Umweltschutz

Im Teilplan „Naturhaushalt und Umweltschutz" ist die Nördliche Luisenstadt – einschließlich des Spreeufers – als Siedlungsgebiet mit den Maßnahmeschwerpunkten Entsiegelung, Regenwasserversickerung sowie Boden- und Grundwasserschutz dargestellt.

Biotop- und Artenschutz

Im Teilplan „Biotop- und Artenschutz" ist die Nördliche Luisenstadt überwiegend als Innenstadtbereich mit den Maßnahmeschwerpunkten Freiflächenerhalt, Entsiegelung, Begrünung und Schaffung von zusätzlichen Lebensräumen für Flora und Fauna dargestellt. Das Spreeufer soll eine Verbindungsfunktion für Grünzüge und Biotopverbünde übernehmen.

Landschaftsbild

Der Teilplan „Landschaftsbild" weist die Nördliche Luisenstadt als Innenstadtbereich mit der Erforderlichkeit zur weiteren Begrünung von Straßen-, Platz- und Uferräumen aus. Eine Bandsignatur am Spreeufer symbolisiert das Ziel, lineare Landschaftselemente wiederherzustellen und aufzuwerten.

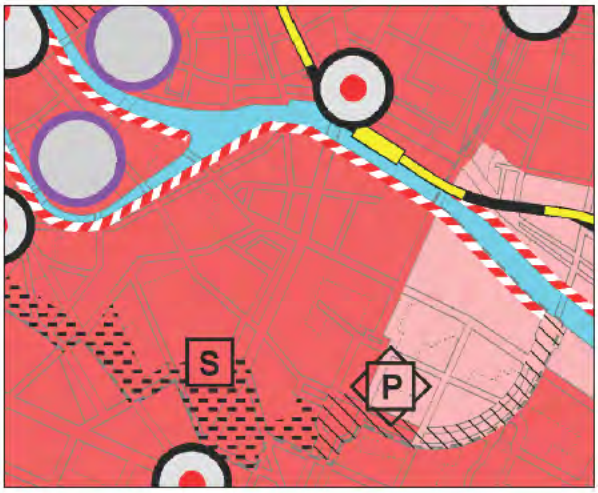
Erholung und Freiraumnutzung

Im Programmplan „Erholung und Freiraumnutzung" sind der Uferstreifen zwischen Märkischem Ufer und Paula-Thiede-Ufer sowie ein Streifen entlang der Michaelkirchstraße als Grünbänder dargestellt. Folgende Ziele sollen hier verfolgt werden: Entwicklung und Neuanlage (von Grünflächen / Parks) mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, Auslagerung störender und beeinträchtigender Nutzungen sowie Verbesserung der Aufenthaltsqualität.

LaPro: „Naturhaushalt und Umweltschutz"

Siedlungsgebiet / mit Schwerpunkt Entsiegelung

LaPro: „Landschaftsbild"



Innenstadtbereich

Wiederherstellung und Aufwertung linearer Landschaftselemente

LaPro: „Biotop- und Artenschutz"

Innenstadtbereich

Verbindungsfunktion für sonstige Arten

Umwandlung, Neuschaffung, Renaturierung von sonstigen Prioritätsflächen für Biotopschutz und Biotopverband

LaPro: „Erholung und Freiraumnutzung"

Versorgung mit öffentlichen Freiflächen

Sonstige Flächen außerhalb von Wohnquartieren

Neuanlage und Verbesserung eines Grünzuges unter Einbeziehung von Parkanlagen; Minderung der Barrierewirkung von Straßen

Ausschnitte Landschafts- einschließlich Artenschutzprogramm

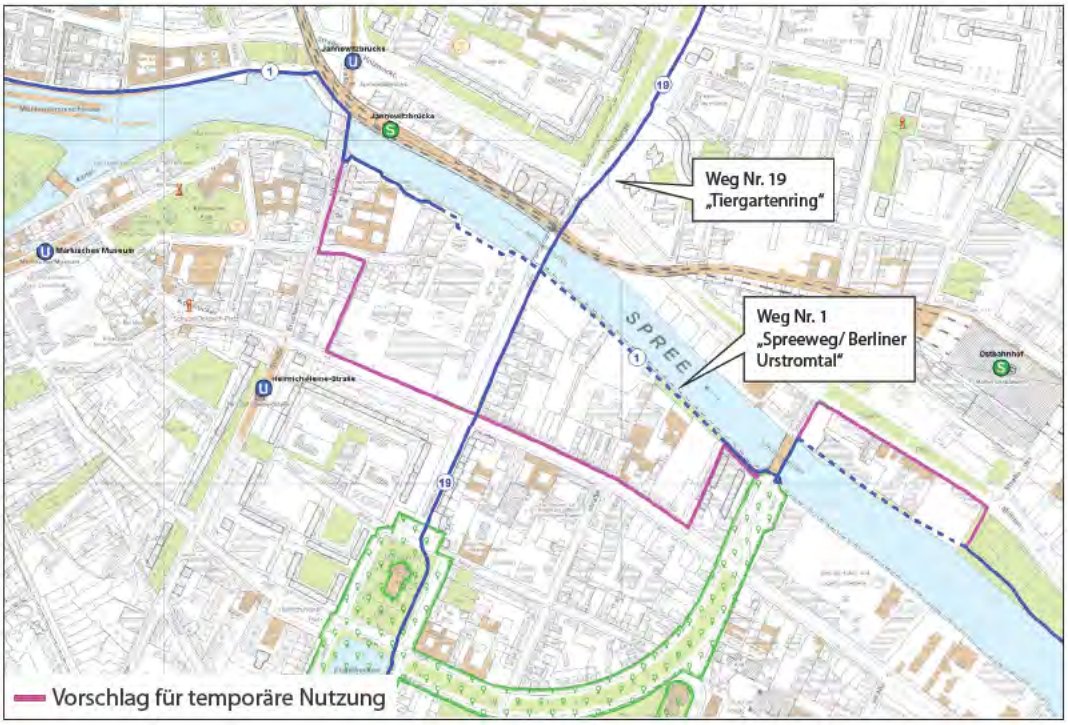
Quelle: FIS Broker, SenStadtUm, Stand: 01.06.2006

20 Grüne Hauptwege (2004)

Das Konzept der 20 grünen Hauptwege in Berlin ist ein Wanderweg-Projekt, das seit 2004 in Zusammenarbeit von BUND Berlin e.V., FUSS e.V. Berlin, Berliner Wanderverband e.V. und dem Land Berlin vorangetrieben wird. Die Grundlage bildet das Freiraumsystem des Berliner Landschaftsprogramms inklusive Artenschutzprogramms (LaPro). Mit einem Netz aus 20 grünen Hauptwegen sollen Wohngebiete mit den Erholungsmöglichkeiten in Parkanlagen und Naherholungsgebieten verknüpft werden. Viele Abschnitte sind bereits realisiert und markiert. Für Lücken sind „Umleitungen" eingerichtet.

Durch den Untersuchungsbereich „Spreeuferpromenade" verlaufen zwei der 20 grünen Hauptwege. Der „Spreeweg/Berliner Urstromtal" (Weg Nr. 1) verläuft in Ost-West-Richtung entlang der Spree von Köpenick bis Spandau. Teile des Weges sind bereits hergestellt. Zwischen Schillingbrücke und Jannowitzbrücke (teilweise auch auf der Seite Friedrichshain-Kreuzberg) ist eine durchgängige Führung derzeit noch nicht möglich. Deshalb ist die Route zurzeit entlang des Paula-Thiede-Ufers, Bona-Peiser-Wegs, der Köpenicker Straße, Ohmstraße, Rungestraße und Brückenstraße umgeleitet.

An der Michaelkirchstraße kreuzt der „Spreeweg" (Weg Nr. 1) den sogenannten „Tiergartenring" (Weg Nr. 19). Dieser Weg umrundet den Großen Tiergarten und das historische Zentrum von Berlin. Er passiert viele Parkanlagen und grün gestaltete Stadtplätze. Im Untersuchungsgebiet verläuft der „Tiergartenring" in Nord-Süd-Richtung vom Strausberger Platz kommend entlang den Straßenzügen Lichtenberger Straße und Michaelkirchstraße und mündet am Michaelkirchplatz in den Grünzug des Luisenstädtischen Kanals.



Ausschnitt
20 Grüne Hauptwege – digitale Wanderkarte

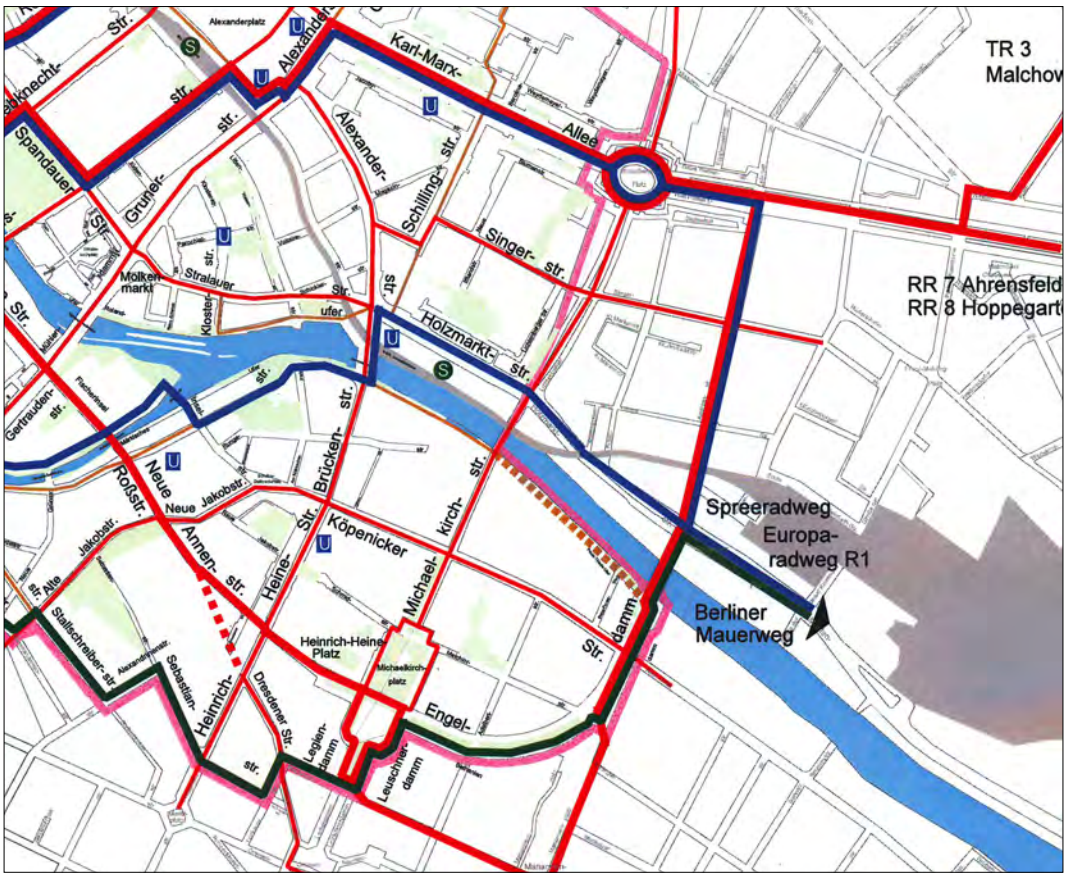
Quelle: FIS Broker, SenStadtUm, Stand: 26.04.2012

Radwegekonzepte Berlin-Mitte – Radrouten und Radverkehrsanlagen

Die Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt hat in Abstimmung mit den Berliner Bezirken ein Fahrradnetzkonzept mit Radfernwegen und Hauptrouten entwickelt, das durch ein Neben- und Bezirksnetz ergänzt wird.

Demnach soll im Bereich der Nördlichen Luisenstadt ein relativ engmaschiges Radroutennetz entlang der wichtigen Verbindungsachsen entstehen. In die Netzstruktur ist auch das Spreeufer eingebunden. Hier soll zwischen Jannowitzbrücke und Schillingbrücke ein Uferradweg entstehen, der als Teil des Bezirksnetzes klassifiziert ist.

Von gesamtstädtischer Bedeutung ist der das Untersuchungsgebiet tangierende „Spreeradweg“ (Europa-Radweg R1). Er verläuft in Ost-West-Richtung von der Holzmarktstraße kommend über die Jannowitzbrücke und biegt dann in das Märkische Ufer und die Wallstraße ab. Über die Inselbrücke wird er entlang der nördlichen Spreeuferpromenade auf die Fischerinsel geführt.



Ausschnitt Radverkehrskonzept Berlin-Mitte

Quelle: Bezirksamt Mitte von Berlin, Stand: 2011

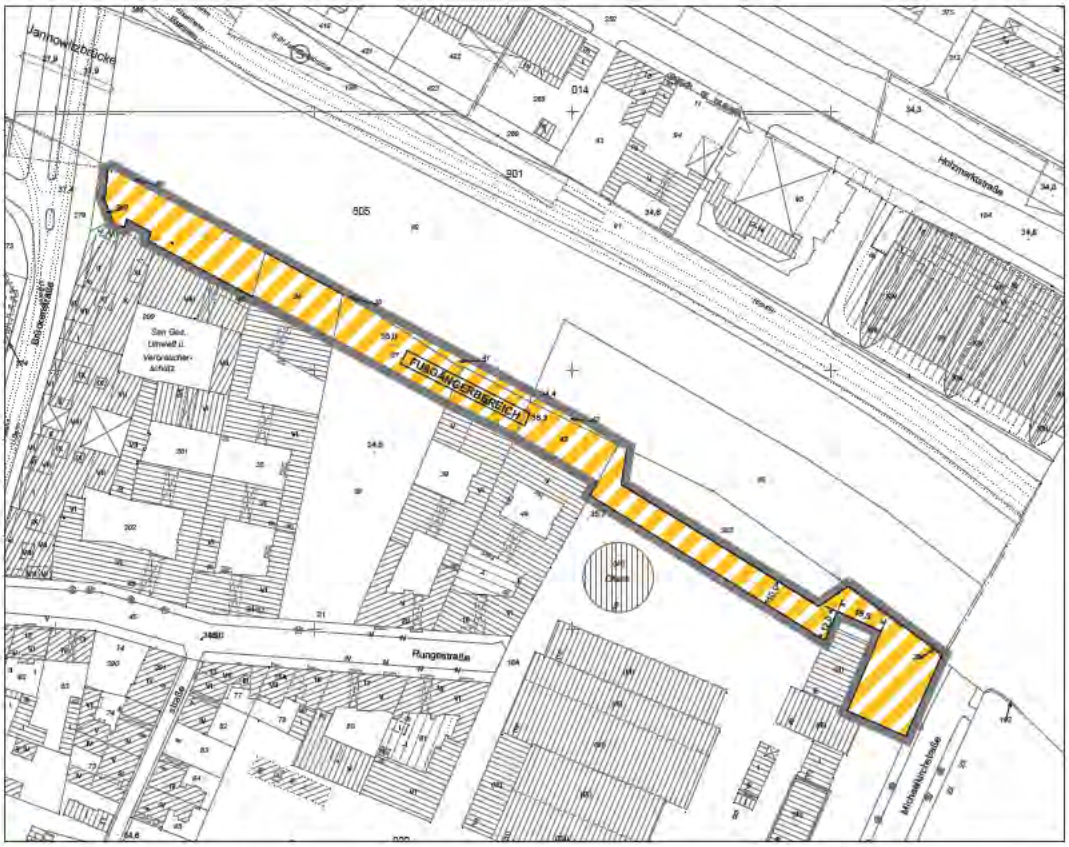
- Bezirksnetz
- Nebennetz SenStadt
- Berliner Mauerweg
- Europaradweg
- Fahrradroutenhauptnetz

Bebauungsplan 1-81B

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 1-81B umfasst die Uferteilflächen der Grundstücke entlang der Spree zwischen Jannowitzbrücke und Michaelbrücke (Brückenstraße 6, Rungestraße 18A bis 25, Köpenicker Straße 60 bis 73). Das Bebauungsplanverfahren wurde im Ergebnis des Planungsverfahrens zum INSEK (städtebaulicher Rahmenplan) Luisenstadt eingeleitet (siehe Punkt 5.3). Er wurde am 1. März 2011 vom Bezirksamt Mitte zur Aufstellung beschlossen und befindet sich im Verfahren. Wesentlicher Planinhalt ist die Festsetzung eines 16 bis 18 Meter breiten Uferstreifens als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich).

Der Text des Aufstellungsbeschlusses führt zur Begründung aus: *„Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist der drohende Verlust der bisherigen informellen und künftig öffentlichen Nutzung des Geländestreifens entlang der Spree. […] Der Bebauungsplan ist erforderlich, da seit Beginn der Bemühungen (1994), eine öffentliche Durchwegung über die privaten Grundstücke herzustellen, keine dauerhafte Sicherung erfolgen konnte. Die Spreeuferpromenade auf dem Heizkraftwerkgelände Mitte ist zwar baulich hergerichtet, eine öffentliche Zugänglichkeit ist jedoch erst mit einer durchgehenden öffentlichen Nutzung vereinbart. Weitere Vereinbarungen des Amtes für Straßen und Grünflächen mit den anderen Eigentümern scheiterten an Einzelinteressen und konnten letztlich nicht zu Ende geführt werden."*

↑ Begründung zum B-Plan Aufstellungsbeschluss 1-81B, vom 01. März 2011, Vorlage zur BVV-Kenntnisnahme, Seite 1f.



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)

Planzeichnung B-Plan 1-81B

Quelle: Bezirksamt Mitte von Berlin, Stand: 01.03.2011 (Entwurf zur Aufstellung)

Bebauungsplan I-32a

Der Geltungsbereich für den B-Plan I-32a umfasst das Spreeufer am Holzuferblock zwischen Michaelbrücke und Schillingbrücke und einen Großteil der daran angrenzenden privaten Grundstücke, inklusive des Plangebiets „Spreeuferpromenade". Zu den wesentlichen Inhalten gehören die Sicherung der öffentlichen Nutzung, die Erschließung und Begrünung des Spreeufers, die Ausweisung von Baugebietsflächen mit Mischgebietscharakter und die Herstellung einer neuen öffentlichen Verkehrsfläche vom DAZ-Gelände zum Spreeufer. Entlang des Spreeufers ist ein 12 bis 20 Meter breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Uferflächen sind im B-Plan-Entwurf als öffentliche Grünflächen und Verkehrsflächen ausgewiesen. Das Bebauungsplanverfahren hat mit dem Aufstellungsbeschluss am 24. Februar 2009 begonnen und befindet sich im Verfahren. Der B-Plan besitzt keine Planreife. Seine Aussagen spiegeln jedoch die Sanierungsziele wider und bilden die Beurteilungsgrundlage für sanierungsrechtliche Genehmigungsverfahren nach §§ 144/145 BauGB.

Planzeichnung B-Plan I-32a

Quelle: Bezirksamt Mitte von Berlin, Stand: 24.02.2009

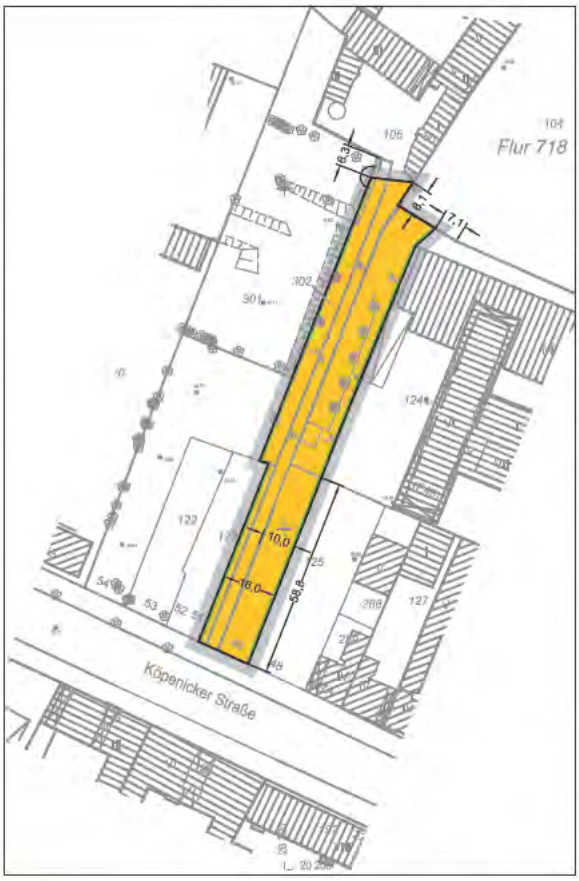
- Baugrenze
- Mischgebiet
- Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
- öffentliche und private Grünfläche
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)

Bebauungsplan I-32b

Der Geltungsbereich des B-Plans I-32b umfasst Teilflächen der Grundstücke Köpenicker Straße 42-44, 48, 49, 48-49, 50, 51-52 und 54. Gegenstand des B-Plans ist die Flächensicherung für die neue öffentliche Stichstraße zwischen der Köpenicker Straße 50 und der alten Seifenfabrik (Weiterführung bis zum Spreeufer durch B-Plan I-32a). Im B-Plan I-32b werden die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Der Bebauungsplan I-32b wurde am 17. Juli 2012 durch Beschluss des Bezirksamts Mitte und Beschluss der BVV Mitte festgesetzt (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin, 68. Jahrgang, Nr. 19 vom 31.07.2012, S. 247). Die Festsetzung des Bebauungsplans erfolgte im Ergebnis der Festlegung des Sanierungsgebiets Nördliche Luisenstadt (2011), womit die erforderlichen Steuerungs- und Finanzierungsinstrumente geschaffen wurden. Auf der Grundlage des Bebauungsplans kann das Land Berlin seine Flächenansprüche gegenüber den privaten Eigentümern durchsetzen bzw. können die Eigentümer Übernahmeverlangen an das Land Berlin stellen. Seit 2012 plant der Bezirk Mitte ein konkretes Projekt zur Errichtung der Stichstraße. Nach Abschluss des Grunderwerbs soll die Stichstraße 2013/2014 errichtet werden.

Entwurfsplanung Planstraße I-32b

Quelle: Dipl.-Ing. S. Haan, Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, Stand: Mai 2013



Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Planzeichnung B-Plan I-32b

Quelle: Bezirksamt Mitte von Berlin, Stand: 31.07.2012 (Festsetzung)

5.3 Informelle und sektorale Planungen

Wasserlagenentwicklungsplan (WEP) / Leitbild Spreeraum (2002)

Als teilräumliche Aktualisierung des Planwerks Innenstadt und Bestandteil des Berliner Wasserlagenentwicklungsplans wurde durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg 2001/2002 ein Leitbild für den Spreeraum Friedrichshain-Kreuzberg entwickelt. Anhand des Leitbilds soll die Neugestaltung des Spreeraums zwischen Berlin-Mitte und Rummelsburger Bucht verknüpft (Entwicklungsband) und Bezüge zu den unmittelbar angrenzenden Stadtquartieren hergestellt werden. Dies soll durch eine Aufwertung der öffentlichen Räume mit Straßen, Plätzen und Zugängen zum Wasser geschehen.

Städtebauliche Rahmenplanung (INSEK) Luisenstadt (2010)

Im Februar 2010 erarbeitete das Büro Herwarth + Holz im Auftrag des Bezirksamts Mitte eine bezirksübergreifende städtebauliche Rahmenplanung für einen Großteil der historischen Luisenstadt. Die Rahmenplanung sollte der planerischen Vertiefung von Einzelkonzepten und Bebauungsplänen im Bearbeitungsgebiet dienen und die Basis für den künftigen Einsatz von öffentlichen Fördermitteln bilden. Die Planung sollte in der beabsichtigten Neufassung des Planwerks Innenstadt berücksichtigt werden. Für das Plangebiet „Spreeuferpromenade“ sind vor allem folgende Zielvorstellungen und Maßnahmenvorschläge relevant:

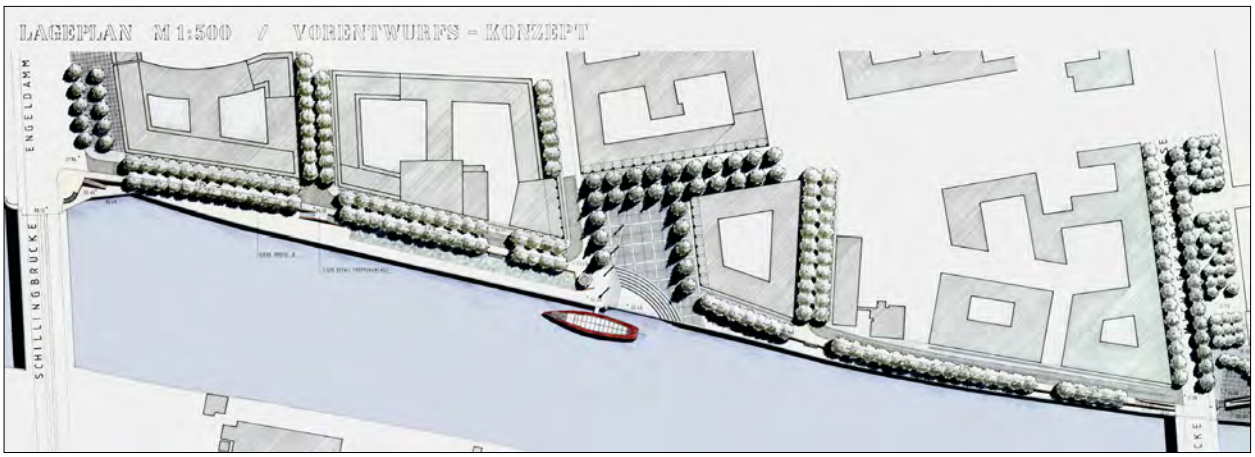
- Schaffung einer durchgängigen öffentlichen Uferpromenade, Neuanlage eines Stadtplatzes am Bootshaus Köpenicker Straße 48-49 hinten
- Qualifizierung bestehender und Anlage neuer Zuwege zur Spree
- vorhandene Grünzüge ausbauen und vernetzen, Herstellung einer grünen Wegeachse entlang der Michaelkirchstraße
- Wiedererrichtung der Waisenbrücke als Fußgänger- und Radfahrerbrücke
- Aufwertung und Neugestaltung der Anlegestellen Märkisches Ufer

Gestaltungskonzeption Spreeuferpromenade zwischen Jannowitzbrücke und Schillingbrücke (1994)

Auf der Grundlage der 1994 erstellten städtebaulichen Rahmenplanung für den Holzuferblock wurde 1994/1995 in Zusammenarbeit des Büros Müller, Knippschild, Wehberg mit dem Bezirksamt Mitte eine Gestaltungskonzeption für die Spreeuferpromenade zwischen Jannowitzbrücke und Schillingbrücke entwickelt. Es wurden linear begrünte Straßen- und Platzflächen, Promenadenwege und Grünanlagen auf zwei unterschiedlichen Höhenniveaus vorgesehen. Im zentralen Bereich des Holzuferblocks war ein Stadtplatz am Ufer der Spree geplant. Von dem knapp über der Wasserlinie liegenden Platz sollten die Promenadenstraßen zu den Brücken ansteigen. Aufgrund der leicht geschwungenen Wegeführung und der geschwungenen Höhenentwicklung wird die Planung als „Swing-Konzept“ bezeichnet.

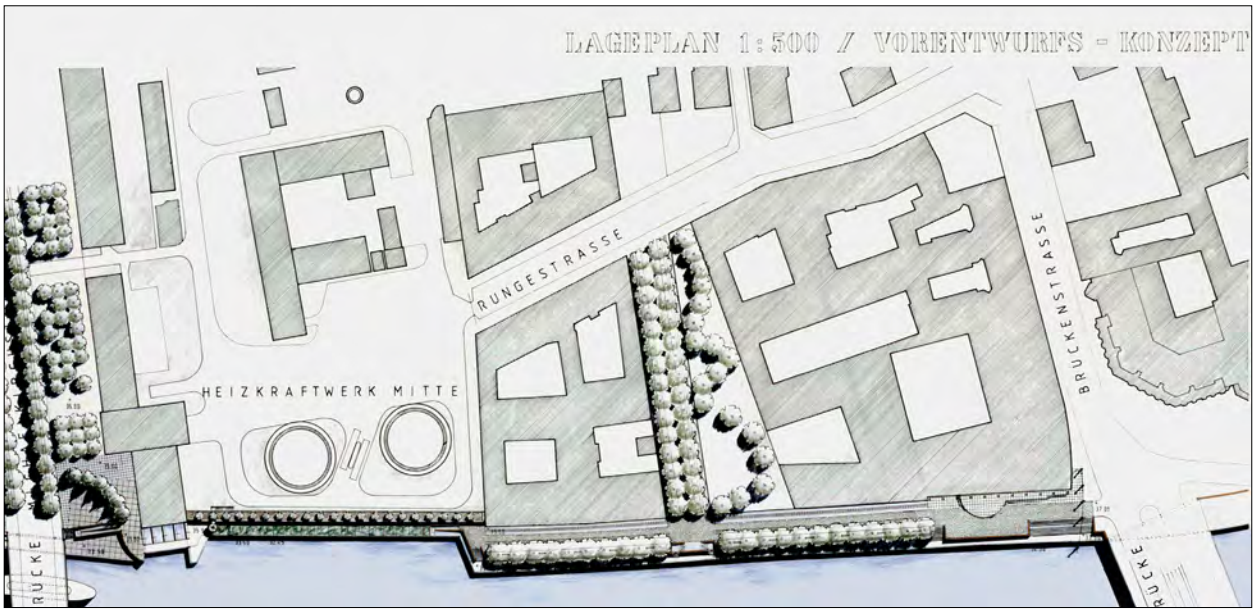
Auch wenn die städtebauliche Rahmenplanung von 1994 aufgegeben wurde, sind die Grundzüge des „Swing-Konzepts“ bis heute für die Planung und Gestaltung des Spreeufers

zwischen Jannowitzbrücke und Schillingbrücke relevant. So wurde der 2003/2004 erbaute Uferabschnitt Paula-Thiede-Ufer (an der ver.di.-Bundeszentrale) nach diesem Konzept realisiert. Die geplante Führung der Promenadenstraßen findet sich – leicht verändert – im gegenwärtig gültigen städtebaulichen Rahmenplan für das Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt (2011) wieder. In der Genehmigungspraxis seit 2010 wurden jedoch Kernelemente des „Swing-Konzepts", wie der zentrale Stadtplatz am Spreeufer, von neuen Leitlinien abgelöst.



Gestaltungskonzeption Spreeuferpromenade zwischen Michaelbrücke und Schillingbrücke

Quelle: Landschaftsarchitekturbüro Müller, Knippschild, Wehberg, Stand: Sept. 1994



Gestaltungskonzeption Spreeuferpromenade zwischen Jannowitzbrücke und Michaelbrücke

Quelle: Landschaftsarchitekturbüro Müller, Knippschild, Wehberg, Stand: Sept. 1994

Konzeption Spreeuferweg zwischen Schillingbrücke bis Oberbaumbrücke (2009/2012)

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg plant seit Längerem die Errichtung eines öffentlich nutzbaren Uferwegs entlang des südlichen Spreeufers zwischen Schillingbrücke und Oberbaumbrücke. 2009 fand ein Teilnahmewettbewerb zur Ufergestaltung statt. Der Entwurf des Büros TOPOTEK 1 ging als Sieger hervor. Er bildet seitdem die Grundlage zur weiteren Planung. Nach Auskunft des Bezirksamts Friedrichshain-Kreuzberg laufen zurzeit Verhandlungen mit privaten Grundstückseigentümern, um die Uferflächen für eine öffentliche Nutzung zu sichern. Die Planungen werden entsprechend fortgeschrieben und abgestimmt. Der Uferweg soll im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau West innerhalb der nächsten 10 Jahre in mehreren Bauabschnitten realisiert werden.

Die Planung des Büros TOPOTEK 1 sieht eine durchgängige und einheitlich gestaltete Uferpromenade für Fußgänger und Radfahrer vor, die teilweise auch dem Erschließungsverkehr der privaten Grundstücke dient. Für die Wegeverknüpfung zwischen Mitte und Kreuzberg an der Schillingbrücke ist eine Steganlage unter dem südlichen Brückenjoch angedacht. Über Treppen und Rampen soll die Verbindung zum (oberen) Niveau der Schillingbrücke hergestellt werden.

Entwurfsplanung Spreeufer-Kreuzberg, Ausschnitt Schillingbrücke

Quelle: TOPOTEK1 GmbH, Stand März 2010

5.4 Planungsrestriktionen

Seveso-II-Richtlinie

Teile des Untersuchungsgebiets „Spreeuferpromenade“ sind von den Maßgaben der EU-Richtlinie 96/82/EG zur Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen betroffen (umgangssprachlich: Seveso-II-Richtlinie). Die Richtlinie verpflichtet die EU-Mitgliedsländer, gefährliche Industriebetriebe zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zu ergreifen, um schwere Unfälle mit gefährlichen Stoffen zu verhüten und die Folgen für Mensch und Umwelt zu begrenzen.

Die Betroffenheit des Untersuchungsbereichs resultiert aus zwei „Störfallbetrieben" am bzw. in direkter Nachbarschaft des Spreeufers. Es handelt sich um das Heizkraftwerk Mitte, Köpenicker Straße 60-70, und um die Galvanik-Firma OTEK – Oberflächentechnik Kläke GmbH, Köpenicker Straße 147. Für beide Betriebe wurden Einzelgutachten zum Gefährdungspotenzial erarbeitet. Diese Gutachten definieren u. a. Abstandsflächen um die Gefahrenherde. Artikel 12 Abs. 1 der Seveso-II-Richtlinie legt fest, dass *„[…] zwischen den unter diese Richtlinie fallenden [Störfall-] Betrieben einerseits und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, wichtigen Verkehrswegen (so weit wie möglich), Freizeitgebieten und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebieten andererseits ein angemessener Abstand gewahrt bleibt […]".*

Die Abstandsflächen des Heizkraftwerks Mitte betreffen einen Teil der Uferpromenade direkt vor dem Heizkraftwerk und einige private Grundstücke an der Michaelkirchstraße. In der Abstandsfläche der „Störfallbetriebs" OTEK liegen im Untersuchungsbereich Teile des Spreeufers an der Schillingbrücke und die anschließenden ufernahen Privatgrundstücke. Die Lage der Grundstücke in der Abstandsfläche stellt einen Nutzungskonflikt dar, der in der Planung zu berücksichtigen ist. Für bestehende Einrichtungen und Anlagen ist dies „unproblematisch", denn sie genießen im Sinne des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts Bestandsschutz. Problematisch ist jedoch die Zulässigkeit eines neuen (schutzbedürftigen) Vorhabens innerhalb der Abstandsfläche. Zu den schutzbedürftigen Vorhaben zählen u. a. der Neubau bzw. die Erweiterung von Wohn- und Verwaltungsgebäuden (auch Dachgeschossausbauten), die Errichtung bzw. Erweiterung von öffentlichen Einrichtungen und die Anlage von öffentlichen Grün- und Freizeitbereichen. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der Abstandsfläche wird letztendlich in einer Einzelfallprüfung beurteilt. Dazu ist ggf. die Erstellung eines Sachverständigen-Gutachtens erforderlich. Die zuständigen Umwelt- und Baugenehmigungsbehörden haben zu bewerten, ob das Vorhaben das Unfallrisiko erhöht oder zu einer Verschlimmerung der Unfallfolgen führen könnte und – im Ergebnis – Auflagen oder (Nutzungs-)Einschränkungen festzulegen sind.

Nach einem Urteil des Europäischen Gerichtshofes sind in der behördlichen Abwägung folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- anlagen- und störfallbezogene Aspekte (Art der gefährlichen Stoffe, Unfallwahrscheinlichkeit, Unfallfolgen)
- vorhabenbezogene Aspekte (Fähigkeit der Personen zur Selbstrettung, Anzahl der betroffenen Personen, mögliche Schutz- und Rettungsvorkehrungen)
- umgebungsbezogene Aspekte (Leichtigkeit, mit der Notfallkräfte beim Unfall eingreifen können)
- sozioökonomische Aspekte (berechtigtes Interesse des Eigentümers bzw. der öffentlichen Hand an der Durchführung des Vorhabens)

„Störfallbetrieb" Heizkraftwerk Mitte mit Abstandsflächen gemäß Seveso II-Richtlinie

Quelle: Berliner Feuerwehr/ LAGetSi, Stand: 08.02.2012

„Störfallbetrieb" OTEK (Oberflächentechnik Kläke GmbH) mit Abstandsflächen gemäß Seveso II-Richtlinie

Stand: Juli 2012

6. Leitlinien und Ziele der Uferentwicklung

Aus den Ergebnissen der Bestandsanalyse sowie den Aussagen der vorliegenden Konzepte und übergeordneten Planungen werden folgende Leitlinien und Entwicklungsziele zur zukünftigen Nutzung und Gestaltung des Spreeufers zwischen Inselbrücke und Schillingbrücke abgeleitet.

- Übergeordnetes Ziel der Spreeuferentwicklung ist die Orientierung der Luisenstadt zum Wasser. Dabei kommt dem Spreeufer eine entscheidende Rolle zu. Die Herstellung attraktiver Bezüge zwischen Stadtgebiet und Spree ist stadträumliches Ziel.

- Zwischen Jannowitzbrücke und Schillingbrücke soll das Spreeufer für die Öffentlichkeit erschlossen, nutzbar gemacht und (teilweise) neu gestaltet werden. Entsprechend den Bebauungsplanentwürfen 1-81B und I-32a ist ein etwa 10 bis 20 Meter breiter Uferstreifen als öffentlich nutzbarer Grün- und Freiraum vorzuhalten und auszubauen. Erhaltenswerte Bestandsbauten wie die alte Seifenfabrik oder das Bootshaus Köpenicker Straße 48-49 (hinten), die in diesen Streifen hineinragen, sind in die künftige Ufergestaltung zu integrieren.

- Zwischen Jannowitzbrücke und Schillingbrücke soll in ganzer Länge eine großzügige Uferpromenade mit angegliederten Grün- und Freiflächennutzungen hergestellt werden. Sie setzt die schon begonnene Ufererschließung im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg in Richtung Stadtmitte fort und bildet damit einen Teil des bezirksübergreifenden Berliner Spreewegs. Als begrüntes Band trägt sie zugleich zur Verknüpfung der großräumigen Grünzüge im Gebiet bei (Grünzug Luisenstädtischer Kanal, Grünzug „Tiergartenring“ an der Michaelkirchstraße).

- Die Promenade soll vorrangig dem Fußgänger- und Fahrradverkehr dienen. Die Nutzung für Kfz-basierte Erschließungsverkehre sollte auf das notwendige Minimum beschränkt bleiben. Im Interesse der Behindertengerechtigkeit und Leichtigkeit des Verkehrs sind die Anlagen so weit wie möglich barrierefrei herzustellen.

- Neben der Verkehrsfunktion soll die Spreeuferzone frei zugängliche Angebote zur Kommunikation, Erholung, Spiel- und Freizeitgestaltung aufweisen. Im Interesse einer hohen urbanen Freiraumqualität und einer Belebung des Spreeufers ist die Integration publikumsorientierter Nutzungen auf den Grundstücken entlang der Spree zu unterstützen.

- Das Spreeufer bedarf einer besseren Verknüpfung mit den umgebenden Stadtquartieren. Dazu sollten alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, zusätzliche Wegeverbindungen durch die begrenzenden Baublöcke herzustellen. Besonders sinnvoll sind Durchwegungen an städtebaulich bedeutsamen Orten wie der ehemaligen Eisfabrik, im Bereich des DAZ-Gebäudes, der alten Seifenfabrik („Projekt Stichstraße“) oder am Ende der abgeriegelten Rungestraße (18A) in Richtung Heizkraftwerk.

- Das Märkische Ufer und die Schiffsanlegestellen sind entsprechend ihrer touristischen Funktion besser zu erschließen und attraktiver zu gestalten. Durch den Wiederaufbau der Waisenbrücke für Fußgänger und Radfahrer soll dieser Bereich zusätzlich belebt und besser mit dem Klosterstraßen-Viertel verbunden werden.

- In baulich-räumlicher Hinsicht gilt es, die fragmentierten Raumkanten des städtischen Flussraums wieder stärker zu konturieren und die Gebietseingänge an der Jannowitz-, Michael- und Schillingbrücke räumlich zu fassen und aufzuwerten.

7. Maßnahmenkonzept und Kostenschätzung

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bestandsanalyse und der abgeleiteten Ziele und Leitlinien wurden die nachfolgenden Maßnahmenvorschläge für die drei Abschnitte zwischen den Brücken entwickelt. Damit sollen die städtebaulichen Intentionen dieser Machbarkeitsstudie sowie Handlungserfordernisse und Handlungsoptionen aufgezeigt werden.

Grundsätzlich muss die Gestaltung der öffentlichen Uferzone vielfältigen Funktionen und Belangen gerecht werden. Gleichbedeutend neben der Verbindungs- und Erschließungsfunktion steht die Aufenthalts-, Erholungs- und Begegnungsfunktion. Deshalb erschöpft sich die Gestaltung der Uferpromenade nicht in der Anlage eines durchgängigen Uferwegs. Vielmehr sollten die erforderlichen Verkehrsflächen stets in Verbindung mit den begleitenden baulichen Nutzungen und angelagerten Grün- und Freiflächen am Ufer gedacht werden. Diese Wechselwirkungen laden zur intensiven Nutzung des Spreeufers ein und bilden die Grundlage für die Entwicklung urbaner Qualitäten an der Spree.

Als Rückgrat der Spreeuferpromenade fungieren durchgehende Uferwege. Diese sollten großzügig dimensioniert sein, um der konfliktfreien Abwicklung des (kombinierten) Fuß- und Fahrradverkehr und teilweise Erschließungsverkehr zu dienen. Aufgrund der zugedachten Funktion als öffentlicher Raum und Bestandteil eines übergeordneten Wegenetzes sollten die Hauptwege mit einer Beleuchtung und entsprechenden Stadtmöblierung versehen werden. Eine besondere Rolle spielt die Einbindung der vorhandenen Spreebrücken. Hier gilt es, die Wegeverbindungen möglichst barrierefrei fortzusetzen und zugleich Übergänge vom öffentlichen Straßenraum zum Uferraum herzustellen.

Eine besondere Bedeutung bei der künftigen Gestaltung kommt der Begrünung zu, denn die Spreeuferzone soll zugleich als Erholungsraum und Grünzug fungieren. Die Breite des freizuhaltenden Uferbereiches erlaubt begleitende Pflanzungen und die Anlage von Spiel- und Aufenthaltsbereichen. Es sollte im weiteren Verfahren geprüft werden, in wie weit der vorhandene Vegetationsbestand darin eingebunden werden kann.

Die Gestaltung der Spreeuferzone sollte eng mit den angrenzenden Grundstücken und den dort vorhandenen oder geplanten Nutzungen verzahnt werden. Die zu schaffende Spreeuferpromenade sollte auch für die begleitenden Gebäude eine Orientierung zum Wasser ermöglichen und der Wasserfront durch funktionale Bezüge ein „Gesicht“ geben (z. B. uferorientierte Hauszugänge, publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen wie Gastronomie, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, soziale Einrichtungen). Die vorhandenen und herauszubildenden Nutzungen der Gebäude können sich idealerweise im vorgelagerten Freiraum der Spreeuferpromenade fortsetzen (z. B. Restaurant-Freisitz, Treffpunkt/Vorgarten, Fahrradabstellung).
Die Neugestaltung der Uferzone findet in einem Bereich statt, der seit über 150 Jahren überformt wurde und einer gewachsenen städtisch Nutzung unterliegt. Bei der künftigen Planung sind verschiedene lokale Gegebenheiten zu berücksichtigen, die einen Einfluss auf die Gestaltungsspielräume haben, u. a.:

- unterirdische Leitungsbauwerke (z. B. Fernwärmeleitungen und Kühlwasserzuläufe des HKW Mitte)
- vorhandene Uferbefestigungs- und Brückenbauwerke
- erhaltenswerte Gebäude am Ufer (z. B. Bootshaus Spreefeld)
- unterschiedliche Geländeniveaus mit Höhendifferenzen von bis zu 6 Metern

Maßnahmenvorschläge

Abschnitt 1: Inselbrücke bis Jannowitzbrücke (Märkisches Ufer)

Vorgeschlagene Maßnahmen:

- Sanierung und teilweise Verbreiterung des unteren Uferwegs an den Anlegestellen der Fahrgastschifffahrt
- Sanierung und teilweiser Umbau der bestehenden Treppenanlagen
- Schaffung behindertengerechter Aufgänge bzw. Rampen zwischen den verschiedenen Wegeebenen
- Errichtung eines zusätzlichen Treppenaufgangs vom unteren Uferweg zur Jannowitzbrücke
- Wiedererrichtung der Waisenbrücke als Fußgänger- und Radfahrersteg und Verknüpfung mit der Uferpromenade
- Umgestaltung des östlichen Teils des Märkischen Platzes zum Stadtplatz mit publikumsorientierten Angeboten für Gastronomie und Fahrgastschifffahrt
- Anlage neuer Verbindungswege über den westlichen Teils des Märkischen Platzes und Erhöhung der Angebotsvielfalt für Erholungs- und Grünflächennutzungen
- Erneuerung der bestehenden Beleuchtung und Errichtung einer zusätzlichen Beleuchtung am Märkischen Platz und in der Unterführung unter der Jannowitzbrücke
- Pflegemaßnahmen an der Böschungsvegetation
- Ertüchtigung der oberen Ebene (Märkisches Ufer) für den Fahrradverkehr und Herstellung einer durchgehenden Radverkehrsführung
- Verbreiterung der Bürgersteige im östlichen Abschnitt des Märkischen Ufers zugunsten der oberen Fußwegeverbindungen

Abschnitt 2: Jannowitzbrücke bis Michaelbrücke

Vorgeschlagene Maßnahmen:

- Neubau einer Spreeuferpromenade (inkl. Beleuchtung, Begrünung, Stadtmöblierung) mit angelagerten Grün- und Freiflächennutzungen
- Prüfung der Einbindung bereits fertig gestellter Promenadenabschnitte
- Nutzung der unteren Ebene direkt am Ufer vorzugsweise als Fußweg und Aufenthaltsfläche
- Nutzung der oberen Ebene als kombinierter Fuß- und Radweg mit angelagerten Opti-

onsflächen vor den Gebäuden (mögliche Nutzung als Freisitz, Vorgarten, Aufenthaltsfläche)
- Schaffung behindertengerechter Aufgänge bzw. Rampen von den Brücken bzw. zwischen den verschiedenen Ebenen
- Erneuerung und teilweiser Umbau des bestehenden Promenadenabschnitts vor dem JannowitzCenter (Brückenstraße 6), u. a. Verbreiterung des unteren Weges, Ertüchtigung der Wege für den Fahrradverkehr, Versetzung der Luftgütemessstation, neue Beleuchtung, Pflegemaßnahmen
- teilweise Erneuerung und Umbau des bestehenden Promenadenabschnitts auf dem Gelände des Heizkraftwerks Mitte, u. a. Ertüchtigung der Wege und Aufgänge für den Fahrradverkehr, Herstellung einer neuen Wegeverbindung zur Rungestraße 18A
- Weiterführung des unteren Uferwegs unter der Michaelbrücke, inkl. Beleuchtung (Brückenunterführung)

Abschnitt 3: Michaelbrücke bis Schillingbrücke

Vorgeschlagene Maßnahmen:
- Neubau einer Spreeuferpromenade (inkl. Beleuchtung, Begrünung, Stadtmöblierung) mit angelagerten Grün- und Freiflächennutzungen
- Nutzung der unteren Ebene direkt am Ufer vorzugsweise als Fußweg und begrünte Aufenthaltsfläche
- Vorhaltung von Flächen für freiraumbezogene Nutzungen (z. B. kleiner Wasser-Spielplatz, „Strandbad" am Bootshaus, Schaffung von Sitz- und Aktionsangeboten mit direktem „Wasserkontakt", z. B. Sitzstufen, die ins Wasser übergehen)
- Nutzung der oberen Ebene als kombinierter Fuß- und Radweg mit teilweiser Erschließungsfunktion
- Anlage einer von Fahrzeugen, Fußgängern und Radfahrern gemischt genutzten Verkehrsfläche zwischen der Eisfabrik und dem Paula-Thiede-Ufer (dient der ausreichenden Erschließung der Eisfabrik als möglichen Kunst- und Kulturstandort)
- Schaffung behindertengerechter Aufgänge bzw. Rampen von den Brücken bzw. zwischen den verschiedenen Ebenen
- Anlage einer zusätzlichen öffentlichen Durchwegung von der Köpenicker Straße zur alten Seifenfabrik (Projekt „Stichstraße")
- Weiterführung des Uferwegs vorzugsweise unter der Schillingbrücke zum Anschluss an den geplanten Kreuzberger Uferweg (z. B. Schaffung einer Stegverbindung im Fluss unter der Schillingbrücke)

Die Fotos auf der nachfolgenden Seite verdeutlichen beispielhaft Elemente einer urbanen Spreeuferpromenade im Sinne der aufgestellten Ziele und Maßnahmen.

Berlin, Spreeuferpromenade am Magnus-Hirschfeld-Ufer

(2013)

Berlin, Spreeuferpromenade am Bundesministerium des Innern in Moabit

(2013)

Berlin, Kinderspielplatz am Spreeufer am Bundesministerium des Innern in Moabit

(2013)

Berlin, Spreeufer am Dom Aquaree

(2012)

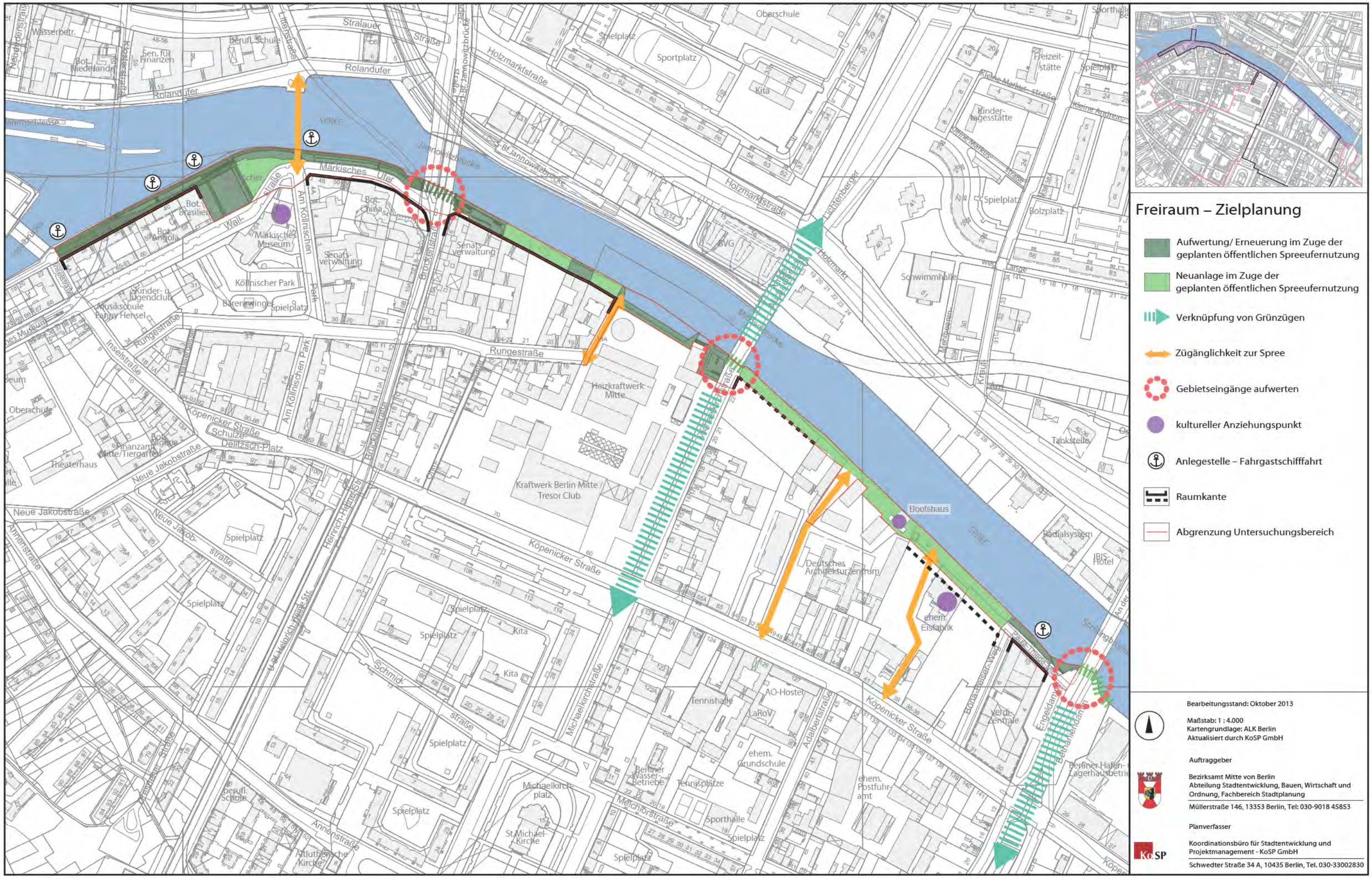
Koblenz, Sitztreppenanlage am Kurfürstlichen Schloss

Holger Weinandt, Lizenz: Creative Commons by-sa 3.0 de (2011)

Berlin, Spreeuferpromenade am Monbijoupark

(2013)

Machbarkeitsstudie Spreeuferpromenade



Freiraum – Zielplanung

- Aufwertung/ Erneuerung im Zuge der geplanten öffentlichen Spreeufernutzung
- Neuanlage im Zuge der geplanten öffentlichen Spreeufernutzung
- Verknüpfung von Grünzügen
- Zügänglichkeit zur Spree
- Gebietseingänge aufwerten
- kultureller Anziehungspunkt
- Anlegestelle – Fahrgastschifffahrt
- Raumkante
- Abgrenzung Untersuchungsbereich

Bearbeitungsstand: Oktober 2013

Maßstab: 1 : 4.000
Kartengrundlage: ALK Berlin
Aktualisiert durch KoSP GmbH

Auftraggeber

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung, Fachbereich Stadtplanung

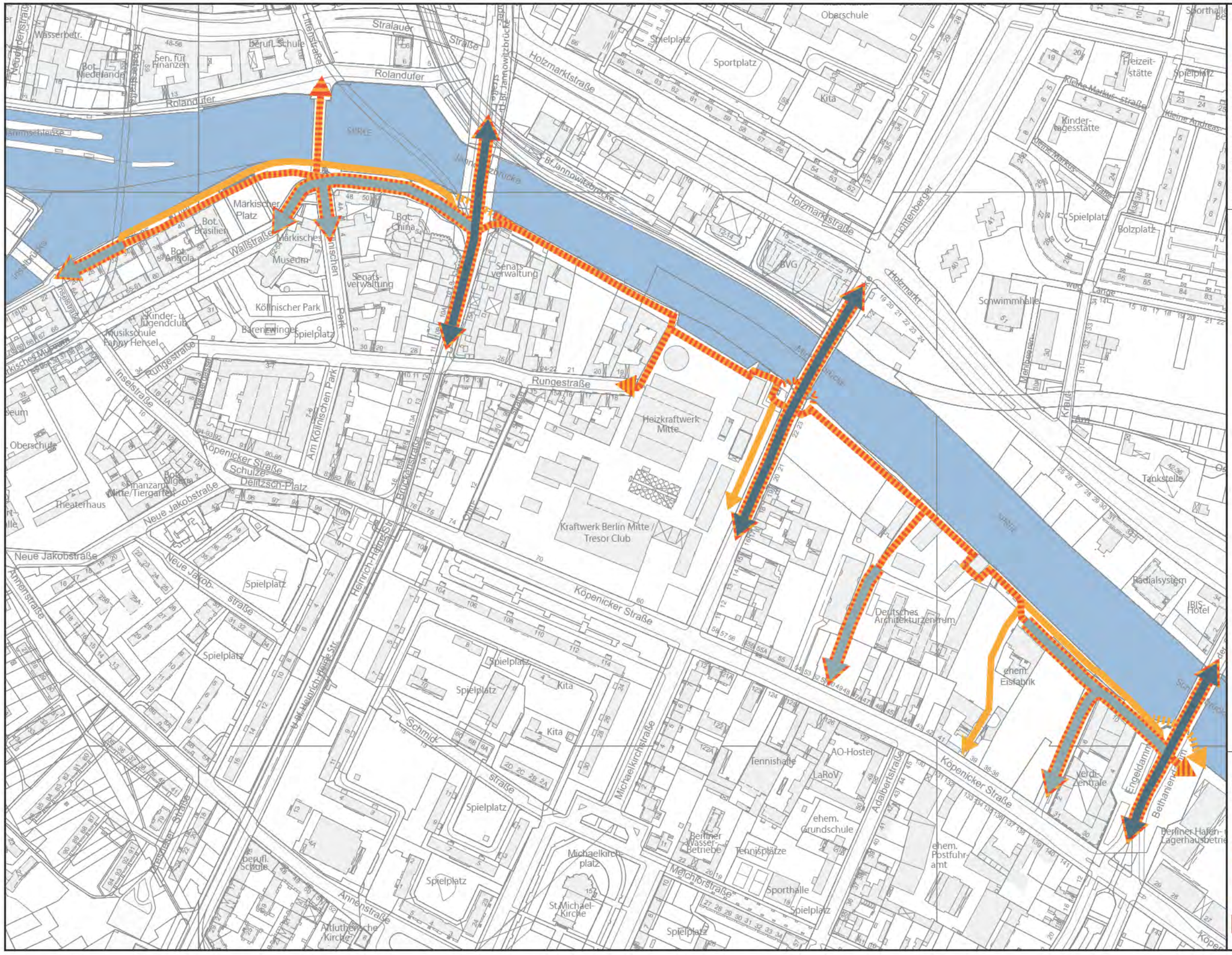
Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-9018 45853

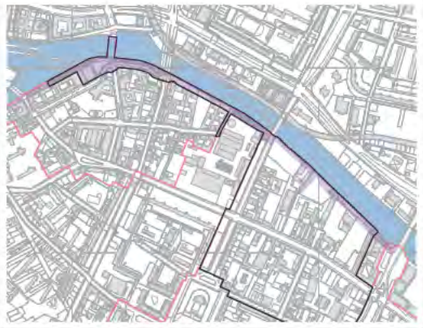
Planverfasser

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP GmbH

Schwedter Straße 34 A, 10435 Berlin, Tel. 030-33002830

Machbarkeitsstudie Spreeuferpromenade





Erschließung – Zielplanung

- Verkehrsbereich mit Fuß- und Radführung
- Tempo-30-Zone und Verkehrsberuhigter Bereich mit Fuß- und Radführung
- autofreier Fuß- und Radweg
- Fußweg

Bearbeitungsstand: Oktober 2013

Maßstab: 1 : 4.000
Kartengrundlage: ALK Berlin
Aktualisiert durch KoSP GmbH

Auftraggeber

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung, Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-9018 45853

Planverfasser

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP GmbH
Schwedter Straße 34 A, 10435 Berlin, Tel. 030-33002830

Kostenschätzung

Die nachfolgende Aufstellung listet die für die einzelnen Abschnitte vorgeschlagenen Maßnahmen mit einer zugehörigen Kostenschätzung auf. Aufgrund des zum derzeitigen Zeitpunkt nur grob bestimmten Maßnahmenumfangs erfolgt die Kostenschätzung anhand der zu bearbeitenden Fläche mit einem Kostenansatz pro Quadratmeter. Grundlage der Kostenansätze sind Kostenrichtwerttabellen für Freianlagen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt sowie Erkenntnisse, die aus vergleichbaren Bauvorhaben gewonnen wurden (insbesondere Herstellung des Paula-Thiede-Ufers im Rahmen des Bauvorhabens „Spreeport 1. BA").

Insgesamt belaufen sich die geschätzten Kosten zur Herstellung und Aufwertung der Spreeuferpromenade im Untersuchungsbereich auf einen Betrag von ca. 7 Mio. Euro. Darin nicht enthalten sind Kosten für den beabsichtigten Neubau der Waisenbrücke oder für zusätzliche touristische Infrastrukturanlangen im Bereich der Schiffsanlegestellen. Der Kostenrahmen kann derzeit nur grob eingeschätzt werden, da insbesondere zu wenige Erkenntnisse über den erforderlichen Maßnahmenumfang bezüglich der Uferbefestigung und des Baugrundes vorliegen. Dies betrifft auch ggf. erforderliche Maßnahmen wie Tiefenenttrümmerung, Altlastenbeseitigung, Leitungsverlegungen oder besondere Lösungen zur Oberflächenentwässerung. Diese Faktoren haben erheblichen Einfluss auf die Kosten der Gesamtmaßnahme. In Anbetracht dieser Unsicherheiten könnten die Kosten auch auf über die geschätzten 7 Mio. Euro ansteigen.

Die nachfolgende Tabelle stellt die bei der Kostenschätzung verwendeten Kostenrichtwerte dar.

Maßnahme	Kosten-richtwert	Quelle
Neubau lineare Grünfläche am Gewässerrand der Spree im Stadtzentrum, Kernbereich mit hohem Nutzungsdruck (Uferwand, Steg, Plattform, sehr hoher Anteil an Verkehrsflächen, Wegen, Plätzen, Treppen, Rampen u. a.)	160 €/m²	Kostenrichtwerttabelle Freiflächen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Fortschreibung 12/2010
Erneuerung lineare Grünfläche am Gewässerrand der Spree im Stadtzentrum, Ufergrünzüge mit stabiler Ausstattung und Bepflanzung, hoher Anteil an Verkehrsflächen	55 €/m² (50 % von 110 €/m² für Neuanlage)	Kostenrichtwerttabelle Freiflächen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Fortschreibung 12/2010
Neuanlage Stadtplatz im Bereich von Verkehrsknoten und Übergängen zu Fußgängerbereichen, niedrige bis hohe Qualität	50 bis 100 €/m²	Kostenrichtwerttabelle Freiflächen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Fortschreibung 12/2010
Neubau Uferbefestigung, Spundwände mit Betonkrone	5500 €/lfdm	angepasste Kostenschätzung BV Spreeport 2. BA (2002)
Neubau Stützwand zwischen oberer und unterer Ebene als Spundwand mit Sandsteinverblendung bzw. Sandsteinoptik	2300 €/m²	angepasste Kostenschätzung BV Spreeport 2. BA (2002)
Neubau gemischte Verkehrsfläche, (inklusive Begrünung, Beleuchtung, Stadtmöblierung)	200 €/m²	Kosten aus vergleichbaren Bauvorhaben
Neubau Fußweg, harte Deckung (inklusive begleitende Begrünung, Stadtmöblierung)	50 €/m²	Kosten aus vergleichbaren Bauvorhaben

Maßnahmen und Kostenschätzung

Adresse Abschnitt	Straßenname	Hausnr.	Flurstück Flurstücksnummer	Grundstück Grundbuchblatt	Maßnahmen Maßnahmenart	Maßnahmen	Kosten (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer) Bearbeitungsfläche in m²/lfdm	EP Kostenrichtwert pro m² in Euro	GP Kosten in Euro	Bemerkungen
Abschnitt 1: Inselbrücke bis Jannowitzbrücke										
A	**Märkisches Ufer**	**Inselbrücke bis Märkischer Platz**	110001-718-00001/000.00 110001-719-00237/000.00 110001-719-00237/000.00		**Sanierung, Aufwertung, teilweise Umbau**	Sanierung bestehender Treppenanlagen; Errichtung behindertengerechter Aufgänge / Rampen; Sanierung Gehwege / Uferpromenade, Erneuerung Beleuchtung; Pflegemaßnahmen Böschungsbepflanzung; Aufwertung Schiffsanlegestellen; Ertüchtigung oberer Erschließungsweg für Fuß- und Radverkehr; Beseitigung funktionaler und gestalterischer Mängel.	3525	55 €	193.875 €	Annahme: keine Erneuerung der Uferbefestigung erforderlich
B	**Märkisches Ufer**	**Märkischer Platz**	110001-718-00002/000.00 110001-718-00002/000.00 110001-718-00193/000.00		**Sanierung, Aufwertung, teilweise Umbau**	Errichtung behindertengerechter Aufgänge / Rampen; Sanierung Gehwege / Uferpromenade; Erneuerung Beleuchtung; Pflegemaßnahmen Böschungsbepflanzung; Aufwertung Schiffsanlegestellen;	1247	55 €	68.585 €	Baukosten für Neubau Waisenbrücke nicht enthalten; Annahme: keine Erneuerung der Uferbefestigung erforderlich
						teilweise Umgestaltung des westlichen Märkischen Platzes (Grünfläche);	2585	50 €	129.250 €	
						Umbau des östlichen Märkischen Platzes zum Stadtplatz (in Zusammenhang mit dem Neubau der Waisenbrücke).	1629	100 €	162.900 €	
C	**Märkisches Ufer**	**Märkischer Platz bis Jannowitzbr.**	110001-718-00270/000.00 110001-718-00270/000.00		**Sanierung, Aufwertung, teilweise Umbau**	Sanierung bestehender Treppenanlagen; Errichtung behindertengerechter Aufgänge / Rampen; ggf. zusätzlicher Treppenaufgang an der Jannowitzbrücke; Sanierung Gehwege / Uferpromenade; Erneuerung Beleuchtung; Pflegemaßnahmen Böschungsbepflanzung; Aufwertung Schiffsanlegestellen / Kassenbereich; Verbreiterung nördlicher Bürgersteig der oberen Erschließungsstraße.	1732	55 €	95.260 €	Annahme: keine Erneuerung der Uferbefestigung erforderlich
C1	**Jannowitzbrücke - Unterführung**				**Sanierung, Aufwertung**	Sanierung Gehwege / Uferpromenade; Errichtung Beleuchtung.	482	45 €	21.690 €	
Abschnitt 2: Jannowitzbrücke bis Michaelbrücke										
D	**Brückenstraße**	**6**	110001-718-00200/000.00 110001-718-00280/000.00		**Sanierung, Aufwertung, teilweise Umbau**	Sanierung und tw. Umbau Treppenanlagen; Errichtung behindertengerechter Aufgänge / Rampen; Sanierung und ggf. Verbreiterung Gehwege / Uferpromenade; Pflegemaßnahmen Böschungsbepflanzung; Errichtung Beleuchtung; Verlagerung Luftgütemessstation; Ertüchtigung für Radverkehrsnutzung (obere Ebene).	1296	100 €	129.600 €	Annahme: keine Erneuerung der Uferbefestigung erforderlich
E	**Rungestraße**	**22-24**	110001-718-00034/000.00		**Neubau**	Abbruch bestehender Anlagen; Freilegungsmaßnahmen;	597	5 €	2.985 €	
						Neubau Spreeuferpromenade (inkl. Beleuchtung, Begrünung, Stadtmöblierung);	597	160 €	95.520 €	
						ggf. Erneuerung Uferbefestigung.	34	5.500 €	187.000 €	lfdm Uferbefestigung
F	**Rungestraße**	**21**	110001-718-00037/000.00		**Neubau**	Abbruch bestehender Anlagen; Freilegungsmaßnahmen;	866	10 €	8.660 €	
			110001-718-00041/000.00			Neubau Spreeuferpromenade (inkl. Beleuchtung, Begrünung, Stadtmöblierung);	866	160 €	138.560 €	
						ggf. Erneuerung Uferbefestigung.	54	5.500 €	297.000 €	lfdm Uferbefestigung
G	**Rungestraße**	**20**	110001-718-00040/000.00		**Neubau**	teilweise Freilegungsmaßnahmen;	453	5 €	2.265 €	
			110001-718-00041/000.00			Neubau Spreeuferpromenade (inkl. Beleuchtung, Begrünung, Stadtmöblierung);	453	160 €	72.480 €	
						ggf. Erneuerung Uferbefestigung.	29	5.500 €	159.500 €	lfdm Uferbefestigung
H	**Rungestraße**	**19**	110001-718-00043/000.00		**Neubau**	Abbruch bestehender Anlagen, Freilegungsmaßnahmen;	641	5 €	3.205 €	
		Spreeufer	110001-718-00042/000.00			Neubau Spreeuferpromenade (inkl. Beleuchtung, Begrünung, Stadtmöblierung);	641	160 €	102.560 €	
						ggf. Erneuerung Uferbefestigung.	38	5.500 €	209.000 €	lfdm Uferbefestigung
I	**Köpenicker Str.**	**60-70**	110001-718-00283/000.00		**Aufwertung, teilweise Umbau**	teilweise Sanierung und ggf. Umbau der Treppenanlagen; Schaffung behindertengerechter Aufgänge / Rampen; Ertüchtigung der Wege für Radverkehrsnutzung.	794	55 €	43.670 €	
	Rungestraße	18 A	110001-718-00283/000.00			Herstellung Verbindungsweg von der Rungestraße 18 A zur Uferpromenade.	557	45 €	25.065 €	
I 1	**Michaelbrücke - Unterführung**				**Neubau**	Herstellung Uferweg unter der Brücke (inkl. Beleuchtung).	149	45 €	6.705 €	

Maßnahmen und Kostenschätzung

Adresse Abschnitt	Straßenname	Hausnr.	Flurstück Flurstücksnummer	Grundstück Grundbuchblatt	Maßnahmen Maßnahmenart	Maßnahmen	Kosten (inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer) Bearbeitungsfläche in m^2/lfdm	EP Kostenrichtwert pro m^2 in Euro	GP Kosten in Euro	Bemerkungen
Abschnitt 3: Michaelbrücke bis Schillingbrücke										
J	**Michaelkirchstr.**	**22-23**	110001-718-00106/000.00		**Neubau**	Freilegungsmaßnahmen;	1778	5 €	8.890 €	
		Spreeufer	110001-718-00103/000.00			Neubau Spreeuferpromenade (inkl. Beleuchtung, Begrünung, Stadtmöblierung);	1778	160 €	284.480 €	
						Herstellung eines Aufgangs zur Michaelkirchstraße mit Stützwand zwischen oberer und unterer Ebene;	333	2.300 €	765.900 €	
						ggf. Erneuerung Uferbefestigung.	123	5.500 €	676.500 €	lfdm Uferbefestigung
K	**Köpenicker Str.**	**50**	110001-718-00105/000.00		**Neubau**	Abbruch bestehender Anlagen, Freilegungsmaßnahmen;	605	5 €	3.025 €	
		Spreeufer	110001-718-00103/000.00			Neubau Spreeuferpromenade (inkl. Beleuchtung, Begrünung, Stadtmöblierung);	605	160 €	96.800 €	
						ggf. Erneuerung Uferbefestigung.	43	5.500 €	236.500 €	lfdm Uferbefestigung
L	**Köpenicker Str.**	**48-49 (hinten)**	110001-717-09000/000.00 110001-718-00104/000.00		**Neubau**	Neubau Spreeuferpromenade (inkl. Beleuchtung, Begrünung, Stadtmöblierung); Integration Bootshaus und ggf. Angebote für Flächennutzungen am Ufer ("Optionsflächen");	1874	160 €	299.840 €	
						ggf. Erneuerung Uferbefestigung.	88	5.500 €	484.000 €	lfdm Uferbefestigung
M	**Köpenicker Str.**	**40-41 (vorne)**	110001-717-09020/000.00		**Neubau**	Freilegungsmaßnahmen;	1013	5 €	5.065 €	
		Spreeufer	110001-717-09002/000.00			Neubau Spreeuferpromenade (inkl. Beleuchtung, Begrünung, Stadtmöblierung);	1013	160 €	162.080 €	
						ggf. Erneuerung Uferbefestigung.	50	5.500 €	275.000 €	lfdm Uferbefestigung
N	**Köpenicker Str.**	**40-41 (hinten)**	110001-717-09021/000.00		**Neubau**	Freilegungsmaßnahmen;	850	5 €	4.250 €	
		Spreeufer	110001-717-09002/000.00			Herstellung unterer Uferweg (inkl. Begrünung, Stadtmöblierung);	341	50 €	17.050 €	
						Herstellung eines (oberen) Erschließungsweges als gemischte Verkehrsfläche (inkl. Beleuchtung, Begrünung, Stadtmöblierung);	509	200 €	101.800 €	
						Stützwand zwischen oberer und unterer Ebene;	131	2.300 €	301.300 €	
						ggf. Erneuerung Uferbefestigung.	43	5.500 €	236.500 €	lfdm Uferbefestigung
O	**Köpenicker Str.**	**36-38**	110001-717-09018/000.00		**Neubau**	Abbruch bestehender Anlagen, Freilegungsmaßnahmen;	1226	5 €	6.130 €	
		Spreeufer	110001-717-09002/000.00			Herstellung unterer Uferweg (inkl. Begrünung, Stadtmöblierung);	500	50 €	25.000 €	
						Herstellung eines (oberen) Erschließungsweges als gemischte Verkehrsfläche (inkl. Beleuchtung, Begrünung, Stadtmöblierung);	726	200 €	145.200 €	
						Stützwand zwischen oberer und unterer Ebene;	204	2.300 €	469.200 €	
						ggf. Erneuerung Uferbefestigung.	62	5.500 €	341.000 €	lfdm Uferbefestigung
P	**Köpenicker Str.** (Paula-Thiede-Ufer)	**30-31**	110001-717-09015/000.00			keine grundlegende Maßnahme erforderlich; ggf. Verbesserung der Ausstattung und Möblierung im Bereich Schiffsanlegestelle.	768	10 €	7.680 €	Pflege, zusätzl. Ausstattung
		Spreeufer	110001-717-09002/000.00 110001-617-00061/000.00							
		Spreeufer	110001-617-00066/000.00							
P 1	**Schillingbrücke - Unterführung**				**Neubau**	Neubau Uferweg bzw. Steg unter der Brücke (falls technisch möglich).	202	350 €	70.700 €	
								Gesamt (ohne Uferbefestigung)	**4.077.225 €**	
								Gesamt (Uferbefestigung)	**3.102.000 €**	
								Insgesamt	**7.179.225 €**	

8. Flächensicherung und Grunderwerbskosten

Die Herstellung einer Uferpromenade nach den o. g. Zielvorstellungen erfordert – im Grundsatz – die Inanspruchnahme der gesamten Flächen, die gemäß den B-Planentwürfen 1-81B und I-32a als öffentliche Verkehrs- bzw. Grünflächen ausgewiesen sind. Dies schließt Modifikationen nicht aus, die aus städtebaulichen Verträgen, technischen Erfordernissen oder übergeordneten Nutzungsbelangen resultieren.

Da die Herstellung und langfristige Vorhaltung einer Spreeuferpromenade im öffentlichen Interesse liegt, sind geeignete Maßnahmen zur Flächensicherung durch das Land Berlin zu ergreifen. Dabei ist der Ankauf der Flächen durch das Land Berlin der ebenfalls möglichen öffentlichen Widmung oder der Eintragung von öffentlichen Gehrechten, Baulasten und Dienstbarkeiten vorzuziehen. Denn nur der uneingeschränkte Flächenbesitz versetzt das Land Berlin – auf effiziente und vergleichsweise unkomplizierte Weise – in die Lage, die öffentliche Nutzung und Zugänglichkeit des Spreeufers dauerhaft zu sichern, konkurrierende (private) Ansprüche abzuwehren und nicht zuletzt die Spreeuferpromenade nach abgestimmten und einheitlichen Gestaltungskriterien anzulegen.

Deshalb wird empfohlen, im Abschnitt zwischen Jannowitzbrücke und Schillingbrücke alle Uferflächen in privatem Besitz, auf denen die Spreeuferpromenade bisher noch nicht errichtet worden ist, durch das Land Berlin anzukaufen (siehe nachfolgende Tabelle).

Als nicht erforderlich wird der Ankauf der Uferfläche des Heizkraftwerks Mitte eingeschätzt. Hier ist die Promenade bereits angelegt und eine (spätere) Öffnung des Weges in Aussicht gestellt. Zudem handelt es sich um eine Betriebsfläche mit erhöhten Sicherheitsanforderungen („Störfallbetrieb“ nach Seveso II-Richtlinie) und einer betriebsnotwendigen Ufernutzung (Ölhafen). Die öffentliche Nutzung und Zugänglichkeit der Uferpromenade kann mit Wegerechten, Baulasten und Grunddienstbarkeiten gesichert werden.

Für die bereits hergestellte und öffentlich genutzte Uferfläche am JannowitzCenter (Brückenstraße 6) ist die Ankaufsoption – in Abhängigkeit von der noch im Detail zu klärenden rechtlichen Situation – zu prüfen.

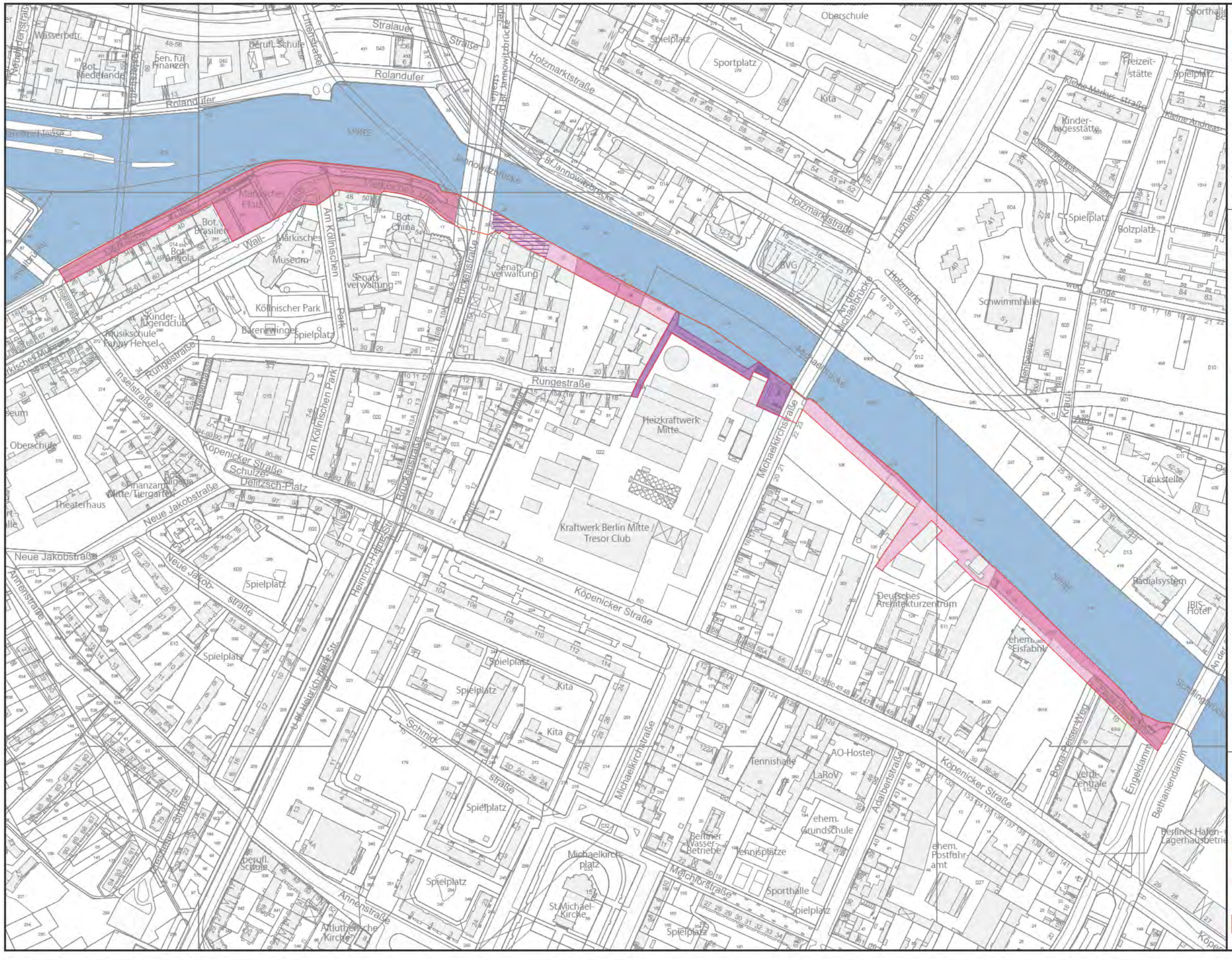
Grunderwerbskosten

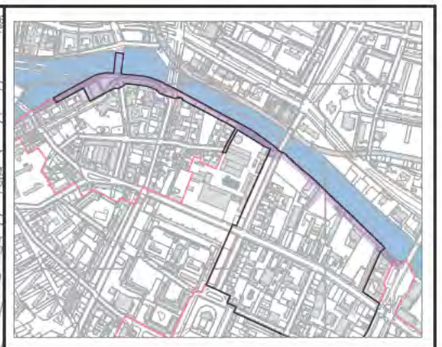
Zur Bestimmung der Grunderwerbskosten für Berlin ist die Bodenqualität der Uferflächen von entscheidender Bedeutung. Da die Bebauungspläne 1-81B und I-32a noch nicht festgesetzt sind, dürften die zumeist unbebauten privaten Uferflächen als private Frei- bzw. Grünflächen zu bewerten sein. Aufgrund der geplanten Festsetzungen der Bebauungsplanentwürfe 1-81B und I-32a müssen die Immobilieneigentümer davon ausgehen, dass Uferflächen auch künftig nicht bebaubar sind, als öffentliche Verkehrsfläche bzw. Grünfläche gewidmet und damit der privaten Verfügung dauerhaft entzogen werden. Dies wirkt sich – im Vergleich zur „normalen“ Baulandqualität – bodenpreisreduzierend aus.

Auch wenn jedes Grundstück einer spezifischen Wertermittlung bedarf, lassen sich Preisspannen bilden, die auf vergleichbaren Verkaufsfällen und vorliegenden Wertermittlungen beruhen. Es handelt sich dabei um die bereits getätigten Vorkaufsfälle Rungestraße 20 und 21 (2012) sowie die Verkehrswertermittlung für die Uferfläche Köpenicker Straße 36-38. Diese Vergleichsfälle bilden eine Preisspanne zwischen 50 €/m² und 250 €/m². Im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie wird ein durchschnittlicher Ankaufpreis von 160 €/m² angesetzt.

Die nachfolgende Übersicht listet die anzukaufenden Flächen im Plangebiet „Spreeuferpromenade“ und die entsprechenden Grunderwerbskosten auf. Insgesamt belaufen sich die Grunderwerbskosten auf rund 1,13 Mio. Euro. Dabei sind das Ufergelände des Heizkraftwerkes und die Uferfläche Brückenstraße 6 (JannowitzCenter) ausgeklammert. Für beide Grundstücke ist die Ankaufsoption durch das Land Berlin zu klären.

Machbarkeitsstudie Spreeuferpromenade





Flächensanierung

- öffentliches Eigentum - Land Berlin
- anzukaufende Flächen durch das Land Berlin
- Ankauf durch das Land Berlin zu prüfen
- Ankauf nicht erforderlich
  (Flächen- bzw. Nutzungssicherung mit städtebaulichen Instrumenten (Verträge, Dienstbarkeiten, Baulasten))
- Abgrenzung Untersuchungsbereich

Bearbeitungsstand: Oktober 2013

Maßstab: 1 : 4.000
Kartengrundlage: ALK Berlin
Aktualisiert durch KoSP GmbH

Auftraggeber

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung, Fachbereich Stadtplanung
Müllerstraße 146, 13353 Berlin, Tel: 030-9018 45853

Planverfasser

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP GmbH
Schwedter Straße 34 A, 10435 Berlin, Tel. 030-33002830

Flächenübersicht und Kosten Grunderwerb

Adresse Abschnitt	Straßenname	Hausnr.	Flurstück Flurstücksnummer	Grundstück Grundbuchblatt	Eigentümer	Flächen für Spreeuferpromenade Flurstücksfl. gesamt in m²	anteilige Flurstücksfl. im Abschnitt in m²	Fläche Uferpromenade vorhanden in m²	Fläche Uferpromenade zusätzl. geplant in m²	Fläche Grunderwerb durch Berlin in m²	Bemerkungen
Abschnitt 1: Inselbrücke bis Jannowitzbrücke											
A	**Märkisches Ufer**	**Inselbrücke bis Märkischer Platz**	110001-718-00001/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin	1.013	1.013	1.013	keine	keine	
			110001-719-00237/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin	998	998	998	keine	keine	
			110001-719-00237/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin	1.860	1.860	1.860	keine	keine	
B	**Märkisches Ufer**	**Märkischer Platz**	110001-718-00002/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin	2.702	2.702	2.702	keine	keine	
			110001-718-00002/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin	1.440	1.440	1.440	keine	keine	
			110001-718-00193/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin	2.218	2.218	2.218	keine	keine	
C	**Märkisches Ufer**	**Märkischer Platz bis Jannowitzbr.**	110001-718-00270/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin	1.718	1.718	1.718	keine	keine	
			110001-718-00270/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin	2.030	2.030	2.030	keine	keine	
Abschnitt 2: Jannowitzbrücke bis Michaelbrücke											
D	**Brückenstraße**	**6**	110001-718-00200/000.00		privates Eigentum	4.278	1.151	1.151	keine	keine	verbleibt in privatem Besitz, Nutzungssicherung mit städtebaulichen Instrumenten (Verträge, Dienstbarkeiten)
			110001-718-00280/000.00		privates Eigentum	5	5	5	keine	keine	
E	**Rungestraße**	**22-24**	110001-718-00034/000.00		privates Eigentum	597	597	129	468	597	
F	**Rungestraße**	**21**	110001-718-00037/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin	791	791	keine	791	keine	
			110001-718-00041/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin	75	75	keine	75	keine	
G	**Rungestraße**	**20**	110001-718-00040/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin	380	380	380	keine	keine	
			110001-718-00041/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin	175	73	73	keine	keine	
H	**Rungestraße**	**19**	110001-718-00043/000.00		privates Eigentum	548	548	keine	548	548	
		Spreeufer	110001-718-00042/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin	93	93	keine	93	0	
I	**Köpenicker Str.**	**60-70**	110001-718-00283/000.00		privates Eigentum	58.914	2.018	2.018	0	keine	verbleibt in privatem Besitz, Nutzungssicherung mit städtebaulichen Instrumenten (Verträge, Dienstbarkeiten)
	Rungestraße	18 A	110001-718-00283/000.00			58.914	557	0	557	keine	
Abschnitt 3: Michaelbrücke bis Schillingbrücke											
J	**Michaelkirchstr.**	**22-23**	110001-718-00106/000.00		privates Eigentum	7.187	1.628	keine	1.628	1.628	
		Spreeufer	110001-718-00103/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin	348	150	keine	150	0	
K	**Köpenicker Str.**	**50**	110001-718-00105/000.00		privates Eigentum	3.852	424	keine	424	424	städtebaulicher Vertrag mit Eigentums-verschaffungsvormerkung für Berlin beabsichtigt
		Spreeufer	110001-718-00103/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin	348	181	keine	181	0	
L	**Köpenicker Str.**	**48-49 (hinten)**	110001-717-09000/000.00		privates Eigentum	3.255	1.428	keine	1.428	1.428	städtebaulicher Vertrag mit Eigentums-verschaffungsvormerkung für Berlin abgeschlossen
			110001-718-00104/000.00		privates Eigentum	4.159	1.391	keine	1.391	1.391	
M	**Köpenicker Str.**	**40-41 (vorne)**	110001-717-09020/000.00		privates Eigentum	8.836	219	keine	219	219	
		Spreeufer	110001-717-09002/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin	2.550	794	keine	794	0	
N	**Köpenicker Str.**	**40-41 (hinten)**	110001-717-09021/000.00		privates Eigentum	2.531	240	keine	240	240	
		Spreeufer	110001-717-09002/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin	2.550	606	keine	606	0	
O	**Köpenicker Str.**	**36-38**	110001-717-09018/000.00		privates Eigentum	8.621	574	keine	574	574	
		Spreeufer	110001-717-09002/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin	2.550	642	keine	642	0	
P	**Köpenicker Str.**	**30-31**	110001-717-09015/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin	879	879	879	keine	keine	
	(Paula-Thiede-Ufer)	Spreeufer	110001-717-09002/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin	2.550	497	497	keine	keine	
			110001-617-00061/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin	10.044	515	515	keine	keine	
		Spreeufer	110001-617-00066/000.00		öffentliches Eigentum - Land Berlin	310	310	310	keine	keine	
					Flächen Uferpromenade	**insg.**	**30.745**	**19.936**	**10.809**	**7.049**	
					Grunderwerbskosten	**insg.**				**1.127.840 €**	(160 Euro pro m²)

9. Gesamtkosten und Finanzierung

Gesamtkosten

Die nachfolgende Aufstellung listet getrennt für die Uferabschnitte 1 sowie 2 und 3 neben den Herstellungs- und Grunderwerbskosten einen Kostenansatz für weitere Fachgutachten und die Durchführung eines landschaftsplanerischen Wettbewerbsverfahren auf (im Einzelnen vgl. Punkt 10).

	Kosten in Euro (inkl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer)	
	Abschnitt 1 (Inselbrücke bis Jannowitzbrücke)	Abschnitte 2 und 3 (Jannowitzbrücke bis Schillingbrücke)
Grunderwerb / Bodenordnung	keine	ca. 1,13 Mio. €
Fachgutachten	ca. 50.000 €	ca. 200.000 €
Wettbewerbsverfahren	ca. 70.000 €	ca. 150.000 €
Herstellungskosten	ca. 670.000 €	ca. 6,5 Mio. €

In Abhängigkeit von der Art und Weise der Projektrealisierung fallen ggf. weitere Kosten für Regie- und Projektsteuerungsleistungen an.

Finanzierung

Durch die Zugehörigkeit des Plangebiets „Spreeuferpromenade“ zum Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt und zum Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) im Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz besteht die Möglichkeit, Städtebauförderungsmittel zur Herstellung und Aufwertung der Spreeuferpromenade einzusetzen. Die Maßnahme ist ein wesentliches Sanierungsziel und Bestandteil der Kosten- und Finanzierungsübersicht der 12. Rechtsverordnung. Damit können insbesondere Fördermittel des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz und Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen des Bezirksamts Mitte eingesetzt werden.

Einzelne Sonderprogramme des Landes Berlin, sofern diese oder vergleichbare Programme in den nächsten Jahren fortgeführt werden, können ebenfalls zur Finanzierung herangezogen werden (z. B. Radwegeausbauprogramm für den geplanten Ufer-Radweg oder das Berliner Umweltentlastungsprogramm II (UEP) für umweltbezogene Teilmaßnahmen).

Mit Fördermitteln aus der „Gemeinschaftsaufgabe zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GRW) können u. a. Investitionen zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit, zur Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Verbesserung der wirtschaftsnahen Infrastruktur unterstützt werden. Das Untersuchungsgebiet liegt bereits in einer GRW-Förderkulisse (Berliner C-Fördergebiet). Fördermittel könnten insbesondere mit Bezug auf die touristische Bedeutung der Spreeuferpromenade beantragt werden.

10. Empfehlungen zum weiteren Planungsverfahren

Für das weitere Verfahren werden folgende Maßnahmen und Schritte empfohlen:

Flächensicherung

Zur Sicherung der Flächenansprüche durch das Land Berlin sind neben der B-Plan-Ausweisung städtebauliche Verträge mit den Privateigentümern abzuschließen (Eigentumsverschaffungsvormerkung zugunsten Berlins), private Uferflächen sukzessive anzukaufen oder Vorkaufsrechte der Gemeinde wahrzunehmen. Dieser bereits erfolgreich begonnene Prozess sollte kontinuierlich fortgesetzt werden. Das bestehende Sanierungsrecht ermöglicht den Einsatz der notwendigen Instrumente.

Es wird empfohlen, für alle anzukaufenden Flächen bzw. Grundstücke Verkehrswertgutachten (im Paket) zu beauftragen. Sie bilden die Grundlage zur konkreten Bestimmung der Grunderwerbskosten und zur Aufnahme von Ankaufsverhandlungen mit den Eigentümern.

Planungsrechtliche Sicherung

Zur planungsrechtlichen Sicherung der aufgestellten Ziele ist die Fortführung und Konkretisierung der Bebauungsplanverfahren 1-81B und I-32a bedeutsam. Es besteht eine direkte Abhängigkeit zu den beabsichtigten Flächenankäufen. So regeln z. B. bestehende städtebauliche Verträge mit Grundeigentümern, dass die vereinbarte Eigentumsverschaffungsvormerkung zugunsten Berlins erst zum Zeitpunkt der B-Plan-Festsetzung rechtsicher durchgesetzt werden kann.

Vertiefende Bestandsaufnahme und Gutachten

Zur Klärung der technischen Machbarkeit und im Interesse einer Konkretisierung der Kostenschätzung wird angeregt, insbesondere den Baugrund des Spreeufers, den Zustand der Uferbefestigung und die unterirdische Leitungssituation vertiefend zu untersuchen (Auswertung vorliegender Erkenntnisse, ggf. ergänzende Begutachtungen). Diese Faktoren haben erhebliche Auswirkungen auf die erforderlichen Maßnahmen und die Kosten.

Zur exakten Einschätzung der Naturraumsituation wird die Durchführung einer Vegetationskartierung und -bewertung empfohlen. Daraus sollen auch Aussagen zur Erhaltenswürdigkeit von Vegetationsbeständen gewonnen werden.

Planungsverfahren

Anhand der Analyseergebnisse ist festzuhalten, dass sich die Planungsaufgabe „Spreeuferpromenade“ im Abschnitt 1 – Märkisches Ufer zwischen Inselbrücke und Jannowitzbrücke – anders darstellt als in den Abschnitten 2 und 3 – Jannowitzbrücke bis Schillingbrücke. Während es am Märkischen Ufer im Wesentlichen um die Aufwertung der bestehenden Spreeuferpromenade geht, steht in den Abschnitten 2 und 3 die erstmalige Herstellung der Spreeuferpromenade im Vordergrund. Deshalb wird vorgeschlagen, die Planung in differenzierten Verfahren durchzuführen.

In Anbetracht der gesamtstädtischen Bedeutung der Spreeuferpromenade wird die Durchführung eines landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs vorgeschlagen. Ein Wettbewerb erbringt für Berlin – auf effiziente Weise – ein breites Spektrum an Ideen und Gestaltungslösungen zu einem vertretbaren Zeit- und Kostenaufwand. Er entscheidet über den künftigen Charakter der Spreeuferzone und die Einbindung in den gebietsübergreifenden Spreeuferweg.

Erste Priorität genießen dabei die Abschnitte 2 + 3 (Jannowitzbrücke bis Schillingbrücke). Hier besteht der größere Handlungs- und Steuerungsbedarf. Darüber hinaus wird von einer fertig gestellten und durchgängig begehbaren Uferpromenade ein bedeutsamer positiver Effekt für die Entwicklung des gesamten Gebietes ausgehen.

Zweite Priorität genießt die Planung zur Aufwertung des Märkischen Ufers (Abschnitt 1). Es liegt nahe, diese Aufgabe im Zusammenhang mit der beabsichtigten Wiedererrichtung der Waisenbrücke zu bearbeiten. Für die Waisenbrücke wird die Erstellung einer separaten Machbarkeitsstudie empfohlen.

Die Umsetzung einzelner Planungsaufgaben könnte ggf. während des Prozesses im Rahmen von weiteren konkurrierenden Planungsverfahren geklärt werden.

Berücksichtigung der Belange der Uferanlieger

Zur weiteren Klärung der Planungsaufgabe „Spreeuferpromenade“ sind Abstimmungen mit den Uferanliegern bezüglich der Grundstückverfügung, Erschließung und (privaten) Nutzungsabsichten erforderlich (siehe abschnittsweise Darstellung der Untersuchungsergebnisse).

Die Einbeziehung der Uferanlieger ist auch deshalb wichtig, weil die Spreeuferpromenade interessante (Rand-)Nutzungen braucht, um das Spreeufer zu einem belebten und gern genutzten Ort zu machen. Grundsätzlich sind die Berücksichtigung der Interessen und Belange der „Betroffenen“ und deren Information und Mitwirkung im Planungsverfahren wichtige Bestandteile des Sanierungsverfahrens.

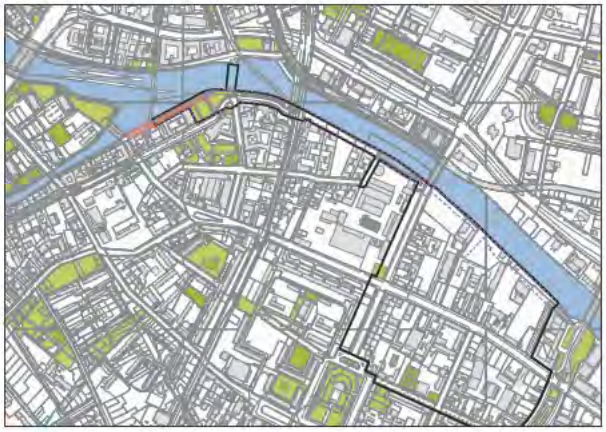
Baudurchführung

Die Realisierung der Spreeuferpromenade sollte erst nach Vorliegen einer abgestimmten und hinreichend konkreten Gesamtplanung erfolgen. Dann können auch größere Abschnitte zusammenhängend hergestellt werden (z. B. Abschnitt Jannowitzbrücke bis Michaelbrücke).

Im Interesse einer zügigen und koordinierten Herstellung sowie der Sicherung einer einheitlichen Gestaltung sollte die öffentliche Hand die Bauherrenschaft für das gesamte Projekt übernehmen. Damit können Schnittstellenprobleme und Interessenskonflikte vermieden werden, die bei der grundstücksweisen Herstellung durch private Investoren aufgetreten sind.

11. Abschnittsweise Darstellung der Untersuchungsergebnisse

Abschnitt A | Märkisches Ufer (zwischen Inselbrücke und Märkischem Platz)



Grundstücksfläche — Grenze Sanierungsgebiet
– – Abgrenzung Spreeufer

Uferpromenade vorhanden
– – Abgrenzung Spreeufer

Flurstück / anteilige Flurstücksfläche im jeweiligen Abschnitt	110001-718-00001/000.00 (1.013 m²) 110001-719-00237/000.00 (2.858 m²)
öffentlich genutzte Uferfläche im jeweiligen Abschnitt	vorhanden: 3.871 m²
Grundbuchblatt	
eigentumsrechtliche Situation	öffentliches Eigentum, Land Berlin
Baulasten / Grunddienstbarkeiten für die Uferfläche	
planungsrechtliche Situation	unbeplanter Innenbereich (kein Bebauungsplan)
aktuelle Nutzung / Zustand	• begrünte Uferpromenade auf zwei Ebenen, tw. Grün- und Erholungsflächen • untere Ebene: Fußweg • obere Ebene: überwiegend Erschließungsstraße, tw. Fußweg • Anlegestellen für Fahrgastschifffahrt (Reederei Riedel, Exclusiv Yachtcharter- und Schiffahrtsgesellschaft mbH, Stern und Kreis Schiffahrt GmbH und Reederei Winkler) • Historischer Hafen Berlin (Museumsschiffe, Café, Bistro, „Theaterkahn“) • überwiegend guter Erhaltungszustand, einzelne Gestaltungs- und Funktionsmängel

	• Erneuerungsbedarf insb. bei Treppenanlagen und Bodenbelägen • unzureichende behindertengerechte Erschließung (fehlende Rampen) • Nutzungskonflikte zw. Fußgängern, Radfahrern und Passagieren der Fahrgastschiffe im Bereich untere Uferpromenade und Anlegestellen (zu geringes Platzangebot) • tw. Gestaltungsmängel obere Erschließungsstraße (problematische Wegeführung, unterschiedliche Materialverwendung, störende Baumscheibenstandorte)
aktuelle Bau- und Nutzungsabsichten	keine bekannt
Sicherung der geplanten Ufernutzung	Widmung als öffentliche Verkehrs- bzw. Grünfläche besteht
erforderliche Schritte / Maßnahmen	• Klärung der Belange der Fahrgastschifffahrt (Anlegestellen) und des Historischen Hafens Berlin für Aufwertung • Erneuerung und Aufwertung der Spreeuferpromenaden

Abschnitt A | Märkisches Ufer (zwischen Inselbrücke und Märkischem Platz)

Museumsschiffe am Historischen Hafen

Straßenraum am Historischen Hafen

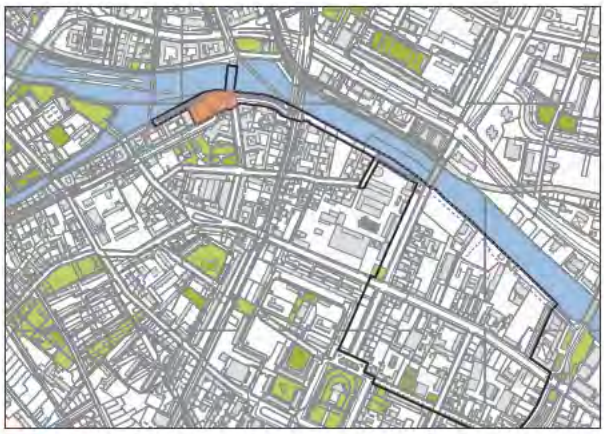
Treppenanlage am Historischen Hafen

untere Spreeuferpromenade

untere Spreeuferpromenade – Treppenanlage am Märkischen Platz

obere Erschließungsstraße – Baumscheibenbegrenzung

Abschnitt B | Märkisches Ufer (Märkischer Platz)



Grundstücksfläche — Grenze Sanierungsgebiet
– – Abgrenzung Spreeufer

Uferpromenade vorhanden
– – Abgrenzung Spreeufer

Flurstück / anteilige Flurstücksfläche im jeweiligen Abschnitt	110001-718-00002/000.00 (4.142 m²) 110001-718-00193/000.00 (2.218 m²)
öffentlich genutzte Uferfläche im jeweiligen Abschnitt	vorhanden: 6.360 m²
Grundbuchblatt	
eigentumsrechtliche Situation	öffentliches Eigentum, Land Berlin
Baulasten / Grunddienstbarkeiten für die Uferfläche	
planungsrechtliche Situation	unbeplanter Innenbereich (kein Bebauungsplan)
aktuelle Nutzung / Zustand	• begrünte Uferpromenade für Fußgänger • Grün- und Erholungsfläche (Märkischer Platz) • Anlegestellen für Fahrgastschifffahrt (Stern und Kreis Schiffahrt GmbH und Reederei Winkler) • überwiegend guter Erhaltungszustand, einzelne Gestaltungs- und Funktionsmängel • Erneuerungsbedarf insb. bei Treppenanlagen und Bodenbelägen • unzureichende behindertengerechte Erschließung (fehlende Rampen) • Nutzungskonflikte zw. Fußgängern, Radfahrern und Passagieren der Fahrgastschiffe im Bereich untere Uferpromenade und Anlegestellen (zu geringes Platzangebot)

	• mangelhafte Wegeführung im Bereich Märkischer Platz (Wegeunterbrechungen, „Trampelpfade“) • Ausstattungsdefizite (keine Sitzmöglichkeiten, fehlende Beleuchtung)
aktuelle Bau- und Nutzungsabsichten	keine bekannt
Sicherung der geplanten Ufernutzung	Widmung als öffentliche Verkehrs- bzw. Grünfläche besteht
erforderliche Schritte / Maßnahmen	• Klärung der Belange der Fahrgastschifffahrt (Anlegestellen) für Aufwertung • Erneuerung und Aufwertung der Spreeuferpromenade • Umbau des Märkischen Platzes im Zusammenhang mit dem beabsichtigten Neubau der Waisenbrücke

Abschnitt B | Märkisches Ufer (Märkischer Platz)

Märkischer Platz – „Trampelpfad“

Märkischer Platz – Grünfläche

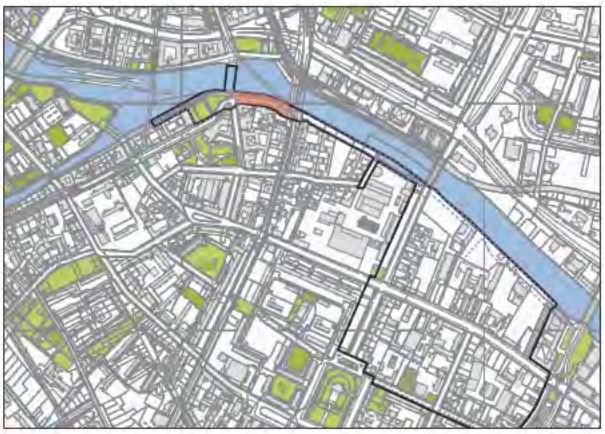
Anlegestellen (Stern und Kreis Schiffahrt GmbH und Reederei Winkler)

Märkisches Ufer

Treppenanlage am Märkischen Platz

defekte Treppenbeleuchtung

Abschnitt C | Märkisches Ufer (zwischen Märkischem Platz und Jannowitzbrücke)



Grundstücksfläche — Grenze Sanierungsgebiet
– – Abgrenzung Spreeufer

Uferpromenade vorhanden
– – Abgrenzung Spreeufer

Flurstück / anteilige Flurstücksfläche im jeweiligen Abschnitt	110001-718-00270/000.00 (3.748 m²)
öffentlich genutzte Uferfläche im jeweiligen Abschnitt	vorhanden: 3.748 m²
Grundbuchblatt	
eigentumsrechtliche Situation	öffentliches Eigentum, Land Berlin
Baulasten / Grunddienstbarkeiten für die Uferfläche	
planungsrechtliche Situation	unbeplanter Innenbereich (kein Bebauungsplan)
aktuelle Nutzung / Zustand	• begrünte Uferpromenade auf zwei Ebenen, tw. Grün- und Erholungsfläche • untere Ebene: Fußweg • obere Ebene: Erschließungsstraße • Anlegestelle für Fahrgastschifffahrt (Reederei Riedel) • überwiegend guter Erhaltungszustand, einzelne Gestaltungs- und Funktionsmängel • Erneuerungsbedarf insb. bei Treppenanlagen und Bodenbelägen • unzureichende behindertengerechte Erschließung (fehlende Rampen) • Nutzungskonflikte zw. Fußgängern, Radfahrern, Passagieren und Fahrkartenkäufern der Fahrgastschifffahrt im Bereich untere Uferpromenade / Anlegestellen (zu geringes Platzangebot)

	• fehlender Treppen- bzw. Rampenaufgang zur Jannowitzbrücke • unbeleuchtete Unterführung unter der Jannowitzbrücke wird als „Angstraum“ wahrgenommen • mangelhafte Fußgängerverbindung auf der oberen Erschließungsstraße (nördlicher Bürgersteig zu schmal)
aktuelle Bau- und Nutzungsabsichten	keine bekannt
Sicherung der geplanten Ufernutzung	Widmung als öffentliche Verkehrs- bzw. Grünfläche besteht
erforderliche Schritte / Maßnahmen	• Klärung der Belange der Fahrgastschifffahrt (Anlegestellen) für Aufwertung • Erneuerung und Aufwertung der Spreeuferpromenade • Umbau Treppenanlage / Uferbereich am Märkischen Platz in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Neubau der Waisenbrücke

Abschnitt C | Märkisches Ufer (zwischen Märkischem Platz und Jannowitzbrücke)

obere Erschließungsstraße

Anlegestelle und Kassenhäuschen Reederei Riedel

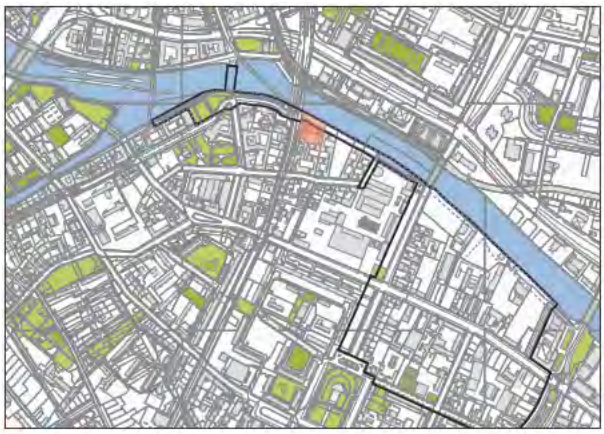
Spreeuferpromenade

Spreeuferpromenade – Wegeplatten

Sitzmöblierung und Abfallbehälter

Unterführung Jannowitzbrücke

Abschnitt D | Brückenstraße 6

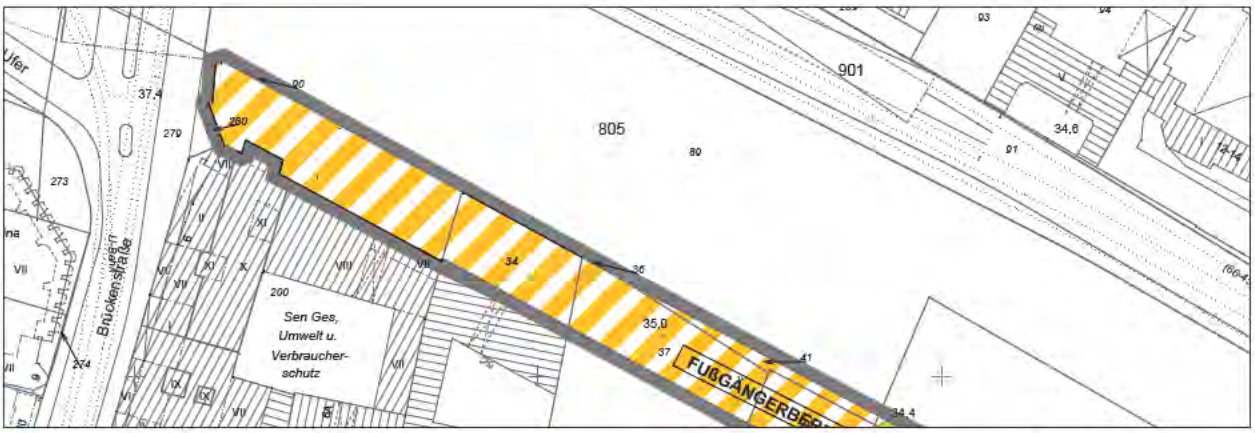


Grundstücksfläche — Grenze Sanierungsgebiet
– – Abgrenzung Spreeufer

Grundstücksfläche — Uferpromenade vorhanden
– – Abgrenzung Spreeufer

Flurstück / anteilige Flurstücksfläche im jeweiligen Abschnitt	110001-718-00200/000.00 (1.151 m²) 110001-718-00280/000.00 (5 m²)
öffentlich genutzte Uferfläche im jeweiligen Abschnitt	vorhanden: 1.156 m²
Grundbuchblatt	
eigentumsrechtliche Situation	privates Eigentum
Baulasten / Grunddienstbarkeiten für die Uferfläche	
planungsrechtliche Situation	Bebauungsplan 1-81B (im Verfahren)
aktuelle Nutzung / Zustand	• tw. begrünte öffentlich nutzbare Uferpromenade • private Anlieferstraße mit Zugangsbeschränkung (Schranke) • chinesisches Restaurant mit Freisitz • Standort einer Luftgütemessstation (Container) • unterirdische Fernwärmetrasse vorhanden • überwiegend mittlerer Erhaltungszustand • Pflegedefizite und einzelne Gestaltungs- und Funktionsmängel

	• Erneuerungsbedarf insb. bei Treppenanlagen, Pflanzflächen und unterem Fußweg • Treppenanlage / Uferpromenade nicht behindertengerecht erschlossen (fehlende Rampen) • mangelhafte, tw. defekte Beleuchtung
aktuelle Bau- und Nutzungsabsichten	keine bekannt
Sicherung der geplanten Ufernutzung	• Bebauungsplan 1-81B (im Verfahren) • Sicherung der öffentlichen Ufernutzung erforderlich, ggf. Widmung als öffentliche Verkehrsfläche
erforderliche Schritte / Maßnahmen	• Klärung der rechtlichen Situation und Sicherung der öffentlichen Nutzung der Uferpromenade • Klärung künftiger Standort Luftgütemessstation • Erneuerung und teilweiser Umbau der Spreeuferpromenade



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) Bebauungsplan 1-81B

Abschnitt D | Brückenstraße 6

Blick von der Jannowitzbrücke auf Treppenanlage

Spreeuferpromenade – Richtung Rungestraße 22-24

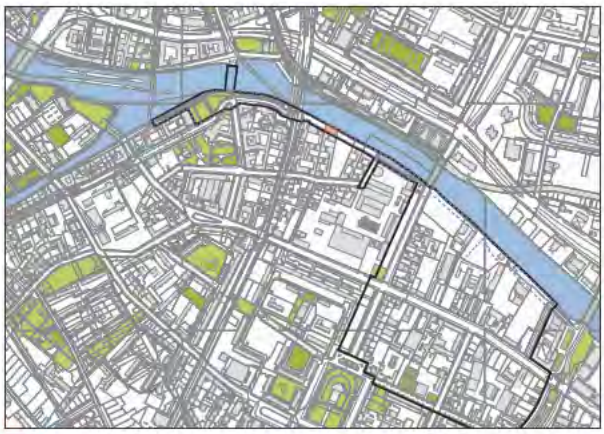
Spreeuferpromenade – Richtung Jannowitzbrücke

Anlieferstraße, Rollstuhlrampe zum chinesischen Restaurant

chinesisches Restaurant – Freisitz

Luftgütemessstation

Abschnitt E | Rungestraße 22-24

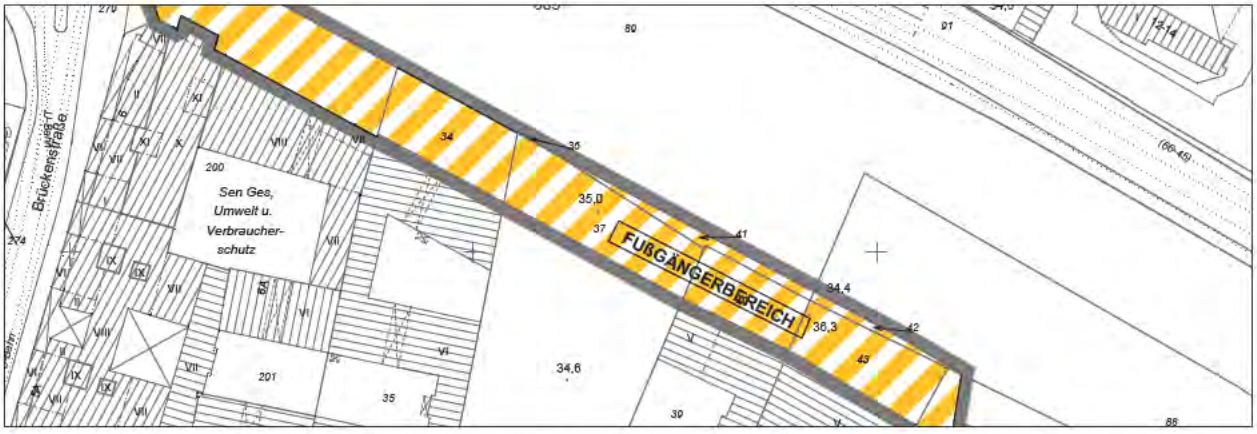


Grundstücksfläche — Grenze Sanierungsgebiet
– – Abgrenzung Spreeufer

Grundstücksfläche Uferpromenade vorhanden
– – Abgrenzung Spreeufer Uferpromenade geplant

Flurstück / anteilige Flurstücksfläche im jeweiligen Abschnitt	110001-718-00034/000.00 (597 m²)
öffentlich genutzte Uferfläche im jeweiligen Abschnitt	vorhanden: 129 m² geplant: 468 m² Fläche insgesamt: 597 m²
Grundbuchblatt	
eigentumsrechtliche Situation	privates Eigentum
Baulasten / Grunddienstbarkeiten für die Uferfläche	
planungsrechtliche Situation	Bebauungsplan 1-81B (im Verfahren)
aktuelle Nutzung / Zustand	• öffentlich nutzbarer Uferweg (ca. 2 Meter breit) • privat genutzte Grünanlage (nicht öffentlicher Zugang vom Gebäude Rungestraße 22-24) • unterirdische Fernwärmetrasse vorhanden • überwiegend guter Zustand des Uferweges • einzelne Gestaltungs- und Funktionsmängel • unzureichende behindertengerechte Erschließung (fehlende Rampen) • (zu) schmaler Uferweg • Ausstattungsdefizite (keine Beleuchtung oder Stadtmöblierung)

	• Uferpromenade endet an Grundstücksgrenze Rungestraße 21 • private Außenanlagen in gutem Erhaltungs- und Pflegezustand
aktuelle Bau- und Nutzungsabsichten	keine bekannt
Sicherung der geplanten Ufernutzung	Bebauungsplan 1-81B (im Verfahren)
erforderliche Schritte / Maßnahmen	• Ankauf der gesamten Uferfläche durch das Land Berlin (597 m²) • Planung und Neubau Spreeuferpromenade (inkl. Beleuchtung, Begrünung, Stadtmöblierung)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) Bebauungsplan 1-81B

Abschnitt E | Rungestraße 22-24

Spreeuferpromenade – Richtung Rungestraße 21

Spreeuferpromenade – Richtung Brückenstraße 6

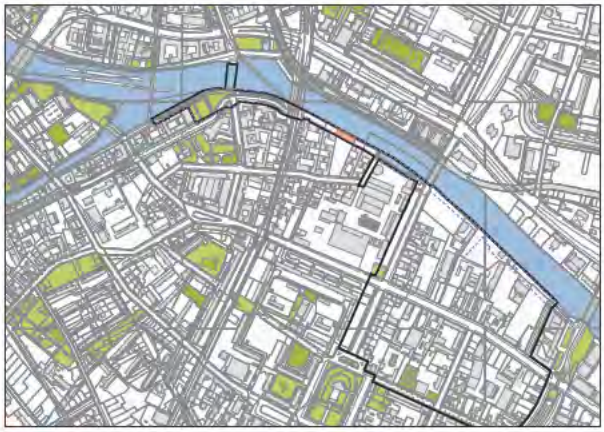
private Grünfläche

private Grünfläche – Richtung Spree

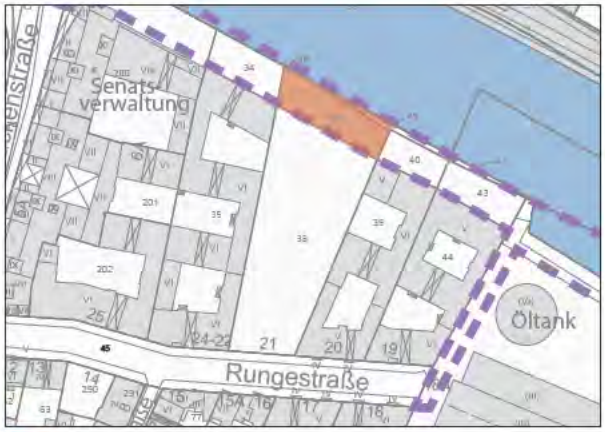
private Grünfläche – Richtung Jannowitzbrücke

Treppenanlage zum Grundstück Rungestraße 21

Abschnitt F | Rungestraße 21



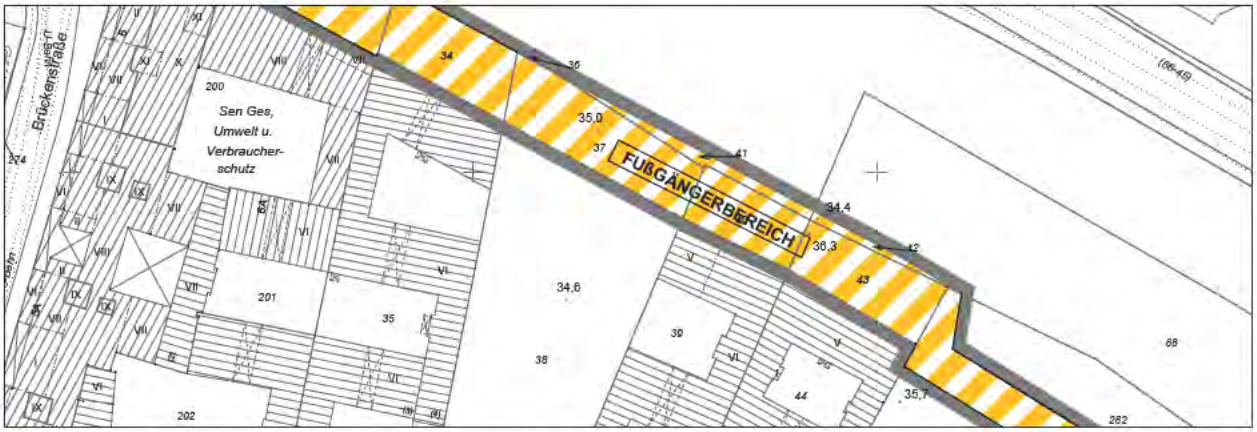
Grundstücksfläche — Grenze Sanierungsgebiet
– – Abgrenzung Spreeufer



Uferpromenade geplant
– – Abgrenzung Spreeufer

Flurstück / anteilige Flurstücksfläche im jeweiligen Abschnitt	110001-718-00041/000.00 (75 m²) 110001-718-00037/000.00 (791 m²)
öffentlich genutzte Uferfläche im jeweiligen Abschnitt	geplant: 866 m²
Grundbuchblatt	
eigentumsrechtliche Situation	öffentliches Eigentum, Land Berlin
Baulasten / Grunddienstbarkeiten für die Uferfläche	
planungsrechtliche Situation	Bebauungsplan 1-81B (im Verfahren)
aktuelle Nutzung / Zustand	• ungenutzte und ungepflegte Brachfläche mit Ruderalvegetation, dichter Baumbestand

	• Fläche nur eingeschränkt (öffentlich) zugänglich und erschlossen („Trampelpfad" von Nachbargrundstücken) • unterirdische Fernwärmetrasse vorhanden • größtenteils unterirdisch angelegtes Kühlwasserauslaufbauwerk für HKW Mitte • ungesicherte Uferkante und Uferböschung
aktuelle Bau- und Nutzungsabsichten	• Investor plant Wohnungsneubau auf dem Flurstück 38, Realisierungszeitraum: 2013-2015 • Verlegung oberirdische Fernwärmetrasse in den Untergrund (Flurstück 38) geplant
Sicherung der geplanten Ufernutzung	Bebauungsplan 1-81B (im Verfahren)
erforderliche Schritte / Maßnahmen	• Planung und Neubau Spreeuferpromenade (inkl. Beleuchtung, Begrünung, Stadtmöblierung) • Klärung Einbindung Kühlwasserauslaufbauwerk



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)

Bebauungsplan 1-81B

Abschnitt F | Rungestraße 21

Übergang vom Grundstück Rungestraße 22-24

Trampelpfad – Richtung Rungestraße 20

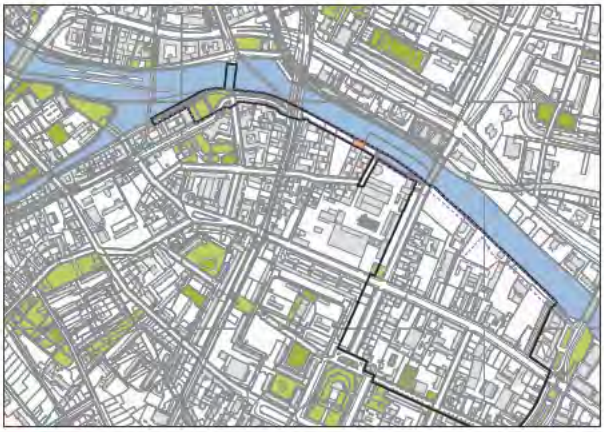
Spreeufer – Richtung Rungestraße 22-24

Uferböschung – Uferkante

Kühlwasserauslaufbauwerk

Kühlwasserauslaufbauwerk

Abschnitt G | Rungestraße 20

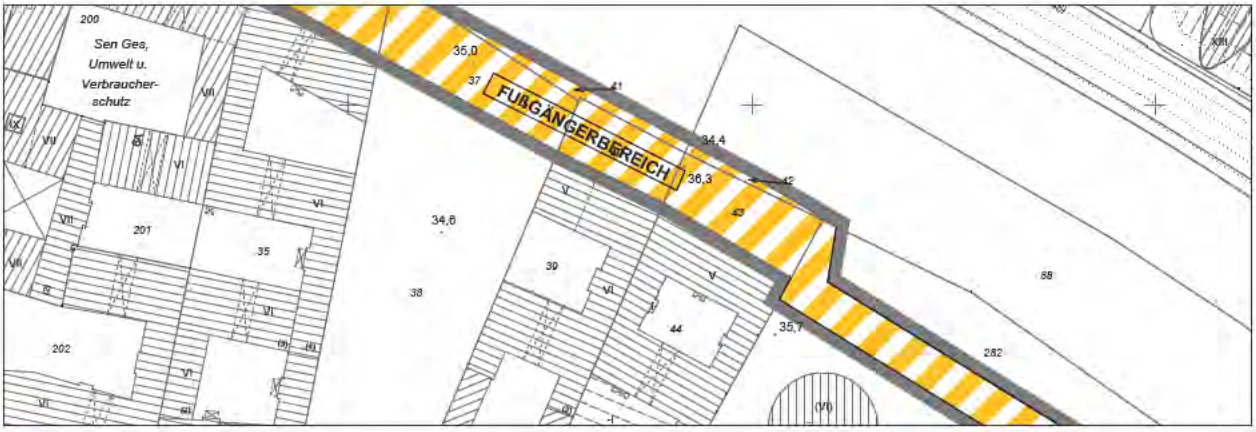


Grundstücksfläche — Grenze Sanierungsgebiet
– – Abgrenzung Spreeufer

Uferpromenade vorhanden
– – Abgrenzung Spreeufer

Flurstück / anteilige Flurstücksfläche im jeweiligen Abschnitt	110001-718-00041/000.00 (73 m²) 110001-718-00040/000.00 (380 m²)
öffentlich genutzte Uferfläche im jeweiligen Abschnitt	vorhanden: 453 m²
Grundbuchblatt	
eigentumsrechtliche Situation	öffentliches Eigentum, Land Berlin
Baulasten / Grunddienstbarkeiten für die Uferfläche	
planungsrechtliche Situation	Bebauungsplan 1-81B (im Verfahren)
aktuelle Nutzung / Zustand	• öffentlich nutzbarer Uferweg (wassergebundene Decke) • tw. Nutzung als Freisitz des Vereins „c-base e.V." (Computer / Technik / Netzwerke) • insg. mittlerer Erhaltungs- und Pflegezustand, einzelne Gestaltungs- und Funktionsmängel • Fläche nur eingeschränkt öffentlich zugänglich und erschlossen (Uferweg endet als „Sackgasse" zur Rungestraße 19, öffentlicher Durchgang auf das Grundstück Rungestraße 20 vorhanden)

	• Ausstattungsdefizite (mangelhafte Beleuchtung oder keine Stadtmöblierung) • unterirdische Kühlwasserauslauftrasse für HKW Mitte • ungesicherte Uferkante und Uferböschung
aktuelle Bau- und Nutzungsabsichten	Interesse „c-base" an der Weiternutzung des Freisitzes auf einer Uferteilfläche
Sicherung der geplanten Ufernutzung	Bebauungsplan 1-81B (im Verfahren)
erforderliche Schritte / Maßnahmen	• Abstimmung Nutzungsbelange „c-base" • gestalterische und funktionale Aufwertung und ggf. Umbaumaßnahmen der Spreeuferpromenade (inkl. Beleuchtung, Begrünung, Stadtmöblierung)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)

Bebauungsplan 1-81B

Abschnitt G | Rungestraße 20

Spreeuferweg – Richtung Rungestraße 21

Treppenanlage mit Rampe

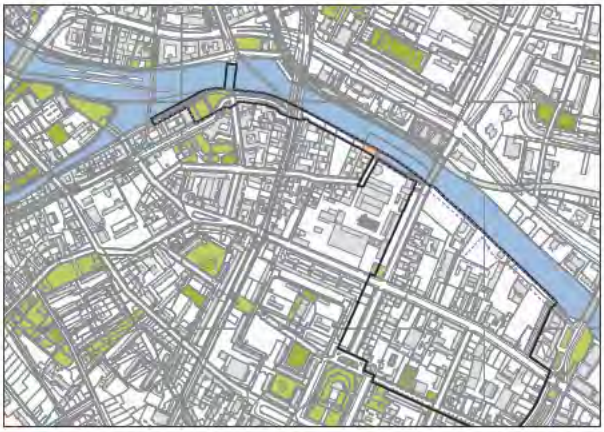
Außenanlage

Uferböschung – Uferkante

Freisitz „c-base“

Freisitz „c-base“

Abschnitt H | Rungestraße 19

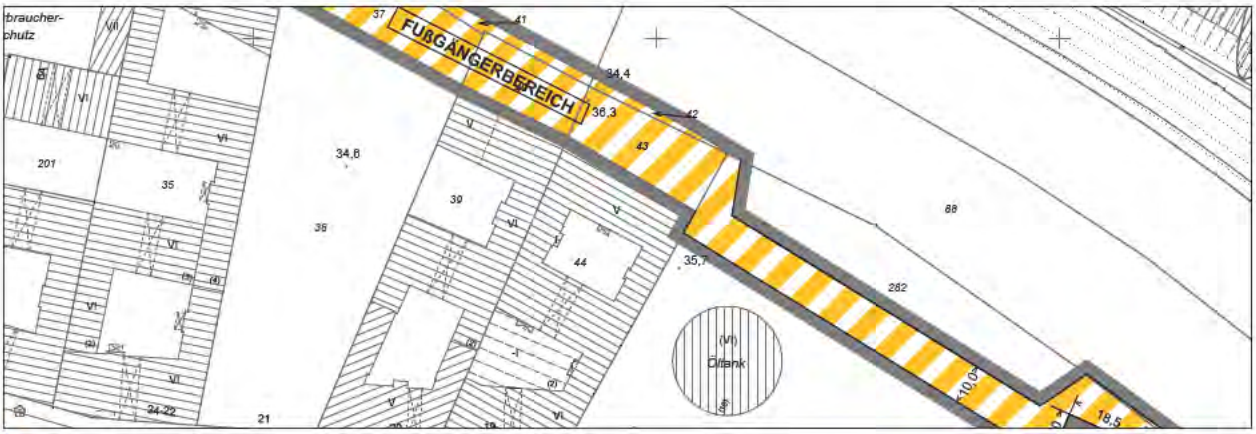


Grundstücksfläche — Grenze Sanierungsgebiet
– – Abgrenzung Spreeufer

Grundstücksfläche — Uferpromenade geplant
– – Abgrenzung Spreeufer

Flurstück / anteilige Flurstücksfläche im jeweiligen Abschnitt	110001-718-00042/000.00 (93 m²) 110001-718-00043/000.00 (548 m²)
öffentlich genutzte Uferfläche im jeweiligen Abschnitt	geplant: 641 m²
Grundbuchblatt	
eigentumsrechtliche Situation	• öffentliches Eigentum, Land Berlin (Flurstück 42) • privates Eigentum (Flurstück 43)
Baulasten / Grunddienstbarkeiten für die Uferfläche	
planungsrechtliche Situation	Bebauungsplan 1-81B (im Verfahren)
aktuelle Nutzung / Zustand	• überwiegend privat genutzte Grünfläche (nicht öffentlicher Zugang vom Gebäude Rungestraße 19) • Uferfläche nicht öffentlich zugänglich, vollständig eingezäunt mit (verschlossenen) Toren zur Rungestraße 20 und zum HKW-Gelände • private Grünfläche in gutem Erhaltungs- und Pflegezustand • Uferböschung mit Ruderalvegetation • ungesicherte Uferkante • unterirdische Kühlwasserauslauftrasse

aktuelle Bau- und Nutzungs-absichten	keine bekannt
Sicherung der geplanten Ufer-nutzung	Bebauungsplan 1-81B (im Verfahren)
erforderliche Schritte / Maßnahmen	• Ankauf der gesamten Uferfläche durch das Land Berlin (548 m²) • Planung und Neubau Spreeuferpromenade (inkl. Beleuchtung, Begrünung, Stadtmöblierung)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) Bebauungsplan 1-81B

Abschnitt H | Rungestraße 19

Tor zur Rungestraße 20

private Grünfläche Rungestraße 19

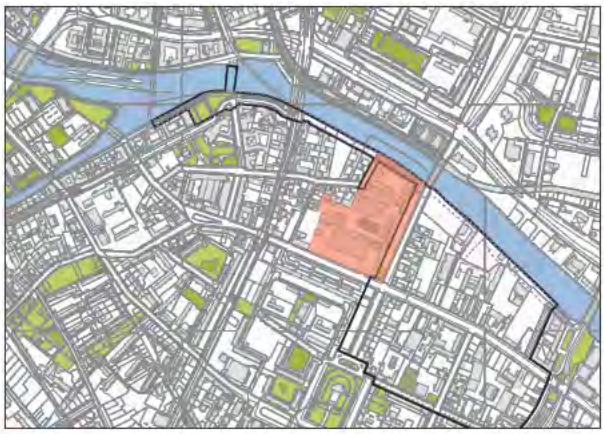
Grundstücksgrenze zum HKW Mitte (am Ufer)

Grundstücksgrenze zum HKW Mitte

Uferböschung mit Ruderalvegetation

Uferböschung Richtung Rungestraße 19

Abschnitt I | Köpenicker Straße 60-70 (Heizkraftwerk Mitte)

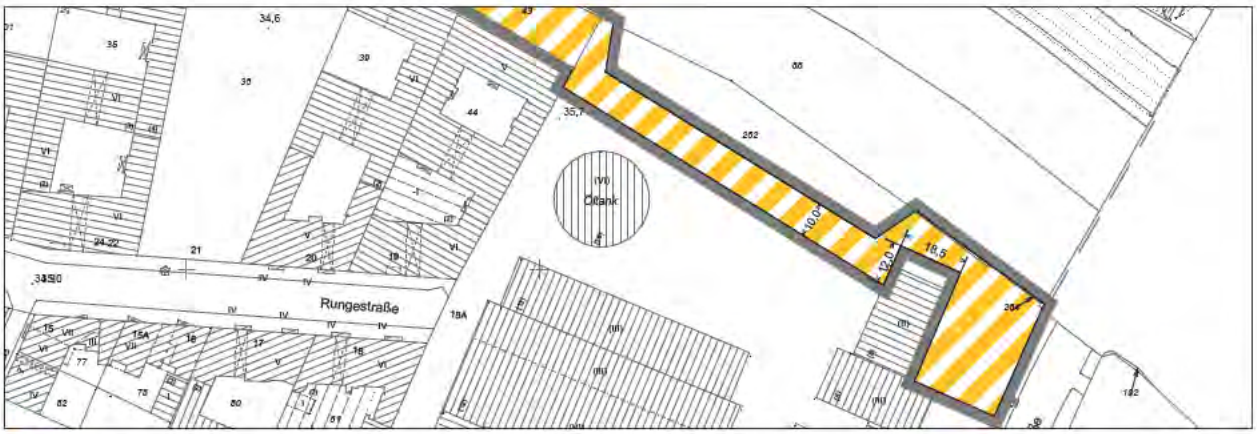


Grundstücksfläche — Grenze Sanierungsgebiet
– – Abgrenzung Spreeufer

Grundstücksfläche Uferpromenade vorhanden
– – Abgrenzung Spreeufer

Flurstück / anteilige Flurstücksfläche im jeweiligen Abschnitt	110001-718-00282/000.00 (1.433 m²) 110001-718-00283/000.00 (2.018 m²)
öffentlich genutzte Uferfläche im jeweiligen Abschnitt	vorhanden: 2.018 m²
Grundbuchblatt	
eigentumsrechtliche Situation	privates Eigentum
Baulasten / Grunddienstbarkeiten für die Uferfläche	
planungsrechtliche Situation	Bebauungsplan 1-81B (im Verfahren)
aktuelle Nutzung / Zustand	• Betriebsgelände Heizkraftwerk Mitte • „Ölhafen" für Tankschiffe (Reservebelieferung) • vollständig angelegte Uferpromenade (inkl. Beleuchtung, Begrünung und hochwertiger Stadtmöblierung) • „Kunst am Bau" – Objekte von Perkirkeby (Klinkermauer und Klinker-Turm) und Ayse Erkmen (beheizbare Bank-Skulpturen) • Uferpromenade vollständig umzäunt und öffentlich nicht zugänglich • insg. guter Erhaltungszustand mit einzelnen Gestaltungs- und Funktionsmängeln, tw. Pflegedefizite • unzureichende behindertengerechte Erschließung (fehlende oder (zu) steile Rampen)

	• vorhandene Unterführung Michaelbrücke nicht als Uferweg ausgebaut
aktuelle Bau- und Nutzungsabsichten	keine bekannt
Sicherung der geplanten Ufernutzung	• Bebauungsplan 1-81B (im Verfahren) • (vertragliche) Sicherung der öffentlichen Nutzung der Uferpromenade erforderlich, ggf. Widmung als öffentliche Verkehrsfläche
erforderliche Schritte / Maßnahmen	• Klärung der rechtlichen Situation zur Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit der Spreeuferpromenade • Klärung mögliche Wegeverbindung Rungestraße 18 A – Spreeufer über HKW Mitte • einzelne bauliche Erneuerungsmaßnahmen und ggf. behinderten- und radfahrergerechter Umbau der Treppen- und Rampenanlagen an der Michaelkirchstraße



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)

Bebauungsplan 1-81B

Abschnitt I | Köpenicker Straße 60-70 (Heizkraftwerk Mitte)

Hafen des Heizkraftwerkes

Uferpromenade – Brücke über dem Einlaufbauwerk

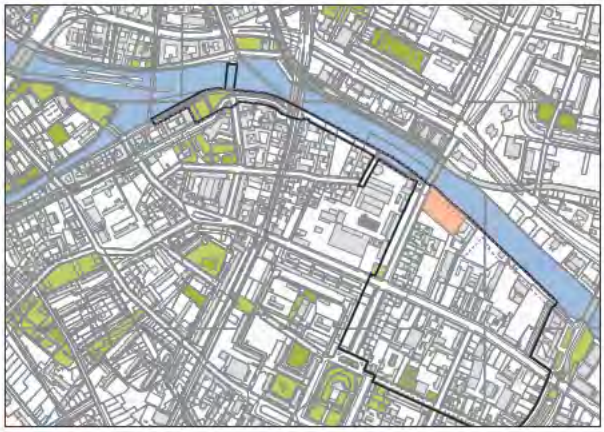
Spreeuferpromenade

Treppenanlagen

Michaelbrücke – Unterführung

Stadtmöblierung – Uferweg

Abschnitt J | Michaelkirchstraße 22-23

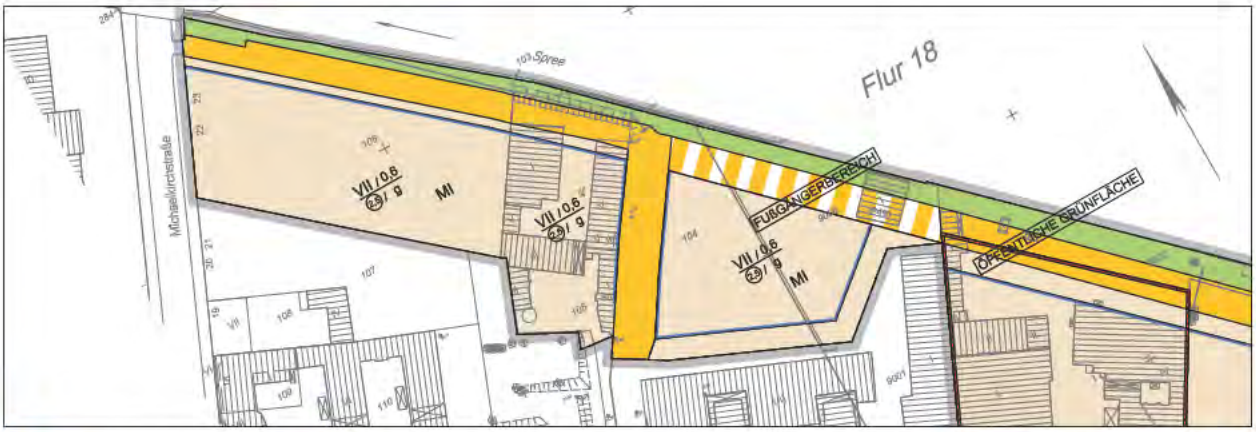


Grundstücksfläche — Grenze Sanierungsgebiet
– – Abgrenzung Spreeufer

Grundstücksfläche — Uferpromenade geplant
– – Abgrenzung Spreeufer

Flurstück / anteilige Flurstücksfläche im jeweiligen Abschnitt	110001-718-00103/000.00 (150 m²) 110001-718-00106/000.00 (1.628 m²)
öffentlich genutzte Uferfläche im jeweiligen Abschnitt	geplant: 1.778 m²
Grundbuchblatt	
eigentumsrechtliche Situation	• öffentliches Eigentum, Land Berlin (Flurstück 103) • privates Eigentum (Flurstück 106)
Baulasten / Grunddienstbarkeiten für die Uferfläche	
planungsrechtliche Situation	Bebauungsplan I-32a (im Verfahren)
aktuelle Nutzung / Zustand	• Brachfläche mit Ruderalvegetation • temporäre Zwischennutzungen (Strandclub, Strandbar) • Zugang zum Club „KaterHolzig", Köpenicker Straße 50 • Grundstück und Uferfläche nur eingeschränkt öffentlich zugänglich, überwiegend umzäunt • unterirdische „Molch-Station" zur Wartung einer unterirdischen Gasleitung

aktuelle Bau- und Nutzungs-absichten	keine bekannt
Sicherung der geplanten Ufer-nutzung	Bebauungsplan I-32a (im Verfahren)
erforderliche Schritte / Maßnahmen	• Ankauf der gesamten Uferfläche durch das Land Berlin (1.628 m²) • Planung und Neubau Spreeuferpromenade (inkl. Beleuchtung, Begrünung, Stadtmöblierung) mit Aufgängen zur Michaelkirch-straße



Straßenverkehrsfläche
Mischgebiet
öffentliche und private Grünfläche
Baugrenze

Bebauungsplan I-32a

Abschnitt J | Michaelkirchstraße 22-23

Spreeufer

Strandbarnutzung durch „LichtPARK e. V."

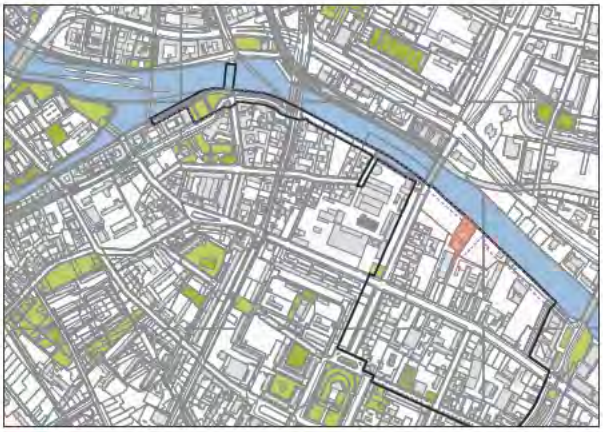
Uferbereich an der Michaelbrücke

Eingangssituation

Draufsicht – Brachfläche Michaelkirchstraße 22-23

Brachfläche Michaelkirchstraße 22-23

Abschnitt K | Köpenicker Straße 50 (alte Seifenfabrik)



Grundstücksfläche — Grenze Sanierungsgebiet
– – Abgrenzung Spreeufer

Grundstücksfläche Uferpromenade geplant
– – Abgrenzung Spreeufer

Flurstück / anteilige Flurstücksfläche im jeweiligen Abschnitt	110001-718-00103/000.00 (181 m²) 110001-718-00105/000.00 (424 m²)
öffentlich genutzte Uferfläche im jeweiligen Abschnitt	geplant: 605 m²
Grundbuchblatt	
eigentumsrechtliche Situation	• öffentliches Eigentum, Land Berlin (Flurstück 103) • privates Eigentum (Flurstück 105)
Baulasten / Grunddienstbarkeiten für die Uferfläche	
planungsrechtliche Situation	Bebauungsplan I-32a (im Verfahren)
aktuelle Nutzung / Zustand	• Freiflächennutzung am Ufer durch Club „KaterHolzig" in der alten Seifenfabrik (Restaurant, Club, Strandbar) • Uferfläche als Terrassenanlage gestaltet • Grundstück und Ufer nur eingeschränkt öffentlich zugänglich

aktuelle Bau- und Nutzungsabsichten	• Sanierung und Umbau des Fabrikgebäudes für Wohnnutzung vom Eigentümer geplant, Baubeginn voraussichtlich Ende 2013 • Auszug Club „KaterHolzig" im September 2013 vorgesehen
Sicherung der geplanten Ufernutzung	• Bebauungsplan I-32a (im Verfahren)
erforderliche Schritte / Maßnahmen	• Abschluss eines sanierungsrechtlichen Vertrags zw. Land Berlin und Eigentümer beabsichtigt (Eigentumsverschaffungsvormerkung zugunsten Berlins für den Ankauf der Uferfläche) • Ankauf der gesamten Uferfläche durch Berlin (424 m²) • Planung und Neubau Spreeuferpromenade (inkl. Beleuchtung, Begrünung, Stadtmöblierung)

Straßenverkehrsfläche
Mischgebiet
öffentliche und private Grünfläche
Baugrenze

Bebauungsplan I-32a

Abschnitt K | Köpenicker Straße 50 (alte Seifenfabrik)

Eingangssituation Köpenicker Straße 50

Draufsicht – alte Seifenfabrik

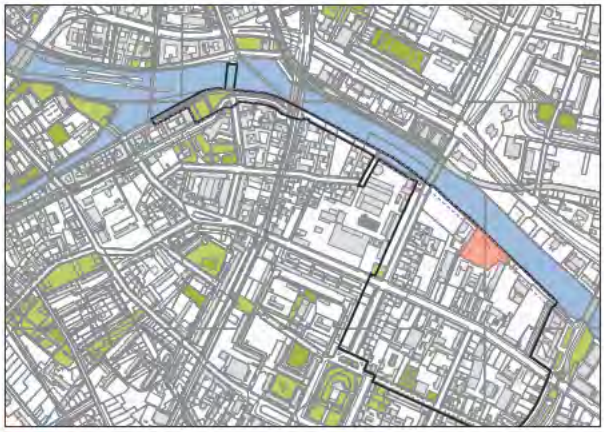
Spreeufer

Club „KaterHolzig“

Strandbar „KaterHolzig“

Außenterrassen am Spreeufer

Abschnitt L | Köpenicker Straße 48-49 (hinten)



Grundstücksfläche — Grenze Sanierungsgebiet
– – Abgrenzung Spreeufer

Grundstücksfläche Uferpromenade geplant
– – Abgrenzung Spreeufer

Flurstück / anteilige Flurstücksfläche im jeweiligen Abschnitt	110001-717-09000/000.00 (1.428 m²) 110001-718-00104/000.00 (1.391 m²)
öffentlich genutzte Uferfläche im jeweiligen Abschnitt	geplant: 2.819 m²
Grundbuchblatt	
eigentumsrechtliche Situation	genossenschaftliches Eigentum
Baulasten / Grunddienstbarkeiten für die Uferfläche	

planungsrechtliche Situation	Bebauungsplan I-32a (im Verfahren)
aktuelle Nutzung / Zustand	• überwiegend Brachfläche mit Ruderalvegetation und „Strandbereich", z.Z. tw. als Baustelleneinrichtung genutzt • Bootshaus mit temporärer Veranstaltungsnutzung • temporäre Zwischennutzungen (Clubhaus, „Die Jurte", „Schnurrbad") • Uferfläche nur eingeschränkt öffentlich zugänglich und erschlossen
aktuelle Bau- und Nutzungsabsichten	• Neubebauung mit drei Wohnhäusern genehmigt, Baubeginn 2012 erfolgt, Fertigstellung Anfang 2014 • Nutzung Bootshaus für Veranstaltungen und Gastronomie beabsichtigt • „Optionsflächen" für Freiraumnutzungen gewünscht
Sicherung der geplanten Ufernutzung	• Bebauungsplan I-32a (im Verfahren) • sanierungsrechtlicher Vertrag zwischen Land Berlin und Eigentümer zur öffentlichen Ufernutzung 2012 abgeschlossen • Eigentumsverschaffungsvormerkung zugunsten Berlins für den Ankauf der Uferfläche
erforderliche Schritte / Maßnahmen	• Klärung der tatsächlich anzukaufenden Uferflächen durch das Land Berlin in Abstimmung mit dem Eigentümer (max 2.828 m²) • Klärung mögl. „Optionsflächen" im Uferbereich • Planung und Neubau Spreeuferpromenade (inkl. Beleuchtung, Begrünung, Stadtmöblierung) sowie Durchwegung „Stichstraße"

Straßenverkehrsfläche
Mischgebiet
öffentliche und private Grünfläche
Baugrenze

Bebauungsplan I-32a

Abschnitt L | Köpenicker Straße 48-49 (hinten)

Baustelle – Wohnungsneubau

Baustelle – Wohnungsneubau

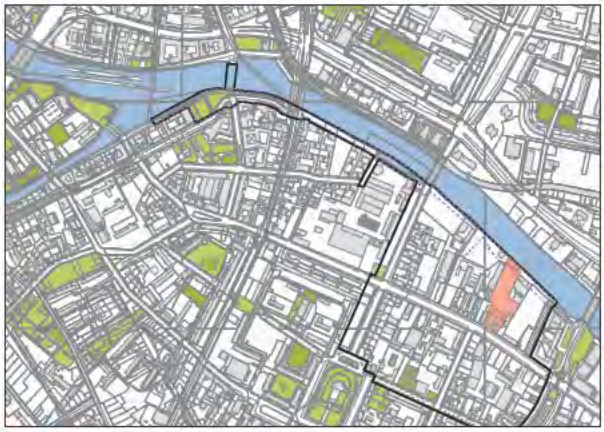
Bootshaus – Blick vom Wasser

Spreeufer – Richtung alte Seifenfabrik

Weg zum Spreeufer – „Schnurrbad“

„Die Jurte“

Abschnitt M | Köpenicker Straße 40-41 (ehemalige Eisfabrik)

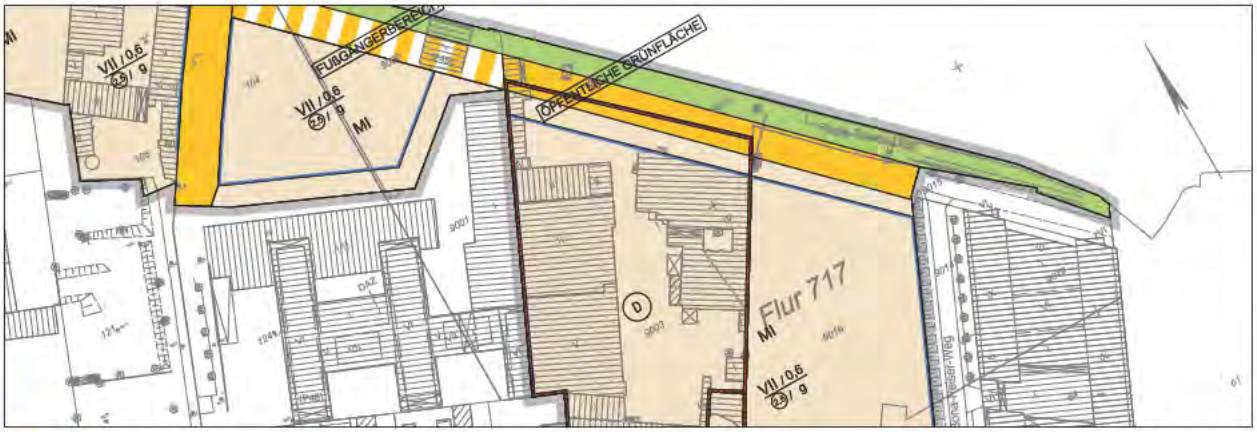


Grundstücksfläche — Grenze Sanierungsgebiet
– – Abgrenzung Spreeufer

Grundstücksfläche — Uferpromenade geplant
– – Abgrenzung Spreeufer

Flurstück / anteilige Flurstücksfläche im jeweiligen Abschnitt	110001-717-09002/000.00 (794 m²) 110001-717-09020/000.00 (219 m²)
öffentlich genutzte Uferfläche im jeweiligen Abschnitt	geplant: 1.013 m²
Grundbuchblatt	
eigentumsrechtliche Situation	• öffentliches Eigentum, Land Berlin (Flurstück 9002) • privates Eigentum (Flurstück 9020)
Baulasten / Grunddienstbarkeiten für die Uferfläche	
planungsrechtliche Situation	Bebauungsplan I-32a (im Verfahren)
aktuelle Nutzung / Zustand	• Brachfläche mit Ruderalvegetation • temporäre Zwischennutzung für „informelle Siedlung" (bewohnte Zelte, Unterstände, Schuppen) • Fläche öffentlich nicht zugänglich und erschlossen (tw. eingezäunt, illegaler Zugang über Nachbargrundstücke) • ungesicherte Uferkante und Uferböschung

aktuelle Bau- und Nutzungsabsichten	Eigentümer beabsichtigt Sanierung des tw. leer stehenden vorderen Bauensembles und Neubau von Büro- und Wohngebäuden am Spreeufer, Bauvorbescheid liegt vor, Realisierungszeitraum unbestimmt
Sicherung der geplanten Ufernutzung	Bebauungsplan I-32a (im Verfahren)
erforderliche Schritte / Maßnahmen	• Ankauf der privaten Uferfläche durch Berlin (219 m²) • Planung und Neubau Spreeuferpromenade (inkl. Beleuchtung, Begrünung, Stadtmöblierung)



Straßenverkehrsfläche
Mischgebiet
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
Baugrenze
öffentliche und private Grünfläche

Bebauungsplan I-32a

Abschnitt M | Köpenicker Straße 40-41 (ehemalige Eisfabrik)

Blick auf das Spreeufer

Eingangssituation Köpenicker Straße 40-41

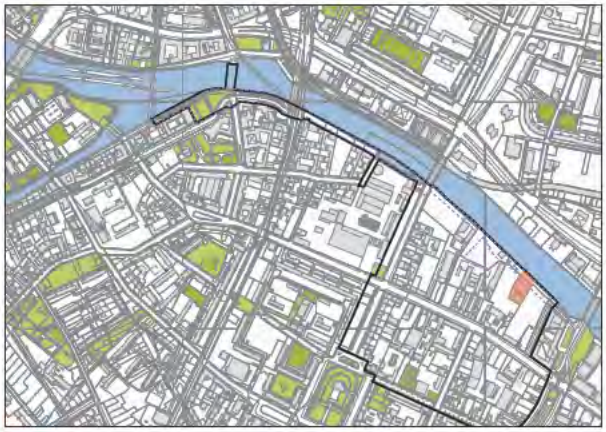
Brachfläche

Brachfläche

„informelle Siedlung“ am Spreeufer

„informelle Siedlung“

Abschnitt N | Köpenicker Straße 40-41 hinten (ehemalige Eisfabrik)

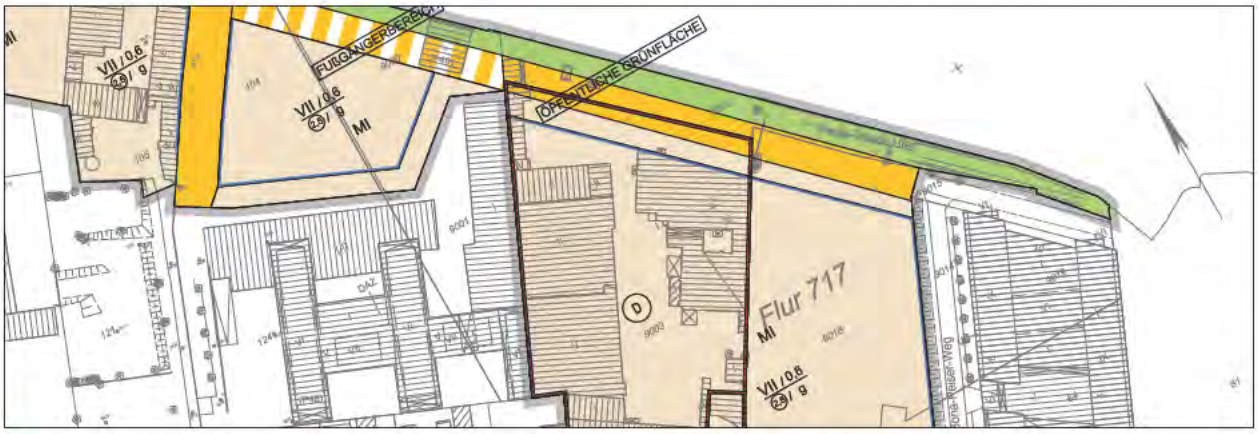


Grundstücksfläche — Grenze Sanierungsgebiet
– – Abgrenzung Spreeufer

Grundstücksfläche Uferpromenade geplant
– – Abgrenzung Spreeufer

Flurstück / anteilige Flurstücksfläche im jeweiligen Abschnitt	110001-717-09002/000.00 (606 m²) 110001-717-09021/000.00 (240 m²)
öffentlich genutzte Uferfläche im jeweiligen Abschnitt	geplant: 846 m²
Grundbuchblatt	
eigentumsrechtliche Situation	• öffentliches Eigentum, Land Berlin (Flurstück 9002) • privates Eigentum (Flurstück 9021)
Baulasten / Grunddienstbarkeiten für die Uferfläche	
planungsrechtliche Situation	Bebauungsplan I-32a (im Verfahren)
aktuelle Nutzung / Zustand	• Brachfläche mit Ruderalvegetation • temporäre Zwischennutzung für „informelle Siedlung" (bewohnte Zelte, Unterstände, Schuppen) • Fläche öffentlich nicht zugänglich und erschlossen (tw. eingezäunt, illegaler Zugang über Nachbargrundstücke) • ungesicherte Uferkante und Uferböschung

aktuelle Bau- und Nutzungs-absichten	Eigentümer beabsichtigt Erneuerung und Umnutzung der z.Z. leer stehenden ehemaligen Eisfabrik, vorzugsweise für kulturelle Zwecke, Gewerbe und Gastronomie, Realisierungszeitraum unbestimmt
Sicherung der geplanten Ufer-nutzung	Bebauungsplan I-32a (im Verfahren)
erforderliche Schritte / Maßnahmen	• Ankauf der privaten Uferfläche durch das Land Berlin (240 m²) • Planung und Neubau Spreeuferpromenade (inkl. Beleuchtung, Begrünung, Stadtmöblierung) • Herstellung einer Kfz-befahrbaren Erschließungsanlage für die ehem. Eisfabrik (in Verlängerung Paula-Thiede-Ufer)



Straßenverkehrsfläche
Mischgebiet
Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt
Baugrenze
öffentliche und private Grünfläche

Bebauungsplan I-32a

Abschnitt N | Köpenicker Straße 40-41 hinten (ehemalige Eisfabrik)

Blick auf das Spreeufer

Eingang ehemalige Eisfabrik zum Spreeufer (2011)

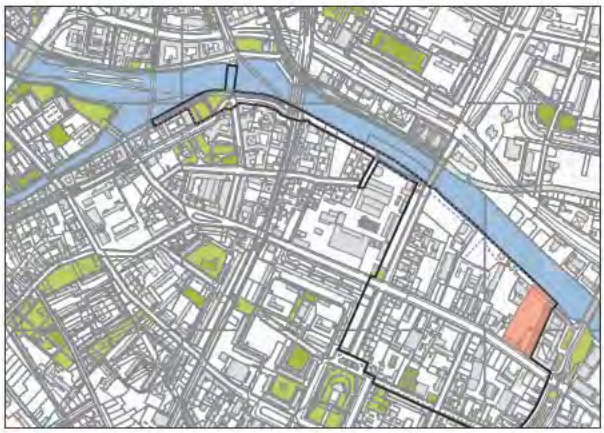
Spreeufer (Zustand 2011)

Spreeufer – Grundstücksgrenze Köpenicker Straße 36-38

„informelle Siedlung“ am Spreeufer (2012)

Innenraum ehemalige Eisfabrik

Abschnitt 0 | Köpenicker Straße 36-38

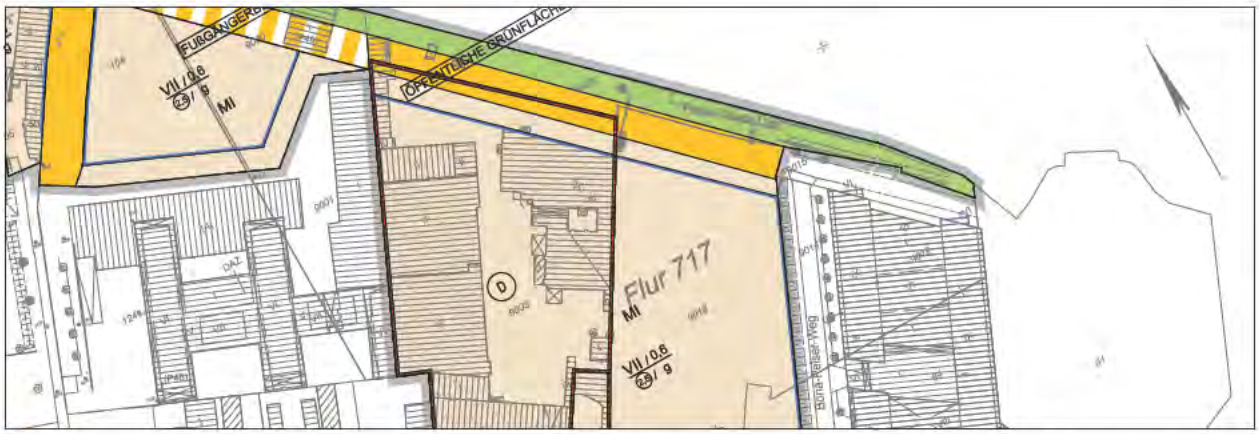


Grundstücksfläche — Grenze Sanierungsgebiet
– – Abgrenzung Spreeufer

Grundstücksfläche — Uferpromenade geplant
– – Abgrenzung Spreeufer

Flurstück / anteilige Flurstücksfläche im jeweiligen Abschnitt	110001-717-09002/000.00 (642 m²) 110001-717-09018/000.00 (574 m²)
öffentlich genutzte Uferfläche im jeweiligen Abschnitt	geplant: 1.216 m²
Grundbuchblatt	
eigentumsrechtliche Situation	• öffentliches Eigentum, Land Berlin (Flurstück 9002) • privates Eigentum (Flurstück 9018)
Baulasten / Grunddienstbarkeiten für die Uferfläche	
planungsrechtliche Situation	Bebauungsplan I-32a (im Verfahren)
aktuelle Nutzung / Zustand	• Brachfläche mit Ruderalvegetation • derzeit keine Nutzung vorhanden • Fläche nur eingeschränkt öffentlich zugänglich und erschlossen (überwiegend eingezäunt) • (marode) Reste einer ehemaligen Strandbar-Nutzung (Strand, Terrasse, Holzsteg)

aktuelle Bau- und Nutzungsabsichten	Eigentümer beabsichtigt Neubebauung des Grundstücks mit Wohn- und Gewerbegebäuden, Realisierungszeitraum unbestimmt
Sicherung der geplanten Ufernutzung	• Bebauungsplan I-32a (im Verfahren) • „städtebaulicher Vertrag über das Bauvorhaben Spreeport, 1. und 2. Bauabschnitt" zw. Land Berlin und Eigentümer am 05.03.2002 geschlossen, darin u. a.: Verpflichtung des Eigentümers zur eingenfinanzierten Herstellung eines ca. 610 m² großen Teilstücks der Spreeuferpromenade und kostenfreien Übertragung an Berlin
erforderliche Schritte / Maßnahmen	• Ankauf der privaten Uferfläche durch das Land Berlin (574 m²) • Planung und Neubau Spreeuferpromenade (inkl. Beleuchtung, Begrünung, Stadtmöblierung) • Herstellung einer Kfz-befahrbaren Erschließungsanlage für die ehem. Eisfabrik (in Verlängerung Paula-Thiede-Ufer) • Klärung Bauverpflichtung des Investors zur Herstellung eines Teilstücks der Uferpromenade



Bebauungsplan I-32a

Abschnitt 0 | Köpenicker Straße 36-38

Blick auf das Spreeufer

Uferkante – Blick auf Schillingbrücke

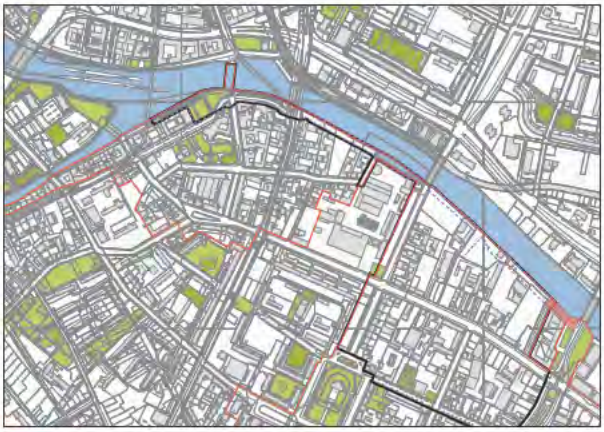
„marode“ Reste einer ehemaligen Strandbar-Nutzung

Brachfläche Köpenicker Straße 36-38

Ufersituation

Spreeuferpromenade – Richtung Schillingsbrücke

Abschnitt P | Köpenicker Straße 30-31 (Paula-Thiede-Ufer)

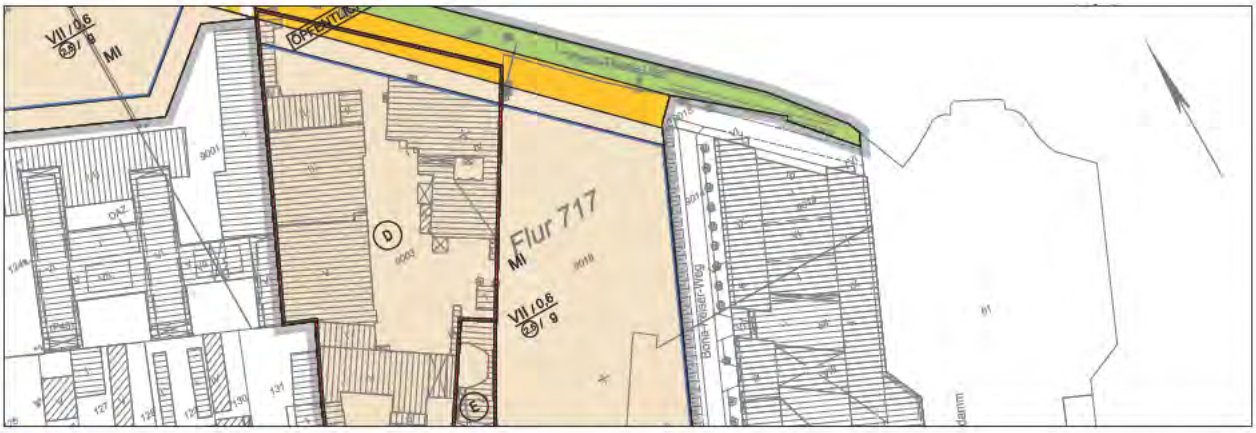


Grundstücksfläche — Grenze Sanierungsgebiet
– – Abgrenzung Spreeufer

Uferpromenade vorhanden
– – Abgrenzung Spreeufer

Flurstück / anteilige Flurstücksfläche im jeweiligen Abschnitt	110001-717-09002/000.00 (497 m²) 110001-717-09015/000.00 (879 m²) 110001-617-00061/000.00 (515 m²) 110001-617-00066/000.00 (310 m²)
öffentlich genutzte Uferfläche im jeweiligen Abschnitt	vorhanden: 2.201 m²
Grundbuchblatt	
eigentumsrechtliche Situation	öffentliches Eigentum, Land Berlin
Baulasten / Grunddienstbarkeiten für die Uferfläche	
planungsrechtliche Situation	Bebauungsplan I-32a (im Verfahren)
aktuelle Nutzung / Zustand	• begrünte und öffentlich zugängliche Uferpromenade auf zwei Ebenen • untere Ebene: Fußweg und Anlegestelle für Fahrgastschiffe (M.S. Schiffskontor GmbH) • obere Ebene: Erschließungsstraße • guter Erhaltungszustand, tw. Pflegedefizite • unzureichende behindertengerechte Erschließung (fehlende Rampen)

	• Ausstattungsdefizite (Uferweg unbeleuchtet, (zu) wenige Sitzmöglichkeiten)
aktuelle Bau- und Nutzungsabsichten	keine bekannt
Sicherung der geplanten Ufernutzung	• Bebauungsplan I-32a (im Verfahren) • Widmung als öffentliche Verkehrs- bzw. Grünfläche besteht
erforderliche Schritte / Maßnahmen	• einzelne Aufwertungsmaßnahmen • Klärung Fortführung Spreeuferpromenade unter / über Schillingbrücke in Richtung Kreuzberger Spreeufer



Bebauungsplan I-32a

Abschnitt P | Köpenicker Straße 30-31 (Paula-Thiede-Ufer)

Blick auf das Spreeufer

Treppenanlage an der Schillingbrücke

Spreeuferpromenade – Richtung Schillingbrücke

Spreeuferpromenade – Richtung Köpenicker Straße 36-38

Anlegestelle (M. S. Schiffskontor GmbH)

obere Erschließungsstraße – Paula-Thiede-Ufer

Planverzeichnis

Karte 1: Abgrenzung des Untersuchungsbereichs . . . . . 6 f.
Karte 2: Freiräumliche Nutzungen – aktueller Zustand . . . . . 18 ff.
Karte 3: Eigentumsverhältnisse . . . . . 18 ff.
Karte 4: Potenziale/Defizite . . . . . 18 ff.
Karte 5: Gesamtstädtische Einordnung des Spreeufers . . . . . 18 ff.
Karte 6: Freiraum – Zielplanung . . . . . 40 f.
Karte 7: Erschließung – Zielplanung . . . . . 40 ff.
Karte 8: Flächensicherung . . . . . 44 f.

Übersichtenverzeichnis

Übersicht 1: Zusammenfassende Bestandsdarstellung . . . . . 18 f.
Übersicht 2: Maßnahmen und Kostenschätzung . . . . . 42 f.
Übersicht 3: Flächenübersicht und Kosten Grunderwerb . . . . . 44 ff.