



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

## KARL-MARX-ALLEE, II. BAUABSCHNITT

Fortschreibung 2023



Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

## FÖRDERGEBIET KARL-MARX-ALLEE II. BAUABSCHNITT

Fortschreibung 2023

# IMPRESSUM

## Auftraggeber

Bezirksamt Mitte von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
Müllerstraße 146, 13353 Berlin

## In Zusammenarbeit mit der

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen  
Referat IV C - Städtebauförderung / Stadterneuerung  
Fehrbelliner Platz 4, 10707 Berlin

## Auftragnehmer

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und  
Projektmanagement - KoSP GmbH  
Fehrbelliner Straße 50, 10119 Berlin

## Bearbeiter:innen

Henrik Uhlenbrock, Weronika Baran,  
Isabelle Klein, Carolin Schmidt

Deckblatt: Camp 4 Pavillon und Wohnscheibe QP-59, 2021

Stand: November 2023

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1 EINLEITUNG</b>	<b>17</b>
<b>2 KARL-MARX-ALLEE, II. BAUABSCHNITT</b>	<b>23</b>
2.1 Historische Entwicklung und städtebauliche Konzeption	26
2.2 Der Paradigmenwechsel auf der Karl-Marx-Allee	26
2.3 Gebäudetypen	27
2.4 Das Zusammenspiel zwischen Grünflächen und Gebautem	29
2.5 Der gebaute öffentliche Raum	30
<b>3 AKTUELLE BERLINER PLANUNG MIT AUSWIRKUNG AUF DAS GEBIET</b>	<b>33</b>
3.1 Gesamtstädtische Leitplanken	34
3.2 Kleinräumliche Leitplanken	41
3.3 Die Nachbarschaft der KMA II	45
<b>4 AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>51</b>
4.1 Bevölkerungsstruktur	52
4.2 Netzwerk	60
4.3 Baukultur und Denkmäler	62
4.4 Klima, Umwelt und Gesundheit	69
4.5 Wohnen	77
4.6 Nahversorgung und Kultur	85
4.7 Soziale Infrastruktur	93
4.8 Grün- und Freiraum	103
4.9 Verkehr und Erschließung	109

<b>5 HANDLUNGSFELDER</b>	<b>127</b>
5.1 Das Leitbild	128
5.2 Grundsätzliche Zielsetzungen	128
5.3 A   Wohnen	131
5.4 B   Nahversorgung und Kultur	143
5.5 C   Soziale Infrastruktur	160
5.6 D   Grün- und Freiraum	175
5.7 E   Verkehr und Erschließung	201
<b>6 DURCHFÜHRUNGSKONZEPT</b>	<b>215</b>
6.1 Gesamtmaßnahmenplan	216
6.2 Finanzierung	218
6.3 Fortschritt und Umsetzbarkeit	219
<b>7 ABSTIMMUNGS- UND BETEILIGUNGSVERFAHREN</b>	<b>225</b>
7.1 Beteiligung der Fachverwaltung und Politik	227
7.2 Beteiligung lokaler Akteure und Anwohnerschaft	228
<b>8 ANHANG</b>	<b>233</b>
8.1 Tabellen	234
8.2 Karten und Grafiken	235
8.3 Beteiligungsergebnisse Öffentlichkeit	240
8.4 Beteiligungsergebnisse Träger öffentlicher Belange	300

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Afs	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
Abb.	Abbildung
AML	Ausstattungs- und Materialeitfaden
BA	Bauabschnitt
BauGB	Baugesetzbuch
B-Plan	Bebauungsplan
BiKu	Amt für Weiterbildung und Kultur
BMWSB	Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen
BPU	Bauplanungsunterlage
BVV	Bezirksverordnetenversammlung
BZR	Bezirksregion
BZRP	Bezirksregionenprofil
DDR	Deutsche Demokratische Republik
EG	Erdgeschoss
eG	eingetragene Genossenschaft
EW	Einwohner:innen
FB	Fachbereich
FNP	Flächennutzungsplan
HKW	Heizkraftwerk
ISEK	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
KGr	Kostengruppe
KMA II	Fördergebiet Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt
MIV	Motorisierter Individualverkehr

MMS	Monitoring Soziale Stadtentwicklung
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PLR	Planungsraum
PP	Programmplanung
SenStadt	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
SenMVKU	Senatsverwaltung für Mobilität, Verkehr, Klimaschutz und Umwelt
SEP	Schulentwicklungsplan
SGA	Straßen- und Grünflächenamt
SIKo	Soziales Infrastruktur-Konzept
StEK 2030	Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030
StEP	Stadtentwicklungsplan
TÖB	Träger Öffentlicher Belange
WBG	Wohnungsbaugenossenschaft
WBM	Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte
WE	Wohneinheit(en)
WEG	Wohnungseigentümergeinschaft
WoFIS	Wohnbauflächeninformationssystem

**ABBILDUNGSVERZEICHNIS**

Abbildung 1: Cafe Moskau und Wohnscheibe QP-59, 2019	15
Abbildung 2: Haus des Lehrers, 2019	16
Abbildung 3: Max-Planck-Gymnasium, 2019	22
Abbildung 4: Lage des Fördergebiets im Bezirk Mitte	24
Abbildung 5: Übersicht Fördergebiet	25
Abbildung 6: Die drei Entwicklungsstufen der KMA	26
Abbildung 7: Freiraum in der KMA 1972 © Landschafts Architektur Birgit Hammer	30
Abbildung 8: Wohnhäuser in der Weydemeyerstraße	32
Abbildung 9: Konsensplan, 2011	36
Abbildung 10: Welterbegut (Property) und Pufferzone (Bufferzone)	40
Abbildung 11: Übersicht der einzelnen Bebauungsplanbereiche	44
Abbildung 12: Die KMA II und Ihre Nachbarschaft, © Geoportal Berlin / Karte von Berlin	45
Abbildung 13: HdS-Entwurf, Stand Mai 2021, © Teleinternetcafe/Treibhaus	46
Abbildung 14: Neubauten der WBM in der Ifflandstraße	50
Abbildung 15: Einwohneranzahlen im Fördergebiet KMA II	53
Abbildung 16: Einwohnerentwicklung	53
Abbildung 17: Einwohnerentwicklung in Raumebenen	55
Abbildung 18: Einordnung der KMA II im Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021	60
Abbildung 19: Denkmale in der KMA II	65
Abbildung 20: QP 59 an der Karl-Marx-Allee	66
Abbildung 21: QP 59 an der Berolinastraße	67
Abbildung 22: QP 59 an der Neuen Blumenstraße	68

Abbildung 23: Versiegelungsgrad in der KMA II und Umgebung	72
Abbildung 24: Verdunstungsmenge in der KMA II und Umgebung	74
Abbildung 25: Wohntypologien in der KMA II	78
Abbildung 26: Eigentümerstruktur in der KMA II	82
Abbildung 27: Nahversorgung und Kultur in der KMA II	87
Abbildung 28: Soziale Infrastruktur in der KMA II	96
Abbildung 29: Grünflächen in der KMA II	105
Abbildung 30: Öffentliche und private Spielplätze in der KMA II	107
Abbildung 31: KFZ-Netz der KMA II	111
Abbildung 32: ÖPNV-Netz in der KMA und Umgebung	114
Abbildung 33: Nahverkehrsradien in der KMA II	115
Abbildung 34: Radverkehr in der KMA II	117
Abbildung 35: Gehwege in der KMA II	119
Abbildung 36: Mosaikwand am Eingang des Kaiserhochhauses	126
Abbildung 37: Keramikwand von Regian Junge	214
Abbildung 38: Schmuckwand in der Weydemeyerstraße	224
Abbildung 39: Arbeitsschritte zur Erstellung des ISEKs	226
Abbildung 40: Mokka-Milch-Eisbar	232
Abbildung 41: Übersicht Fördergebiet	235
Abbildung 42: Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung in der KMA II	236
Abbildung 43: Versickerung in der KMA II	237
Abbildung 44: Private und öffentliche Fußwege in der KMA	238
Abbildung 45: Stellplatzangebot in der KMA II	239

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Einwohnerzahlen im Fördergebiet	54
Tabelle 2: Deutsche Einwohner:innen mit Migrationshintergrund im Fördergebiet im Jahr 2022	56
Tabelle 3: Ausländische Einwohner:innen im Fördergebiet im Jahr 2022	56
Tabelle 4: Bevölkerungsprognose für den Bezirk Mitte 2021 - 2040	57
Tabelle 5: Arbeitslose im Planungsraum KMA und in der Bezirksregion Alexanderplatz 2021	59
Tabelle 6: Denkmalliste	64
Tabelle 7: Voraussichtliche Projektumsetzung im Rahmen des Förderprogramms LZQ	222
Tabelle 8: Einwohner:innen nach Alter im PLR KMA, der BZR und dem Bezirk Mitte	234
Tabelle 9: Einwohner:innen im Fördergebiet KMA II nach Altersgruppen	234

Die in diesem ISEK verwendeten Fotos, Grafiken und Pläne wurden - soweit nicht anders angegeben - vom Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP GmbH erstellt.



01 | Cafe Moskau und Wohnscheibe QP-59, 2019  
©Christoph Eckelt



# 1

## EINLEITUNG

## 1 EINLEITUNG

Das Gebiet Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt (kurz: KMA II) im Bezirk Mitte von Berlin wurde aufgrund seiner stadtentwicklungspolitischen Bedeutung und seines baukulturellen Hintergrunds mit Senatsbeschluss vom 14. Juli 2015 als Fördergebiet in das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz (SDS) aufgenommen. Mit der Städtebauförderung werden Investitionen in die Infrastruktur von Städten unterstützt, um diese nachhaltig als Wohn- und Wirtschaftsstandorte zu stärken. Im Jahr 2020 wurde die Programmstruktur der Städtebauförderung neu ausgerichtet. Die Programme Städtebaulicher Denkmalschutz und Aktive Zentren wurden nun zum Programm Lebendige Zentren und Quartiere (LZQ) vereint.

Seit 2015 sind rund 2,3 Millionen Euro im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz und zusätzlich 3,3 Millionen Euro im Programm Lebendige Zentren und Quartiere in der KMA II investiert worden. Die Fördermittel werden überwiegend für die Umsetzung von kommunalen Bauvorhaben verwendet. Es gibt aber auch Beispiele von Kooperationen mit privaten Eigentümer:innen, die zum Erhalt des einzigartigen städtebaulichen Ensembles der Nachkriegsmoderne beitragen.

Die Voraussetzung zur Bereitstellung von Fördermitteln für das Gebiet war die Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) unter Einbezug einer breiten Beteiligung der Fachämter und Bürger:innen. Das erste ISEK für die KMA II wurde 2017 beschlossen und ermöglichte innerhalb der letzten Jahre ein ganzheitliches und integriertes Handeln innerhalb des Gebietes.

Im Februar 2021 veröffentlichte die damalige Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen für die Umsetzung des neuen Programms Lebendige Zentren und Quartiere einen Programmleitfaden. Dieser erläutert die Förderregeln, vereinheitlicht die Programmumsetzung und ist zugleich eine Handlungsanleitung für alle Programmteilnehmer:

„Die Vielfalt der Funktionen soll gestärkt, historische und erhaltenswerte Bausubstanz entwickelt und der öffentliche Raum zu einem lebendigen und attraktiven sowie kulturellen Ort für das Miteinander im Quartier entwickelt werden. Dabei soll die vorhandene polyzentrale Struktur [Berlins] erhalten bleiben und im Zuge integrierter Gebietsentwicklungsprozesse zukunftsfähig ausgebaut werden. Die Schaffung von Wohnraum sowie von bedarfsgerechten und zukunftsorientierten Infrastrukturen sind wichtige Maßnahmen der Städtebauförderung. Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sowie für mehr Klimaschutz erhalten zudem ein größeres Gewicht.“<sup>1</sup>

In diesem Sinne soll die KMA II als einzigartiges städtebauliches Ensemble der Nachkriegsmoderne erhalten und als generationengerechtes und familienfreundliches Wohngebiet entwickelt werden. Die Schwerpunkte des geplanten Mitteleinsatzes liegen vorrangig in der Erneuerung und Anpassung der sozialen Infrastruktur, der Aufwertung und Neuanlage von Grünflächen und Spielplätzen und der Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen

<sup>1</sup> SenSBW (2021): Programmleitfaden Lebendige Zentren und Quartiere, S. 6

Straßenraum. Weiterhin gilt es die Nahversorgung und den Einzelhandel im Gebiet zu stärken, da in den vergangenen Jahren zunehmend Dienstleistungsunternehmen, Geschäfte sowie Gastronomiebetriebe aus dem Gebiet verschwunden sind. Zusätzlich sollen Kunst und Kultur einen weiterhin hohen Stellenwert im Gebiet genießen, Barrierefreiheit hergestellt und die Verkehrswende vorangetrieben werden.

Ein weiteres Thema, das in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen hat und die Stadtentwicklung stark beeinflusst, ist der Klimawandel. Zur nachhaltigen Weiterentwicklung des Quartiers im Sinne der Klimaanpassung und der Energieeffizienz ist ein sensibler Umgang mit den Gebäuden und den Stadträumen, vor allem aber auch mit den Grün- und Freiflächen geboten. In der dialoghaften Auseinandersetzung mit denkmalpflegerischen, bautechnischen, baukulturellen und städtebaulichen Fragen sind sowohl gebäudebezogene Lösungen als auch quartiersbezogene Ansätze zu entwickeln. Besonders innerstädtische Gebiete wie die KMA II weisen hierbei einen dringenden Handlungsbedarf auf.

### Das ISEK als Planungs- und Steuerungsinstrument

Stadtteile können sich auf unterschiedlichste Weisen entwickeln. Von den räumlichen Gegebenheiten ausgehend, nehmen Bewohner:innen, die Stadtverwaltung, Gewerbetreibende, Politiker:innen, Tourist:innen, Naturschützer:innen, Denkmalpfleger:innen und andere Akteur:innen Einfluss auf die Gestaltung eines Stadtteils. Je nach Lebens- und Interessenslagen können die Ansprüche, die an ein und denselben Teil einer Stadt gestellt werden jedoch sehr unterschiedlich sein. Insbesondere wenn das Handeln einzelner Parteien nicht aufeinander abgestimmt ist, besteht die Gefahr, dass relevante Interessen und Nutzungsansprüche unzureichend berücksichtigt werden, weil sich ressourcenstarke Partikularinteressen gegenüber anderen durchsetzen oder nebeneinander stattfindende Entwicklungen miteinander kollidieren. Wie sich ein Quartier wie die KMA II entwickelt, muss also unter Abwägung verschiedener Zielvorstellungen demokratisch abgewogen werden.

Genauso umfasst ein Quartier immer verschiedene räumliche Funktionsebenen, die teils nebeneinander stattfinden und sich teilweise überlagern. Ein Stadtquartier besteht aus Gebäuden, aus Grünflächen, aus Spielplätzen, sozialen Einrichtungen wie Schulen oder Kitas, aus Ober- und Unterböden, Flora und Fauna, Freiraummöbeln wie Mülleimern und Laternen, Straßen und so weiter. All diese Bestandteile müssen mitgedacht werden, damit ein Stadtteil funktionieren kann.

Ein Instrument, das genutzt wird, um diese unterschiedlichen Raumanprüche und -anforderungen miteinander in Einklang zu bringen, ist das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK). Unter Beachtung städtebaulicher, sozialer, kultureller, ökonomischer und ökologischer Aspekte werden Anpassungserfordernisse für das Gebiet analysiert und vorbereitet. Das erfolgt unter Beteiligung aller bezirklichen Fachbereiche sowie der lokalen Akteure, Bewohner:innen und Nutzer:innen. In seinem Ergebnis umfasst es die wesentlichen Entwicklungsziele für das Fördergebiet und Maßnahmen für die zentralen Handlungsfelder. Das ISEK ist als integriertes und ganzheitliches Planungsinstrument bewährt und die formale Voraussetzung zur Förderung von Projekten im Programm Lebendige Zentren und Quartiere.

Bereits 2017 wurde ein ISEK für das Fördergebiet Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt veröffentlicht. Eine Fördervoraussetzung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen (SenStadt) ist eine kontinuierliche Fortschreibung der ISEKs, um auf Veränderungen und neue Herausforderungen reagieren zu können und zu gewährleisten, dass auch langfristige Strategien an die Erfordernisse der jeweiligen Zeit angepasst sind.

In Anbetracht der bisherigen Laufzeit der Förderkulisse, neuer Anforderungen und veränderter Rahmenbedingungen ist eine Aktualisierung des ISEKs für den zweiten Bauabschnitt der Karl-Marx-Allee nötig. Neben der allgemeinen Entwicklung, insbesondere auch durch den Fortschritt bei der Maßnahmendurchführung, sind weitere Themenfelder entstanden, auf die damit reagiert wird. Das vorliegende Konzept ist dementsprechend eine Fortschreibung und Konkretisierung des ISEKs aus dem Jahr 2017.



# 2

## KARL-MARX-ALLEE

### II. BAUABSCHNITT

Historische Entwicklung und städtebauliche Konzeption | 2.1

Der Paradigmenwechsel auf der Karl-Marx-Allee | 2.2

Gebäudetypen | 2.3

Das Zusammenspiel zwischen Grünflächen und Gebautem | 2.4

Der gebaute öffentliche Raum | 2.5



## 2.1 Historische Entwicklung und städtebauliche Konzeption

Das Areal rund um die Karl-Marx-Allee ist mit Blick auf dessen baukulturelle Bedeutung für Gegenwart und Zukunft umfangreich diskutiert worden. Für dieses ISEK soll der bauhistorische Kontext skizziert werden, um die daraus abgeleiteten städtebaulichen Grundprinzipien, Leitlinien und Zielstellungen verständlich zu machen.

## 2.2 Der Paradigmenwechsel auf der Karl-Marx-Allee

Klammert man die Frühphase der Karl-Marx-Allee um die Wohnzelle Friedrichshain aus, besteht die Karl-Marx-Allee im Wesentlichen aus zwei Bauabschnitten (Abbildung 6). Der I. Bauabschnitt zwischen Proskauer Straße und Strausberger Platz wurde als „erste sozialistische Straße“ zwischen 1952 und 1960 erbaut. Dieser Teilbereich ist markant von Historismus und Prunk geprägt und liegt im heutigen Altbezirk Friedrichshain. Der II. Bauabschnitt dokumentiert einen deutlichen Bruch in den städtebaulichen Idealen und ist Gegenstand der folgenden Betrachtungen.

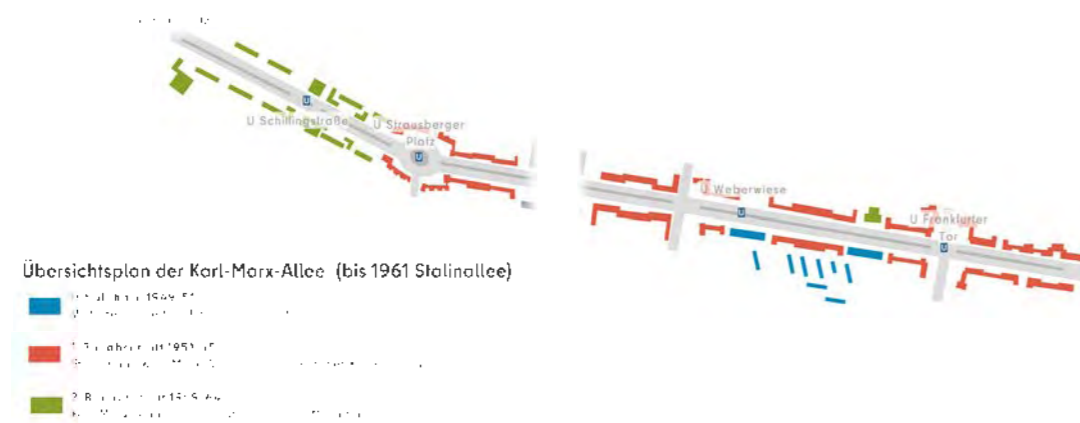


Abbildung 6: Die drei Entwicklungsstufen der KMA

Zwischen 1959 und 1964 wurde der II. Bauabschnitt nördlich und südlich der Karl-Marx-Allee zwischen Strausberger Platz und Alexanderplatz errichtet. Er wurde unter den Planungsidealen der sozialistischen Moderne erbaut und grenzt sich somit zu dem zuvor im Stil des sozialistischen Klassizismus errichteten ersten Bauabschnitt ab. Statt von Blockbebauung und traditionellem Handwerk, ist die KMA II durch frei im Raum stehende Einzelgebäude und industrialisiert hergestellte Materialien gekennzeichnet. Die Fassaden der Gebäude sind schlichter gestaltet und haben eine reduziertere Formsprache. Klare Linien und geometrische Formen prägen das Erscheinungsbild. Die Gebäude und die umliegenden Straßen und Wege wurden orthogonal angeordnet. Eine wesentliche Rolle spielt auch die räumliche Trennung der gesellschaftlichen Gebäude (wie etwa von Geschäften und sozialer Infrastruktur) und dem Wohnen.<sup>4</sup>

4 vgl. Gutachten zur Präzisierung und Erweiterung der Erhaltungsverordnung (MGHS, 2015).

## 2.3 Gebäudetypen

Im II. Bauabschnitt dominieren acht- bis zehngeschossige Wohnscheiben, die in industrieller und serieller Großtafelbauweise errichtet worden sind. Sie sind typisiert und entsprechen in der Regel vier verschiedenen Gebäudetypen: Dem QP-59, QP-61, QP-64 und dem QP-71 (Querplatte + Jahreszahl der Erstanwendung). Ebenfalls bedeutsam für die Gebietsstruktur, sind die von den Straßen abgewandten 5-geschossigen Zeilenbauten des Typs QP Berlin. Der Serientyp QP wurde lediglich in Berlin, Schwedt und Magdeburg errichtet und ist prägend für die KMA II.

„Ursprünglich kamen Fassadenplatten mit bunten Keramiken, Gesimsbordüren und Balkonverkleidungen zum Einsatz, kein Haus glich dem anderen. Zur Gliederung der Fassaden wechselten sich vorspringende Balkone mit großen französischen Fenstern ab. Die Hauseingangstüren, Hausnummern, Brüstungen, selbst die Schrauben wurden speziell gestaltet.“<sup>5</sup>

Im Süden der Schillingstraße markieren zusätzlich vier Punkthochhäuser das Erscheinungsbild der KMA II. Die sogenannten WHH GT 18 (WHH für Wohnhochhaus, GT für Großtafelbauweise und 18 für die Geschossanzahl) stehen als Dreiergruppe. Das 17-geschossige Apartmenthochhaus des Architekten Joseph Kaiser mit ursprünglich offenen, heute verglasten Loggien steht nördlich davon. Diese vier Punkthochhäuser kennzeichnen einen deutlichen Bruch in der städtebaulichen Arbeitsweise nach Vollendung des Masterplans und begleiten den südlichen Eingang des Gebietes. Von geringerer Relevanz, aber ebenfalls vorzufinden, sind 11-geschossige WBS 70 (Wohnungsbauserie + Entwicklungsjahr), die später vereinzelt zur Nachverdichtung errichtet worden sind.

Ganz im Sinne der Funktionstrennung wird die Wohnarchitektur durch Sonderbauten ergänzt, die keine Wohnfunktion innehaben, sondern allein für gesellschaftliche Zwecke vorgesehen sind. Die markantesten Sonderbauwerke sind das ehemalige Restaurant Cafe Moskau mit einem baulich angeschlossenen Pavillon (ehemals Kosmetiksalon „Babette“), das Kino International und das ehemalige 13-geschossige Hotel Berolina, das zwischen 1996 und 1998 durch eine Nachbildung ersetzt wurde und das Rathaus Mitte beherbergt. Zu den Sonderbauten zählen außerdem drei 2-geschossige Verkaufspavillons an der Karl-Marx-Allee nach Entwürfen von Josef Kaiser, Walter Franek und Horst Bauer, die heute u.a. ein Outdoor- bzw. Fahrradgeschäft beinhalten. Ursprünglich sah die Planung im gesamten II. Bauabschnitt neun Verkaufspavillons entlang der Karl-Marx-Allee vor, jedoch wurden davon nur fünf zwischen Strausberger Platz und Schillingstraße errichtet. Die Pavillons an der Karl-Marx-Allee sind architektonisch durch Transparenz, Keramikfassaden, klare geometrische Formen und einheitlich gestaltete Werbeschriften geprägt. Ein weiteres sehr ausdrucksstarkes Ensemble bildet das zwölfstöckige Haus des Lehrers mit seiner markanten Bauchbinde zusammen mit der benachbarten Kongresshalle am Alexanderplatz. Insgesamt ist der Gegensatz von architektonischer Gleichheit – im Sinne der städtebaulichen Ordnung der Baukörper – und der

5 Meuser, P. (2022): Vom seriellen Plattenbau zur komplexen Großsiedlung, S. 211.

Eigenatmosphäre der Baukörper – entsprechend ihrer jeweiligen Funktion und Bestimmung – im Gebiet charakteristisch.<sup>6</sup>

Die soziale Infrastruktur, vor allem Schulen und Kitas, ist in eigens dafür konzipierten Sondergebäuden verortet. Diese sind in der Regel in Montageskelettbauweise errichtet worden, welche deutlich flexiblere Grundrisse ermöglicht. Die Fassaden sind von Außenwandtafeln mit darüber liegenden Fensterbändern geprägt. Zwei Kindergärten und einige wenige andere Sozialinfrastruktureinrichtungen sind hingegen als Mauerwerksbauten entstanden.

Manche Gebäude aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg sind in die Neuplanungen mit einbezogen worden und noch heute Bestandteil der Karl-Marx-Allee. Dazu zählen das 1913 erbaute Haus der Gesundheit, vier Gebäude in der Magazinstraße sowie jeweils ein Solitär in der Singer- und Weydemeyerstraße. Mit ihrer diagonalen Ausrichtung brechen sie die Orthogonalität des Gebiets und sind u. a. dadurch leicht als Überbleibsel zu erkennen. Großflächige Abrisse fanden für die Planung der Karl-Marx-Allee aber nicht statt: Das Gebiet war durch Kriegsschäden so zerstört, dass nur wenige Gebäude im Zuge der Neubebauungen abgetragen werden mussten.

Ebenfalls nennenswerte Altbestände sind das größtenteils in den 1950er Jahren entstandene Max-Planck-Gymnasium, das sich bauhistorisch deutlich an der KMA I orientiert und das zugehörige Direktorenwohnhaus, welches bereits im 19. Jahrhundert mit einer gelben Sichtziegelfassade gebaut worden ist sowie das verklinkerte und mit Efeu behangene Gewerbegebäude in der Singerstraße 109.

Die Gebäude, die nach 1990 entstanden sind, versuchen sich in ihrer Formgestalt dem Bestand anzupassen. Allerdings wird seit einiger Zeit mit der Funktionstrennung als Charakteristikum des Gebietes gebrochen. Zwar bleibt die singuläre Nutzungsausrichtung der Bestandsgebäude erhalten, doch sind seit 2017 mehrere Häuser neu entstanden, die Wohn- und Geschäftsfunktionen in sich vereinen. So ist etwa nördlich des Rathaus Mitte eine alte Kaufhalle abgerissen und durch eine Wohnscheibe mit Supermarktnutzung im Erdgeschoss ersetzt worden. Ähnliche Gebäudeformen entstehen aktuell in der Schillingstraße. Diese Nutzungsausrichtung beim Neubau ermöglicht eine zeitgemäße Nachverdichtung, die sich gut an den Bestand angliedert.

6 vgl. Flierl, T. (2016): Pavillonbauten im nachkriegsmodernen Städtebau. Vorbereitende Studie zur Errichtung von Pavillons in der westlichen Karl-Marx-Allee.

## 2.4 Das Zusammenspiel zwischen Grünflächen und Gebautem

Hervorzuheben ist auch das planmäßige Zusammenspiel zwischen Gebautem und Freiraum in der KMA II. Mit der in den 1950er Jahren entwickelten Idee der Stadtlandschaft als Vorbild, entstanden fließende Grünstrukturen in beabsichtigtem Kontrast zur rechtwinkligen Aufstellung der Wohnblöcke im Gebiet. Insbesondere für den 1960 im VEB Hochbauprojektierung entstandenen Erstentwurf waren luftige, parkartige Gehölzstrukturen prägend. Weite freiliegender Grünflächen mit lose verstreuten Bäumen durchzogen das Gebiet. So waren auch die Wohnhöfe als zusammenhängende Grünflächen ohne jegliche Einfriedung geplant.<sup>7</sup>

Drei Jahre später wurde das Freiraumkonzept durch Hubert Matthes überarbeitet. Das Konzept der Stadtlandschaft ist zwar auch hier noch ablesbar, doch werden insbesondere die übergeordneten Freiräume (z. B. an der Karl-Marx-Allee und der Schillingstraße) mit geometrischen und rechtwinkligen Baumsetzungen akzentuiert. Durch markante Cluster entstehen eigenständige Freiräume. So nehmen beispielsweise Baumreihen auf der Südseite der Karl-Marx-Allee den Rhythmus der Gebäude auf. Insgesamt zeichnet sich das von Hubert Matthes 1963 entwickelte Gehölzkonzept durch eine nachhaltige Pflanzenverwendung (heimische Gehölze und Begleitarten) aus.<sup>8</sup>

Im Jahr 1972 wird die Freiraumplanung für die KMA II mit einer Synthese abgeschlossen (Abbildung 7 auf Seite 30). Die Freiflächengestaltung ist abschließend durch zwei wesentliche Prinzipien geprägt:

1. An repräsentativen Orten werden Bäume und Pflanzen in stringenten Reihen bzw. Blöcken errichtet. Diese dienen zur Raumgliederung bzw. zur Betonung besonderer Bereiche wie etwa der Karl-Marx-Allee oder der Schillingstraße
2. In der Fläche des Gebietes, also im Bereich des sogenannten Wohngrüns ist die Anordnung von Bäumen und Pflanzen locker, parkähnlich und fließend. Zur Sicherung dieser Stadtlandschaft wurde bewusst darauf verzichtet, das Wohngebiet abzuzäunen, mit Ausnahme von Kinderspielplätzen und Ballspielplätzen.<sup>9</sup>

Auch heute sind die Freiraumprinzipien in der KMA II erlebbar. Durch Privatisierungen und die darauffolgende Errichtung von Zäunen und Einfriedungen sind die Freiräume aber zunehmend fragmentiert und in ihrem Charakter verändert worden.

7 vgl. MGHS (2015): Gutachten zur Präzisierung und Erweiterung der Erhaltungsverordnung, Blatt D 01.

8 vgl. MGHS (2015): Gutachten zur Präzisierung und Erweiterung der Erhaltungsverordnung, Blatt D 02, 09.

9 vgl. MGHS (2015): Gutachten zur Präzisierung und Erweiterung der Erhaltungsverordnung, Blatt D 03



Wohngebiet Karl-Marx-Allee / Holzmarktstraße  
Lageplan 1: 1000  
Berlin, den 6.12.1972.  
Umzeichnung: Landschafts Architektur Birgit  
Hammer, April 2015

Abbildung 7: Freiraum in der KMA 1972 © Landschafts Architektur Birgit Hammer

## 2.5 Der gebaute öffentliche Raum

Seine hohe baukulturelle Bedeutung verdankt das Gebiet unter anderem auch dem öffentlichen Raum. Wesentlich sind dafür die Karl-Marx-Allee und die Schillingstraße als zentrales Achsenkreuz und Ausgangspunkte der Gliederung. Die Schillingstraße entstand 1963 als eine der ersten Fußgängerpromenaden der DDR. Die Gestaltung mit Hochbeeten, Baumreihen und Schmuckwänden entspricht der anvisierten übergeordneten Funktion als Flanier- und

Einkaufsmeile.<sup>10</sup> Auch heute übernimmt die Schillingstraße eine wesentliche Versorgungsfunktion für das Wohngebiet, entspricht gestalterisch aber nicht mehr der ursprünglichen Zielsetzung als repräsentativer und attraktiver Promenadenraum.

Auch die Stadtplätze nehmen in der städtebaulichen Gesamtkonzeption eine zentrale Rolle ein, wie die ursprünglich angelegte Ausstattung an diesen Orten mit hochwertigen Betonplattenbelägen und Schmuckelementen (Wasserbecken, Beete) zeigt. Das städtebauliche Zentrum im Gebiet bildet zweifelsohne der Stadtplatz um das Kino International mit dem nördlich angrenzenden Rathaus Mitte (ehemals Hotel Berolina). Dem Stadtplatz wird durch eine hochwertige Gestaltung des Bodenbelags sowie der Verwendung besonderer Schmuckelemente wie Schau-Vitrinen besondere Bedeutung beigemessen.

Der zweite markante Stadtplatz um das Haus des Lehrers und die Kongresshalle (heute bcc Berlin Congress Center GmbH) vermittelt zwischen dem Wohngebiet und dem Alexanderplatz. Dieser wurde in Anlehnung an den Stadtplatz am Kino International mit einer ähnlich markanten linearen Grafik aus weißen Betonplatten mit schwarzen Bändern hergerichtet.<sup>11</sup> Heute ist die Wirkung des Stadtplatzes als markanter Auftakt (bzw. Abschluss) der Karl-Marx-Allee verloren gegangen. Vor allem die Eingangssituation in das südliche Wohngebiet ist durch die technische Gebäudeerschließung verbaut. Im Zuge der angestrebten Pavillonplanungen ist damit auch die Frage der Zugänglichkeit ins Quartier zu klären.

Zwei weitere Stadtplätze bilden prägende Eingänge in das Wohnquartier. Hier sind vor allem der Stadtplatz am südlichen Ende der Schillingpromenade (südlicher Quartierseingang) sowie der Vorplatz am Haus der Gesundheit (nord-westlicher Quartierseingang) zu nennen, die in Verbindung mit dem städtischen Umfeld wichtige vernetzende Funktionen übernehmen. Es gilt beide Plätze als Quartierseingänge entlang wichtiger Wegeverbindungen durch das Gebiet zu gestalten, da es ihnen an Aufenthaltsqualität fehlt und sie nicht den gestellten verkehrlichen Anforderungen (Fuß- und Radverkehr) entsprechen.

Zum Zeitpunkt der Entstehung des Wohngebiets wurde im Freiraum hauptsächlich Beton in unterschiedlichster Form und Qualität eingesetzt. Während an den städtebaulich bedeutsamen Plätzen (am Kino International oder am Haus des Lehrers) Betonwerksteinplatten mit hochwertiger Natursteinoptik und schwarz-weiß-Gratik zum Einsatz kamen, wurde für Anliegerstraßen ein preiswerter Ort beton eingebaut. Die Gehwege wurden größtenteils mit einer Betonkunststeinplatte (40/40/5 cm) befestigt. Im Bereich von Kinderspielplätzen, Planschen und Aufenthaltsflächen wurden teilweise Sonderformate (z. B. 60/30/6 cm) eingesetzt.

Die Ausstattung beschränkte sich auf einige wenige Elemente, wie Leuchten, Bänke, Papierkörbe und wabenförmige Pflanzgefäße aus Beton. Bei einer im gesamten Gebiet eingesetzten „Lehnbank“ handelt es sich um einen Entwurf aus der Kunstschmiedewerkstatt von Fritz und Achim Kühn.<sup>12</sup> Zu großen Teilen ist die gebietstypische Ausstattung heute noch vorhanden, muss jedoch vielerorts instandgesetzt werden.

10 vgl. MGHS (2015): Gutachten zur Präzisierung und Erweiterung der Erhaltungsverordnung, Blatt D 05.

11 vgl. MGHS (2015): Gutachten zur Präzisierung und Erweiterung der Erhaltungsverordnung.

12 vgl. MGHS (2015): Gutachten zur Präzisierung und Erweiterung der Erhaltungsverordnung, Blatt D 11.



# 3

## AKTUELLE BERLINER PLANUNG MIT AUSWIRKUNG AUF DAS GEBIET

Gesamtstädtische Leitplanken	3.1
Kleinräumliche Leitplanken	3.2
Die Nachbarschaft der KMA II	3.3

## 3 AKTUELLE BERLINER PLANUNG MIT AUSWIRKUNG AUF DAS GEBIET

Heute ist der II. Bauabschnitt der Karl-Marx-Allee ein anziehendes städtisches Ensemble, das auf reges Interesse von auswärtigen Besucher:innen und Berliner:innen gleichermaßen stößt. Vor allem ist das Quartier aber bei seinen Bewohner:innen sehr beliebt. Das ist nicht selbstverständlich, da dieses Gebiet immer wieder umstritten und mit verschiedenen, widerstreitenden Planungen überzogen war. Was die KMA II seit der Wiedervereinigung bis heute planerisch prägt und ihr zu neuem Glanz verhelfen soll, wird im Folgenden veranschaulicht.

### 3.1 Gesamtstädtische Leitplanken

Aufgrund des zweigliedrigen Verwaltungsaufbaus (Senat und Bezirk) in Berlin ergeben sich unterschiedliche Perspektiven auf dieselben Angelegenheiten. Zu Beginn werden hier relevante gesamtstädtische Planungen, Gutachten und Konzepte mit ihren Auswirkungen auf die KMA II zusammengefasst. Dabei wird sich auf Dokumente mit ressortübergreifenden Aussagen beschränkt. Themenspezifische Pläne – zum Beispiel zu Fragen des Verkehrs oder zum Wohnen – werden hingegen später bei der Betrachtung dieser Handlungsfelder aufgegriffen.

#### 3.1.1 Planwerk Innenstadt/Innere Stadt

Dass die Wertschätzung des Quartiers in der Zeit nach der Wiedervereinigung zumindest aus politischer und stadtplanerischer Sicht nicht beständig war, lässt sich anhand der damaligen Planungen erkennen. In besonders radikaler Weise zeugen das Planwerk Innenstadt aus dem Jahr 1999, aber auch das Planwerk Innere Stadt aus dem Jahr 2011, von dem Fremdeln mit der Karl-Marx-Allee auf Landesebene und dem Wunsch nach einer Rückkehr zu einem prämodernen, an der Gründerzeit orientierten Stadtbild: aus der Karl-Marx-Allee sollte wieder die Stralauer Vorstadt werden. In Orientierung an den Stadtgrundriss vor dem Zweiten Weltkrieg erfolgte auf dem Reißbrett ein maximaler, strukturzerstörender Eingriff in das Wohngebiet, der ohne Abrisse und Aufgabe vorhandener Gemeinbedarfsflächen nicht realisierbar gewesen wäre.<sup>14</sup> Bereits der Vorentwurf zum Planwerk Innenstadt stieß in der bezirklichen Verwaltung, bei Fachleuten wie auch Anwohner:innen auf völliges Unverständnis. Ungeachtet dessen wurde das Planwerk Innenstadt im Mai 1999 als Rahmenplanung beschlossen und war damit für die Arbeit in den Verwaltungen richtungsweisend. Während dieser stadtweiten Diskussion repräsentierte der Bezirk die Wertschätzung für das Gebiet. Hierfür sprechen der Beschluss über die Erhaltungsverordnung (nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB) im Jahr 2000 sowie das Bestreben, das gesamte Gebiet unter Denkmalschutz zu stellen und es in die Liste des UNESCO-Weltkulturerbes aufnehmen zu lassen.

Im Ringen um den Erhalt der gebietstypischen städtebaulichen Struktur begann der Bezirk Mitte, Bebauungspläne (B-Pläne) für das gesamte Gebiet aufzustellen. Mit den Aufstellungs-

14 vgl. Flierl, T. (2016): Pavillonbauten im nachkriegsmodernen Städtebau. Vorbereitende Studie zur Errichtung von Pavillons in der westlichen Karl-Marx-Allee.

beschlüssen und der Einleitung der Bürgerbeteiligung traten zwar die Divergenzen zwischen Senat und Bezirk zu Tage, jedoch wurde hierdurch zugleich auch ein Bewusstsein für das baukulturelle Erbe geschaffen.

Schlussendlich konnten sich der Senat und der Bezirk Mitte während eines Workshopverfahrens im Juni 2011 auf eine gemeinsame Strategie verständigen und im Ergebnis einen Konsensplan (vgl. Abbildung 9 auf Seite 36) als politischen Kompromiss präsentieren. Der Konsensplan sieht einen weitgehenden Erhalt der städtebaulichen Struktur der KMA II mit einigen gezielten Nachverdichtungen vor.

In vielerlei Hinsicht hat sich die weitere städtebauliche Planung an diesem Konsensplan orientiert: Das Wohngebäude nördlich des Rathaus Mitte wurde in der Zwischenzeit realisiert. Die Nachverdichtung der Schillingstraße und die Bebauung westlich des Kinos International werden derzeit planerisch vorbereitet oder sind zum Teil sogar schon in Realisierung. Andere Teile des Konsensplans standen allerdings bisher nicht im Fokus der Entwicklung, wie etwa die Bebauung der Potenzialfläche 2 oder die Beplanung des bisherigen Garagenhofs der Polizei.

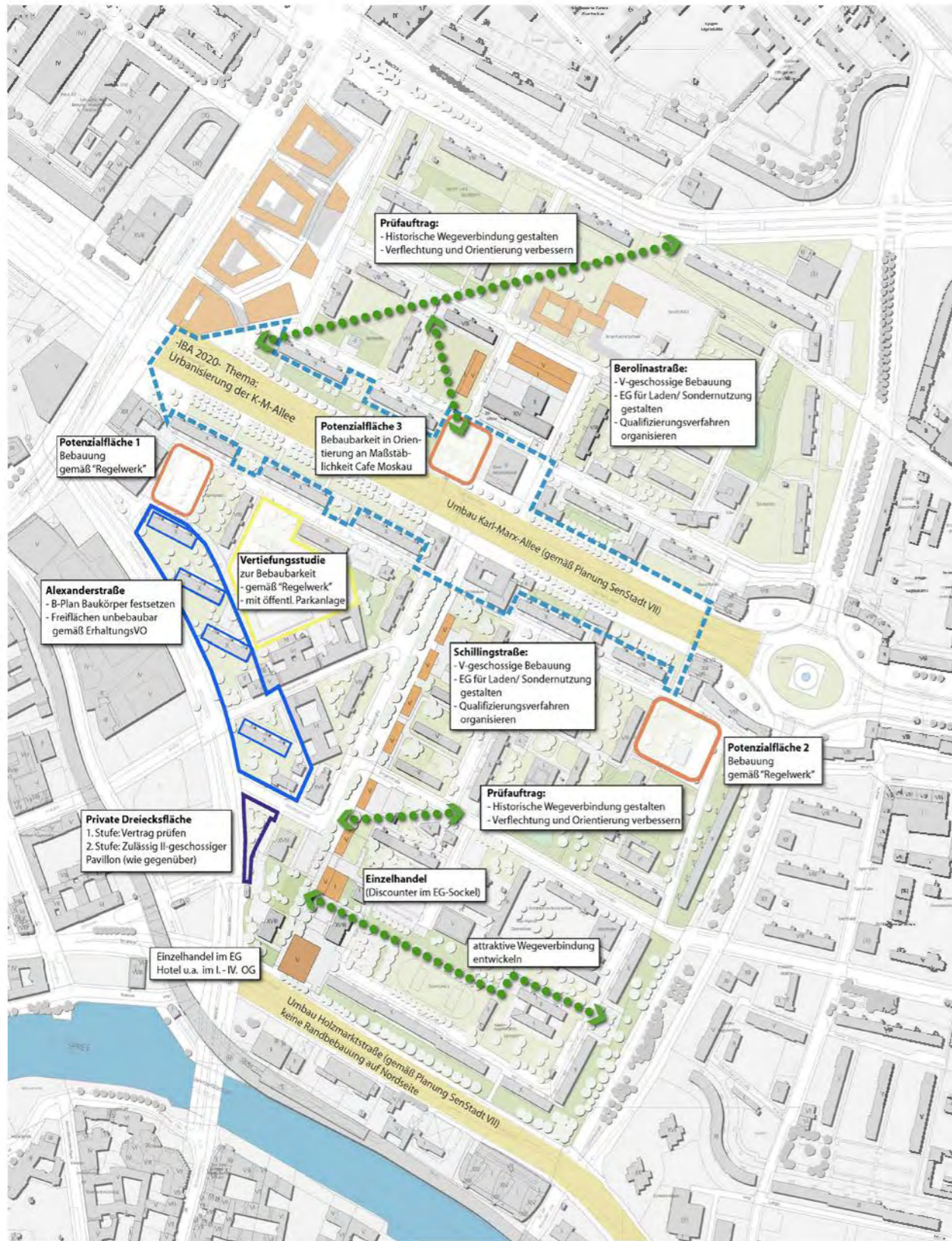


Abbildung 9: Konsensplan, 2011

### 3.1.2 BerlinStrategie | Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030

Die BerlinStrategie ist das gesamtstädtische Leitbild für die Stadt Berlin. Es wurde erstmals 2014 veröffentlicht und 2016 sowie 2021 aktualisiert. Mit Blick auf das Berliner Wachstum werden Nachverdichtung und qualifizierte Innenentwicklung unter Beachtung des baukulturellen Erbes sowie Anpassung an neue Mobilitätsanforderungen als Erfordernisse der Stadtentwicklung formuliert. Daraus ergeben sich grundsätzliche Strategien, Zielsetzungen und Handlungserfordernisse für die Entwicklung des Quartiers Karl-Marx-Allee durch den Berliner Senat.

In der aktuellsten Fassung werden acht Einzelstrategien formuliert, wie etwa „die Weichen zur klimagerechten Metropole stellen“ oder auch „Erreichbarkeit und stadtverträgliche Mobilität ausbauen“.<sup>15</sup> Diese acht Einzelstrategien werden mit 62 Zielen und 107 Handlungserfordernissen präzisiert, auf die in diesem Rahmen weder einzeln noch selektiv eingegangen werden kann.

Mit der Aktualisierung der BerlinStrategie im Jahr 2021 wurden so genannte Schwerpunkträume festgesetzt. Bei den Schwerpunkträumen handelt es sich um Berliner Stadtbereiche, denen ein prioritärer Handlungsbedarf aus gesamtstädtischer Perspektive zugeordnet wird. Die gesamte KMA II gehört zum Schwerpunktraum „Cityband zwischen Ost und West“. Charakteristisch für die Schwerpunkträume ist:

„In den Schwerpunkträumen sollen zum einen aktiv Potenziale geweckt werden, um aus gesamtstädtischer Sicht positive Entwicklungen anzustoßen und zu unterstützen. Zum anderen sollen in ihnen Qualitäten bewahrt werden, die Berlin lebenswert und unverkennbar machen. Ziel dieses doppelten Ansatzes ist eine integrierte Stadtentwicklung, die Antworten auf Berlins wichtigste räumliche Herausforderungen gibt. Diese Herausforderungen sind insbesondere der Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum, der Erhalt der sozialen Mischung in den Quartieren, die Anpassung des Siedlungskörpers an den Klimawandel, die Gestaltung der Verkehrswende, die Entwicklung als polyzentrale Stadt der kurzen Wege, die regionale Verflechtung mit dem Umland.“<sup>16</sup>

Die SenStadt hält fest, dass die BerlinStrategie mit den Schwerpunkträumen eine Orientierung bietet, die unter anderem die Begründung von Förderkulissen unterstützen soll: Die Schwerpunkträume betonen „die Bedeutung einzelner Teilräume und -gebiete für die Entwicklung von ganz Berlin“<sup>17</sup>.

### 3.1.3 Aufnahme in die Städtebauförderung

Konkreter wird das Handeln des Senats durch einen anderen Schritt, der kurze Zeit auf die Veröffentlichung der ersten BerlinStrategie folgt. Aufgrund seiner mittlerweile anerkannten

15 vgl. Der Regierende Bürgermeister von Berlin, Senatskanzlei (2021): BerlinStrategie 3.0.

16 SenSBW (2021): BerlinStrategie - Schwerpunkträume der Stadtentwicklung.

17 ebd.

stadtentwicklungspolitischen Bedeutung und seines baukulturellen Hintergrunds wird mit Senatsbeschluss vom 14. Juli 2015 der zweite Bauabschnitt der Karl-Marx-Allee als neues Fördergebiet in das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz (SDS) aufgenommen. Mit Hilfe des Programms SDS<sup>18</sup> sollen historische Stadtzentren und Stadtquartiere mit baukultureller Bedeutung erhalten, gesichert und weiterentwickelt werden.

Zu den Zielstellungen für das Fördergebiet KMA II heißt es im Senatsbeschluss von 2015:

„Um das baukulturelle Erbe zu stärken und qualifiziert weiterzuentwickeln, ist es notwendig, die Stärken und Schwächen des Gebietes – besonders in Hinblick auf die Bedürfnisse einer zunehmend gemischten Gebietsbevölkerung – in den Fokus zu nehmen. Wachsende Anteile von Haushalten mit Kindern und Senioren im hohen Alter ziehen entsprechende Angebotsentwicklungen für das Wohnen und die gesamten Gebietsausstattungen nach sich. Die Aufwertung der Schulstandorte stellt in diesem Zusammenhang eine Schlüsselaufgabe dar. [...] Die mit dem Erhaltungsziel abgestimmten Baupotenziale bieten sowohl umfangreiche Ergänzungsmöglichkeiten für Handel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur etc. als auch für neue Wohnangebote und -formen. Die Aktivierung und Nutzung dieser Potenziale ist Zielstellung der Gebietsentwicklung und führt in Verbindung mit Maßnahmen im öffentlichen Raum zu einer nachhaltigen Aufwertung der zentralen Gebietsräume Karl-Marx-Allee und Schillingstraße.“<sup>19</sup>

Wie bereits in Kapitel 1 kurz angerissen worden ist, wurden im Jahr 2020 das Förderprogramm SDS zusammen mit dem Förderprogramm Aktive Zentren im Rahmen einer Neustrukturierung der Städtebauförderung in das neue Förderprogramm Lebendige Zentren und Quartiere (LZQ) überführt. Die Herangehensweise ist dabei ähnlich: Der Bund und das Land Berlin unterstützen im Rahmen dieses Programms die Berliner Bezirke bei der Aufgabe Stadtgebiete zu sichern und nachhaltig zu entwickeln. Der Fokus rückt dabei nicht vom Denkmalschutz ab, sondern erweitert sich: Förderschwerpunkte sind denkmalpflegerisch und städtebaulich bedeutsame Bauten, soziale und kulturelle Einrichtungen, Grünflächen, Parks, Straßen und Plätze, die Stärkung von Innenstadtzentren und Geschäftsstraßen sowie Maßnahmen zum Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel.

Neben baulichen Maßnahmen unterstützt das Förderprogramm Lebendige Zentren und Quartiere auch die Öffentlichkeitsarbeit, die Erstellung von Konzepten und Koordinierungsleistungen. Zu den nicht-investiven Maßnahmen gehören z. B. die Herausgabe einer Stadtteilzeitung, die Beauftragung eines Gebietssteuerers und eines beratenden Kontaktarchitekten in Denkmalfragen.

Das Gebiet KMA II soll als einzigartiges städtebauliches Ensemble der Nachkriegsmoderne erhalten und durch Wohnungsneubau als generationengerechtes und familienfreundliches

18 Der Leitfaden zum Förderprogramm liefert konkrete Rahmenbedingungen für die Abstimmung, Vorbereitung und Durchführung von Fördervorhaben sowie die Einbindung verschiedener Aktivierungsstrategien.

19 vgl. Informationsblatt zum Senatsbeschluss vom 14. Juli 2015 zur Festlegung der neuen Fördergebiete in den Programmen Aktive Zentren und Städtebaulicher Denkmalschutz.

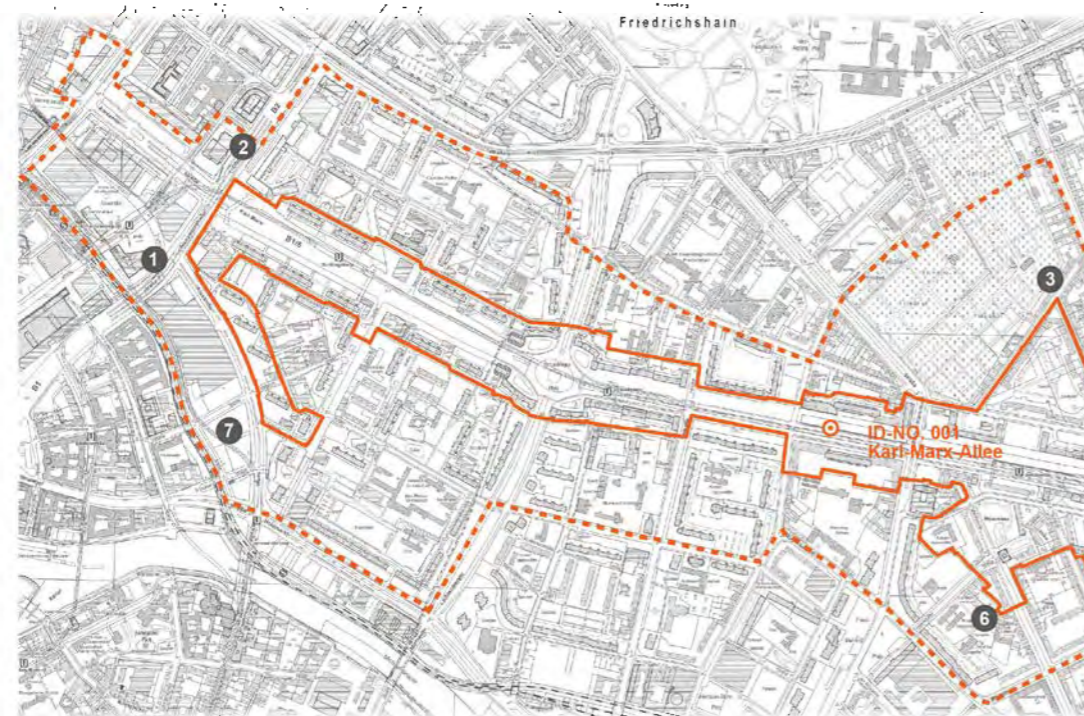
Wohngebiet gestärkt werden. Die Schwerpunkte des geplanten Mitteleinsatzes liegen hierbei in der Qualifizierung der sozialen und öffentlichen Infrastruktur sowie in Neugestaltungsmaßnahmen des öffentlichen Raumes und der Straßenräume Karl-Marx-Allee und Schillingstraße. Aufgrund der zentralen Lage innerhalb der Stadt, der städtebaulichen Identität und der hohen Wohn- und Freiraumqualität ist das Gebiet bereits heute ein attraktiver Wohnstandort, den es zu erhalten, zu qualifizieren und weiterzuentwickeln gilt.

### 3.1.4 Welterbeantrag

Das Ziel, den Ursprungscharakter der Karl-Marx-Allee zu erhalten, wird durch ein aktuelles Vorhaben ganz besonders gestärkt: Die Karl-Marx-Allee soll Weltkulturerbe werden. Zusammen mit der Karl-Marx-Allee im I. und II. Bauabschnitt bilden die Bauten der Internationalen Bauausstellung von 1957, das Hansaviertel, das Corbusierhaus am Olympiastadion und die Kongresshalle West (Haus der Kulturen der Welt) die verschiedenen Formen des Wiederaufbaus im Zentrum einer zerstörten Metropole als Spielball zwischen den politischen Blöcken in Ost und West ab. Alle drei Quartiere verkörpern auf jeweils eigene Weise die gebaute Vision einer besseren Welt nach den Zerstörungen und Schrecken des Zweiten Weltkriegs. Sie alle sind moderne Stadtplanungen mit einem ganzheitlichen politischen und sozialen Anspruch, die in dieser räumlichen Dichte und architektonischen Qualität weltweit einzigartig sind. Sollte der Vorschlag anerkannt werden, erhielte das neue Welterbe den Namen: „Karl-Marx-Allee und Interbau 1957. Architektur und Städtebau der Nachkriegsmoderne“

Der lange Weg zum Welterbe: In einem mehrjährigen Prozess - Tentativverfahren (Vorschlagsverfahren) - werden zunächst auf nationaler Ebene geeignete Kandidaten im Auftrag der Kulturministerkonferenz durch einen Fachbeirat ausgewählt. Die Bewerbungsunterlagen für „KMA + Interbau 1957“ wurden Ende Oktober 2021 eingereicht. Die Entscheidung fällt im Herbst 2023. Sollte das Votum positiv ausfallen und die Kultur-Ministerkonferenz die Weiterverfolgung beschließen, beginnt das eigentliche Nominierungsverfahren bei der UNESCO. In diesem Fall wäre ein umfangreiches Nominierungsdossier durch das Land Berlin zu erstellen, welches der UNESCO eingereicht wird. Die Prüfung erfolgt dann durch eine spezielle Beraterorganisation der UNESCO und am Schluss entscheidet das Welterbekomitee, ob die vorgeschlagenen Quartiere „KMA + Interbau 1957“ auf die Welterbeliste kommen.

Bestandteil des Welterbeantrags sind aus dem Gebiet KMA II nur die Allee selbst und ihre begleitende Bebauung, das Haus des Lehrers mit der markanten Kongresshalle, die vier gestaffelten Wohnscheiben des Typs QP-61 entlang der Alexanderstraße sowie das 17-stöckige Apartment-Hochhaus in der Schillingstraße 30 und der ehemalige Postpavillon. Diese werden dann Teil des eigentlichen „Welterbegutes“ sein. Um das Welterbegut herum bildet sich eine deutlich größere Pufferzone, zu der auch der gesamte restliche Teil des Wohnquartiers KMA II zählt (Abbildung 10 auf Seite 40).



Ausschnitt aus der Welterbekarte Karl-Marx-Allee



Abbildung 10: Welterbegut (Property) und Pufferzone (Bufferzone)

Der Welterbeantrag hat auf die Gebietsentwicklung zunächst keine unmittelbare Wirkung. Damit die Bewerbung erfolgreich sein kann, müssen aber bestimmte Kriterien erfüllt sein, die einen „Outstanding Universal Value“ definieren. Die Bewerbungsunterlagen berufen sich dafür auf eine „sehr hohe Konzentration an architektonisch und konzeptionell herausragenden Einzelbauten in der Mitte einer Metropole“ und u. a. auch eine „aufgelockerte, frei komponierte Stadtlandschaft“.

Von besonderer Bedeutung ist des Weiteren die „Integrität“ der Komponenten. Es wird geltend gemacht, dass die Substanz nicht verfremdet worden ist, womit sich eine Leitlinie für die zukünftige Gebietsentwicklung ergibt. Bis auf den ehemaligen Postpavillon und das Kaiser-Hochhaus stehen sämtliche Bestandteile des potenziellen Welterbeguts unter Denkmalschutz, so dass Veränderungen an den Gebäuden auch unter einem denkmalrechtlichen Genehmigungsvorbehalt stehen. Nicht nur öffentlichen, sondern insbesondere auch privaten Interventionen ist damit zumindest für den eigentlichen Welterbebereich Einhalt geboten.

Schwieriger gestaltet sich die Durchsetzung von welterberelevanten Kriterien in der sogenannten „Pufferzone“. Diese Kategorie deutet zwar an, welches Umfeld bei dem Erhalt des

Welterbes berücksichtigt werden muss, bietet aufgrund der rechtlich nicht vorhandenen Normierung aber keinerlei formellen Anspruch gegenüber Grundstückseigentümer:innen planungs- oder bauordnungsrechtlich regulierend einzugreifen.

Ein weiteres großes Problem stellt bisher die Finanzierung von welterbegerechten Vorhaben dar, sofern sich die Objekte in der Pufferzone befinden bzw. nicht als eigentliches Denkmal deklariert sind. Denn Fördertöpfe, um den daraus entstehenden Mehraufwand zu finanzieren, gibt es bisher nicht.

Um den Herausforderungen des Welterbes gerecht zu werden, haben sich die Bezirke und der Senat in einer Verwaltungsvereinbarung darauf geeinigt, die Entwicklung von Planungs- und Bauvorhaben welterbeverträglich zu steuern. Die Vorarbeiten dazu werden von den zuständigen Denkmalbehörden geleistet. Darüber hinaus wurden ein Management installiert und eine Steuerungsrunde unter Leitung des Landesdenkmalamtes eingeführt, in der Informationen zusammenfließen und Strukturen entwickelt werden. Zur Unterstützung der Akteur:innen und der Qualitätssicherung können und sollten Projekte dem Berliner Landesdenkmalrat, dem Berliner Baukollegium bzw. dem Gestaltungsbeirat für öffentliche Freiflächen vorgestellt werden.

## 3.2 Kleinräumliche Leitplanken

Im Land Berlin übernimmt der Bezirk Mitte von Berlin solche Aufgaben, die in den Flächenländern den Kommunen obliegen. In diesem Sinne hat der Bezirk Vorleistungen, Planungen und Konzepte erarbeitet und erarbeiten lassen, die als kleinräumliche Leitplanken für die Entwicklung der KMA II gelten.

### 3.2.1 Erhaltungsverordnung 2000 & 2015

Das Bezirksamt Mitte hat am 11. Mai 2000 aufgrund der städtebaulichen Eigenart eine Erhaltungsverordnung für das Gebiet KMA II beschlossen. Rechtliche Grundlage dafür ist § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Im Geltungsbereich einer solchen Erhaltungsverordnung benötigen der Abriss, die Veränderung, die Nutzungsänderung und der Neubau einer baulichen Anlage einer zusätzlichen Genehmigung durch das Stadtentwicklungsamt Mitte. Bei jedem Bauvorhaben wird somit – zusätzlich zu den üblichen baurechtlichen Kriterien – unter Hinzunahme der Erhaltungsverordnung vom Bezirk geprüft, ob das Vorhaben zulässig ist.

Die Verordnung schützt das Gebiet dementsprechend vor starken baulichen Eingriffen. Die KMA II soll so in ihrer räumlichen Klarheit, Großzügigkeit und Weiträumigkeit erhalten und vor unkontrollierter Verdichtung geschützt werden.

Im Jahr 2015 wurde die Erhaltungsverordnung räumlich erweitert und präzisiert. Grundlage dafür war die Präzisierung zur Erhaltungsverordnung des Büros MGHS, die eine sehr detaillierte Ausarbeitung sowohl zum historischen Kontext als auch zur städtebaulichen Struktur, Stadtgestalt und weiteren spezifischen Besonderheiten des Gebiets darstellt. Weiterhin bildet die Präzisierung für insgesamt vier Teilbereiche Grundsätze zur Neuordnung und ist damit

nicht nur eine der wesentlichsten Grundlagen für den Erhalt, sondern auch für die Nachverdichtung der KMA II.

### 3.2.2 Konzeption zum öffentlichen Raum für das Wohngebiet KMA II

Aufgrund geplanter Nachverdichtungen beauftragte das Straßen- und Grünflächenamt Mitte (SGA) im Jahr 2014 die beiden Büros LK Argus und TOPOS mit der Untersuchung des öffentlichen Straßenraums sowie der Grün- und Freiflächen im Gebiet. Die Bearbeitung erfolgte in zwei getrennten Gutachten und wurde anschließend in einem Gesamtkonzept zusammengefügt.

Schwerpunkt des von LK Argus erarbeiteten Arbeitspaketes 1, war eine Untersuchung der Gebietsbelastung durch den fließenden und ruhenden Verkehr, insbesondere vor dem Hintergrund von anstehenden Nachverdichtungsprojekten. Auf Grundlage dieser Bestandserhebung und Prognose wurden Defizite ermittelt und Empfehlungen zur weiteren Verkehrsplanung gegeben.

Schwerpunkt des von TOPOS erarbeiteten Arbeitspaketes 2, war die Untersuchung des Freiraums mit Berücksichtigung der ursprünglichen Konzeption und Analyse bestehender Defizite, Qualitäten und Potenziale. Auch für diesen Teilbereich wurden Empfehlungen für die weitere Gebietsentwicklung ausgesprochen.

Grundlegende Probleme von damals sind noch immer vorhanden. Einige Missstände wurden in der Zwischenzeit aber erfolgreich angegangen, wie etwa die Situation für den Rad- und Fußverkehr an den Hauptverkehrsstraßen. Insbesondere die Bestandsanalyse von TOPOS trifft aber viele Aussagen zum Freiraum, die auch heute noch Geltung beanspruchen können.

Beide Konzepte fanden im ersten ISEK aus dem Jahr 2017 in der Analyse und weiteren Konzeptentwicklung (schwerpunktmäßig Handlungsfelder Freiraum und Erschließung) direkte Anwendung. Die Untersuchungsergebnisse wurden damals zum Teil in die ISEK-Erstellung integriert, zum Teil auch weiterentwickelt bzw. den aktuellen Bedarfen angepasst. Daher sind sie auch bei dieser Fortschreibung von Relevanz.

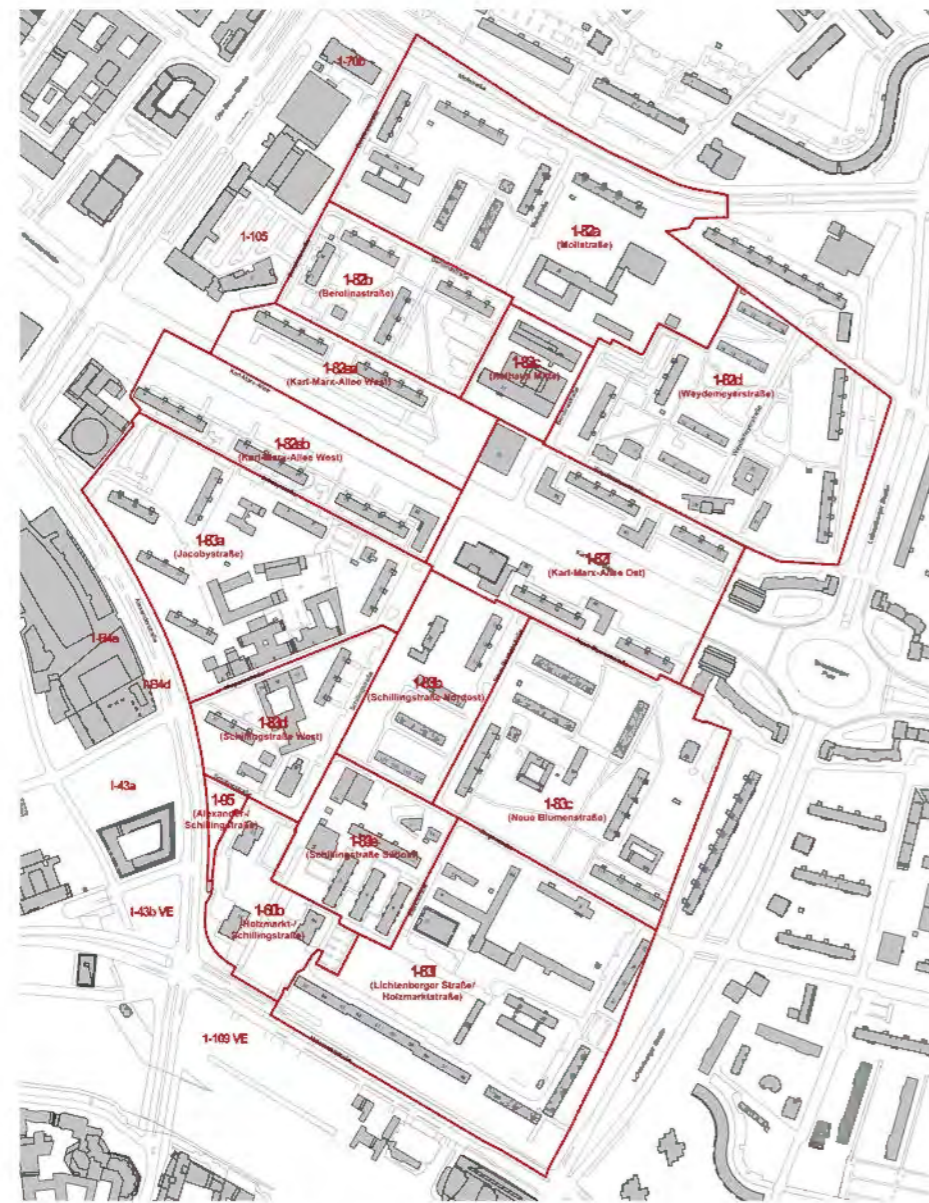
### 3.2.3 Ausstattungs- und Materialleitfaden (AML)

Im Auftrag des Bezirksamts Mitte erstellte das Büro Landschafts.Architektur Birgit Hammer 2017 den Ausstattungs- und Materialleitfaden (AML). Im Hinblick auf die Erhaltungsverordnung und die Bewerbungsabsicht, dieses Gebiet zusammen mit dem ersten Bauabschnitt der Karl-Marx-Allee und der Internationalen Bauausstellung von 1957 auf die UNESCO-Weltkulturerbeliste aufzunehmen, kommt dieser Ausarbeitung eine besondere Bedeutung zu. Der AML stellt auf Grundlage der Erstausrüstung dar, welche Materialien und welches Mobiliar im Freiraum der KMA II verwendet werden sollen. Umbaumaßnahmen, die Privatisierung öffentlich zugänglicher Flächen und fehlende Vorgaben bei der Aufstellung von neuem Mobiliar führten in den vergangenen Jahrzehnten dazu, dass die ursprüngliche Einheitlichkeit in der Freiraumgestaltung verloren ging. Stattdessen prägt heute ein heterogener Mix den öffentlichen Raum. Der AML soll unterstützen, diese Fehler auszubessern.

### 3.2.4 Stand der Bebauungsplanverfahren

Bereits im Jahr 2000 hatte das Bezirksamt Mitte vier Bebauungsplanverfahren (B-Plan-Verfahren), die nahezu das gesamte Fördergebiet abdeckten, eingeleitet. Im Jahr 2006 wurden diese B-Plan-Verfahren vorerst eingestellt. Der Aufstellungsbeschluss für den B Plan 1-60b, der ein südliches Teilgebiet des heutigen Fördergebiets beinhaltet, erfolgte in 2009. Mit verstärkten Investitions- und Baubegehren wurde es 2011 notwendig, B-Pläne als Sicherungsinstrumente für das gesamte Gebiet aufzustellen.

Aktuell befinden sich 15 Bebauungspläne im Aufstellungsverfahren (Abbildung 11 auf Seite 44). Mit der bevorstehenden Konkretisierung der B-Pläne werden auch entscheidende Positionen, wie z. B. zu Fragen der Erschließung oder künftiger Bauvorhaben, entschieden. Sämtliche Bebauungspläne teilen derzeit die Zielsetzung, die städtebauliche Eigenart und die Wohnqualitäten des Gebiets zu bewahren. Dazu werden in der Regel die bestehenden Gebäude planungsrechtlich gesichert und vor einer Nachverdichtung geschützt. Teilweise werden jedoch maßvolle Erweiterungsspielräume gewährt. Des Weiteren wird bei den Bebauungsplänen für die Schillingstraße die Zielsetzung gestellt die Funktion dieser Straße als Quartiersversorgung wiederzubeleben. Die Bebauungspläne im westlichen Teil der Karl-Marx-Allee haben außerdem die Zielsetzung den Städtebau im Bereich dieser Magistrale im Sinne der Ursprungskonzeption zu vervollständigen.



Überblick Geltungsbereiche B-Pläne

□ Geltungsbereich B-Plan

Abbildung 11: Übersicht der einzelnen Bebauungsplanbereiche

Die Notwendigkeit für einen Bebauungsplan ergibt sich allerdings nur dort, wo ohne Bauleitplanung keine geordnete städtebauliche Entwicklung hergestellt werden kann. In der Vergangenheit fand allerdings eine kritische Begleitung der Anwohnerschaft statt, wenn Nachverdichtungen über §34 BauGB – also ohne rechtliche Unterstützung eines B-Plans – genehmigt wurden. Das wurde insbesondere auch im Rahmen der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung zur ISEK-Fortschreibung mehrfach angesprochen.

### 3.3 Die Nachbarschaft der KMA II

Das Fördergebiet Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt steht – wie sämtliche Interventionsräume der Innenstadt – in einem übergeordneten städtischen Zusammenhang und ist damit nicht losgelöst von Entwicklungen und Maßnahmen im umliegenden Verflechtungsraum zu betrachten. Funktionale Zusammenhänge bestehen vor allem zu den folgenden Stadtgebieten und Förderkulissen (Abbildung 12).

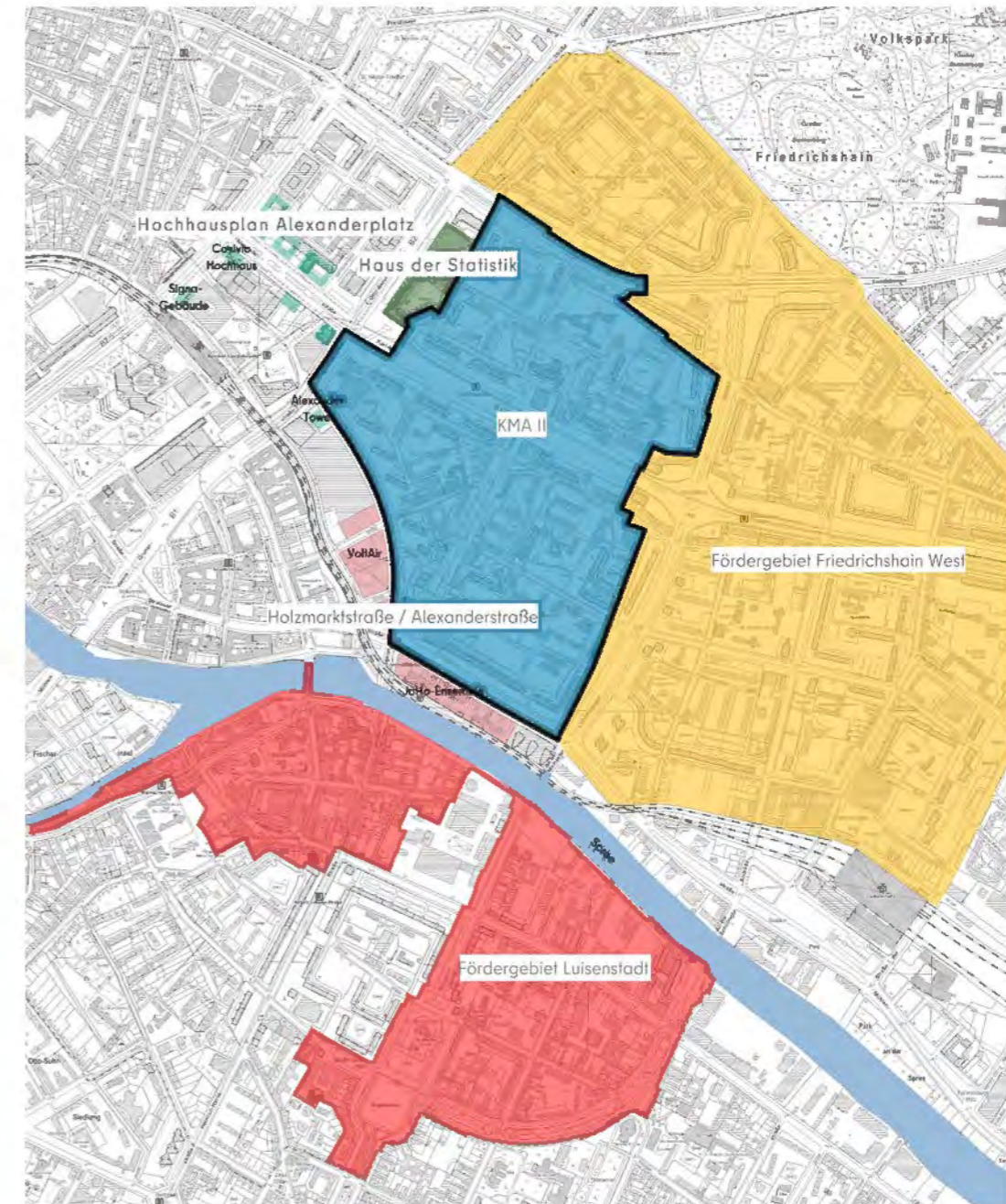


Abbildung 12: Die KMA II und Ihre Nachbarschaft, © Geoportal Berlin / Karte von Berlin

### 3.3.1 Haus der Statistik

Das Haus der Statistik entstand Ende der 1960er Jahre als Sitz der Staatlichen Zentralverwaltung für Statistik der DDR. Nach der politischen Wende wurde es weiterhin für einige Jahre als Behördensitz genutzt, bis es 2008 aufgegeben wurde. Zehn Jahre später begann schließlich die Entwicklung für ein neues Quartier unter dem Zusammenschluss der fünf Kooperationspartner:innen Bezirk Mitte von Berlin, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH, BIM Berliner Immobilienmanagement GmbH und Genossenschaft ZUSAMMENKUNFT Berlin eG. Im Rahmen eines öffentlichen Werkstattverfahrens wurde sich 2019 auf einen städtebaulichen Entwurf geeinigt (Abbildung 13). Dieser Entwurf sieht die Sanierung und den teilweisen Rückbau von Bestandsgebäuden sowie die Errichtung von Neubauten auf einem Areal zwischen der Otto-

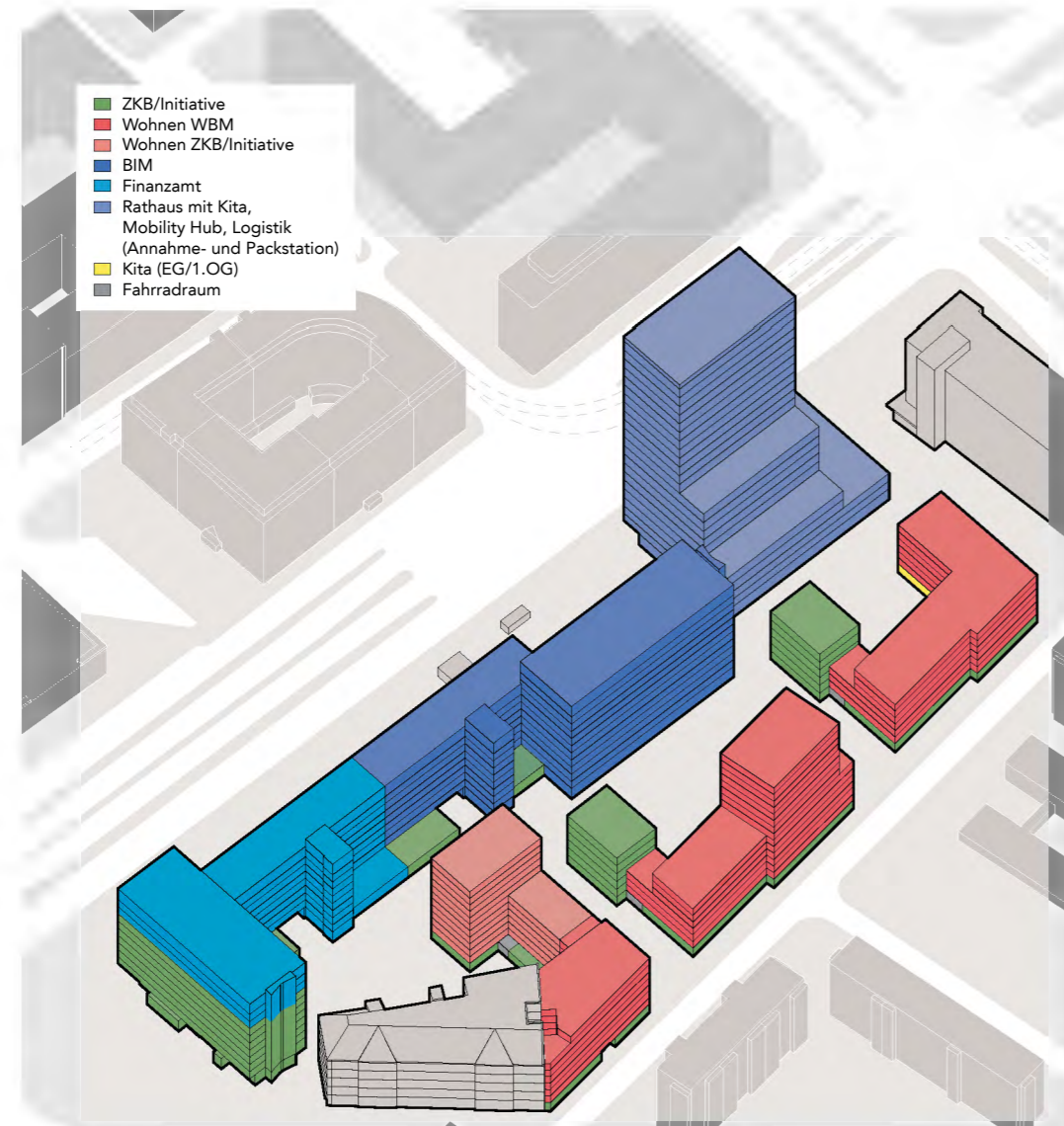


Abbildung 13: Hds-Entwurf, Stand Mai 2021 © Teleinternetcafe/Treibhaus

Braun-Straße, Mollstraße, Berolinastraße und Karl-Marx-Allee vor. Im noch zu entwickelnden Quartier ist eine Mischnutzung aus Wohnen, Büroflächen und sonstigem Gewerbe vorgesehen, aber auch Orte für Soziales, Bildung, Kunst und Kultur. Besonders wird das neue Rathaus Mitte das Bild des Areals prägen, das in einem 16-geschossigem Büroturm untergebracht sein wird. Den Auftakt der umfassenden Maßnahmen bildet die Kernsanierung der Bestandsgebäude an Otto-Braun-Straße und Karl-Marx-Allee. Sie soll 2024 abgeschlossen werden.

Der Umzug des Rathauses, optische Aufwertung, neue Wohnungen, Arbeitsplätze und Angebote der Freizeitgestaltung: Das Vorhaben wird durch seine direkt angrenzende Lage auch Auswirkungen auf das Fördergebiet KMA II haben. Insbesondere die Anwohner:innen aus der Berolinastraße fürchten Lärm während der Bauphase. Aus der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung zum ISEK lässt sich auch vernehmen, dass von einigen Personen eine Übernutzung der klammern Infrastruktur der KMA II erwartet wird. Dem gegenüber steht eine Erweiterung des Freizeitangebotes und der sozialen Infrastruktur, von der die Bewohner:innen der KMA II ebenfalls profitieren werden.

### 3.3.2 Hochhausplan Alexanderplatz

Prägend für die Diskussionen der letzten Jahre zum Thema Innenstadtentwicklung waren auch die Hochhausplanungen am Alexanderplatz. 2015 fand diesbezüglich ein umfassendes und mehrstufiges Workshopverfahren zur Entwicklung einer Überarbeitungsstrategie zum bisherigen Masterplan Alexanderplatz statt. Das Ergebnis dieses Verfahrens wurde im Juni 2016 vom Berliner Senat beschlossen und definierte verschiedene Rahmenbedingungen zur weiteren Standortentwicklung. Nachdem der Masterplan in Detailfragen überarbeitet wurde und insbesondere die Maximalhöhe der einzelnen Türme vom Berliner Senat von 150 auf 130 m gekürzt worden ist, sind nun die ersten Hochhäuser im Bau: Das Covivio Hochhaus zwischen ParkInn und Saturn, der Alexander Tower am Einkaufszentrum Alexa und das Signa-Gebäude an der Karl-Liebknecht-Straße. Für die KMA II besonders relevant ist der Alexander Capital Tower der Gruppe Monarch, da dieser in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kongresshalle entstehen soll. Laut aktuellem Bebauungsplan könnten rund um den Alexanderplatz insgesamt neun derartige Hochhaustürme entstehen, die in der Summe einen erheblichen Einfluss auf die Karl-Marx-Allee erwarten lassen: Zunehmende Verkehrsströme, ökonomisch starkes Klientel, ein veränderter Blick von Investor:innen und neue Touristenströme.

### 3.3.3 Bebauung Holzmarktstraße / Alexanderstraße

Südwestlich der KMA II im Bereich der Holzmarkt- und Alexanderstraße wurden in der jüngeren Vergangenheit vier Neubauprojekte konzipiert, welche zum Planungsraum KMA zählen (allerdings nicht zum Fördergebiet). Die Gebäudeplanungen umfassen unter anderem Wohn-, aber vor allem Büronutzungen. Ein Teil dieser Vorhaben wurde Ende 2020 fertiggestellt. Das VoltAir, ein Gebäude mit 30.000 m<sup>2</sup> Mietfläche, die größtenteils von Büros genutzt wird, ist Ende 2022 fertiggestellt und weitestgehend bezogen worden.<sup>20</sup> Ein weiteres Grundstück, das aktuell noch beplant wird, liegt an der Ecke Stralauer- und Alexanderstraße. Dort sollte ursprünglich auf einer Fläche von ca. 2.126 m<sup>2</sup> der CentralTower Berlin mit Hotel und Boar-

20 vgl. Volt Berlin GmbH & Co. KG (oj). Online: <https://www.voltairberlin.de/>

dinghaus entstehen. Das Grundstück wurde allerdings verkauft; ein neues Nutzungskonzept ist bisher nicht bekanntgegeben worden.<sup>21</sup>

Einen besonderen Einfluss auf die Verhältnisse im Süden der KMA wird das sogenannte JaHo-Ensemble mit dem Jannowitz-Turm an der Holzmarktstraße haben: Zwischen Jannowitzbrücke und BVG-Zentrale sollen drei Gebäude mit Büros, Co-Working-Flächen, einem Supermarkt, Cafés, Restaurants, „Concept Stores“ und einer betriebsinternen Kita entstehen (ca. 50.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche). Die Fertigstellung des Ensembles ist für 2025 vorgesehen.<sup>22</sup> Inwiefern dieses Vorhaben zu einer Erweiterung des Nahversorgungsangebotes für die jetzigen Bewohner:innen der KMA II beitragen wird, ist abzuwarten. Ähnlich wie bei den Hochhausplänen am Alexanderplatz ist hier vor allem von Angeboten von und für finanzstarkes Klientel und entsprechenden Einflüssen auf die umliegende Umgebung auszugehen.

### 3.3.4 Fördergebiet Friedrichshain West

Neben dem Innenstadtbereich Alexanderplatz steht das Fördergebiet KMA II vor allem auch mit dem im Osten unmittelbar angrenzenden Fördergebiet Friedrichshain West in engem Zusammenhang. Wenn auch durch die Verkehrsachse Lichtenberger Straße getrennt, bestehen funktionale Zusammenhänge in den Bereichen Freiraumvernetzung und verkehrliche Erschließung. Auch in der Kita- und Schulplatzversorgung gehen die Verflechtungen über die Bezirksgrenze hinaus. Nicht zuletzt sind die stadträumlichen Zusammenhänge allein durch die Entstehungsgeschichte der beiden Bauabschnitte der Karl-Marx-Allee prägend und für die heutige Wohnraumdebatte in beiden Bezirken von hoher Relevanz.

Die gleichzeitige Entwicklung der beiden Teilbereiche der KMA als Fördergebiete ist für eine gemeinsame strategische Ausrichtung (wie etwa zum Welterbeverfahren) hilfreich. Dass in beiden Nachbargebieten auf finanzielle Unterstützung für Sanierungs- und Entwicklungsarbeiten an der öffentlichen Infrastruktur zurückgegriffen werden kann, mindert des Weiteren das Entstehen zusätzlicher Divergenzen und Gegensätze.

### 3.3.5 Fördergebiet Luisenstadt (Mitte)

Auch mit dem Fördergebiet Luisenstadt (Mitte) – bestehend aus dem Sanierungsgebiet Nördliche Luisenstadt und den beiden Erhaltungsgebieten „Köllnischer Park und Umgebung“ sowie „Luisenstädtischer Kanal mit Umfeld“ – steht das Fördergebiet KMA II im engen funktionalen Zusammenhang. Stadträumlich zwar durch die Spree getrennt, sind innerbezirkliche Zusammenhänge hinsichtlich der Schulversorgung (Einzugsbereich der GutsMuths-Grundschule und Max-Planck-Gymnasium als nächstgelegene Oberschule) sowie der Versorgung mit Freizeiteinrichtungen (u. a. Kinderzentrum Ottokar und Mädchenzentrum Bärbel Patzig, Kinder- und Jugendzentrum „Die Oase“) zu verzeichnen. Die Grünflächen „Märkisches Ufer“ und der Köllnischer Park liegen in unmittelbarer Nähe des direkten Einzugsbereichs der KMA II und dienen der Naherholung. Mögliche Auswirkungen auf das Fördergebiet KMA II

21 vgl. UBM Development AG (2022): Central Tower. Online: <https://www.ubm-development.com/de/presse/ubm-und-cesa-verkaufen-hochhausgrundstueck-am-alexanderplatz/>

22 vgl. Art-Invest Real Estate Management GmbH (oJ): JaHo Berlin. Online: <https://jaho-berlin.de/>

bestehen vor allem durch den intensiven Wohnungsneubau in der Luisenstadt und des möglichen zusätzlichen Nutzungsdrucks auf die hiesigen Infrastruktureinrichtungen.



# 4

## AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN

Bevölkerungsstruktur	4.1
Netzwerk	4.2
Baukultur und Denkmäler	4.3
Klima, Umwelt und Gesundheit	4.4
Wohnen	4.5
Nahversorgung und Kultur	4.6
Soziale Infrastruktur	4.7
Grün- und Freiraum	4.8
Verkehr und Erschließung	4.9

## 4 AUSGANGSSITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN

Die Analyse der Ausgangssituation und Rahmenbedingungen gliedert sich in zwei Teile: Zunächst folgen vier Kapitel, die sich nicht in einzelne Planungssektoren isolieren lassen und demnach als Querschnittsthemen behandelt werden. Dazu zählen die Analyse der Bevölkerungsstruktur und die Unterkapitel Netzwerk, Baukultur und Klima- und Umwelteffekte.

Darauf folgen fünf Unterkapitel, die jeweils eigene Handlungssektoren abbilden: Wohnen, Nahversorgung und Kultur, Soziale Infrastruktur, Freiraum und Erschließung.

### 4.1 Bevölkerungsstruktur

Im Jahr 2022 lebten 8.928 Menschen im Fördergebiet. Wie sich die Personenzahl zusammensetzt und wie diese sich in den vergangenen Jahren entwickelt hat, wird in den folgenden Abschnitten erläutert.

#### 4.1.1 Einwohnerzahlen

Die Bevölkerung im Fördergebiet KMA II steigt wieder seit einem Jahr. Zwischen 2021 und 2022 wuchs die Bevölkerung um genau 421 Personen an, was einem Zuwachs von ca. 4,95 % entspricht. Der Blick auf die Jahre davor zeigt allerdings ein wechselhaftes und weniger eindeutiges Bild. Sind die Jahre zwischen 2015 und 2018 noch von leichtem Wachstum geprägt, nimmt die Bevölkerungszahl ab 2018 bis 2021 jedes Jahr leicht ab. In der Summe schrumpfte die Bevölkerung in diesen Jahren um 3,6 % (Abbildung 15 auf Seite 53). Der Wohnungsmarkt in Berlin war in diesen Jahren jedoch von großer Anspannung geprägt und es gibt keine Indizien, die auf eine Erhöhung des Wohnungsleerstands im Gebiet hinweisen. Von Relevanz ist dementsprechend der sogenannte Remanenzeffekt<sup>24</sup>, der besagt, dass die Haushaltgröße schrumpft, die Wohnungsgröße jedoch gleichbleibt. Untermauert wird dies von Zahlen, die die durchschnittliche Zunahme der Wohndauer in der Innenstadt belegen, welche besonders im Fördergebiet hoch ausfällt. In der KMA leben über 64 % der Menschen seit mindestens 5 Jahren in derselben Wohnung. Dies kann neben der Attraktivität der KMA II als Wohnstandort, auch mit dem anhaltenden Druck auf den Wohnungsmarkt, der Eigentümerstruktur, die sich begünstigend auf lange Wohnzeiten auswirkt sowie der Einschränkung der Umzugsmobilität durch die Pandemie zusammenhängen.<sup>25</sup>

Die jüngste Zunahme des Bevölkerungsbestandes ist vermutlich auf die Ergänzung von ca. 150 Wohneinheiten zurückzuführen, die Anfang 2022 in der Ifflandstraße neu entstanden sind sowie einer Umkehr des Remanenzeffektes, also einer Wiedervergrößerung der Haushalte durch Einzüge von Mehrpersonen-Haushalte in bestehende Wohnungen.

<sup>24</sup> „Dieser beschreibt das Phänomen, dass Haushalte ihre Wohnsituation – trotz (anstehender) Veränderung der individuellen Haushaltsstruktur – nicht anpassen, zum Beispiel bei Trennungen, Sterbefällen oder dem Auszug der Kinder.“ (IBB 2022)

<sup>25</sup> vgl. IBB (2022): IBB Wohnungsmarktbericht 2021

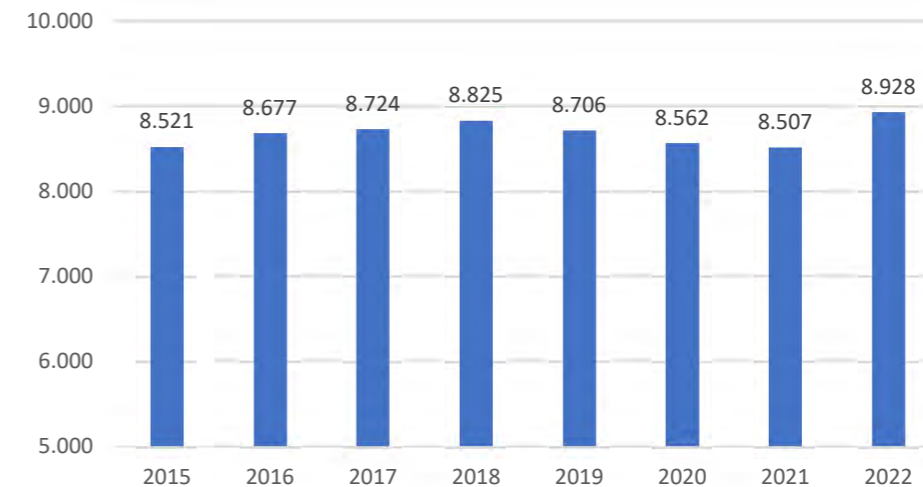


Abbildung 15: Einwohnerzahlen im Fördergebiet KMA II

Für den nur geringfügig größeren Planungsraum Karl-Marx-Allee ist die Entwicklung dagegen stärker von Wachstum geprägt.<sup>26</sup> Die Bevölkerungszahl ist hier seit 2015 von 8.479 auf 9.649 Einwohner:innen gestiegen. Das entspricht einem Zuwachs von rund 14 %. Hier ist insbesondere die Entwicklung an der Alexanderstraße, südlich des Einzelhandelszentrums Alexa, als Ursache zu nennen. Die Errichtung mehrerer Wohnungsneubauten in diesem Bereich, hat vor allem im Jahr 2020 zu einem Sprung (+2,3 %) in den Bevölkerungszahlen geführt (vgl. Abbildung 16).

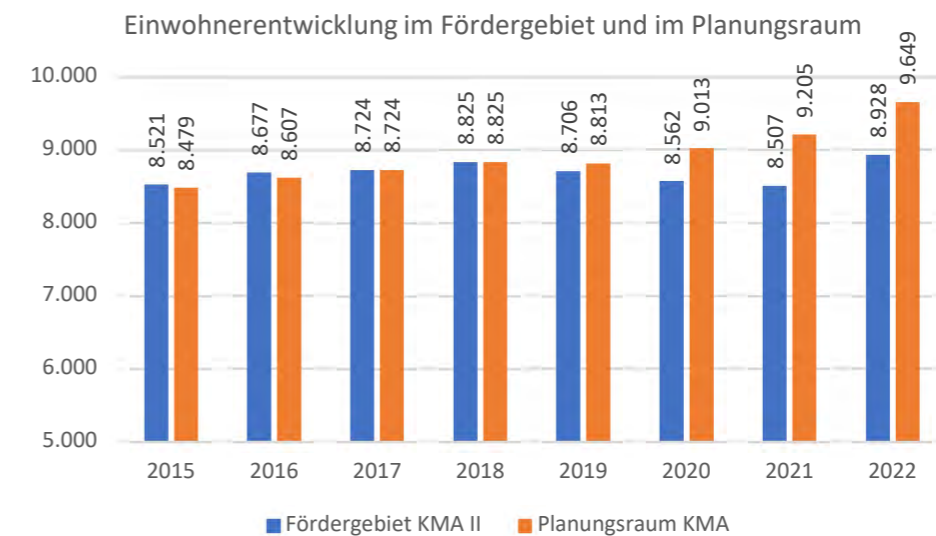


Abbildung 16: Einwohnerentwicklung

<sup>26</sup> Viele Statistiken beziehen sich nicht auf das Fördergebiet KMA II, sondern auf den Planungsraum Karl-Marx-Allee (Nr. 01100311). Dieser umfasst zusätzlich zum Fördergebiet auch das Areal rund um das Haus der Statistik, den Bereich zwischen den S-Bahn-Gleisen, Grunerstraße, Alexanderstraße und Stralauer Straße, der vom Alexa dominiert wird sowie die südliche Seite der Holzmarktstraße zwischen Jannowitzbrücke und Michaelbrücke. Für eine grafische Darstellung der Unterscheidung zwischen Planungsraum und Fördergebiet siehe Anhang.

Die Entwicklung in der Bezirksregion Alexanderplatz zeigt ähnliche Tendenzen wie auf bezirklicher Ebene. So wird seit 2015 ein Zuwachs verzeichnet, der sich aber drei Jahre später abschwächt und seit 2021 wieder ein Wachstum von 1,4 % aufweist.<sup>27</sup> Der Bezirk Mitte verzeichnet sogar im Jahr 2020 zum ersten Mal einen leichten Bevölkerungsrückgang, der sich 2022 noch einmal verstärkt. Wird der Bezirk Mitte hingegen im Zeitraum von 2010 bis 2022 betrachtet, ist der Bezirk von einem starken Wachstum von 16%<sup>28</sup> geprägt.

Legt man die Zahlen der einzelnen Raumebenen nebeneinander (vgl. Abbildung 17 auf Seite 55), ist auffällig, dass die Bevölkerungszunahme des Bezirks, der Bezirksregion sowie des Planungsraums offenbar an anderen Orten stattfindet als in der KMA II.

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
FÖRDERGEBIET (ABSOLUT)	8.521	8.677	8.724	8.825	8.706	8.562	8.507	8.928
PROZENTUALE VERÄNDERUNG	-	+1,8 %	+ 0,5 %	+ 1,1 %	- 1,4 %	-1,7 %	- 0,6 %	+ 3,8 %
PLR KMA (ABSOLUT)	8.479	8.607	8.724	8.825	8.813	9.013	9.205	9.649
PROZENTUALE VERÄNDERUNG	+ 0,7 %	+ 1,5 %	+ 1,2 %	+ 0,4 %	- 0,1 %	+ 2,3 %	+ 2,1 %	+ 4,8 %
BZR ALEX-ANDERPLATZ (ABSOLUT)	51.961	54.256	56.183	57.101	57.883	58.436	59.594	61.297
PROZENTUALE VERÄNDERUNG	+ 3 %	+ 4,4 %	+ 3,5 %	+ 1,6 %	+ 1,4 %	+ 1 %	+ 2 %	+ 2,8 %
BEZIRK MITTE (ABSOLUT)	363.236	371.407	377.965	383.457	384.172	383.360	385.692	395.599
PROZENTUALE VERÄNDERUNG	+ 1,9 %	+ 2,2 %	+ 1,7 %	+ 1,4 %	+ 0,2 %	- 0,2 %	+ 0,6 %	+ 2,5 %

Tabelle 1: Einwohnerzahlen im Fördergebiet<sup>29,30</sup>

#### 4.1.2 Altersstruktur

Die Bevölkerungsstatistiken zeigen auf, dass das Gebiet von einer vergleichsweise alten Bevölkerung geprägt ist. Der Anteil der über 65-Jährigen ist mit knapp einem Viertel überdurchschnittlich hoch, der Anteil der Bevölkerung zwischen 25 und 64 im Vergleich zum Rest des Bezirks deutlich unterrepräsentiert. Nahezu identisch mit dem Bezirksschnitt ist der Anteil der Minderjährigen und lediglich leicht darunter liegt der Anteil der 18 bis 24-Jährigen.

Deutlich werden teils erhebliche Veränderungen in der Altersstruktur des Gebietes mit Blick auf die letzten Jahre. War zum Start der Förderkulisse im Jahr 2015 noch jede:r dritte Gebietsbewohner:in über 65 Jahre alt, ist es mittlerweile nur noch jede:r vierte. Zeitgleich wuchs der Anteil der 25- bis 44-Jährigen von 26,3 % (2015) auf ca. 32 % (2022). Dementspre-

27 vgl. Bezirksamt Mitte von Berlin (2021): Bezirksregionenprofil 2021 – Alexanderplatz Teil I

28 vgl. AFS (2023): Statistischer Bericht. Einwohnerregisterstatistik Berlin 31.Dezember 2022

29 vgl. BZRP 2018 und Einwohnerdaten des AFS nach PLR und Fördergebietsgrenze (Stand 31.12.2022).

30 Daten Bezirk Mitte (absolut): vgl. AFS, Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin nach LOR und Altersgruppen am 31.12. des jeweiligen Jahres

chend findet eine Verjüngung in der KMA II statt: Das Durchschnittsalter ist von 49,1 Jahren (2015) auf 45,5 Jahre (2021) gesunken. Es befindet sich allerdings nach wie vor über dem Durchschnitt der Bezirksregion, welcher bei 41,6 Jahren liegt<sup>31</sup>. Das Berliner Durchschnittsalter beträgt zum Vergleich 42,6 Jahre und hat sich in den letzten zehn Jahren kaum verändert.<sup>32</sup>

Die Anteile der jüngeren Bevölkerungsgruppen liegen aktuell etwa im bezirklichen Durchschnitt (siehe Abbildung 17). Der Zuwachs dieser Gruppen ist kontinuierlich steigend. So ist die Anzahl der unter 6-Jährigen seit 2015 um 29 % gestiegen. Gleiches gilt für die Gruppe der 6 bis 18-Jährigen. Hier gab es seit 2015 eine noch stärkere Zuwachsrate von 42 % (siehe Anhang Tabelle 9 auf Seite 234).

Die bereits im ISEK 2017 formulierten Tendenzen setzen sich also weiter fort, die Dynamik wird in Teilen sogar deutlicher. Hierzu zählen folgende Punkte:

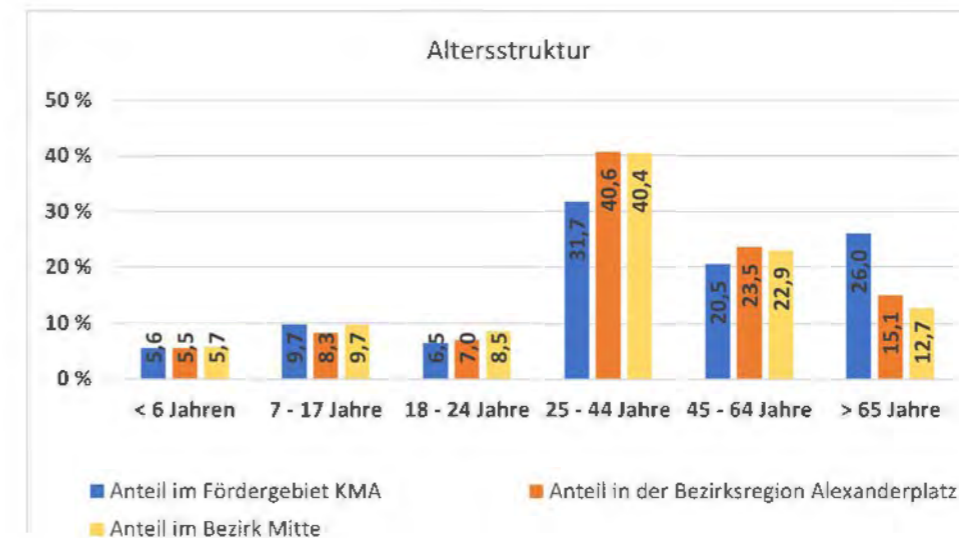


Abbildung 17: Einwohnerentwicklung in Raumebenen

1. Der Anteil der älteren Bevölkerung geht kontinuierlich zurück, ist aber weiterhin für das Gebiet prägend und von besonderer Beachtung, insbesondere hinsichtlich entsprechender Freizeit- und Pflegeangebote.
2. Der „Mittelbau“ der 25 bis 44-Jährigen nimmt kontinuierlich zu. Dazu zählen vor allem junge Familien. Dieser Bevölkerungsanteil wird durch die kommenden Neubautätigkeiten prognostisch weiter zunehmen.
3. Die junge Bevölkerung der unter 18-Jährigen hat über die letzten fünf Jahre einen starken Zuwachs erfahren. Dieser wird bei einem wachsenden Anteil des Mittelbaus weiter steigen. Hier ist in Bezug auf soziale Infrastruktur und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche planerisch vorzusorgen.

31 vgl. Bezirksamt Mitte von Berlin (2021): Bezirksregionenprofil 2021 – Alexanderplatz Teil I

32 vgl. rbb24 (2022): So alt sind die Menschen in den Berliner Kiezen. Online: <https://www.rbb24.de/panorama/beitrag/2022/01/berlin-alter-durchschnittsalter-kieze-planungsraeume-einwohner-einwohnerinnen.html>

#### 4.1.3 Ausländer:innen und Einwohner:innen mit Migrationshintergrund

Im Jahr 2022 waren von insgesamt 8.928 Einwohner:innen im Fördergebiet 1.636 Personen Deutsche mit Migrationshintergrund. Das entspricht einem Anteil von 18,3 %. Dieser Wert lag 2015 noch bei 12,4 %, sodass hier ein Zuwachs zu verzeichnen ist. Er liegt allerdings immer noch unter dem bezirklichen Schnitt von 19,4 %.

Die Anzahl der ausländischen Bürger:innen belief sich 2022 auf 2.723 Einwohner:innen. Das entspricht einem Anteil von 30,5 % und einer deutlichen Steigerung seit 2015 (damals 20 %). Der Anteil von ausländischen Bürger:innen liegt inzwischen über dem Durchschnitt Berlins (23,3 %), aber unter dem bezirklichen Schnitt von 34,4 %.

Es bilden sich darüber hinaus zwei Tendenzen ab. So ist der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund im Vergleich der Altersgruppen vor allem bei den unter 18-Jährigen am größten. Insgesamt zeichnet sich die Bezirksregion Alexanderplatz durch Diversität aus und verzeichnet seit Jahren eine stetige Abnahme des Anteils deutscher Personen ohne Migrationshintergrund. Diese Entwicklung zeigt sich in der gesamten Stadt Berlin.<sup>33</sup>

	INSG.	<6 J.	7-17 J.	18-24 J.	25-64 J.	>65 J.
EINWOHNER:INNEN IM FÖRDERGEBIET (ABSOLUT)	8.928	498	870	576	4.663	2.321
DAVON DEUTSCHE MIT MIGRATIONSHINTERGRUND (ABSOLUT)	1.636	251	442	125	676	142
PROZENTUALER ANTEIL IM FÖRDERGEBIET	18,3 %	2,8 %	4,9 %	1,4 %	7,5 %	1,6 %

Tabelle 2: Deutsche Einwohner:innen mit Migrationshintergrund im Fördergebiet im Jahr 2022<sup>34</sup>

	INSG.	<6 J.	7-17 J.	18-24 J.	25-64 J.	>65 J.
EINWOHNER:INNEN IM FÖRDERGEBIET (ABSOLUT)	8.928	498	870	576	4.663	2.321
DAVON AUSLÄNDER (ABSOLUT)	2.723	152	240	217	1.978	136
PROZENTUALER ANTEIL IM FÖRDERGEBIET	30,5 %	1,7 %	2,7 %	2,4 %	22,1 %	1,5 %

Tabelle 3: Ausländische Einwohner:innen im Fördergebiet im Jahr 2022<sup>35</sup>

33 vgl. Bezirksamt Mitte von Berlin (2021): Bezirksregionenprofil 2021 – Alexanderplatz Teil I

34 vgl. Einwohnerdaten des AfS (Stand 31.12.2022).

35 vgl. Einwohnerdaten des AfS (Stand 31.12.2022).

#### 4.1.4 Bevölkerungsprognose bis 2040

Anhand der Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen können Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung von 2021-2040 für den Bezirk Mitte und den Prognoseraum Zentrum getroffen werden. Dabei wird ausschließlich die mittlere Variante berücksichtigt.

Zählte der Bezirk Mitte neben dem Bezirk Pankow bislang zu den wachstumsstärksten Bezirken Berlins, wird hier bis 2030 nur noch ein relatives Wachstum von ca. 6 % erwartet. Dieser Wert liegt somit über dem prognostizierten Durchschnitt Berlins von 5 %. Im Prognoseraum Zentrum, zu dem auch das Fördergebiet KMA II zählt, soll die Anzahl der Bevölkerung bis zum Jahr 2040 um 14.000 Personen steigen.

Zur Veröffentlichung des ISEKs im Jahr 2017 wurde noch von einem Bevölkerungsrückgang bis 2030, sowohl im Bezirk Mitte als auch im Prognoseraum Zentrum, ausgegangen. Dies trifft mit der neuen Prognose nicht mehr zu, sodass nun mit einem Zuwachs bis 2040 gerechnet wird. Im Prognoseraum Zentrum wird insbesondere für die Bevölkerungsgruppe der 0 bis unter 18-Jährigen sowie der bis 65-Jährigen ein Wachstum von bis zu 10 % erwartet. Zugleich soll auch die Gruppe der über 65-Jährigen um 30-40 % steigen.

	2021	2030	2040
BEZIRK MITTE (ABSOLUT)	386.000	402.000	409.000
PROZENTUALE VERÄNDERUNG		+ 4,1 %	+ 1,7 %

Tabelle 4: Bevölkerungsprognose für den Bezirk Mitte 2021 - 2040<sup>36</sup>

##### Bevölkerungsentwicklung auf einen Blick:

- weiterhin hoher Altersdurchschnitt, allerdings mit Verjüngungsdynamik
- deutliche Schrumpfung der Gruppe der über 65-Jährigen (von 33 % auf 26 % seit 2015)
- starker Zuwachs von Kindern und Jugendlichen (um 37,21 % seit 2015)
- größer werdender Anteil von jungen Menschen mit Migrationshintergrund
- wachsende Bevölkerungszahlen mit langfristiger Verstetigung laut Prognose bis 2040

##### Erste Schlussfolgerungen aus der demographischen Entwicklung

Die Bevölkerungsdaten geben Aufschluss darüber, welche Wohnhäuser, Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen im Gebiet gebraucht werden. Das prognostizierte Bevölkerungswachstum verursacht einen erhöhten Druck auf Freiflächen, Infrastruktur und Wohnraum. Der starke Zuwachs von Kindern und Jugendlichen zeigt den Stellenwert von Spielplätzen, Schulen und Kitas auf (dazu mehr in den Abschnitten 4.7 und 4.8). Der schrumpfende Anteil der Ü-65-Jährigen und der steigende Anteil der jungen Menschen mit Migrationshintergrund lässt Spekulationen darüber zu, dass der Erhalt einer ursprünglichen Gebietsidentität für die Bewohnerschaft in Zukunft für die Gebietsbevölkerung an Bedeutung verlieren könnte und funktional-pragmatische Aspekte wichtiger werden könnten.

36 vgl. SenStadt (2022): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2021-2040. S. 13

#### 4.1.5 Arbeitslosigkeit und erwerbsfähige Leistungsberechtigte

Zur Einschätzung der sozioökonomischen Struktur der Bevölkerung werden die Daten für den Planungsraum Karl-Marx-Allee aus dem Monitoring-Bericht Soziale Stadtentwicklung 2019 und 2021<sup>37,38</sup> sowie Daten des Amts für Statistik bzw. der Bundesagentur für Arbeit verwendet. Aufgrund der Datengrundlage wird als Bezugsraum der Planungsraum KMA herangezogen.

Die Entwicklung der Arbeitslosigkeit nach SGB II und SGB III an den 15- bis unter 65-Jährigen im Planungsraum KMA ist im Vergleich zum Rest der Stadt Berlin durchschnittlich. Die Arbeitslosigkeit betrug im Planungsraum KMA im Jahr 2021 ca. 4,8 %. In der Bezirksregion Alexanderplatz sinkt die Zahl der Arbeitslosen seit 2015 und liegt nun bei ca. 3,5 %.<sup>39</sup> Demnach befindet sich der Anteil der Arbeitslosen im Planungsraum KMA über dem Wert der Bezirksregion Alexanderplatz und bildet darüber hinaus das Schlusslicht der sechs Planungsräume innerhalb der Bezirksregion. Im Bezirk Mitte liegt der Anteil hingegen bei 6,2 %.<sup>40</sup> Im Vergleich zum Jahr 2015 ist die Anzahl der Arbeitslosen im Planungsraum KMA leicht gestiegen, so betrug der prozentuale Anteil hier noch 4,1 %.<sup>41</sup>

Insgesamt sind im Planungsraum 446 Personen von Arbeitslosigkeit betroffen. Davon beziehen 339 Personen SGB II und 107 Personen SGB III. Die Jugendarbeitslosigkeit (15 bis unter 25 Jahre) liegt im Planungsraum KMA bei rund 0,4 %.

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt im Fördergebiet KMA II bei ca. 35,6 %, dies entspricht 3.028 Personen.<sup>42</sup> Der prozentuale Anteil im Fördergebiet liegt somit leicht unter dem bezirklichen Wert von 38,7 %.

37 SenStadt (2019): Bericht zum Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2019 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen. Das Monitoring umfasst den Beobachtungszeitraum der Jahre 2017 und 2018.

38 SenStadt (2021): Bericht zum Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021. Das Monitoring umfasst den Beobachtungszeitraum der Jahre 2019 und 2020.

39 vgl. Arbeitslosendaten des AfS, Stand 31.12.2021

40 vgl. Arbeitslosendaten des AfS, Stand 31.12.2021

41 Es handelt sich bei diesen Angaben nicht um die sogenannte Arbeitslosenquote, da diese das Verhältnis von Arbeitslosen zu Erwerbspersonen benennt. Da auf kleinräumlicher Ebene keine Daten zu Erwerbspersonen und nicht-Erwerbspersonen vorliegen, konnten die Arbeitslosen nur in ein Verhältnis zu allen 15- bis unter 65-Jährigen gesetzt werden. In der Folge fallen die Anteile hier geringer aus, als es bei der Berechnung der Arbeitslosenquote der Fall wäre.

42 vgl. Daten des AfS zu sozialversicherungspflichtig Beschäftigten, Stand 31.12.2021

	INSGESAMT	UNTER 25 J.	ÜBER 55 J.
PLR KMA (ABSOLUT)	446	33	89
PROZENTUALER ANTEIL		7,4 %	20 %
BZR ALEX (ABSOLUT)	2.113	90	420
PROZENTUALER ANTEIL		4,3 %	19,9 %

Tabelle 5: Arbeitslose im Planungsraum KMA und in der Bezirksregion Alexanderplatz 2021

#### 4.1.6 Bezug von Transferleistungen

Der Anteil der Personen unter 65 Jahren, die sich in einer Bedarfsgemeinschaft nach SGB II (Arbeitslosengeld II) befinden, liegt im Planungsraum KMA mit rund 16 % über dem Berliner Durchschnitt (12,6 %), aber knapp unter dem Bezirksdurchschnitt (17,5 %).<sup>43</sup> Es sind also vergleichsweise viele Menschen im Gebiet von Transferleistungen abhängig.

Wird hierbei nach Altersgruppen differenziert, sind u. a. die Kinder und Jugendlichen genauer zu betrachten. In Berlin wächst etwa ein Drittel der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren in einem Haushalt auf, der Transferleistungen nach SGB II bezieht. Im Planungsraum KMA sind es sogar 36,1 % der unter 18-Jährigen, deren Vormünder Transferleistungen nach SGB II beziehen.<sup>44</sup> Ein anderes Bild zeichnet sich bei der älteren Gebietsbevölkerung ab. Der Anteil der Grundsicherungsempfänger:innen über 65 Jahren (SGB XII) liegt im Gebiet lediglich bei 3,3 %.<sup>45</sup>

#### 4.1.7 Gesamtindex Soziale Ungleichheit

Im Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2021 wird die sozialstrukturelle Entwicklung der Planungsräume mittels der Hauptindikatoren Arbeitslosigkeit, Langzeitarbeitslosigkeit, Transferbezug und Kinderarmut anhand von Kontext-Indikatoren bewertet. Der Gesamtindex zur sozialen Ungleichheit aus dem Monitoring weist für das Gebiet einen Status-Indexwert von 2 (mittel) bei einer negativen Dynamik der sozialen Entwicklung auf.<sup>46</sup> Allerdings entspricht der Planungsraum KMA nicht der Gruppe von „Gebieten mit besonderem Aufmerksamkeitsbedarf“ (siehe Abbildung 18 auf Seite 60).

#### Erste Schlussfolgerungen bzgl. der Wirtschaftskraft der Bewohner:innen

Mangelnder Wirtschaftskraft von Quartiersbewohner:innen kann in einer Metropolregion wie Berlin nicht auf kleinräumlicher Ebene mit der Ansiedlung von Arbeitsplätzen gerecht werden. Will man aber zugunsten der Gebietsbevölkerung planen, geben diese Daten dennoch Hinweise für eine verträgliche Quartiersentwicklung. Eine starke Verdrängungsgefahr ergibt sich aufgrund der zu einem großen Teil genossenschaftlich und öffentlich verwalteten Wohnungsbestände nicht (siehe Abschnitt 4.5.2).

43 vgl. Daten des AfS zum Bezug von Transferleistungen, Stand 31.12.2021

44 vgl. Daten des AfS zum Bezug von Transferleistungen, Stand 31.12.2021

45 vgl. Bezirksamt Mitte von Berlin (2021): Bezirksregionenprofil 2021 – Alexanderplatz Teil I, S. 21

46 vgl. SenStadt (2021) Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021



Abbildung 18: Einordnung der KMA II im Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2021

## 4.2 Netzwerk

Das vorliegende ISEK wird im Rahmen des Förderprogramms LZQ geschrieben. Das Förderprogramm hat im Gegensatz zu anderen Städtebauförderkulissen einen Fokus auf die *bauliche* Entwicklung von Quartieren, nicht auf die *sozialräumliche*. Das Handlungsfeld Netzwerk ist deswegen ein Arbeitsbereich, der sich vor allem aus Perspektive und in Wechselwirkung der nachfolgenden Entwicklungserfordernisse ergibt. Es ist die Basis für eine gelungene Quartiersentwicklung und deshalb als Querschnittsaufgabe zu verstehen, die stetig mitberücksichtigt werden muss. Mit diesem ISEK soll die Bedeutung des Themas Netzwerk nicht mehr als solitäres Handlungsfeld behandelt, sondern auf eine übergreifende Rolle gehoben werden.

### 4.2.1 Information

Im Rahmen der Gebietsentwicklung besteht eine wesentliche Herausforderung darin, die Öffentlichkeit über die Arbeit der Planenden, der Behörden und der privaten Bauher:innen zu informieren. Dabei ist es gegeben, Bewohner:innen mitzunehmen und sie über die Entwicklung ihres Lebensumfelds aufzuklären.

Dafür ist in den vergangenen Jahren sehr viel passiert. Seit 2017 erscheint quartalsweise ein Stadtteilmagazin (bis 2021: KM-Magazin, seit 2022: KMA-II-Magazin), das über die wesentlichen Geschehnisse in der KMA II berichtet. Die Redaktion beschäftigt sich sowohl mit aktuellen Bauprojekten, der Historie des Gebietes, der Perspektive von Akteur:innen als auch mit verwandten Themen. Derzeit hat das KMA-II-Magazin eine Auflage von 6.500 Stk. und wird an sämtliche Haushalte im Gebiet verteilt sowie an den öffentlich zugänglichen Orten wie Friseurläden, dem Rathaus oder Einzelhandelsstandorten ausgelegt. Das Magazin wird aus Umweltschutzgründen auf Recycling-Papier gedruckt.

Die Gebietsbetreuung pflegt darüber hinaus eine Webseite, einen Instagram-Kanal sowie einen Newsletter, die ebenfalls über aktuelle Gebietsthemen berichten. Hier besteht die Möglichkeit sich umfassend über das ISEK, projektspezifische Pläne, Fördermaßnahmen, Gebietsstatistiken, Ansprechpartner:innen, etc. zu informieren. Die Webseite und der Newsletter wurden im Jahr 2021 neu aufgesetzt und in ein zeitgemäßes Design übertragen.

Auch wenn im KMA-II-Magazin immer wieder Anwohner:innen zu Wort kommen bzw. ihre Perspektive eingenommen wird, kommunizieren die genannten Kanäle vor allem in Richtung Bewohner:innen. Ein Baustein für eine wechselseitige Kommunikation zur KMA II ist das Vor-Ort-Büro der Gebietsbetreuung, welches sich im Kino International befindet. Dort finden wöchentliche Sprechstunden der Gebietsbetreuung statt. Zwar kann sich auch dort umfassend zur Entwicklung informiert werden, es dient aber ebenfalls als Anlaufstelle zum Dialog und zur Äußerung von Wünschen und Ärgernissen.

Website: <https://www.kma-mitte.de/>

Instagram: karl.marx.allee\_II / <https://tinyurl.com/9e3dsyjs>

Vor-Ort-Büro: Karl-Marx-Allee 33, 10178 Berlin

### 4.2.2 Beteiligung und Mitbestimmung

Die Ansprüche an Partizipation bei der Gebietsentwicklung gehen deutlich über reine Bürgerinformation hinaus. Viele Menschen wollen nicht mehr allein Empfänger:in oder Beobachter:in von Stadtentwicklung sein, sondern ihre Bedürfnisse und Interessen in die Planung einbringen, Zielrichtungen beeinflussen und aktiv mitbestimmen. Diesem Anspruch kann auch die Stadtplanung in einer Demokratie nur bedingt gerecht werden. Denn Planung muss immer zwischen verschiedenen Ansprüchen abwägen. Diese sind oftmals unterschiedlich stark institutionalisiert bzw. werden von unterschiedlich artikulationsstarken Personengruppen vertreten. Ob Baumschutz oder Wohnungsbau, Denkmalschutz oder Modernisierung – Stadtentwicklung ist voll von Widersprüchen, die nicht immer konsensfähige Kompromisse ermöglichen.

Dennoch ist die Entwicklung eines Quartiers eine interdisziplinäre Gemeinschaftsaufgabe. Diese kann nur im Sinne der Menschen vor Ort funktionieren, wenn nicht nur einseitige Aufklärung möglich ist, sondern die Stadtentwicklung auch von denen mitgestaltet wird, die in letzter Instanz von ihr betroffen sind. In den vergangenen Jahren gab es Beteiligungsformate zu den einzelnen Projektvorhaben, wie etwa bei sämtlichen Spielplatzvorhaben seit Beginn der Förderkulisse oder bei der Entwicklung des Campus Konzeptes für die Singerstraße (siehe Abschnitt 4.7.2). Viele Entscheidungen wurden dabei maßgeblich in den Beteiligungsformaten getroffen. Und auch für das ISEK wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit in zwei Stufen durchgeführt (siehe Kapitel 7).

In diesem Rahmen sind die geringen Beteiligungsmöglichkeiten bei vielen privaten Bauvorhaben kritisiert worden. Das Problem ergibt sich aber vor allem dadurch, dass die gesamte KMA II ein unbeplanter Innenbereich ist, in dem Bauvorhaben von Privaten nach Kriterien genehmigt oder abgelehnt werden müssen, auf die durch die Öffentlichkeit kein Einfluss genommen werden kann. Darum sollte die Entwicklung der Bebauungspläne weiter vorangetrieben werden, um die Partizipation der Bewohnerschaft an der Gebietsentwicklung auch für private Bauvorhaben zu gewährleisten. Darüber hinaus sind Beteiligungsformate für öffentliche Bauvorhaben zu intensivieren und weiterhin möglichst inklusiv und niedrigschwellig zu konzipieren.

### 4.2.3 Zivilgesellschaft und Vernetzung

Ein weiterer Aspekt der zur Willensbildung erforderlich ist, diese schärft und integrativer macht, ist die Vernetzung von lokalen Akteur:innen. Im Gebiet sind einige soziale bzw. kulturelle Einrichtungen, Institutionen und auch Vereine verankert, deren Engagement und Nachbarschaftsangebote eine große Wirkung für die Anwohner:innen entfalten. Diese Einrichtungen übernehmen - wie auch die Kitas und Schulen im Gebiet - eine wichtige vernetzende Funktion. Ihren Einsatz sowie die zum Teil auch über das Gebiet hinausgehende Strukturen, gilt es im Sinne einer kooperativen Gebietsentwicklung zu nutzen. Insbesondere zu nennen ist hier der Nachbarschaftsrat KMA II e.V. (kurz: Nachbarschaftsrat), der es sich als zivilgesellschaftliche Institution zur Aufgabe gemacht hat, die Entwicklung der KMA II zu begleiten. Der Verein trifft sich einmal im Monat, begleitet die Gebietsentwicklung mit Anmerkungen und Kritik, organisiert Rundgänge, verteilt Flyer, veranstaltet Nachbarschaftsfeste und kommuniziert stetig mit den zuständigen Ämtern.

Zur Qualifizierung des Gebietes als Sozialraum sollten die zivilgesellschaftlichen Verbindungen gestärkt werden. Nachbarschaftsgruppen, Vereine oder auch lose Bekanntschaften können in Zusammenarbeit vieles leisten, das die öffentlichen Ämter aufgrund ihrer festgeschriebenen Rollen nicht übernehmen. Vernetzung kann außerdem die allgemeine Fürsorge für das Quartier und die gegenseitige Rücksichtnahme stärken.

## 4.3 Baukultur und Denkmäler

Die KMA II ist als zentralgelegenes Wohngebiet seit Jahrzehnten einem starken Veränderungsdruck ausgesetzt. Trotz Nachverdichtungen ist die Baustruktur weitestgehend erhalten geblieben. Ein Grund dafür ist die Erhaltungsverordnung (siehe Abschnitt 3.2.1). Auch in funktionaler Hinsicht ist keine starke Überformung des Gebiets zu sehen. Die Wohngebäude werden weiterhin als Wohngebäude genutzt. Die Funktionsgebäude sind weitestgehend anderen Nutzungen zugeführt worden, in der Tendenz erfüllen diese aber weiterhin gesellschaftliche Funktionen. Die Pflege von Denkmälern und Baukultur tragen ebenfalls einen wichtigen Beitrag zum Erhalt des Gebietes bei.

### 4.3.1 Denkmäler

Bereits 1990 wurden Wohnscheiben und Pavillons entlang der Karl-Marx-Allee sowie mehrere bauliche Anlagen im Erhaltungsgebiet als Baudenkmale bzw. Denkmalbereiche in die Denkmalliste des Landes Berlin aufgenommen.

BAUDENKMÄLER				
ADRESSE	NUTZUNG	BAUJAHR	ARCHITEKT:IN	DENKMAL-TYP / DENKMAL-NR.
Ifflandstraße 9, Singerstraße 8-8A	Berufs- und Grundschule mit Turn- und Aula-Gebäude	1953	Gerhard Eichler und Ludolf von Walthausen	Baudenkmal / 09060115
Ifflandstr. 11	Direktorenwohnhaus des Margareten-Lyzeums	1885	Hermann Blankenstein	Baudenkmal / 09080427
Karl-Marx-Allee 3	Geschäftshaus	1914		Baudenkmal / 09080428
Magazinstr. 5	Verwaltungsgebäude & Polizeigebäude	1908	Paul Graefe (Entwurf), Blau (Ausführung)	Baudenkmal / 09011056
Magazinstr. 6 & 7	Verwaltungsgebäude & Geschäftshaus & Heim & Gewerbebau, ehemalige Bezirkspoliklinik	1911		Baudenkmal / 09080430
Magazinstr. 15 & 16	Geschäftshaus	1906		Baudenkmal / 09095946
Schillingstr. 27-29	Wohnhaus & Wohnblock	1964	Josef Kaiser & Klaus Deutschmann (Architektenkollektiv)	Baudenkmal / 09040538

ENSEMBLES				
ADRESSEN	NUTZUNG	DATIERUNG	ARCHITEKT:IN	DENKMAL-TYP / DENKMAL-NR.
Karl-Marx-Allee 4-11, 14-30, 32-52; Alexanderstraße 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35; Schillingstraße	Wohnanlage & Geschäftshaus & Laden	1959-1965	Edmund Collein, Werner Dutschke, Josef Kaiser	Ensemble / 09011369
Magazinstraße 3-8, 15-16	Verwaltungsgebäude & Gewerbebau			Ensemble / 09080429

GESAMTANLAGEN				
ADRESSEN	NUTZUNG	DATIERUNG	ARCHITEK:IN	DENKMAL-TYP / DENKMAL-NR.
Alexanderstraße 9, 11 Karl-Marx-Allee	Vereinshaus & Kongresshalle	1961- 1964	Hermann Henselmann	Gesamtanlage / 09011381
Karl-Marx-Allee 32-36, 45-46 Schillingstraße	Laden & Kino & Gaststätte	1960-1964	Josef Kaiser	Gesamtanlage / 09011370

Tabelle 6: Denkmalliste

Somit ist der gesamte Bereich der Allee und ihrer begleitenden Bebauung denkmalrechtlich geschützt (siehe Abbildung 19 auf Seite 65). Das bedeutet, dass die entsprechenden Eigentümer:innen verpflichtet sind, im Rahmen der Anforderungen der Unteren Denkmalschutzbehörde, für den Erhalt der Denkmäler zu sorgen. Sämtliche Vorhaben/ Änderungen an den Denkmälern sind gemäß § 11 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz Berlin (DSchG Bln) zu bewerten und bedürfen einer entsprechenden denkmalrechtlichen Genehmigung. Dies betrifft sowohl bauliche und gestalterische Maßnahmen an Bauten als auch den Freiraum einschließlich Verkehrsflächen. Gemäß DSchG Bln bedarf einer Genehmigung ferner die Veränderung der unmittelbaren Umgebung eines Denkmals (Umgebungsschutz), wenn diese sich auf den Zustand oder das Erscheinungsbild des Denkmals auswirkt. Die Genehmigung ist zu erteilen, wenn die Eigenart und das Erscheinungsbild des Denkmals durch die Maßnahme nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Genehmigungsbehörde ist die Untere Denkmalschutzbehörde (UD), d.h. der Fachbereich Denkmalschutz im Stadtentwicklungsamt des Bezirks Mitte von Berlin. Die Untere Denkmalschutzbehörde entscheidet im Einvernehmen mit dem Landesdenkmalamt (§ 6 Abs. 5 DSchG Bln).

Seit der ersten Erstellung des ISEKs im Jahr 2017 sind in der KMA II keine neuen Denkmäler hinzugekommen. Eine Erweiterung der Denkmalliste steht derzeit nicht in Aussicht.

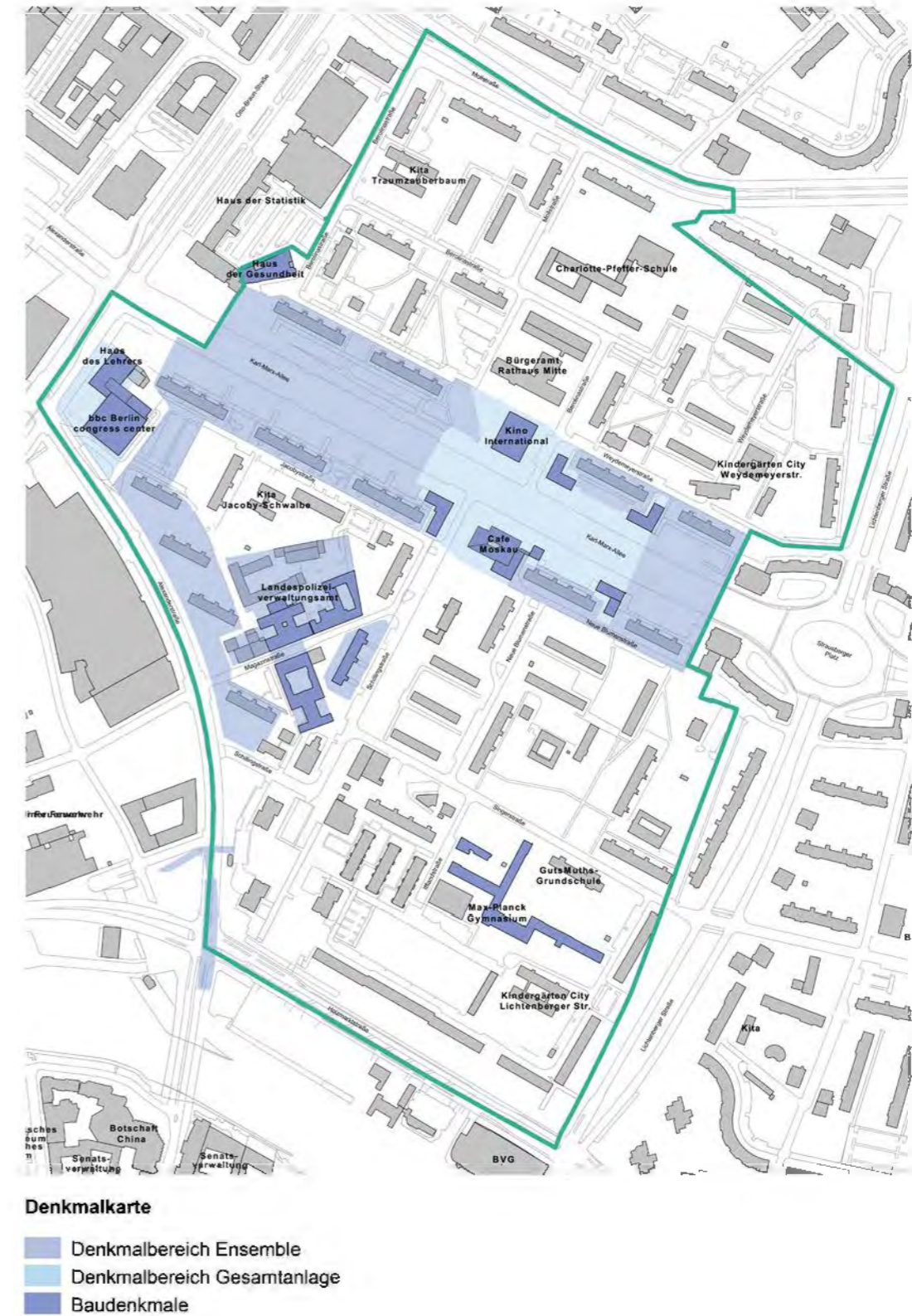


Abbildung 19: Denkmale in der KMA II

### 4.3.2 Baukultur und Sanierungsvorhaben

In den 1990er Jahren wurden in großen Teilen Ost-Berlins hohe finanzielle Summen in die Erneuerung des Baubestands investiert. In der KMA II sind in den 1990er und 2000er Jahren vor allem Wohnhäuser saniert worden. Hier lassen sich allerdings große Unterschiede in der gestalterischen Qualität ausmachen. So hat der Denkmalschutz an der Karl-Marx-Allee dafür gesorgt, dass die Wohnscheiben mit ihren Fassaden, Fenstern, etc. denkmalgerecht modernisiert worden sind. In weniger repräsentativen Teilen des Gebiets wurde im Zuge von Sanierungen hingegen stark mit Farben und Materialien experimentiert.

Beispielhaft seien etwa die Wohnscheiben des Typs QP 59 an der Karl-Marx-Allee und an der Berolinastraße 1-2 gegenübergestellt:



Abbildung 20: QP 59 an der Karl-Marx-Allee

Im Originalzustand ist die Fassade des QP 59 in der KMA davon geprägt, dass Keramikscheiben auf Querwandplatten angebracht sind, die von Fugen getrennt werden. Dem wurde im Rahmen der Sanierung der Gebäude an der Karl-Marx-Allee entsprechend Rechnung getragen (siehe Abbildung 20). Bei anderen Sanierungen – wie etwa in der Berolinastraße – wurde die Originalfassade jedoch durch Kunststoff im Plankenmuster ersetzt (siehe Abbildung 21 auf Seite 67).

Bezeichnend ist auch der Blick auf die Fassade des QP 59 in der Neuen Blumenstraße (siehe Abbildung 22 auf Seite 68). Dieses ehemals in einem einheitlichen Blau gestaltete



Abbildung 21: QP 59 an der Berolinastraße

Gebäude wird seit der Sanierung durch sechs unterschiedliche Farbtöne und ein Genossenschaftslogo geprägt. Zur ursprünglichen Farbgebung der Wohngebäude in der KMA II heißt es vom Architekten Hans Schmidt: „Die in hellen Tönen gehaltene Keramikverkleidung ergibt die Grundfarbe, das große Volumen. Kräftige Farben an Balkonen, Giebeln und Eingänge setzen die Akzente“<sup>47</sup>. So sind die meisten Wohngebäude ursprünglich in einem hellen Grundton von „gebrochenem Weiß bis hellem Ocker“<sup>48</sup> gestaltet gewesen. Großflächigfarbige Fassaden waren ansonsten ursprünglich den Gesellschaftsbauten vorbehalten. So sei etwa das Hotel Berolina als Kontrast zum Kino International blau geworden, die Kindergärten orange und blau und die Pavillons gelb. Seit der politischen Wende haben jedoch gestalterisch nicht miteinander abgestimmte Sanierungsmaßnahmen im Gebiet einen Wust an Elementen hinterlassen, die oftmals nicht zusammenpassen wollen.

Probleme in der Gestaltung sind aber nicht erst in den 90ern entstanden. Auch vor 1990 wurden bereits angestoßene Systematiken im Laufe der Zeit vernachlässigt. Die Gebäude in der Schillingstraße etwa, die in den 60er und 70er Jahren entstanden sind, verfügen über keine einheitliche Bauflucht, verstellen Sichtachsen und wirken – trotz des ursprünglich vorgesehenen Promenadencharakters der Schillingstraße – wenig aufeinander abgestimmt. Dieser Problematik wird sich bei der baulichen Erneuerung der Schillingstraße aber entsprechend der Präzisierung der Erhaltungsverordnung (siehe Abschnitt 3.2.1) angenommen.

47 Schmidt, Hans (1963): Die Farbe in der Architektur und im Städtebau. In: Deutsche Architektur (3/1963), S. 159

48 Schmidt, Hans (1963): Die Farbe in der Architektur und im Städtebau. In: Deutsche Architektur (3/1963), S. 161



Abbildung 22: QP 59 an der Neuen Blumenstraße

Das erneut in die Wege geleitete Welterbeverfahren, gibt dem bereits 2017 im ISEK definierten Ziels des Erhalts bzw. der Erlebarmachung des Gebietscharakters eine vertiefende Bedeutung. Die besondere Architektur des Gebietes in Verbindung mit der Historie wurde auch in der Öffentlichkeitsbeteiligung besonders positiv gesehen. Kritisiert wurde der Verlust des Gebietscharakters durch Verdichtung oder unpassenden Neubauten und Installationen. Ähnlich wie der Ausstattungs- und Materialleitfaden positive Vorgaben für die Gestaltung des Freiraummobiliars macht, wären ähnliche Richtlinien nötig, um auch der Gestaltung der Hochbauvorhaben Leitplanken zu geben, in der die spezifischen Charakteristika der KMA II deutlich werden. Gegenüber dem Ausstattungs- und Materialleitfaden muss berücksichtigt werden, dass bei Hochbauprojekten gewichtigere monetäre Interessen im Vordergrund stehen, die sich durch weiche Vorgaben deutlich schwächer beeinflussen lassen. Im besten Falle gehen die Leitlinien deswegen in eine Gestaltungsverordnung über. Aufgrund der Erhaltungsverordnung und der oftmals eher unspezifischen Gestaltungsziele der Eigentümer:innen ließe sich aber auch durch ein informelles Instrument bereits ein wesentlicher Unterschied erzielen.

Dennoch kann Stadtraum nicht einfach nur konserviert werden, daher ist es umso wichtiger das baukulturelle Erbe mit den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen in Einklang zu bringen. So gilt es etwa den drängenden Fragen des Klimawandels Rechnung zu tragen. Gestaltungsvorgaben, die dem Ziel einer klimaresilienten Stadt zuwiderlaufen, bedürfen einer starken Argumentationsgrundlage und sollten daher möglichst vermieden werden.

Für die Zukunft des zweiten Bauabschnitts der Karl-Marx-Allee bedeutet das: auf gegebene Qualitäten zurückzugreifen und diese behutsam für die Zukunft zu übersetzen.

#### 4.4 Klima, Umwelt und Gesundheit

Im Städtebauförderprogramm Lebendige Zentren und Quartiere bilden die Felder Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel besondere Schwerpunktbereiche. Eine wesentliche Rahmenbedingung dafür wurde durch die Reform der Städtebauförderung im Jahr 2020 gesetzt: In jedem Jahr, in dem Projekte zur Förderung beantragt werden, muss ein Beitrag zum Klimaschutz oder zur Anpassung an den Klimawandel geleistet werden.<sup>49</sup>

Dies ist unter anderem auf die extremen Wetterereignisse in Folge des Klimawandels zurückzuführen, die im urbanen Raum bemerkbar werden. Starkregen, Hitze- und Trockenperioden stellen zunehmend große Herausforderungen sowohl planerisch<sup>50</sup> als auch im Gesundheitsbereich dar. Deshalb sind die Stärkung des Klimaschutz sowie Anpassung an den Klimawandel wichtige Aufgaben, um den Folgen entgegenzuwirken. Den Anforderungen der Städtebauförderung übergeordnet, setzt der im Dezember 2022 beschlossene Stadtentwicklungsplan Klima 2.0 (StEP Klima 2.0) gesamtstädtische Leitlinien für eine klimasensible Stadtentwicklung. Wesentliche Ziele und Maßnahmen in den Handlungsfeldern Energie, Gebäude, Verkehr, usw. werden des Weiteren im Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK 2030) festgehalten, das als zentrales Instrument dienen soll, um die CO<sub>2</sub>-Emissionen Berlins bis 2030 um 70 % zu reduzieren.<sup>51</sup>

Die Herausforderungen des Klimawandels lassen sich nicht auf einzelne Verursacher:innen oder Lebensbereiche reduzieren. Deswegen werden sie in diesem ISEK bei jedem Handlungsfeld mitberücksichtigt; das Handlungsfeld Klima wird als Querschnittsaufgabe behandelt. In diesem Unterkapitel werden zunächst die Klima- und Umwelteinwirkungen skizziert, die für die Gesamtheit der Planungssektoren von Relevanz sind. Auch die Akteur:innen des Gebiets KMA II müssen sich mit der Frage auseinandersetzen, wie sie lokal zum Klimaschutz als auch zur Anpassung an den Klimawandel beitragen können.

##### 4.4.1 Thermische Belastung

Großstädte sind Wärmeinseln. Gemeint ist damit eine auffällige Hitzebelastung des städtischen Raumes im Gegensatz zum ländlichen Raum, welche insbesondere durch eine geringe nächtliche Abkühlung und damit einhergehenden Hitzestau festzustellen ist. Ursachen für den Wärmeineffekt sind vor allem dichte Bebauungen, eine hohe Flächenversiegelung und schlecht belüftete Baublöcke. Sind Siedlungen hingegen locker bebaut, gut durchlüftet und

49 vgl. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Städtebauförderung (2020): Informationen zu den Förderprogrammen, Oktober 2020.

50 vgl. Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, Städtebauförderung (2020): Informationen zu den Förderprogrammen, Oktober 2020.

51 Vgl. Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz (2023): BEK 2030 – Umsetzung 2022 bis 2026

stark begrünt, heizen sie sich deutlich weniger auf. Mit steigenden Temperaturen treten die Wärmeinseleffekte zunehmend intensiver auf.

Laut dem Berliner Umweltatlas ist in der KMA II der Wärmeinseleffekt im Siedlungs- und Straßenraum überwiegend schwach ausgeprägt. Nur in wenigen Bereichen, zum Beispiel entlang der Alexanderstraße, der Holzmarktstraße, der Verkehrsachse Otto-Braun-Straße im Norden des Gebietes sowie rund um das Rathaus Mitte, liegt der Wärmeinseleffekt im mäßigen Bereich.<sup>52</sup> In der ersten ISEK-Beteiligung wurde dennoch bemängelt, dass sich viele Wohngebäude und gepflasterten Plätze bei Sonneneinstrahlung stark aufheizen.

In den Sommermonaten sind viele Gebäude im Fördergebiet durch eine intensive Sonneneinstrahlung von einer starken Aufheizung der Innenräume betroffen. Dies kann zu gesundheitlichen Gefährdungen (besonders bei der Gruppe der Älteren, Kinder sowie Schwangeren), Konzentrationsproblemen und zur Verstärkung des Wärmeinsel-Effektes durch die Wärmespeicherung und -abgabe führen. Um dies zu verhindern, sind u.a. Maßnahmen wie Sonnenschutzinstallationen vorzunehmen. Lösungen hierfür könnten über ein Energetisches Quartierskonzept gefunden werden. Im Jahr 2021 wurde etwa an der Ostfassade des Max-Planck-Gymnasiums ein außenliegender Sonnenschutz angebracht. Unter Berücksichtigung des Erscheinungsbildes der denkmalgeschützten Schule passt sich der Sonnenschutz farblich der Fassade an.

Quartiersbezogene Maßnahmen können ebenfalls dazu beitragen, die Stadt weniger anfällig für den Wärmeinseleffekt zu machen. Dazu gehört, wenn möglich Stadtbäume zu sichern und neue zu pflanzen, Flächen zu entsiegeln, kleinere Grün- und Freiflächen im Siedlungsraum zu schaffen und zu qualifizieren, auf geeigneten Flächen schattenspendende Gehölze zu pflanzen, hitze- und trockenstresstolerante Gehölze zu bevorzugen, offene Wiesenflächen zu erhalten und zum Stadtraum zu öffnen, Kaltluftentstehungsgebiete zu sichern sowie Kaltluftzustrom zu sichern und zu verbessern. Diese Maßnahmen belegen außerdem exemplarisch die vielfältigen Synergien zwischen den Handlungsfeldern.<sup>53</sup>

#### 4.4.2 Kaltluftströmung und Feinstaubbelastung

Das Fördergebiet liegt aufgrund seiner zentralen innerstädtischen Lage in einer ungünstigen Luftaustauschströmungslage, wobei der nördliche Teil leicht bessere Werte aufweist, was auf die Nähe zum Volkspark Friedrichshain und vom Park abgehenden Straßen ins Gebiet zurückzuführen ist. Der Indexwert der verkehrsbedingten Luftbelastung im Straßenraum, welcher sich auf den Prognosezeitraum 2020 bis 2025 bezieht, liegt in der KMA II größtenteils bei einer geringen Belastung. Der Index wird durch die Werte der Feinstaubemissionen und der Stickstoffdioxidbelastung gebildet. Eine mäßige Belastung wird im südlichen Straßenraum des Gebietes, entlang der Holzmarktstraße, gemessen.<sup>54</sup> Im Luftreinhalteplan 2018-2025

52 vgl. Umweltatlas Berlin (2015): Klimamodell Berlin: Klimaanalysekarte 2015 (Stand: 15.12.2015)

53 vgl. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2011): Stadtentwicklungsplan Klima - Urbane Lebensqualität im Klimawandel sichern. S. 47f

54 vgl. SenStadt (2018): Umweltatlas Berlin - Verkehrsbedingte Luftbelastung (Stand: 30.11.2018)

zeigt das Szenario der Stickstoffdioxidbelastung durch den Straßenverkehr im Straßenraum des gesamten Gebietes einen geringen Wert auf.<sup>55</sup>

#### 4.4.3 Blaue Infrastruktur

Neben der Grünen Infrastruktur, die kurzgefasst alle vertikalen und horizontalen miteinander vernetzten bepflanzten Bereiche beinhaltet, bezeichnet die Blaue Infrastruktur alle Wasserelemente. Die Grüne und Blaue Infrastruktur werden in der Regel gemeinsam betrachtet. Ein qualitativer Ausbau dieser Infrastrukturen kann das städtische Klima positiv beeinflussen.

Aufgrund der Lage des Gebietes ist die Versorgung mit öffentlichen Gewässern gering. Einzig das im südlichen Bereich angrenzende Spreeufer, in Nähe der Jannowitzbrücke, bietet Bewohner:innen Zugang zum Wasser. Die Bewohner:innen der KMA II profitieren aufgrund der Entfernung und der neuen Bebauung entlang der Holzmarktstraße eher geringfügig von der kühlenden Wirkung, auch ist die Spree hier, aufgrund des direkt an der Spree verlaufenden S-Bahn-Schienennetzes nur bedingt geeignet für einen erholsamen Aufenthalt. Eine Ausweichmöglichkeit bietet das Märkische Ufer mit grünen Erholungsflächen direkt am Spreeufer, welches jedoch erst mit längeren Wegen erreichbar ist.

Die positive Wirkung der Blauen Infrastruktur auf das Gebiet muss durch zusätzliche Wasserelemente in Kombination mit bepflanzten Bereichen im Gebiet kleinteilig geschaffen werden. Hierzu zählen u. a. der Wasserspielplatz Weydemeyerstraße, die zukünftige Plansche an der Singerstraße, der Pfauenbrunnen an der Holzmarktstraße und der Brunnen Schwebender Ring am Strausberger Platz.

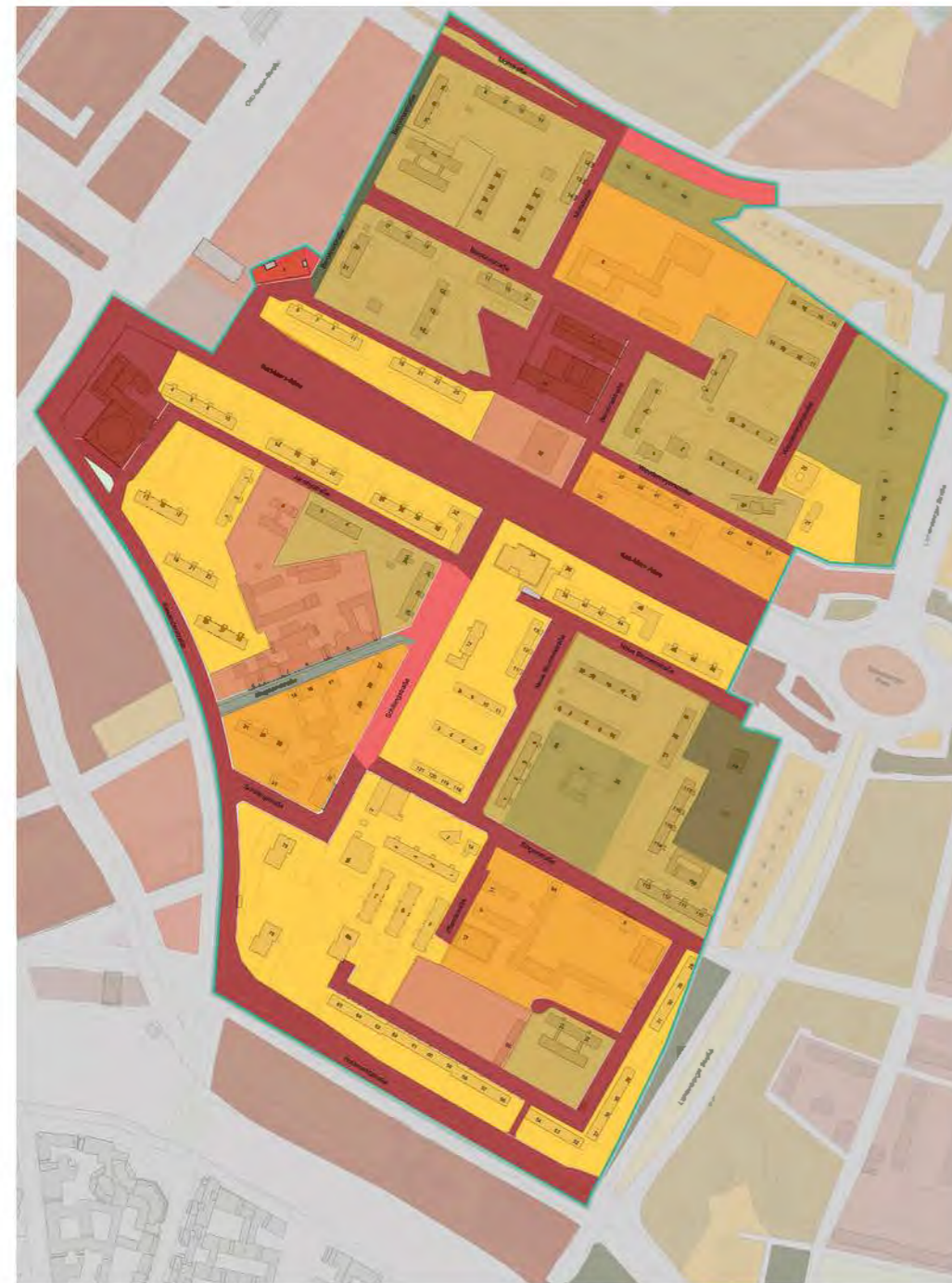
In Bezug auf das Wasserwirtschaftssystem liegt das Fördergebiet KMA II in der Mischwasserkanalisationszone, welches in der Innenstadt und somit in den stark versiegelten Gebieten überwiegt. In der Mischwasserzone wird Regenwasser mit häuslichen Abwässern vermischt und anschließend zu den Klärwerken geleitet. Im Fall von Starkregen kann es dazu führen, dass die Kanalisation die hohen Wassermengen nicht mehr aufnehmen kann und das überschüssige Wasser ungereinigt in die Umwelt bzw. in die Gewässer geleitet wird. Vor allem die Spree ist von dieser Problematik stark betroffen und verzeichnet dadurch Qualitätseinbußen.<sup>56</sup> Welche Bereiche und in welchem Umfang die KMA II von Starkregenereignissen betroffen ist, muss geprüft werden, insbesondere der richtige Umgang mit Blick auf die Gebietskulisse und dem UNESCO-Welterbeantrag.

#### 4.4.4 Ver- und Entsiegelung

Durch den voranschreitenden Klimawandel spielt auch die Entsiegelung von Flächen eine zunehmend wichtigere Rolle im Repertoire stadtplanerischer Maßnahmen. Die Entsiegelung fördert die Versickerung von Regenwasser und wirkt der Aufheizung versiegelter Flächen entgegen. Eine klassische Maßnahme zur Reduzierung von versiegelten Flächen ist die Reduzierung von Parkflächen für den Kraftverkehr. So geschehen 2020 auf dem Mittelstreifen auf

55 vgl. SenStadt (2019): Umweltatlas Berlin - Luftreinhalteplan 2018-2025 (Stand 01.03.2019)

56 vgl. SenSK (2011): Stadtentwicklungsplan Klima - Urbane Lebensqualität im Klimawandel sichern. (Stand: August 2011)



Versiegelungsgrad 2021 (Umweltatlas)



Abbildung 23: Versiegelungsgrad in der KMA II und Umgebung

der Karl-Marx-Allee II. BA. Neben der Reduzierung von Stellplatzflächen, können private Stellplätze durch Rasenfugenpflaster entsiegelt werden und dennoch Parkplätze erhalten bleiben.

Da in der Stadt immer noch mehr versiegelt als entsiegelt wird, plant der Berliner Senat derzeit ein Entsiegelungsprogramm und strebt bis spätestens 2030 eine „Netto-Null-Versiegelung“ durch Ausgleichsmaßnahmen. Grundlage dafür ist ein bis Ende 2022 gelaufenes Projekt zur „Erfassung von Entsiegelungspotenzialen in Berlin“. Aktuell sind ca. 35 % der Berliner Stadfläche versiegelt.

### VERSIEGELUNGSGRAD

Ein Kennwert, um das Ausmaß an Versiegelung zu messen, ist der Versiegelungsgrad. Dieser nimmt großen Einfluss auf Versickerungs-, Verdunstungs- und Abkühlungsprozesse der urbanen Flächen. Die Versiegelung von Flächen wird im Umweltatlas auf Grundlage von Satellitenbilddaten auf Ebene von Block- und Blockteilflächen ermittelt. In der KMA II liegt der Prozentsatz der versiegelten Flächen mit durchschnittlich 40-50 % im mittleren Bereich (siehe Abbildung 23 auf Seite 72). Im nördlichen Bereich liegt der Wert der versiegelten Flächen sogar überwiegend nur bei 30-40 %.<sup>57</sup> Entlang der Verkehrsstraße Karl-Marx-Allee ist der Wert sehr hoch (50-70 %). Da der südliche Bereich im Vergleich zum nördlichen Bereich stärker verdichtet ist, spiegelt sich dies demnach in den Versiegelungswerten wider: Im südlichen Gebiet sind größtenteils 50-60 % der Flächen versiegelt, teilweise aber sogar zwischen 60 bis 70 %. Im Gegensatz zum unmittelbaren Umfeld ist das Gebiet KMA II dennoch mit einem insgesamt mittleren Versiegelungsprozentsatz positiv hervorzuheben. Die angrenzenden Bereiche, insbesondere im süd-westlichen Teil sind zwischen 80-100 % versiegelt.

<sup>57</sup> vgl. SenStadt (2019): Umweltatlas Berlin - Versiegelung (Stand: 23.08.2018)



Verdunstung aus Niederschlägen 2017 (Umweltatlas)



Abbildung 24: Verdunstungsmenge in der KMA II und Umgebung

### VERDUNSTUNGSWERT

Ein weiterer Kennwert, der in diesem Zusammenhang von Relevanz ist, ist der Verdunstungswert. Dieser enthält vor allem Informationen über die Verdunstung und Versickerung aus den Niederschlägen auf Bodenflächen. Der Verdunstungswert wird durch die langjährigen Mittelwerte gebildet und bezieht sich auf die Gesamtbodenfläche, genauer auf versiegelte und unversiegelte Anteile sowie einschließlich angrenzende Straßenflächen. Das Gebiet KMA II verfügt im Allgemeinen über eine „höhere“ Verdunstungsmenge. Das bedeutet, dass die Menge des verdunsteten Wassers im Schnitt bei 250-300 mm/a<sup>58</sup> liegt (siehe Abbildung 24 auf Seite 74). Insbesondere im nördlichen Bereich der KMA II liegt der Wert in dem genannten Bereich. Im südlichen Bereich hingegen liegt der Wert überwiegend bei 200-250 mm/a. Das bedeutet, dass die Menge des verdunsteten Niederschlagswassers hier geringer ausfällt, da hier der Boden stärker versiegelt ist. Das umliegende Gebiet verzeichnet sogar noch niedrigere Werte von 100-150 mm/a, da sich hier die großen Hauptverkehrsstraßen befinden und die Dichte der Bebauung stark zunimmt.

58 Vgl. SenStadt (2019): Umweltatlas Berlin - Verdunstung aus Niederschlägen (Stand: 30.06.2019)

### VERSICKERUNGSMENGE

Das umgekehrte Bild zur eben beschriebenen Verdunstung zeichnet sich dementsprechend in der Versickerungsmenge ab. In Betracht des gesamten Gebiets liegt der langjährige Mittelwert im durchschnittlichen Bereich. Wird der nördliche Bereich betrachtet, liegt die Menge des versickerten Niederschlagswassers im Mittel bei 150-200 mm/a.<sup>59</sup> Im südlichen Bereich ist der Wert etwas höher und beträgt zwischen 200-250 mm/a. Dadurch, dass die Verdunstung in diesem Bereich geringer ausfällt, ist die Sickerwasserrate durch Abflusssysteme höher. Im unmittelbaren Umfeld des Gebiets ist die Versickerungsmenge im mittleren bis niedrigen Bereich. Regenwasserversickerung ist allerdings nur an den Standorten ökologisch sinnvoll, die nur eine geringe Schadstoffbelastung aufweisen. Sonst besteht die Gefahr, dass stark verunreinigtes Niederschlagswasser in den Erdboden eindringt.

Aufgrund der Zielsetzung, den ursprünglichen Gebietscharakter beizubehalten und herauszuarbeiten, kann nicht an allen potenziellen Standorten entsiegelt werden. Denn die Nutzung von Betonflächen spielt für die Charakteristik der KMA II eine wesentliche Rolle. Um dennoch den Erfordernissen des Klimawandels gerecht zu werden, sollte eine Untersuchung durchgeführt werden, die die potenziellen Entsiegelungsstandorte herausarbeitet, die im Anschluss mit den Fachämtern abge

59 Vgl. SenStadt (2019): Umweltatlas Berlin - Versickerung aus Niederschlägen (Stand: 30.06.2019)

stimmt werden. Das könnte etwa ein Bestandteil eines potentiellen Energetischen Quartierskonzeptes sein. So könnte zwischen Klimaresilienz und Erhaltungsziel ein Interessensausgleich hergestellt werden. Wenn auf die Nutzung von Beton aus erhaltungsrechtlicher Sicht nicht verzichtet werden kann, ist jedoch zu prüfen, ob recycelter Beton den funktionalen und gestalterischen Ansprüchen entsprechen könnte

#### 4.4.5 Grüne Dächer

Grüne Dächer sind im Gebiet stark unterrepräsentiert. Sie existieren nur auf kürzlich entstandenen Neubauten. So etwa in der Schillingstraße 1 und den Häusern der WBM in der Ifflandstraße 5-7. Eine weitere Bepflanzung befindet sich auf einer Vattenfall-Anlage. Gezielt geplante vertikal begrünte Fassaden sind im Fördergebiet nicht vorzufinden. Bei den Gebäuden, die sich der städtebaulichen Moderne zuordnen lassen, dürfte eine Umsetzung aber auch in absehbarer Zeit nicht erfolgen.

Zwar wird der Wunsch nach Ausbau dieser Anlagen sowie der vertikalen Begrünung innerhalb der Stadt immer größer. Aufgrund der städtebaulichen Erhaltungsverordnung nach § 172 und dem möglichen UNESCO Welterbeantrag ist eine pauschale Genehmigung, trotz der allgemeinen Zustimmung dennoch nicht möglich. Hier bedarf es einer Einzelfallprüfung. Gebietsübergreifend sind vertiefende Untersuchungen mit einem möglichen Handlungsrahmen abzustecken, der dem typisierten Gebäudebestand gerecht wird; etwa durch ein Energetisches Quartierskonzept.

#### 4.4.6 Energieversorgung

Das gesamte Gebiet wird mit Fernwärme versorgt. Sind im Umweltatlas von 2005 noch vereinzelte Stellen verortet, an denen die Gebäudewärme über Gasheizungen generiert wird, sind diese in den vergangenen Jahren auf Fernwärmeanschlüsse umgestellt worden. Die Wärmelieferung erfolgt durch das nahegelegene Heizkraftwerk Mitte, südlich der Spree. Das von Vattenfall betriebene Kraftwerk ist eines der modernsten und effizientesten Kraftwerke Berlins, die gekoppelte Strom-Wärme-Gewinnung erfolgt allerdings durch die Verbrennung von Erdgas. Für Notfälle, bei denen die Erdgas-Versorgung ausbleibt, kann das Kraftwerk auf die Verbrennung von Heizöl umsteigen. Co<sub>2</sub>-freie Geothermieanlagen gibt es im Gebiet nicht. Dennoch ist mit der Fernwärmeinfrastruktur ein wesentlicher Eckpunkt einer ökologischen Energiegewinnung gegeben.

Eine Ergänzung zur Energiegewinnung stellt die Nutzung von Sonnenenergieanlagen dar. Photovoltaikanlagen sind in der KMA II bereits auf einigen Wohnscheiben, dem Max-Planck-Gymnasium und einem Gewerbebetrieb in der Weydemeyerstraße angebracht worden. Im letzteren Fall ist die Solaranlage jedoch sehr auffällig. Die hochgelegenen Flachdächer der Wohnscheiben im Gebiet bieten einen geeigneten Standort für Sonnenenergieanlagen, da diese aus dem öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind. Das Mieterstrom-Angebot der Berliner Stadtwerke ist hier ein möglicher Zugang zur Ausstattung. An diesem Punkt lässt

sich die Konzentration des Wohneigentums im Gebiet auf einige wenige Großakteure nachvollziehen: Während die Gebäude der Mollgenossenschaft vollständig mit Solaranlagen ausgestattet sind, ist das bei den Wohnhäusern anderer Genossenschaften und der WBM nicht der Fall. Um Erfahrungen auszutauschen und Handlungsoptionen zu ermitteln, kann ein Energetisches Quartierskonzept nützlich sein. Das wird die Gebietsentwicklung in Zukunft auch deshalb weiter begleiten, da seit dem 1.1.2023 auf Grundlage des Solargesetzes Berlin eine sogenannte Solarpflicht gilt. Wird ein Gebäude neu errichtet oder das bestehende Dach wesentlich umgebaut, müssen seitdem PV- oder Solarthermie-Anlagen installiert werden.

#### 4.4.7 Tierfreundlich Bauen

Im Fördergebiet Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt sind verschiedene Neubauvorhaben geplant. Dabei sollte auf eine tierfreundliche Planung geachtet werden. Das betrifft unter anderem auf Insekten angepasste Beleuchtung oder die Anlage von Rückzugsräumen für verschiedene Tiergruppen. Bei Bau- und Sanierungsvorhaben sind die vorkommenden geschützten Arten, insbesondere von Frei- und Höhlenbrütern, Fledermäusen und Vögeln in ausreichender Tiefe gemäß aktueller Rechtsprechung zu erfassen und ein entsprechend der Betroffenheit erforderliches ökologisches Ausgleichskonzept vorzulegen.

### 4.5 Wohnen

In der KMA II zu wohnen, bedeutet in mittlerer Wohnlage<sup>60</sup> zu leben. Diese Wohnlage bietet einige Vorzüge. So wurde die ruhige Wohnumgebung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung als absolute Stärke des Gebietes hervorgehoben. Im Gebiet gibt es keinen nennenswerten Leerstand in den Wohngebäuden. Der Anteil der Menschen, die seit mindestens fünf Jahren an derselben Adresse wohnen liegt im Planungsraum KMA bei 68,2 %<sup>61</sup> und damit über dem Berliner Durchschnitt von 64,5 %.

#### 4.5.1 Wohntypologien

Ende des Jahres 2021 zählt das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg<sup>62</sup> exakt 5.089 Wohnungen im Planungsraum KMA:

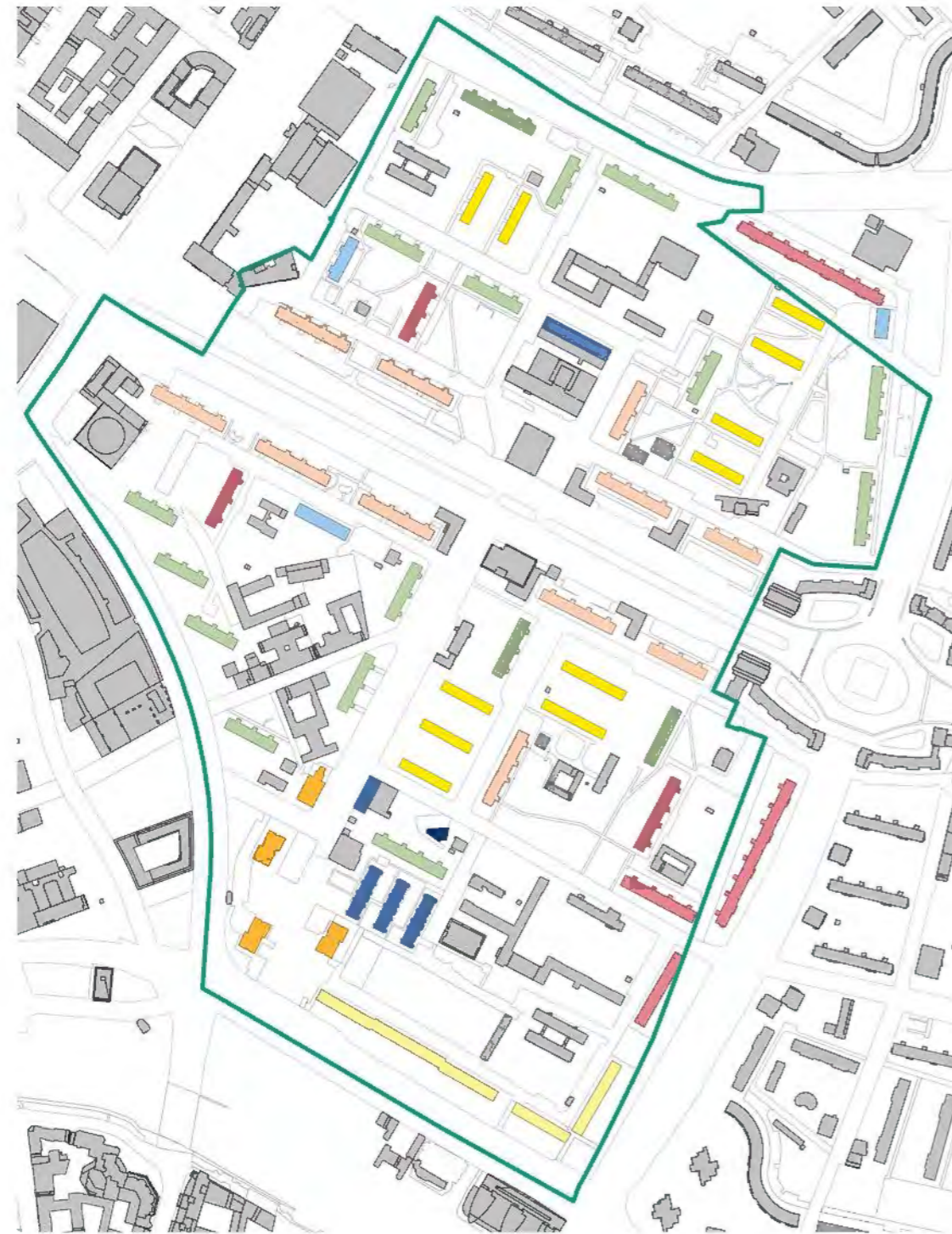
- 1-Zimmer-Wohnungen: 33 (0,59 %),
- 2-Zimmer-Wohnungen: 892 (17,5 %),
- 3-Zimmer-Wohnungen: 1.733 (34 %),
- 4-Zimmer-Wohnungen: 1.794 (35 %),
- 5-Zimmer-Wohnungen: 616 (12 %),
- Wohnungen mit mehr als 5 Zimmern: 21 (0,4 %).

Im Planungsraum KMA befinden sich im südlichen Teil, zwischen Alexanderplatz und Jannowitzbrücke, mehrere Neubauprojekte mit Wohnnutzungen (siehe Abschnitt 3.3.3). Ein Teil

60 Dies weist unter anderem auf eine mittlere Lagequalität und meist mittlerem Image im Sinne des Statusindex des Monitoring Soziale Stadt hin. Vgl. SenStadt (2021): Berliner Mietspiegel 2021, Wohnlagenkarte.

61 vgl. Bezirksamt Mitte von Berlin (2021): Bezirksregionenprofil 2021 – Alexanderplatz Teil I, S. 25

62 vgl. AfS (2021): Wohnungs- und Wohngebäudebestand in Berlin am 31. Dezember 2021 nach Planungsräumen.



#### Wohntypologien

<span style="color: orange;">■</span> QP 59 8- und 10- geschossig	<span style="color: darkorange;">■</span> Wohnhochhaus 17- und 18- geschossig
<span style="color: green;">■</span> QP 61 8- und 10- geschossig	<span style="color: yellow;">■</span> QP Berlin 5- geschossig
<span style="color: red;">■</span> QP 64 8- und 10- geschossig	<span style="color: lightblue;">■</span> WBS 70 11- geschossig
<span style="color: yellow;">■</span> QP 71 8- und 10- geschossig	<span style="color: darkblue;">■</span> Altbau
	<span style="color: lightblue;">■</span> Neubau

Abbildung 25: Wohntypologien in der KMA II

#### WOHNSCHEIBEN

- vier verschiedene Typen: QP-59, QP-61, QP-64 und QP-71
- in 70er/80er Jahren erfolgte eine Nachverdichtung mit dem Typ WBS-70

##### QP-59

- klare, geometrisch einfache Baukörper
- 57 bis 85 Meter lang, 11 Meter tief, 24 bis 30 Meter hoch, 8 - 10-geschossig
- Scheiben stehen frei und sind gleichmäßig über das Gebiet verteilt
- Flachdach, Treppenhaus zweiseitig erschlossen, helle Farben mit Farbtupfern, Lochfassaden

##### QP-61 und QP-64

- ähnliche Architektur, nur die Erschließung des Treppenhauses ist einseitig

##### QP-71

- stark vereinfachte Lochfassade
- Gebäude mit 169 bis 215 Meter deutlich länger als die anderen Wohntypen

#### WOHNZEILEN

##### QP Berlin

- 5-geschossige Wohnhauszeilen
- 58 bis 75 Meter lang, 11 Meter tief, 15 Meter hoch
- nur als Zweier oder Dreier-Gruppe vorhanden
- streng orthogonale, stempelartige Anordnung
- sie füllen die Räume zwischen den hohen Wohnscheiben und stehen senkrecht zu diesen; dies ist ein wesentliches städtebauliches Strukturelement, das die Stadtgestalt prägt

wurde Ende 2020 fertiggestellt. Die Wohnneubauten in der Statistik sind bereits erfasst, weshalb sich die Anzahl der Wohneinheiten im Planungsraum erheblich erhöht hat. Im Vergleich zum Jahr 2020 hat die Gesamtanzahl der Wohneinheiten im Planungsraum KMA um über 6 % zugenommen.

Der Wohnbestand ist hauptsächlich durch die Wohnscheiben (8- bis 10-geschossig, zumeist in den Randbereichen) und die Wohnzeilen (5-geschossig, Innenbereiche) geprägt (siehe Abbildung 25 auf Seite 78). Die Wohnzeilen (Typ QP Berlin) dienen als ordnende Elemente in den Wohninnenbereichen, die Wohnscheiben (verschiedenen Typologien) fungieren zum Teil

als geschlossene Randbebauung entlang der Straßenzüge. Somit grenzen die Wohnscheiden das Gebiet von den umliegenden Hauptverkehrsstraßen ab. Im Kontrast zu diesen einfachen Baukörpern stehen drei 18-geschossige Wohnhochhäuser sowie ein 17-geschossiges Apartment-Hochhaus (Josef-Kaiser-Hochhaus) im Bereich des südlichen Quartierseingangs an der Holzmarktstraße. Ergänzt wird diese städtebauliche Komposition durch vereinzelte Ergänzungsbauten (WBS 70) und ein paar wenige Altbauten. Vorkriegsbebauung ist überwiegend ein Areal in der Magazinstraße erhalten.

#### 4.5.2 Eigentümerstruktur

Im Fördergebiet KMA II ist die Eigentümerstruktur auf der einen Seite von öffentlichen Eigentümer:innen und Genossenschaften und auf der anderen Seite von Kleinst Eigentümer:innen geprägt (siehe Abbildung 26 auf Seite 82). So befinden sich etwa 80 % der Wohnungen im Besitz landeseigener Wohnungsbaugesellschaften, Genossenschaften und Eigentümergemeinschaften. Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung wurden die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften sowie Genossenschaften zum aktuellen Bestand befragt. Es wurde bestätigt, dass in den jeweiligen Beständen kein struktureller Leerstand existiert, lediglich dann, wenn ein Mieterwechsel stattfindet oder Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden (temporärer

##### WOHNUNGSBAUGESELLSCHAFT BERLIN MITTE MBH (WBM MBH)

- 7 Wohngebäude in der Berolinastraße und der Karl-Marx-Allee
- 17 Wohngebäude (in Erbpacht) in der Berolinastraße, Karl-Marx-Allee, Lichtenberger Straße, Jacobystraße, Alexanderstraße, Neuen Blumenstraße und Holzmarktstraße
- insgesamt 2.162 Wohnungen im Bestand, alle saniert
- ca. 50 % des Bestandes sind größere Wohnungen (ab 3-Zimmer-Wohnungen)

##### WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT SOLIDARITÄT EG (WBG SOLIDARITÄT EG)

- 10 Wohngebäude in der Berolinastraße, Karl-Marx-Allee, Neuen Blumenstraße, Schillingstraße und Singerstraße
- insgesamt 962 Wohnungen im Bestand, alle saniert
- Wohnungsgrößen variieren zwischen 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen
- die Genossenschaft plant Maßnahmen zur Verbesserung der Zugänge zu den Wohnhäusern (Anbringung von Aufzügen)
- bietet Freizeitangebote und Treffpunktmöglichkeiten in ihrem Mietertreff in der Schillingstraße

##### WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT MOLLSTRASSE E. G. (WG MOLLSTRASSE EG)

- 4 Wohngebäude in der Mollstraße
- 248 Wohnungen, alle vollsaniert, wenige 3-Zimmer-Wohnungen, hauptsächlich 4-Zimmer-Wohnungen, einige 5-Zimmer-Wohnungen

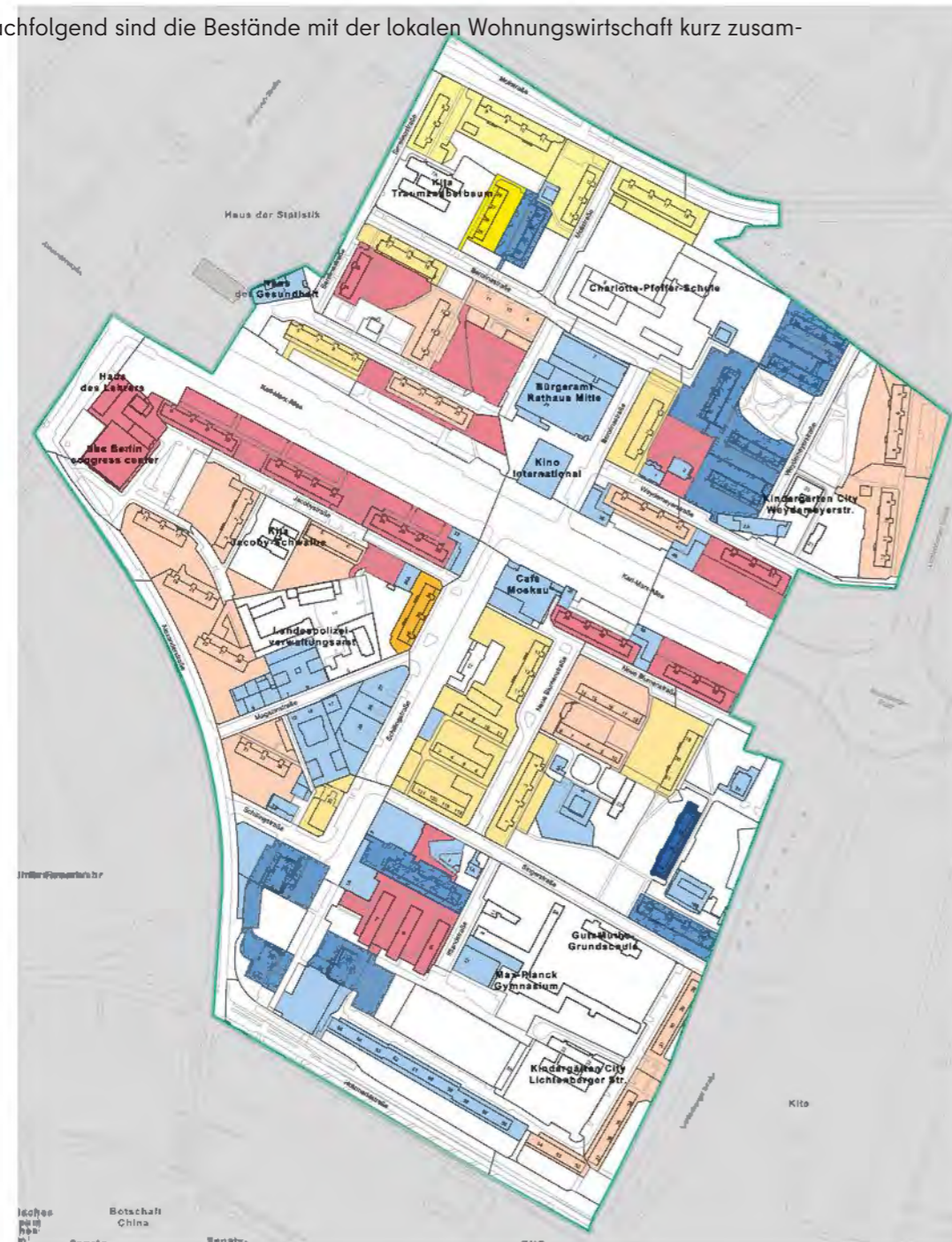
##### WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT BEROLINA EG (WBG BEROLINA EG)

- 1 Wohngebäude in der Berolinastraße, vollständig saniert und modernisiert,
- Baujahr 1964, Bautyp QP Berlin, 5-geschossig, 40 3-Zimmer-Wohnungen zu je 60 qm, kein Leerstand, Balkone, kein Aufzug
- Hauszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung (Fernwärme)

Die Wohnungsbaugenossenschaft Deutsch-Polnische Freundschaft (DPF) hat ein Wohngebäude in der Schillingstraße 24-26. Weitere Wohngebäude befinden sich im Besitz des Bundes (Singerstraße 114-117), sonstiger Einzeleigentümer (Berolinastraße 7; Schillingstraße 27-29; Magazinstraße 6-7; Magazinstraße 8; Singerstraße 1; Holzmarktstraße 56-65) oder im Besitz von Eigentümergemeinschaften (Weydemeyerstraße 3-6, 7-10, 11-14, 15-18, Berolinastraße 4-6, 29-32; Singerstraße 110-113; Iflandstraße 1-4; Holzmarktstraße 69, 73, 75).

Die von öffentlichen Wohnungsbauunternehmen und Genossenschaften geprägte Eigentümerzusammensetzung ermöglicht eine hohe Stabilität und Resilienz der Bevölkerungs- und Mietpreisstruktur. Aufwertungsmaßnahmen im Wohnumfeld können somit durchgeführt werden, ohne unmittelbare Verdrängungseffekte der Gebietsbevölkerung befürchten zu müssen. Auch systematische Entmietungsstrategien, die teilweise mit der Verwahrlosung des Wohnungsbestandes verbunden sind, sind hier kaum zu befürchten. Gleichzeitig ermöglicht die hohe Konzentration des Wohneigentums eine Steuerung des Bestandes, sofern die wenigen großen Akteure entsprechende Maßnahmen begleiten und umsetzen. Entsprechend wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung die Zunahme an Privateigentum im Gebiet als Schwäche benannt.

Leerstand). Nachfolgend sind die Bestände mit der lokalen Wohnungswirtschaft kurz zusammengefasst:



#### Eigentümerstruktur

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: red;">■</span> Wohnungsbaugesellschaft Berlin Mitte (WBM)   | <span style="color: blue;">■</span> Eigentümergemeinschaften |
| <span style="color: orange;">■</span> WBM (Erbpacht)                            | <span style="color: lightblue;">■</span> Einzeleigentümer    |
| <span style="color: yellow;">■</span> Wohnungsbaugenossenschaft Solidarität     | <span style="color: darkblue;">■</span> Bund                 |
| <span style="color: lightyellow;">■</span> Wohnungsbaugenossenschaft Mollstraße | <span style="border: 1px solid black;">□</span> Land Berlin  |
| <span style="color: yellow;">■</span> Wohnungsbaugenossenschaft Berolina        |  |

Abbildung 26: Eigentümerstruktur in der KMA II

#### 4.5.3 Sanierungsstand

Der Sanierungsgrad bei den Wohngebäuden ist durch umfangreiche Erneuerungsmaßnahmen in den 1990er bis 2010er Jahren sehr hoch. Zwar drängt sich eine Sanierung des Wohnungsbestandes bei vielen Wohngebäuden noch nicht vordergründig auf. Dennoch sollte der Umgang mit nicht vermeidbaren Abnutzungserscheinungen vorausschauend angegangen werden. Bei der nächsten Welle von Sanierungsvorhaben ist auf eine weitere Reduzierung des Energieverbrauchs hinzuwirken. Ein Handbuch mit gestalterischen Richtlinien soll als Orientierungshilfe für Sanierungswillige dienen, um Dämmsysteme auszuwählen, die mit einer gebietstypischen Fassade kombinierbar sind. Mit Blick auf die homogene Eigentümerstruktur und den typisierten Wohnungsbestand bietet es sich außerdem an, Synergien und Sanierungsoptionen zu bündeln und in einem energetischen Quartierskonzept zu erarbeiten. Eine Herausforderung stellt hierbei die Aktivierung der verschiedenen Eigentümer:innen dar. Das gilt insbesondere für Wohnungseigentümergeinschaften, da die kleinteilige und heterogene Zusammensetzung häufig Entschlussbildungen erschwert.<sup>63</sup>

Wie bereits in Abschnitt 4.4.6 beschrieben, kann eine Maßnahme zur ökologischen Erneuerung des Wohnungsbestandes, die Anbringung von Solaranlagen sein. Ein weiterer Gesichtspunkt, der bei den Erneuerungen der Nachwend-Jahrzehnte nur unzureichend umgesetzt wurde, ist die Schaffung von Barrierefreiheit. Dieser Aspekt wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen zum ISEK auch als Schwäche des Gebietes benannt. Bei Abfrage der größeren Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften im Gebiet hat sich ergeben, dass die Mollgenossenschaft und Berolina eG über keine barrierefreien Wohnungen im Gebiet verfügen. Bei der WBM existieren einzelne Wohnungen mit barrierefreien Bädern. Die Solidarität eG machte hierzu auf Anfragen keine Angaben. Mit der zunehmenden Alterung der Gesellschaft wird dieser Aspekt in Zukunft wichtiger werden, selbst wenn der Anteil der Ü-65-Jährigen im Gebiet aktuell schrumpft. Bei anstehenden Sanierungsvorhaben, sollte zumindest in Teilräumen auf die Erstellung von Barrierefreiheit hingewirkt werden, was aber ebenfalls mit Blick auf die Erhaltungsverordnung abzustimmen ist.

#### BERLINER ENERGIE- UND KLIMASCHUTZPROGRAMM 2030

Mit dem Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm 2030 (BEK 2030) verfolgt das Land Berlin u.a. das Ziel, die Sanierungsrate- und tiefe zu steigern und die Gebäudeversorgung auf erneuerbare Energien umzustellen. Als Maßnahmen sind vor allem das Setzen von finanziellen Anreizen und die Informationsbereitstellung zu nennen: Mit dem Berliner Förderprogramm „Effiziente Gebäude PLUS“ werden Eigentümer:innen Zuschüsse für energetische Sanierungsmaßnahmen gewährt. Darüber hinaus soll mit dem Informationszentrum „BAUinfo Berlin“ eine kostenfreie Beratungsstelle für die Planung und Umsetzung von Sanierungsvorhaben eingerichtet werden.

63 vgl. BMWSB (2022): Energetische Gebäudesanierung in Wohnungseigentümergeinschaften. Aktivierung von WEGs in Quartieren der Energetischen Stadtsanierung. Arbeitshilfe für die Praxis.

Für eine genauere Analyse des Sanierungsstaus und potentieller Erneuerungsmaßnahmen zugunsten eines ökologischeren, barriereärmeren und nachhaltigeren Wohnungsbestandes, soll ein Energetisches Quartierskonzept entwickelt werden. Anschließend ist die Beauftragung eines Sanierungsmanagements geplant, das die Eigentümer:innen im Gebiet bei den Sanierungsvorhaben fachlich berät und unterstützt.

#### 4.5.4 Wohnungsneubau

Seit der Wachstumswelle Berlins in den 2010er Jahren, ist auch im Gebiet KMA II der Wohnungsneubau forciert worden. Die Wohnungsneubauten der jüngeren Vergangenheit (seit 2017) umfassen:

- ein 8-stöckiges Wohn- und Geschäftshaus mit 63 Wohneinheiten in der Berolinastr. 7,
- ein 5-stöckiges Wohn- und Geschäftshaus mit 32 Eigentumswohnungen in der Schillingstraße 2,
- drei 5-stöckige Wohnhäuser mit 140 Wohneinheiten in der Ifflandstraße 5, 6, 7,
- ein 7-stöckiges Wohnhaus mit 12 Eigentumswohnungen in der Magazinstraße 17.

Durch diese Nachverdichtungsmaßnahmen sind seit 2017 fast 250 neue Wohnungen im Gebiet entstanden, die sich in der Zielgruppe und Ausgestaltung aber stark voneinander unterscheiden. Liegen die Wohneinheiten in der Ifflandstraße 5-7 zu ca. 50 %<sup>64</sup> im preisreduzierten Mietsegment, sind in der Magazinstraße und Schillingstraße eher hochpreisige Eigentumswohnungen entstanden. Auch die Architektursprache ist unterschiedlich. Hebt sich beispielsweise die Fassade der Berolinastraße 7 mit ihren Fensterläden und zurückgesetzten Balkonen deutlich von der Umgebung ab, gliedert sich die individuell gestaltete grüne Mosaikfassade der Schillingstraße 2 sehr gut in die Umgebung ein.

Weitere Projekte befinden sich in Realisierung oder in Vorbereitung. Diese betreffen:

- ein 5-6-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus an der Holzmarktstraße 66 mit voraussichtlich 50 Wohneinheiten von der Adomum GmbH
- ein 8-geschossiges Wohngebäude mit 72 Wohnungen in der Berolinastraße 9-11 in Kooperation mit WBM und Rad und Tat e.V.
- drei 5-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit ca. 50-60 Wohnungen in der Schillingstraße von der Solidarität eG

Des Weiteren wird voraussichtlich ein 5-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus in der Schillingstraße von einem Privatinvestor mit unbekannter Wohnungszahl entstehen. Außerdem gibt es Bestrebungen seitens der WBM ein Wohnhaus westlich der Jacobystraße 1 zu errichten.

In Kooperation von SenStadt mit allen Berliner Bezirken wurde ein Wohnbauflächeninformationssystem (WoFIS) geschaffen, um Flächen für den Wohnungsbau zu identifizieren. Laut dem WoFIS sind keine weiteren Potenzialflächen im Fördergebiet definiert. Ohne Abriss und unter Beibehaltung der aktuellen städtebaulichen Struktur, sind somit in naher Zukunft nur noch vereinzelte Nachverdichtungsvorhaben zu realisieren. Im Handlungsfeld Wohnen liegt nach

64 vgl. WBM (2022): Neubau Ifflandstraße. Online: <https://www.wbm.de/neubau-berlin/mitte/ifflandstrasse/>

Fertigstellung der geplanten Neubauvorhaben der Fokus demnach auf dem Erhalt und der Weiterentwicklung des Wohnbestands.

#### KLIMAVERTRÄGLICHKEIT VON NEUBAUTEN

Bei Neubauvorhaben ist auf eine möglichst klimaverträgliche Bebauung zu achten. Da derzeit aber kein Bebauungsplan im Gebiet festgesetzt ist, bestehen für die Behörden des Bezirks Mitte dahingehend kaum Einflussmöglichkeiten, die über die gesetzlichen Vorgaben des Bundes und des Landes Berlin hinausgehen. So gelten für den privaten Neubau beispielsweise die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), das u.a. Anforderungen an den Primärenergiebedarf und damit indirekt an den Ausstoß von Treibhausgasen stellt. Auch erteilen die Berliner Wasserbetriebe seit 2021 keine neuen Genehmigungen mehr für die Einleitung von Regenwasser in die Mischkanalisation, so dass fortan Bauherr:innen zum Regenwassermanagement auf ihren Grundstücken gezwungen sind. Eine ergänzende Möglichkeit seitens der Behörden, um bei Bauvorhaben Klimaschutz- und zur Klimaanpassung zu forcieren, wäre die Festsetzung von Maßnahmen in städtebaulichen Verträgen.

#### 4.6 Nahversorgung und Kultur

Die KMA II zeichnet sich vor allem durch die Wohnscheiben und -zeilen aus. Dennoch sind auch vereinzelt Nahversorgungsangebote und Kultureinrichtungen im Gebiet vorhanden (siehe Abbildung 27 auf Seite 87). Entsprechend der städtebaulichen Konzeption des Gebietes, befinden sich diese in der Regel in dafür vorgesehenen Sonderbauten und sind nicht in die Wohnhochhäuser integriert; auch wenn im Rahmen von Neubauvorhaben seit 2017 mit dieser Funktionstrennung gebrochen wird.

Die meisten Gewerbeeinrichtungen in der KMA II richten sich an die umliegende Bevölkerung und können dadurch als Nahversorgung klassifiziert werden. Die bereits vorhandenen und geplanten Kulturbetriebe<sup>65</sup> richten sich hingegen an ein weiträumigeres Publikum.

Bei der Betrachtung der Gewerbe- und Versorgungseinrichtungen wird die Nachbarschaft zum Alexanderplatz besonders deutlich. Der Stadtentwicklungsplan Zentren ordnet den westlichen Teilbereich des Gebiets KMA grob dem Zentrumsbereich Alexanderplatz zu.

65 Kultur umfasst im Rahmen dieses ISEKs die Gesamtheit der künstlerischen und kulturellen Angebote im Gebiet KMA II, die materiell verortet werden können und öffentlich zugänglich sind. Ein integraler Bestandteil davon sind Einrichtungen wie Kinos, Kunstgalerien und Museen, die als Orte der Kulturvermittlung und des kulturellen Austauschs dienen und somit einen wichtigen Beitrag zur Förderung der gesellschaftlichen und individuellen Entwicklung leisten.

Diesem werden Versorgungsleistungen für ganz Berlin, die Region und sogar einen internationalen Einzugsbereich beschieden.<sup>66</sup> Die KMA II kann hierbei aber nur als Einzugs- und Übergangsbereich gewertet werden, da das Gebiet selbst kaum Funktionen eines entsprechenden Zentrums aufweist. Die bezirkliche Konkretisierung dieser gesamtstädtischen Zentrenhierarchie ordnet der KMA II gar keine Zentrumsfunktionen zu.<sup>67</sup> Das bedeutet, dass der gewerbliche Fokus in der KMA II auf der Nahversorgung liegen muss und keine Konkurrenz zum eigentlichen Zentrumbereichskern Alexanderplatz entstehen soll.

#### 4.6.1 Einzelhandel

Im Gebiet selbst sind nur wenige Einzelhandelsstandorte vorhanden. Die Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs wird über drei Vollsortimenter- bzw. Discounterstandorte abgewickelt. Davon befindet sich ein Discounter im nördlichen Teil des Gebiets sowie ein Supermarkt und ein Discounter in der südlichen Hälfte des Förderareals. Drogeriemärkte, einen Spätkauf, eine Paket-Annahmestelle, eine Apotheke oder andere Einzelhändler mit Waren des periodischen Bedarfs gibt es im Gebiet nicht.

Darüber hinaus existieren nur zwei Einzelhandelsstandorte in der KMA II, deren Einzugsbereich über das Gebiet hinausweist und einen aperiodischen Bedarf decken: ein Fahrradgeschäft und ein Outdoorladen sind jeweils in einem Pavillon-Gebäude auf der Karl-Marx-Allee untergebracht.

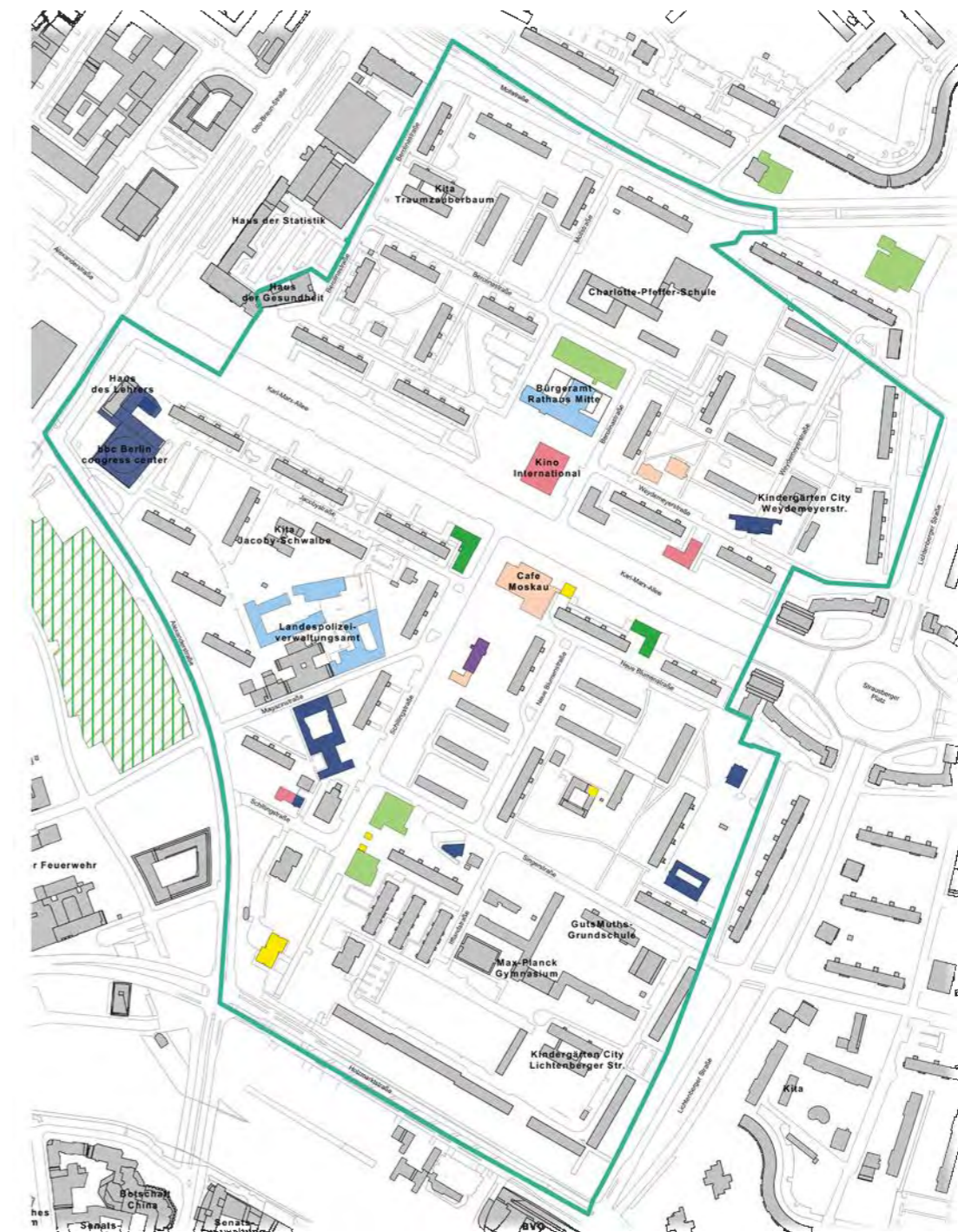
Die Versorgung der Gebietsbevölkerung wird teilweise durch die umliegenden Stadtbereiche mitbetrieben. Der Alexanderplatz und insbesondere das Einkaufszentrum Alexa spielen als Einkaufsstandort eine herausgehobene Rolle und bieten neben Waren des täglichen Bedarfs wie Lebensmittel und Kosmetikprodukte auch Waren des mittelfristigen (Bücher, Spielwaren, Kleidung, etc.) sowie langfristigen Bedarfs (Schmuck, Elektrowaren, Einrichtungsgegenstände, etc.). Für die nördliche Gebietsbevölkerung stehen außerhalb der Grenzen der KMA II noch zwei zusätzliche Supermarkt- bzw. Discounterstandorte als Versorger zur Verfügung.

Einzelhandelsstandorte im Gebiet:

- Schillingstraße 1A: Lebensmittel (Netto)
- Schillingstraße 2: Lebensmittel (Edeka)
- Berolinastraße 7: Lebensmittel (Aldi)
- Karl-Marx-Allee 32: Outdoor-Ausstattung
- Karl-Marx-Allee 46: Fahrradgeschäft

<sup>66</sup> vgl. SenSW (2018): Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 - Zentrenhierarchie. Online: [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/zentren/download/StEP%20Zentren%202030\\_Zentrenhierarchie.pdf](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/zentren/download/StEP%20Zentren%202030_Zentrenhierarchie.pdf)

<sup>67</sup> Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Stadtentwicklung FB Stadtplanung (2021): Konzept 03/2021 Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bezirk Mitte von Berlin. S. 140



#### Bestehende Einrichtungen der Nahversorgung und Kultur

- |   |  |
|---|--|
| <span style="color: green;">■</span> Einzelhandel periodisch      | <span style="color: purple;">■</span> Gesundheitsversorgung                        |
| <span style="color: darkgreen;">■</span> Einzelhandel aperiodisch | <span style="color: blue;">■</span> Büros / Kreativwirtschaft                      |
| <span style="color: red;">■</span> Kulturelle Einrichtungen       | <span style="color: lightblue;">■</span> Verwaltung / administrative Einrichtungen |
| <span style="color: yellow;">■</span> Gastronomie                 |  |
| <span style="color: orange;">■</span> Dienstleistungen            |  |

Abbildung 27: Nahversorgung und Kultur in der KMA II

Einzelhandelsstandorte in der Umgebung:

- Platz der Vereinten Nationen 14: Lebensmittel (Edeka)
- Mollstraße 19: Lebensmittel (Netto)
- Grunerstraße 20: Kleidung, Bücherhandel, Sportartikel, Optiker, etc. (Einkaufszentrum „Alexa“)

### VERÄNDERUNGEN IM STATIONÄREN HANDEL

Nicht erst seit der Corona-Pandemie schwindet die Bedeutung des standortgebundenen Einzelhandels zugunsten des Online-Handels. Dennoch trägt die fußläufige Erreichbarkeit von Handelseinrichtungen zur Wohnortqualität und Quartiersbelebung bei und wird insbesondere von der alteingesessenen Gebietsbevölkerung vermisst. In Beteiligungsformaten wird stetig auf den höheren Bedarf von Einzelhandelsstandorten im Gebiet hingewiesen.

Kritisch diskutiert werden muss eine Erweiterung des stationären Handels allerdings mit Blick auf den Klimawandel. Aktuell gehen Studien zwar in der Tendenz noch davon aus, dass die Umweltbilanz von E-Commerce schlechter ist als die vom stationären Handel. Aufgrund der zunehmenden Bündelung von Paketstandorten auf der sogenannten letzten Meile durch Packstationen, die bessere Informationsvermittlung während der Lieferung und die potenzielle Einführung von Mehrwegverpackungen sowie dem Transport durch elektrische Nutzfahrzeuge könnten sich die ökologischen Probleme des Online-Handels in Zukunft aber wesentlich vermindern. Dem gegenüber stehen die Flächenversiegelung und der hohe Gebäudeenergiebedarf, die von gestreuten und dezentralen Nahversorgungsstandorten ausgehen.

Auch im Zuge der Digitalisierung wird aber voraussichtlich nicht jede Versorgungstransaktion in den Bereich des E-Commerce verlagert. Müssen die Bewohner:innen auf das Auto zurückgreifen, um ihre regelmäßigen Bedürfnisse zu befriedigen, bleibt die Abhängigkeit vom MIV als großes Problem einer ökologischen Stadtentwicklung erhalten. Auch ist die Stadt der kurzen Wege ein städtebauliches Paradigma, das eine hohe Lebensqualität bieten kann. Deshalb sollten Versorgungseinrichtungen weiterhin gestärkt und erweitert werden, allerdings immer mit Blick auf die wirklichen Bedarfe der Quartiersbevölkerung.

#### 4.6.2 Wohnortnahe Dienstleistungen

Innerhalb des Gebiets gibt es nur sehr wenige Dienstleistungseinrichtungen, die als Teil der gebietlichen Nahversorgung klassifiziert werden können. Darunter fallen zwei Friseurbetriebe, einer zusätzlich Kosmetikdienstleistungen anbietet. Auch hier werden wesentliche Teile des Bedarfs vom Alexa sowie anderen umliegenden Stadtbereichen abgedeckt, so dass eine Unterversorgung in Teilbereichen gegeben ist.

Wohnortnahe Dienstleister im Gebiet:

- Schillingstraße 12: Friseur
- Weydemeyerstraße 1: Friseur- und Kosmetikstudio

Wohnortnahe Dienstleister in der Umgebung:

- Grunerstraße 20: Kosmetik- und Nagelstudio, Fitnessstudio, Fotostudio, Schlüsseldienst, Schuster, etc. (Einkaufszentrum „Alexa“)
- Alexanderplatz 2 und 3: Banken (Sparkasse, Volksbank)
- Holzmarktstraße 12-14: Bankautomat

### Dienstleistungen und Digitalisierung

Durch die Digitalisierung und die Corona-Pandemie hat sich die Dienstleistungswelt erheblich verändert, was entsprechende Implikationen für die KMA II mit sich bringt. Sind körperbezogene Dienstleistungen wie Friseur- oder Kosmetikstudios nach wie vor von großer Relevanz und entsprechend wettbewerbsfähig, sind Fotostudios und Reisebüros aus dem städtischen Raum nahezu verschwunden und überleben – wenn überhaupt – als Online-Portale oder an Standorten die einen großen Einzugsbereich und sehr gute Erreichbarkeit vorweisen können. Dienstleistungen, die sich online erledigen lassen, finden im Jahr 2023 auch hauptsächlich digital statt. Häufig sind es die älteren Generationen, bei denen das Verschwinden vieler Dienstleister:innen im Quartier für eine Abschwächung der Lebensqualität sorgt, während jüngere Bevölkerungsgruppen damit kaum Probleme zu haben scheinen. So dürfte sich beispielsweise auch das vollständige Fehlen von Bankfilialen und sogar Geldautomaten im Gebiet sehr unterschiedlich auf das Befinden verschiedener Generationen auswirken.

Digitalisierung kann als Chance gesehen werden, Ressourcen zu bündeln. Mit Blick auf die Belebung und Identität von Stadtquartieren sorgt dieser Wandel für Veränderungen, die für einige Menschen mit einem Verlust von Wohnort- und Lebensqualität einhergehen. Diesbezüglich ist jedoch auffällig, dass für die KMA II nicht von einem Wandel der wohnortnahen Dienstleistungen gesprochen werden kann, sondern hauptsächlich von einem Wegfall.

#### 4.6.3 Gastronomie

Ähnliche Versorgungsdefizite wie in den Bereichen des Einzelhandels und der wohnortnahen Dienstleistungen bestehen in der Gastronomie. Das Problem verstärkte sich in der jüngeren Vergangenheit durch den eingetretenen Leerstand in der Holzmarktstraße 75 und dem Pavillon der – über Berlin hinaus bekannten und für das Gebiet identitätsstiftenden – ehemaligen Mokka-Milch-Eisbar der Karl-Marx-Allee. Dieser wurde auch nach der politischen Wende von verschiedenen Betreiber:innen mit unterschiedlichen Konzepten als gastronomische Einrich-

tung betrieben, woran in den vergangenen Jahren allerdings nicht mehr angeknüpft werden konnte.

Derzeit gibt es auf einer Fläche von 64 ha im Berliner Innenstadtbereich mit ca. 8.900 Einwohner:innen lediglich zwei Kantinen, einen Dönerimbiss und ein Café als Gastronomieeinrichtungen. Da die beiden Kantinen bereits nachmittags schließen, ist ab 19 Uhr der Dönerimbiss die einzige Einrichtung im Gebiet, die warmes Essen anbietet. Darüber hinaus gibt es eine Bar im denkmalgeschützten Anbau des Cafe Moskau. Wie in den anderen Bereichen der Nahversorgung, werden auch im Bereich der Gastronomie Versorgungsdefizite durch die umliegenden Stadtbereiche ausgeglichen.

Gastronomie im Gebiet:

- Schillingstraße 1A: Dönerimbiss („Mervan Bistro“)
- Karl-Marx-Allee 31: Kantine im Rathaus Mitte („Zentral 31“)
- Magazinstraße 15-16: Kantine („Zander Catering“)
- Neue Blumenstraße 5: Meditationszentrum mit Café („Lotos Café“)
- Karl-Marx-Allee 36: Bar („Salon Babette“)

Gastronomiebetriebe außerhalb des Gebiets:

- Grunerstraße 20: diverse Gastronomiebetriebe günstiger bis mittlerer Preisklasse (Einkaufszentrum „Alexa“)
- Alexanderstraße 40: Restaurant mittlerer Preisklasse („The Commons“)
- Strausberger Platz 2, 8, 13: gehobene Küche (zwei italienische und ein chinesisches Restaurant)
- Mollstraße 31: Restaurant mittlerer Preisklasse (vietnamesisch)

### GASTRONOMIE UND DIGITALISIERUNG

Mit der Entwicklung des E-Commerce haben sich auch die Bedingungen für die Gastronomie verändert. Der Wegfall des Einzelhandels wird in vielen städtischen Räumen durch den Einzug von Gastronomiebetrieben ausgeglichen. In der KMA II lässt sich ein solcher Effekt nicht beobachten. Das Gastronomieangebot ist in den letzten Jahren geschrumpft und wurde in der Öffentlichkeitsbeteiligung zum ISEK als eine große Schwäche des Gebietes benannt.

Ein weiterer Effekt der Digitalisierung und der Corona-Pandemie ist die zunehmende Bedeutung von Außer-Haus-Lieferungen. Für viele Teile der Bevölkerung ist damit zumindest die Versorgung im engeren Sinne gewährleistet. Mit Blick auf ältere Bevölkerungsteile, Gäste im Gebiet und dem gesellschaftlichen Bedürfnis nach Freizeit und sozialen Treffpunkten sollten aus stadtplanerischer Sicht aber weiterhin Rahmenbedingungen in der KMA II für Gastronomieeinrichtungen geschaffen werden.

### Gesamtbetrachtung Nahversorgung

Die Versorgungssituation für die Gebietsbevölkerung kann als ambivalent bewertet werden. Die Versorgung mit aperiodischen Gütern, für die auch längere Anfahrtswege zumutbar sind, ist durch den Zentrumsbereichskern Alexanderplatz mit internationalem Stellenwert und Versorgungsfunktion für das Land Berlin und die Hauptstadtregion sehr gut.

Die Nahversorgung weist hingegen einige Defizite auf, insbesondere wenn mit Blick auf die vergleichsweise ältere Bevölkerung, die Relevanz von fußläufiger Erreichbarkeit betont wird. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Mitte sieht als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung eine Gehzeit von rund 10 Minuten vor.<sup>68</sup> Zielsetzung des Konzeptes, ist die Stärkung der wohnungsnahen Nahversorgung mit einer Orientierungsgröße von 5- bis 10 Minuten Gehzeit.<sup>69</sup> Die Relevanz dessen ist in der KMA II insbesondere mit Blick auf den vergleichsweise hohen Anteil von älteren Bevölkerungsteilen von Bedeutung. Große Teile der Nahversorgung werden für die KMA II aktuell durch den Alexanderplatz abgedeckt. Fußläufig und schnell zu erreichen ist „der Alex“ anhand dieses Kriteriums allerdings hauptsächlich für Personen, die im (süd-)westlichen Teil der KMA II leben. Richtung Friedrichshain nimmt die wohnortnahe Versorgungsqualität entsprechend zunehmend ab. Die vorhandenen Angebote können die in den Öffentlichkeitsbeteiligungsformaten geäußerten Bedarfe im Gebiet nicht abdecken. Lediglich mit Blick auf Lebensmittelläden und Friseurie kann die Nahversorgung im Gebiet als gut bewertet werden.

Insbesondere die Schillingstraße – ursprünglich die zentrale Versorgungsachse des Gebietes – hat ihre Funktion eingebüßt und verödet. In den vergangenen Jahren sind außerdem zunehmend Flächen, die Potential für Nahversorgungsangebote bieten würden, durch andere Nutzungen ersetzt worden (Cafe Moskau, Mokka-Milch-Eisbar, etc.). Das lässt die Vermutung zu, dass aufgrund des geschätzten Nachfragepotentials andere Nutzungen als rentabler eingeschätzt werden. Ein weiteres Problem der Gewerbeentwicklung ist, dass es im Gebiet nur wenige geeignete Flächen für die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben gibt. Hier besteht ein Konflikt zwischen der Schaffung notwendiger Gewerbeflächen mit den gewünschten Nutzungen für die Allgemeinheit gegenüber der Erhaltung des Freiraums – insbesondere des Großgrüns, der entsprechend ausgehandelt werden muss.

Im Hinblick auf die Entwicklung des Areals am Haus der Statistik, sowie der Neubauvorhaben im Fördergebiet, wird der Bedarf an Versorgungseinrichtungen durch die Vergrößerung der Bevölkerungszahl steigen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Sorge geäußert, dass die bisher vorhandenen Nahversorgungsmöglichkeiten an ihre Kapazitätsgrenzen stoßen werden.

Durch die Realisierung von geplanten Bauprojekten sind jedoch wesentliche Verbesserungen der Nahversorgungssituation im Gebiet zu erwarten. So entstehen in der Holzmarktstraße 66 neun Gewerbeeinheiten für Gastronomie, Dienstleistungen und Geschäfte. Auch in den

68 Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, FB Stadtplanung (2021): Konzept 03/2021 Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bezirk Mitte von Berlin. S. 159

69 Bezirksamt Mitte von Berlin, Abt. Stadtentwicklung, FB Stadtplanung (2021): Konzept 03/2021 Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bezirk Mitte von Berlin. S. 184

Neubauvorhaben in der Schillingstraße, werden Gewerbeeinheiten in den Erdgeschossen entwickelt. Und mit dem Vorhaben von WBM und Rad und Tat in der Berolinastraße entsteht ein Kiez-Café. Des Weiteren ist am S-Bahnhof „Jannowitzbrücke“ zukünftig großflächiger Einzelhandel vorgesehen, welcher ein zusätzliches Angebot für die Nahversorgung bieten wird. Diese Projekte sind seit der Erarbeitung des ISEKs von 2017 sukzessive vorangebracht worden, werden allerdings auch nach Verabschiedung dieses ISEKs noch einige Jahre brauchen, um die oben beschriebenen Versorgungsdefizite zu beseitigen. Es gilt zu beobachten, inwieweit die Versorgungssituation sich durch die Erweiterung von Gewerbeflächen tatsächlich verbessert.

#### 4.6.4 Kultureinrichtungen

Aufgrund vergangener Schließungen und Privatisierungen öffentlicher Kultureinrichtungen, gibt es im Gebiet keine öffentlichen Kulturangebote mehr. Dies wurde im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung auch als großes Manko des Gebietes bezeichnet.

Als größter kultureller Anziehungspunkt ist das Kino International in der Karl-Marx-Allee zu nennen. Dieses zieht nicht nur gebietsübergreifendes, sondern auch internationales Publikum an. Auch Architektur- und Geschichtsinteressierte sind häufig fotografierend auf dem Vorplatz anzutreffen. Als bestehende Kultureinrichtung kann ebenfalls der Nachtclub in der Schillingstraße 31 gesehen werden.

Potenziale zur Entwicklung der kulturellen Infrastruktur werden vor allem in den geplanten Pavillonbauten entlang der Karl-Marx-Allee sowie gebietsübergreifend in der Entwicklung des Hauses der Statistik gesehen. Zu nennen ist hier vor allem die geplante Entwicklung des T-Pavillons auf der südlichen Seite der Karl-Marx-Allee, in den voraussichtlich das Museum der Dinge einziehen wird. Auch das aktuell in der Entstehung befindliche Multifunktionsgebäude in der Holzmarktstraße 55 könnte zukünftig beispielsweise für Aufführungen oder Lesungen genutzt werden.

#### 4.6.5 Kunst

Gebietsprägend sind künstlerische Elemente in der KMA II. Die heute noch vorhandenen Werke sind Teil eines Gesamtensembles und wirken als Vermittler zwischen dem gestalteten Grünraum und dem Hochbau. Kunst am Bau war bei der Errichtung des Gebietes also von besonderer Bedeutung, was sich etwa an den Reliefs am Kino International oder Cafe Moskau ablesen lässt. Auch die einheitlichen Typografien auf den Pavillonbauten, die eigens von Klaus Wittkugel für diese entworfen worden sind, können als eigenes Werk verstanden werden.

Eine weitere Form der Integration von Kunst in den Stadtraum sind die über das Gebiet verteilten Strukturwände. Diese sind in den vergangenen Jahren in den Fokus von Erneuerungsmaßnahmen gerückt. So wurde die Strukturmauer auf der Rückseite der Schillingstraße 2 zwischen 2021 und 2022 aufwändig erneuert. Eine weitere Schmuckwand befindet sich neben dem Mervan Bistro in der Schillingstraße 1A auf dem Grundstück der Wohnungseigentümergeinschaft Ifflandstraße. Diese wurde von der Künstlerin Regina Junge entworfen

und symbolisiert mit Hilfe von Keramikvasen mehrere Perlenketten. Die Mauer ist in einem äußerst schlechten Zustand, die Keramikplatten verwittern und fallen ab. Außerdem werden weite Teile der Mauer von Containern des Imbisses verdeckt. Auf Anordnung des Bezirksamtes Mitte von Berlin wurde die Schmuckwand am 8.2.2023 gesichert.

Verstetigung von Kunst findet in der KMA II durch die Errichtung eines weiteren T-Pavillons auf der Karl-Marx-Allee statt: Zwischen der Karl-Marx-Allee 14 und 16 wird voraussichtlich die Neue Gesellschaft für Bildende Kunst einziehen. Dort sind Ausstellungen und Nutzungen geplant, die sich an die Öffentlichkeit richten. Mit dem Capitain Petzel befindet sich außerdem bereits eine Kunstgalerie in einem Pavillon der Karl-Marx-Allee.

In der Gesamtschau lässt sich der KMA II damit ein gutes Angebot an Kunst für die Zukunft bescheinigen. Durch die Dominanz von Wohngebäuden und dem damit verbundenen Mangel an kleinteiligen Gewerberäumen, wird sich dieses Angebot aber auch in Zukunft im öffentlichen Raum sowie in eher großflächigen – eigens dafür vorgesehen – Sonderbauten manifestieren.

#### 4.6.6 Sonstige Einrichtungen im Gebiet

Im Gebiet befinden sich mehrere Gewerbe, die nicht unmittelbar zur Nahversorgung gezählt werden können. Dazu gehört etwa das Hostel Singer 109, das die einzige touristische Unterkunft im Gebiet ist und sich vor allem an ein junges Publikum richtet. Sollte der Standort Alexanderplatz in Zukunft seine touristische Anziehungskraft weiter steigern, könnte auch im Gebiet KMA II zunehmend touristischer Nutzungsdruck entstehen. Im selben Gebäudekomplex befindet sich auch der Berliner Standort des investigativen Recherchezentrums Correctiv. Weitere Gewerbecluster befinden sich in der Magazinstraße sowie im Haus des Lehrers. Diese sonstigen Gewerbe üben aufgrund ihrer Streuung und der niedrigen Anzahl in Summe nur einen geringen Einfluss auf die Gebietsgestalt aus. Abzuwarten bleiben die Entwicklungen, die sich durch die Sanierung des Hauses der Gesundheit ergeben werden.

Die wichtigste Einrichtung – außerhalb der bereits genannten – dürfte das Rathaus Mitte am Standort des früheren Hotel Berolina sein. Das Rathaus beherbergt eines der fünf Bürgerämter des Bezirks Mitte und verschiedene Teile der bezirklichen Verwaltung sowie eine Kantine. Mit seinen ca. 600 Arbeitsplätzen plus Besucher:innen ist das Rathaus für einen nicht unerheblichen Teil der täglichen Besucherströme innerhalb des Gebiets verantwortlich. Der Mietvertrag mit dem Gebäudeeigentümer ist allerdings zeitlich befristet. Welche Nutzung dort im Anschluss entstehen wird, ist noch unklar.

## 4.7 Soziale Infrastruktur

Im Gebiet sind mehrere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden, die ausschließlich in entsprechenden Sonderbauten untergebracht sind. Als gebietsversorgende Einrichtungen im Sinne der sozialen Infrastruktur wurden in der Analyse berücksichtigt: Kindertagesstätten, Schulen, gedeckte / ungedeckte Sportanlagen, Einrichtungen der Bildung und Wissenschaft, Freizeiteinrichtungen, Gesundheitsversorgung und ergänzende soziale Einrichtungen (siehe Abbildung 28 auf Seite 96). Des Weiteren hat das Sozialamt Mitte von Berlin in Zusammenarbeit mit der Stadtmission den Versuch unternommen einen Tagestreff am Alexanderplatz für Obdachlose zu integrieren, da es Bedarf von Projekten in der Umgebung gibt, um Obdachlose in ihrer Alltagsbewältigung zu unterstützen.

### 4.7.1 Kindertagesstätten

In der KMA II gibt es 2023 insgesamt 673 Kitaplätze, die sich auf vier verschiedene Kitas mit jeweils 105 bis 240 Kitaplätzen verteilen. In der Bezirksregion Alexanderplatz waren es zum 31.12.2019 3.643. Die KMA II stellt also ca. 18 % der Kita-Plätze in der BZR Alexanderplatz zur Verfügung.

Kita Lichtenberger Straße 33

- Kapazität: 190 Plätze
- Gebäude und Freianlagen sind 2011 bzw. 2014 saniert worden
- Träger: Kindergärten City, Eigenbetrieb von Berlin

Kita Weydemeyerstraße 20/21

- Kapazität: 138 Plätze
- Gebäude und Außenanlagen sind 2013 bzw. 2014 saniert worden
- Träger: Kindergärten City, Eigenbetrieb von Berlin

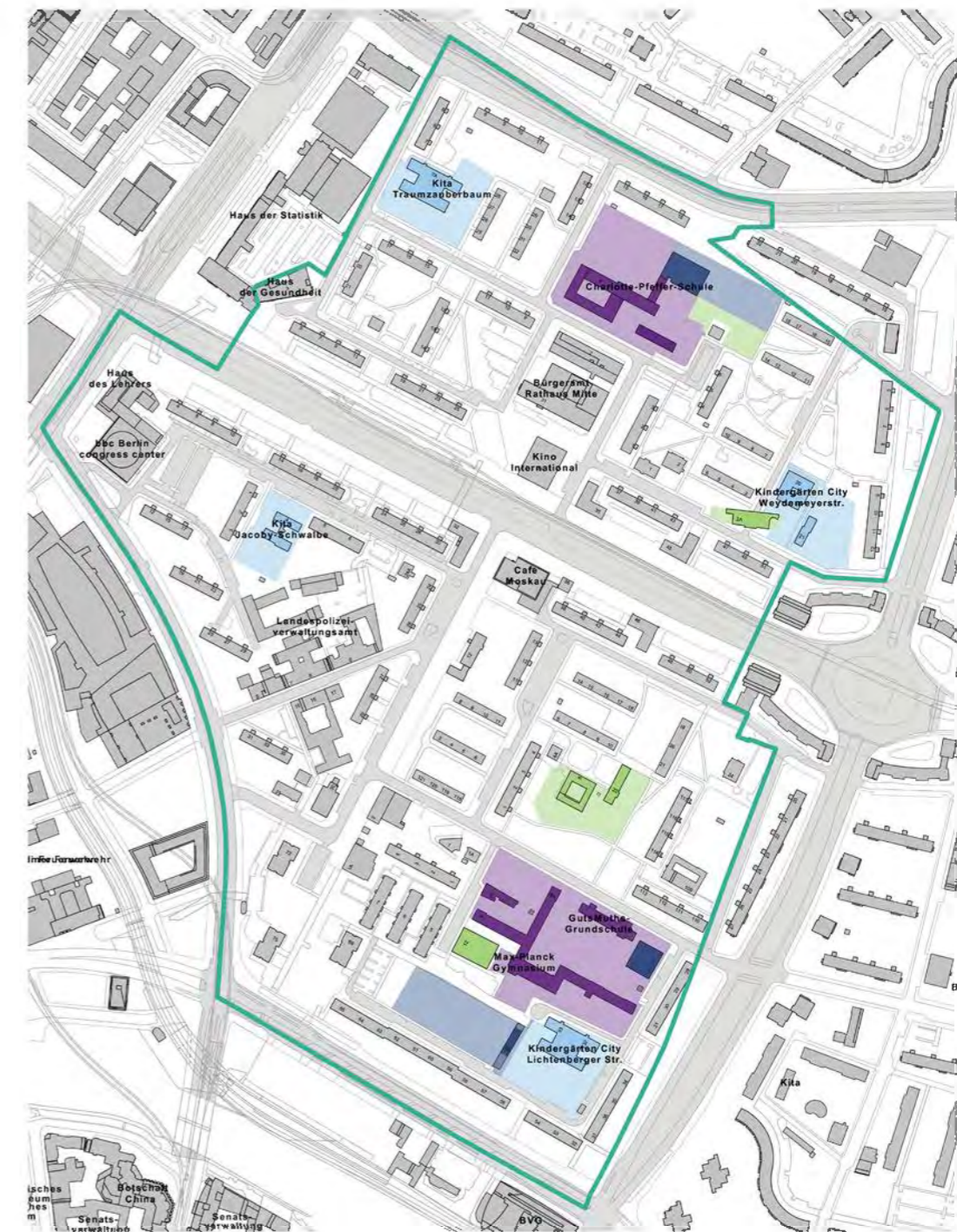
Kita „Traumzauberbaum“, Mollstraße 7A

- Kapazität: 240 Plätze
- Gebäude und Außenanlagen wurden in der Nachwendezeit saniert; aktuell besteht erneuter Sanierungsbedarf
- Träger: Fröbel gGmbH (Freier Träger)

Kita „Jacoby-Schwalbe“, Jacobystraße 4

- Kapazität: 105 Plätze
- Umbau und Erweiterung in 2015/2016, Eröffnung der Kita im Mai 2016
- Träger: casa bambini, Gesellschaft zur Förderung und Begleitung von Kindesentwicklung mbH (Freier Träger)

Derzeit plant die Fröbel gGmbH eine Sanierung der Kita Traumzauberbaum. Dabei sollen nicht nur die technischen Einrichtungen erneuert, sondern auch die Anzahl der verfügbaren Kitaplätze erhöht werden. Die Übermittlung genauerer Pläne steht noch aus. Bei den restlichen Kita-Standorten scheint auf Nachfrage in der nächsten Zeit keine Erweiterung, Modernisierung oder Sanierung beabsichtigt zu sein.



#### Bestehende Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur

- Schulen (Freiflächen und Gebäude)
- Sportflächen (Freiflächen und Gebäude)
- Kindergärten (Freiflächen und Gebäude)
- sonstige soziale Einrichtungen (Freiflächen und Gebäude)

Abbildung 28: Soziale Infrastruktur in der KMA II

Die Versorgung mit Kitaplätzen in der Bezirksregion Alexanderplatz ist angespannt. Laut dem Jugendamt Mitte besteht in der Region ein Mehrbedarf bis 2025 von ca. 500 Plätzen. Rechnet man diesen Mehrbedarf auf die jetzige Versorgungsleistung der KMA II um, müsste der Kitaplatz-Bestand im Einzugsbereich der KMA II um ca. 90 Plätze erweitert werden, um diesem Gesamtbedarf der Bezirksregion Alexanderplatz gerecht zu werden. Diese sehr vereinfachte Rechnung, berücksichtigt aber nicht den ggf. relativ ungleich verteilten Neubedarf innerhalb der Bezirksregion. An anderen Standorten in der Bezirksregion sind für die kommenden Jahre ca. 380 Kitaplätze geplant. Es bleibt nach aktuellem Stand eine Lücke von 120 Plätzen.

Für die ferne Zukunft lässt der vergleichsweise hohe Anteil der über 65-Jährigen im Gebiet in Kombination mit einem sehr familienfreundlichen Wohnungsbestand (ca. 50 % der Wohnungen sind 4- und 5-Zimmer-Wohnungen) die Hypothese zu, dass der Anteil an Familien im Gebiet höher und damit auch der lokale Kita-Bedarf weiterwachsen könnte. Das würde letztlich die Verlängerung eines bereits bestehenden Trends bedeuten. Ein weiterer Grund für den potenziell in Zukunft steigenden Bedarf an Kita-Plätzen dürften die Nachverdichtungs- und Neubauvorhaben in der Bezirksregion Alexanderplatz sein, die derzeit und in den kommenden Jahren realisiert werden. Diese sind zwar in der Kita-Entwicklungsplanung einberechnet, aber nur bedingt kleinräumlich lokalisiert.

#### 4.7.2 Schulen

In der KMA II gibt es drei Schulen mit jeweils unterschiedlicher Bedarfsausrichtung: Eine Grundschule, ein Gymnasium und eine Schule mit sonderpädagogischem Schwerpunkt.

##### GutsMuths-Grundschule

- Adresse: Singerstraße 8
- Schultyp: Grundschule
- Grundstücksgröße: 8.026 qm
- Kapazität: 360 Plätze, 2,5 Züge
- Besonderheit: Sportlicher Fokus

Die GutsMuths-Grundschule ist die einzige Grundschule in der KMA II und sogar in der gesamten Bezirksregion Alexanderplatz. Die Schule deckt damit einen Einschulungsbereich ab, der von der Karl-Liebkecht- bis zur Lichtenberger Straße und von der Mollstraße bis zum Rolandufer bzw. bis über die Spree zur Köpenicker Straße ragt. Laut des 2019 veröffentlichten Schulentwicklungsplanungsentwurfs<sup>70</sup> wird der Bedarf an Grundschulplätzen in der Bezirksregion Alexanderplatz bis 2025 (auf 687 Plätze) und 2030 (auf 712 Plätze) steigen. Diesem Mehrbedarf kann nur mit baulichen Erweiterungen des Bestands und Schulneubauten begegnet werden. Der Neubau einer 4-zügigen Grundschule in der Adalbertstraße wird für den südlichen Teil des Einzugsbereichs eine Entlastung bringen. Für die GutsMuths-Grundschule ist eine Erweiterung um 1,5 Züge mit 216 Plätzen vorgesehen. Auch mit dieser Ergänzung hätte

70 vgl. Bezirksamt Mitte von Berlin (2019): Schulentwicklungsplanung 2018/19 – 2030/31. Online: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/schul-und-sportamt/artikel.725521.php>

die Bezirksregion Alexanderplatz im Jahr 2030 laut Prognosen immer noch einen Defizit von ca. 136 benötigten Grundschulplätzen.<sup>71</sup>

Auf dem Schulgrundstück der GutsMuths-Grundschule befindet sich eine Einfachsporthalle (Stahlleichtbaukonstruktion). Der komplette Schulstandort (Schulgebäude, Sporthalle und Freiflächen) ist sanierungsbedürftig. In den letzten Jahren wurden gelegentlich Reparaturen, aber keine Baumaßnahmen oder grundlegende Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt. Im Zuge der Campus-Konzept-Entwicklung im Jahr 2018 wurde festgelegt, den Standort gemeinsam mit dem benachbarten Max-Planck-Gymnasium weiterzuentwickeln. Die Einfachsporthalle soll abgerissen werden und stattdessen eine neue, multifunktionale, doppelte Dreifelder-Sporthalle errichtet werden, die sich die Schule mit dem Max-Planck-Gymnasium teilen wird. Die GutsMuths-Grundschule wird saniert und die Kapazitätserhöhung durch eine bauliche Erweiterung mit einer Aufstockung des Bestandsgebäudes erzielt.

##### Max-Planck-Gymnasium

- Adresse: Singerstraße 8A
- Schultyp: Gymnasium
- Grundstücksgröße: 14.399 qm
- Kapazität: ca. 840 Plätze, 5 Züge
- Besonderheit: Astronomische Grundbildung

Das Max-Planck-Gymnasium ist die einzige Oberschule im Förder- und Erhaltungsgebiet. Zwar besteht bei weiterführenden Schulen freie Schulwahl und aufgrund des höheren Alters der Kinder ist die räumliche Nähe zum Wohnort von geringerer Relevanz als bei Grundschulen. Dennoch ist es auch hier gegeben, die Kapazitäten im Fördergebiet an die zukünftigen Bevölkerungsentwicklungen anzupassen. Denn der kontinuierliche Zuwachs der Schülerzahlen an den Grundschulen wird auch zu einem zeitversetzten Anstieg der Nachfrage an weiterführenden Schulen führen.

Mit den aktuellen Bezirksplanungen, die bis 2030 keine Kapazitätserweiterungen an Gymnasien im Bezirk vorsehen, wird laut Prognose bis 2030 ein Kapazitätsmangel von ca. 1.300 bis 1.600 Gymnasialplätzen in Mitte entstehen.<sup>72</sup> Ähnlich sieht es bei Integrierten Sekundarschulen bzw. Gemeinschaftsschulen in Mitte aus. Zwar sollen hier bis 2025 1.000 neue Schulplätze entstehen, dennoch wird es laut Prognose bis 2030 einen Kapazitätsmangel von ca. 1.800 bis 2.150 Schulplätzen geben.<sup>73</sup> In der Summe sind das 3.100 bis 3.750 fehlende Plätze an weiterführenden Schulen im gesamten Bezirk Mitte im Jahr 2030.

Das Schulgebäude des Max-Planck-Gymnasiums (Mauerwerksbau, Einzeldenkmal) ist bis 2016 in mehreren Bauabschnitten saniert worden. Über das Schul- und Sportstättenanierungsprogramm (SSSP) ist in 2015 eine energetische Sanierung der Fassade, des Dachs und des Eingangsbereichs erfolgt. Jedoch existiert keine barrierefreie Erschließung in der

71 vgl. Bezirksamt Mitte von Berlin (2019): Schulentwicklungsplanung 2018/19 – 2030/31. Online: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/schul-und-sportamt/artikel.725521.php>

72 vgl. Bezirksamt Mitte von Berlin (2019): Schulentwicklungsplanung 2018/19 – 2030/31. Online: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/schul-und-sportamt/artikel.725521.php>

73 ebd.

Schule. Auch reicht die Kapazität der gebäudeinternen Sporthalle (unterhalb der Aula) nicht aus und die Erneuerung der Freiflächen ist notwendig. Das ehemalige Direktorenhaus in der Ifflandstraße 11 gehört zur Schule und wird für Lerngruppen und eine Bibliothek genutzt. Die Fassade ist jedoch sanierungsbedürftig. Im Zuge der Campus-Entwicklung sollen am Max-Planck-Gymnasium ein barrierefreier Zugang hergestellt und die Fassade des ehemaligen Direktorenhauses saniert werden. Darüber hinaus sollen die beiden Schulstandorte sowohl räumlich als auch konzeptionell miteinander vernetzt und die Freiflächen umgestaltet werden.

Die Entwicklung des Campus' inklusive der dazugehörigen Bau- und Sanierungsmaßnahmen stockt derzeit. Ein Realisierungswettbewerb, der u.a. die Planungen zur Turnhalle, der Freiflächen und des Ergänzungsbaus der Grundschule konkretisieren soll, war ursprünglich für 2020 angesetzt. Vorab musste vom Schulamt allerdings ein Bedarfsprogramm erarbeitet werden, das erst im Sommer 2023 abgeschlossen werden konnte. Durch die Verzögerungen im Planungsverlauf, besteht die Gefahr der Überalterung der bisherigen Arbeits- und Planungsleistungen.

#### Charlotte-Pfeffer-Schule

- Adresse: Berolinastraße 8
- Schultyp: Grundschule und Schule der Sekundarstufe I mit dem sonderpädagogischen Förderschwerpunkt „Geistige Entwicklung“
- Grundstücksgröße: 22.850 qm
- Kapazität: ca. 250 Plätze nach Sanierung

Die Charlotte-Pfeffer-Schule ist eine von vier Förderschulen im Bezirk Mitte und ist die einzige mit dem Schwerpunkt „Geistige Entwicklung“. Für diesen Förderschwerpunkt ist der Bedarf an Schulplätzen in den vergangenen Jahren stetig angestiegen, konnte allerdings nicht gedeckt werden. Das führte im Schuljahr 2019/20 dazu, dass drei Förderklassen an verschiedenen Schulen in Mitte untergebracht worden sind, die nicht über die notwendigen Rahmenbedingungen verfügen. Die Charlotte-Pfeffer-Schule ist aktuell auf ca. 100 Schüler:innen ausgerichtet, musste aber 2018/19 bereits 123 Kinder unterrichten. Aufgrund dieser dringenden Notwendigkeit, mehr Kapazitäten anzubieten, wurde 2019 entschieden, auf dem Gelände der Charlotte-Pfeffer-Schule einen modularen Ergänzungsbau zu errichten, der 96 weitere Schulplätze schaffen wird.

Der Schulkomplex wird aktuell umfangreich saniert und umgebaut. Eine fachliche Prüfung hat ergeben, dass auf den bisher geplanten Abriss des vorderen dreigeschossigen Gebäudeteils (Bauteil E) verzichtet und dieser stattdessen saniert und umgebaut werden soll. Gegebenenfalls wird das Gebäude durch eine bauliche Ergänzung erweitert. Die Kapazitätserweiterungen führen im Übrigen zu einer Reduzierung der Freiflächen des Schulgeländes, so dass die Jugendverkehrsschule und die Sportflächen in ihrer bisherigen Dimension nicht erhalten werden können ggf. aber durch Nutzungsüberlagerungen in kleinerem Maßstab geplant werden.

### BEWERTUNGSSYSTEM NACHHALTIGES BAUEN

Seit Januar 2019 ist für einen Großteil der öffentlichen Bauvorhaben im Land Berlin eine sogenannte BNB-Zertifizierung Pflicht. Dieses eigentlich für Bundesprojekte entwickelte „Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen für Bundesgebäude (BNB)“ soll auch die Klima- und Umweltverträglichkeit öffentlicher Sanierungsvorhaben sicherstellen. Die baulichen Maßnahmen am Campus Singerstraße sowie die Sanierung des Bauteils E werden diese Zertifizierung entsprechend ebenfalls erreichen müssen.

#### 4.7.3 Sportanlagen

Im Bereich Sport findet im Gebiet seit einigen Jahren ein Umbruch statt. Bestehende Angebote wurden an zeitgemäße Bedarfe (bspw. generationsübergreifende Sportgeräte im Freiraum) angepasst und neue Angebote wie zum Beispiel Fitnessgeräte und ein Kletterturm wurden geschaffen. Teilweise mussten Sportflächen aber auch aufgrund des gestiegenen Nutzungsdruckes aufgegeben werden (bspw. Sportflächen der Charlotte-Pfeffer-Schule).

##### *Sportinfrastruktur auf den Schulgeländen im Gebiet*

Der ungedeckte Sportplatz an der Charlotte-Pfeffer-Schule wird zukünftig dem modularen Ergänzungsbau weichen müssen. Kleinere Sport-Außenflächen sind an dem Standort zwar weiterhin denkbar, allerdings kein Sportplatz im ursprünglichen Format, da seitens der Schule eine außerschulische öffentliche Nutzung nicht erwünscht ist. Die Turnhalle am selben Schulstandort wird derzeit neu gebaut und beherbergt zukünftig eine Sporthalle, zwei Bewegungsbecken und Therapieräume.

Zwei weitere Sporthallen befinden sich auf dem gemeinsamen Schulgrundstück Singerstraße 8 und 8A. Die Sporthalle der GutsMuths-Grundschule ist eine Einfachhalle in Stahlleichtbaukonstruktion und wurde vor einigen Jahren im Innenraum saniert. Insgesamt ist sie jedoch in einem schlechten Zustand und reicht nicht zur Bedarfsdeckung aus. Die Sporthalle des Max-Planck-Gymnasiums ist eine gebäudeinterne Halle unterhalb der Aula und in einem guten Zustand. Doch auch diese Halle reicht nicht zur Bedarfsdeckung aus. Von beiden Schulen wird als Ausweichquartier eine Sporthalle der Evangelischen Schule in der Wallstraße (Luisenstadt Mitte) genutzt. Um die Kapazitäten zukünftig zu erweitern, wird die Turnhalle der Guts-Muths-Grundschule abgerissen und für beide Schulen eine gemeinsame doppelte Dreifelder-Sporthalle neu errichtet.

##### *Sportplatz an der Holzmarktstraße*

Der einzige schulunabhängige Sportplatz befindet sich in der Holzmarktstraße 55 und ist in einem sehr guten Zustand. Auch das dazugehörige Funktionsgebäude ist in einem guten Zustand und wird derzeit um Multifunktions- sowie Lager- und Umkleieräume erweitert. Der Sportplatz wird vormittags vom Max-Planck-Gymnasium und der GutsMuths-Grundschule

genutzt und nachmittags vom Sportverein ABC bespielt. In der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung wurde aber bemängelt, dass der Sportplatz vereinslosen Sportler:innen nicht zur Verfügung stünde. Dies soll mit der Erweiterung des Angebotes geändert werden.

#### *Freizeitsportangebote*

Kostenloser Freizeitsport, unabhängig von Vereins- oder Schulinstitutionen, kann in der KMA II ebenfalls betrieben werden. Im Zuge der Erneuerung des Wasserspielplatzes Weydemeyerstraße wurden Fitnessgeräte aufgestellt, die von Jung und Alt verwendet werden. Ähnliche Gerätschaften sind für die Plansche Singerstraße und den Spielplatz an der Mollstraße 8-11 geplant. Der Spielplatz Holzmarktstraße/Ifflandstraße wurde sogar mit einem sportlichen Fokus neugestaltet: Dort sind im Sommer 2022 ein Boulderturm und Calisthenics-Anlagen entstanden. Der ehemalige Bolzplatz südlich der Berolinastraße 21 wird jedoch zugunsten einer Ruhewiese entfernt; dafür befinden sich an dem Standort in naher Zukunft wieder Tischtennisplatten und ein Basketballkorb. Zum Fußballspielen gibt es anschließend noch den Bolzplatz am Spielplatz Mollstraße 8-11, dessen Erneuerung ansteht und den Bolz- und Basketballplatz nördlich der Singerstraße 109, der ebenfalls sanierungsbedürftig ist. Über einen Basketballkorb verfügt außerdem der Spielplatz östlich vom Haus des Lehrers. Für den ehemals an der Holzmarktstraße angesiedelten Skatepark wurde kein Ersatz eingerichtet. Viele Skater:innen nutzen zwar aktuell noch die Mauern am Wasserspielplatz Weydemeyerstraße, allerdings zum Ärger einiger Anwohner:innen, die sich seit mehreren Jahren für die Anbringung von Stahlkanten einsetzen.

Kommerzielle Sportanbieter gibt es in der KMA II nicht. Im „Alexa“ sowie am Hochhaus an der Alexanderstraße 7 haben sich allerdings verschiedene Fitnessstudio-Filialen angesiedelt.

In der Summe ist das sportliche Angebot in der KMA II in Zukunft mehr als ausreichend. In der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde zwar ein Mangel an Sportflächen angeführt, dieser bezieht sich allerdings noch auf den Ist-Zustand. Angebotsergänzungen machen in Zukunft lediglich dann Sinn, wenn bestimmte Sportbedürfnisse bisher nicht angemessen berücksichtigt werden konnten (z.B. Skaten).

#### **4.7.4 Einrichtungen der Bildung und Wissenschaft**

Bildungs- oder Wissenschaftseinrichtungen außerhalb der Schulstandorte gibt es in der KMA II nicht. Seit längerem bestehen jedoch Überlegungen, der Volkshochschule im Bezirk Mitte Räumlichkeiten einzurichten. Dazu bietet sich u.a. der Anbau an der Holzmarktstraße 55 an, der voraussichtlich Ende 2023 fertiggestellt werden wird. Dort entstehen Multifunktionsräume, die dann auch von der VHS oder anderen Organisationen der Freizeitbildung genutzt werden können. Auch die Schulgebäude sollen mit Realisierung des Campus Konzeptes von ähnlichen Institutionen und Gruppen genutzt werden können.

Seit langem besteht außerdem der Wunsch nach einer öffentlichen Bibliothek. Aktuell werden lediglich die Schulen oder Kitas (GutsMuths-Grundschule, Charlotte-Pfeffer-Schule und Fröbel Kita Traumzauberbaum) per Fahrbibliothek versorgt. Diese Bücherei-Minibusse dienen als Bibliothek-Ersatz und steuern die Schulen im Bezirk Mitte an.

Weitere Bildungs- und Wissenschaftsstandorte sind in den neu entstehenden Pavillons an der Karl-Marx-Allee denkbar. Der nördliche T-Pavillon, der zwischen der Karl-Marx-Allee 11 und 19 entstehen soll, könnte zu einem Bildungs-, Beratungs-, Aufenthalts- und Familienzentrum als sozialen Ankerpunkt des Gebiets konzeptioniert und mit einem Bibliotheksangebot kombiniert werden.

Darüber hinaus gibt es in der Linienstraße eine Volkshochschule mit einem breiten Angebot und in der Wallstraße eine Musikschule (Zweigstelle Mitte), welche sich zwar beide nicht im Förder- und Erhaltungsgebiet aber in der Bezirksregion Alexanderplatz befinden.

#### **4.7.5 Freizeiteinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senior:innen**

Kinder, Jugendliche und Senior:innen sind sicher nicht die einzigen Zielgruppen, für die es Freizeitangebote zu schaffen gilt. Doch sind es die Adressaten mit den größten Bedarfen an öffentlichen Angeboten der Freizeit. Vor allem im Fördergebiet zeigen sich anhand der gegebenen Altersstruktur, sowie ihrem hohen Anteil an der Gebietsbevölkerung die enormen Bedarfe für junge und ältere Menschen. Und doch gibt es im Fördergebiet keine öffentliche Freizeiteinrichtung – weder für Kinder, noch für Jugendliche oder Senior:innen. Das wurde auch in der Öffentlichkeitsbeteiligung als großes Problem hervorgehoben.

#### *Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen*

Die letzte öffentlich betriebene Jugendfreizeiteinrichtung im Gebiet – der Jugendclub International (heute: Kita Weydemeyerstraße) – musste aufgrund der Kürzungen im Bezirks Haushalt bereits vor einigen Jahren geschlossen werden. Die nächstgelegenen Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche bis 14 Jahre sind das Kinderzentrum „Ottokar“ bzw. das Mädchenzentrum „Bärbel Patzig“ in der Schmidstraße sowie für Jugendliche und junge Erwachsene bis 25 Jahren die Jugendfreizeiteinrichtung „Oase“ in der Wallstraße (beide im Fördergebiet Luisenstadt Mitte). Beide Einrichtungen sollen das Gebiet KMA II mitversorgen, liegen jedoch nicht mehr im Einzugsbereich. Der Versorgungsgrad liegt bei 62 %.<sup>74</sup> Aufgrund dieser schlechten Versorgungssituation sind die vorhandenen Einrichtungen stark übernutzt.

#### *Seniorenfreizeiteinrichtungen*

Im Gebiet sind keine dezidierten Seniorenfreizeiteinrichtungen vorhanden. Stark von Senior:innen frequentiert wird die Cafeteria im Rathaus Mitte. Ebenfalls beliebt scheint das Meditationszentrum in der Neuen Blumenstraße zu sein, das einen buddhistischen Hintergrund hat und offene, anwohnerbezogene Angebote bietet.

Die nächstgelegenen öffentlichen Seniorenfreizeiteinrichtungen sind das Nachbarschaftszentrum „Kreativhaus“ auf der Fischerinsel sowie die Seniorenfreizeitstätte in der Spandauer Straße. Für mobilitätseingeschränkte Personen sind das jedoch zu weite Wege aus der KMA, um für die Versorgung dienlich zu sein. Weitergehende Angebote wären nötig.

<sup>74</sup> Bezirksamt Mitte von Berlin / S-T-E-R-N GmbH (2022): Soziales Infrastrukturkonzept (SIKo) 2020/21 – Fortschreibung, S. 62

In Zukunft könnten die Möglichkeiten durch das Wohnprojekt von Rad und Tat erweitert werden. Hier sollen Veranstaltungs- und Gemeinschaftsräume entstehen, die auch von der Nachbarschaft genutzt werden können. Ein weiteres Potential für zukünftige soziale Projekte und Seniorenbegegnungsstätten bietet das Haus der Statistik, welches direkt an der Gebietsgrenze umgebaut wird. Außerdem ist die Nähe des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg für die KMA II profitabel, vor allem durch den Volkspark Friedrichshain, der eine Möglichkeit für die wohnortnahe Bewegungsförderung darstellt. Weitere potenzielle Standorte für ein Stadtteilzentrum und Nachbarschaftshaus sind der noch zu errichtende L-Pavillon an der Süd- oder der T-Pavillon an der Nordseite der Karl-Marx-Allee.

#### 4.7.6 Gesundheitsversorgung

Ein großes Versorgungsdefizit besteht im Bereich Gesundheit. Bis vor wenigen Jahren befanden sich im Gebiet zwei Standorte, an denen die gesamte Gesundheitsversorgung gebündelt war. Zum einen das „Haus der Gesundheit“, welches an einen Privateigentümer verkauft wurde und in dessen Folge ca. 15 Gesundheitseinrichtungen weitestgehend ersatzlos aus dem Gebiet verschwunden sind. Zum anderen das ehemalige Ambulatorium in der Schillingstraße 12, welches längst kein Ärztehaus mehr ist und nur noch wenige Dienstleistungen der Gesundheitsversorgung beherbergt. Der hohe Altersschnitt der Bevölkerung im Gebiet sorgt allerdings für einen enormen Bedarf. Das wird durch eine 2019 durchgeführte kleinräumige Analyse der ambulanten ärztlichen Versorgung im Bezirk Mitte, mit besonderem Fokus auf die KMA II, belegt.<sup>75</sup> In der Bezirksregion Alexanderplatz erscheint die Gesundheitsversorgung insgesamt gut, da Gebiete wie die KMA II mit schlechter Versorgung durch andere Planungsräume mit hoher Gesundheitsversorgung ausgeglichen werden. Bei genauer Betrachtung ist festzuhalten, dass nahezu alle Blöcke der KMA II als kleinräumig unterversorgt gelten. Auch in unmittelbarer Nachbarschaft sind die Angebote bei fast allen Arztgruppen nicht ausreichend, da bspw. der Planungsraum Heine-Viertel Ost ebenfalls unterversorgt ist. Auch im Bereich von Pflegeeinrichtungen mangelt es an Betrieben, insbesondere im Bereich der Altenpflege. Derzeit befindet sich neben wenigen Arztpraxen noch „die reha e.V. Soziale Dienste mit Kontur“ im Gebiet. Und auch das neu entstehende Therapiebecken in dem Sport- hallengebäude der Charlotte-Pfeffer-Schule hat das Potenzial der Gebietsbevölkerung im Rahmen der Gesundheitsförderung zugute zu kommen.

Gesundheitsversorgungseinrichtungen im Gebiet:

- Schillingstraße 12 (ehem. Ambulatorium): Physiotherapie, Zahnarztpraxis, Psychotherapie
- Weydemeyerstraße 2/2a: Sozialdienst mit Beschäftigungs- und Betreuungsangeboten für seelische Beeinträchtigte

Die Einflussmöglichkeiten sind allerdings begrenzt. Im Land Berlin muss derzeit jede Niederlassung einer Kassenärzt:in von der Senatsverwaltung für Wissenschaft, Gesundheit und Pflege und der Kassenärztlichen Vereinigung Berlin genehmigt werden. Die Genehmigungen richten sich nach den aktuellen Versorgungsgraden, die die Senatsverwaltung sowie die Kassenärztliche Vereinigung Berlin festlegen und die sich an den Bezirksgrenzen orientieren.

<sup>75</sup> vgl. J. Schweikart & J. Pieper (2019): Studie „Kleinräumige Analyse der ambulanten ärztlichen Versorgung im Berliner Bezirk Mitte“

Auf eine ungleiche Verteilung innerhalb eines Bezirks besteht damit kein Einfluss und da der Bezirk Mitte eine ausreichende Versorgung mit Arztpraxen aufweist, ist es lediglich möglich, die Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Gesundheitseinrichtungen positiv zu beeinflussen.

Durch den demographischen Wandel und die zunehmende Alterung der Gesellschaft wird sich in Zukunft der Bedarf an Gesundheitseinrichtungen noch erhöhen. Zwar ist auch hier durch die Digitalisierung eine zunehmende Entkopplung von lokalen Standorten in Teilbereichen denkbar durch entsprechende Onlineangebote. Insgesamt wird es aber in Zukunft weiterhin einen hohen Bedarf für Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen in Wohnortnähe geben.

## 4.8 Grün- und Freiraum

In der Konzeption des II. Bauabschnitts der Karl-Marx-Allee als Stadtlandschaft nimmt der Freiraum eine zentrale Bedeutung ein. Er ist in der offenen Bebauung ein prägendes stadträumliches Element und wichtiger Bestandteil in der Symbiose zum Städtebau sowie den einzelnen Gebäuden. Anders als in der städtebaulichen Struktur ist im Freiraum keine Höhenstufung oder Unterscheidung von Innen- und Außenbereichen vorgesehen. Vielmehr stehen Prinzipien wie Schwellenlosigkeit und die Herstellung von Transparenz zur Durchdringung des öffentlichen Raums im Vordergrund.

Auch heute zeichnet sich das Gebiet KMA II durch einen großen Anteil an Grünflächen und Bäumen aus. In einer solch zentralen Lage ist das ein ganz besonderer Vorzug. Die vielen Grün- und Freiräume sollen Platz für Freizeit und Erholung bieten. Attraktive, familien- und altersgerechte Grünräume sind ein wesentliches Qualitätsmerkmal für ein Wohngebiet.

### 4.8.1 Baumbestand und Nachpflanzungspotenziale

Das Gebiet ist geprägt von Baumreihen, Baumrastern, Beeten, Hainen und fließenden Grünflächen. In der Öffentlichkeitsbeteiligung zum ISEK wurde der große Anteil an Bäumen und deren Vielfalt positiv hervorgehoben. Demgegenüber stand das Bemängeln der Pflege. Im Gegensatz zu anderen Standorten in Berlin ist die Vitalität der Bäume innerhalb der KMA noch weitgehend tragfähig. Dennoch sind auch hier an einigen Standorten Schäden sichtbar und Bäume abgängig. Das Gehölzkonzept für die KMA II von Hubert Matthes sah ursprünglich vor allem die Verwendung lokaler Gehölztypen vor. Die Konzeption wurde aber über die Jahre durch das Pflanzen vieler weiterer Bäume überformt. Mit Blick auf zunehmende Dürre- und Hitzeperioden wird sich bei den Nachpflanzungen auf klimaresiliente Stadtbäume beschränkt werden müssen. Besonders hervorzuheben ist die Gewöhnliche Buche neben der Blumenstraße 10, die seit 2021 als geschützte Einzelschöpfung der Natur ein Naturdenkmal (1-106/B) ist. Bei Sanierungsarbeiten ist daher besondere Rücksicht erforderlich und eine ausreichende Schutzzone einzuplanen.

Aufgrund von Nachverdichtungen, Straußenumbauten und Auswirkungen des Klimawandels ist in den vergangenen Jahren viel Vegetation verloren gegangen. Immer wieder wird seitens der Nachbarschaft der Verlust von Vegetation als großes Manko der Gebietsentwicklung auf-

geführt. Die Baumfällungen im Rahmen des Neubauvorhabens an der Holzmarktstraße 66 waren etwa mit großer Ablehnung verbunden. Und auch bei der Öffentlichkeitsbeteiligung zum ISEK wurde ein unzufriedenstellendes Verhältnis von Fällungen und Neupflanzungen beklagt.

In der Zukunft werden u.a. auch aufgrund der geplanten Bauvorhaben weitere Bäume gefällt werden müssen. Um die Durchgrünung des Gebiets dennoch zu fördern, wurde im Jahr 2020 durch ein Landschaftsarchitekturbüro eine Baumbestandserfassung sowie Bewertung durchgeführt. Im Rahmen dessen wurden Potentiale für Nachpflanzungen von bis zu 50 Bäumen auf öffentlichen Flächen ermittelt. Diese können für Ersatzpflanzungen bzw. Ausgleichspflanzungen für Bauprojekte der öffentlichen Hand wie dem T-Pavillon Nord in Betracht gezogen werden, vorausgesetzt die betreffenden Potentialflächen befinden sich im Landesvermögen.

#### 4.8.2 Wohngrün und Zergliederung des Freiraums

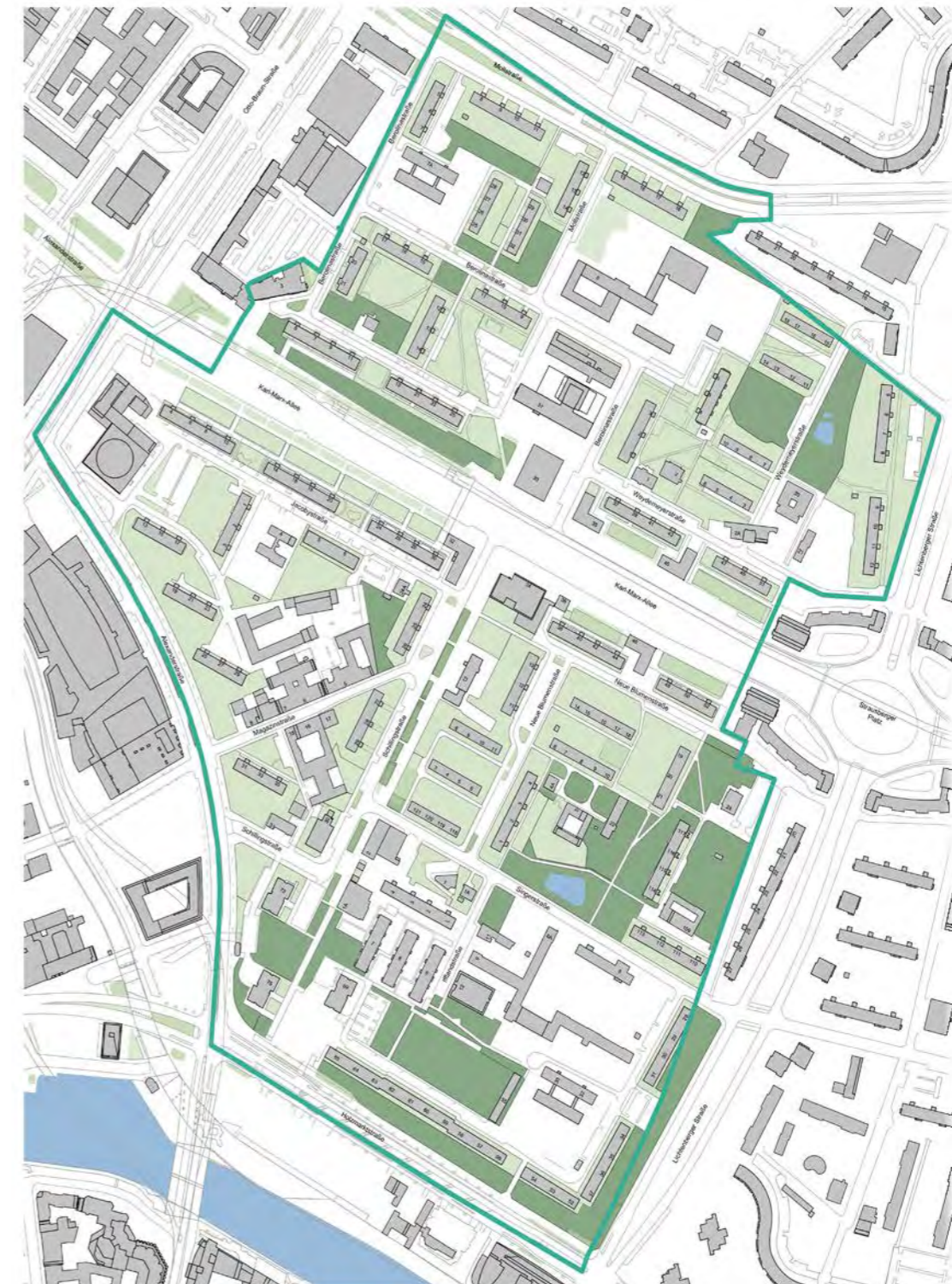
Geht man von der Gesamtmenge an Grünfläche im Gebiet aus und ignoriert die Größe und den Zusammenhang einzelner Flächen, ist die Versorgung im Gebiet gut. Die Freiraumversorgung steht rein quantitativ in einem ausgewogenen Verhältnis von gebautem Raum und Freiraum (siehe Abbildung 29 auf Seite 105). In qualitativer Hinsicht sind jedoch deutliche Verbesserungen möglich. Weite Teile des öffentlichen Freiraums müssen grunderneuert und entsprechend den Ansprüchen an das Konzept der Stadtlandschaft qualifiziert werden. Im wohnungsnahen Bereich werden die kleineren Grünflächen in Zukunft noch stärker benötigt, da sie die Wärmebelastung der Wohngebäude verringern können.

Aufgrund der kleinteiligen Strukturen der öffentlichen Grünflächen ist es wesentlich, dass funktionale Zusammenhänge zwischen den öffentlichen und den privaten Grünflächen bestehen bleiben bzw. wiederhergestellt werden. Die Räume zwischen den Wohnscheiben waren ursprünglich als zusammenhängende Grünflächen ohne Einfriedungen geplant. Heute wird der Freiraum durch zahlreiche Zäune im Gebiet zergliedert, wodurch auch die Grünflächen nicht zusammenhängend wirken. Wichtige Quartierswege sind kaum erkennbar und verfehlen ihre vernetzende Wirkung.

##### Versorgungsanalyse Freiraum des Bezirks Mitte

Das Umwelt- und Naturschutzamt im Bezirk Mitte hat im Jahr 2019 die Fortschreibung der Versorgungsanalyse Freiraum veröffentlicht. Die Analyse unterscheidet in wohnungsnahen und siedlungsnahen Freiraum.

Der wohnungsnaher Freiraum bezieht sich auf Flächen, die sich im unmittelbaren Wohnumfeld befinden und somit in kurzer Zeit (Gehweg von fünf bis zehn Minuten) erreichbar sind. Das bedeutet, dass der Einzugsbereich auf 500 Meter beschränkt ist. Die Flächengröße sollte mindestens 5.000 m<sup>2</sup> betragen. Hierunter können auch Cluster von kleineren Flächen zusammengezählt werden, so lange sie miteinander verbunden oder einen Abstand von max. 75 Meter zueinander aufweisen. Einer Person sollen ca. 6 m<sup>2</sup> Freiraum zur Verfügung stehen. Im Ergebnis der Berechnung zeigt sich, dass das Gebiet noch zum großen Teil mit wohnungsnah-



##### Öffentliche und private Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen

Abbildung 29: Grünflächen in der KMA II

hem Freiraum unterversorgt ist, insbesondere im südöstlichen Bereich. Im nördlichen und westlichen Bereich hingegen ist die Versorgung mit ca. 6 m<sup>2</sup> pro Person erfüllt.<sup>76</sup>

Der siedlungsnaher Freiraum hingegen soll zur Nutzungserweiterung, das heißt für sportliche Aktivitäten oder zum Naturerlebnis dienen. Die Fläche soll mind. 10 ha groß sein, wird der Wert überschritten gilt die Versorgung sogar bezirksübergreifend. Als Richtwert sollen hier ca. 7 m<sup>2</sup> Freifläche pro Person zur Verfügung stehen. Das Ergebnis der Analyse zeigt eine Spaltung des nördlichen und südlichen Gebietes auf. So ist der nördliche Teil mit siedlungsnahem Freiraum durch die Nähe zum Volkspark Friedrichshain versorgt. Der südliche Bereich dagegen ist laut dieser Analyse flächendeckend unterversorgt, da sich in der Nähe kein großflächiger Freiraum befindet.<sup>77</sup>

Dabei wurden ausschließlich öffentliche Flächen berücksichtigt. Das Gebiet zeichnet sich jedoch durch einen hohen Grünflächenanteil, zum großen Teil im privaten Besitz, aus. Die Ausstattungsqualität wurde bei der Ermittlung ebenfalls außen vorgelassen. Wie aktuelle Gebietsbegehungen zeigen ist der Zustand bei vielen Grünflächen im Gebiet unzureichend, so dass eine notwendige Qualifizierung gegeben ist.

#### 4.8.3 Spielplätze

In quantitativer Hinsicht ist die Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen im Gebiet ebenfalls gut (siehe Abbildung 30 auf Seite 107). Pro Einwohner:in stehen ca. 1,25 m<sup>2</sup> öffentliche Spielplatzfläche zur Verfügung. Damit liegt der Wert innerhalb des Gebietes über dem Berliner Richtwert von 1 m<sup>2</sup> Spielfläche pro Einwohner:in bzw. leicht unter dem erhöhten Richtwert von 1,65 m<sup>2</sup> des Bezirks Mitte. Obwohl zu dem Zeitpunkt noch einige Spielplätze außer Betrieb waren, ist die KMA bereits zur Erstellung des Spielplatz-Entwicklungsplans Berlin Mitte im Jahr 2016 einer der Planungsräume im Bezirk mit einer vergleichsweise guten Versorgungsquote gewesen.<sup>78</sup>

Allerdings ist ein großer Teil der Spielplätze im Gebiet KMA II erneuerungsbedürftig. Aktuell befinden sich vier öffentliche Spielplätze in der Planung oder im Bau, während zwei Spielplatzsanierungen bereits abgeschlossen worden sind.

Öffentliche Spielplätze im Gebiet:

- Wasserspielplatz Weydemeyerstraße | Fertigstellung der Erneuerung 2018
- (östlich) Holzmarktstraße 63 | Fertigstellung der Erneuerung 2022
- Plansche Singerstraße | Fertigstellung der Erneuerung voraussichtlich 2023
- (östlich) Mollstraße 15-18 | Umbau voraussichtlich ab 2023
- (südlich) Mollstraße 8-11 | Umbau voraussichtlich ab 2024

76 vgl. Bezirksamt Mitte von Berlin (2019): Versorgungsanalyse Freiraum Bezirk Mitte, wohnungsnaher Freiraum (Stand: Oktober 2019)

77 vgl. Bezirksamt Mitte von Berlin (2019): Versorgungsanalyse Freiraum Bezirk Mitte, siedlungsnaher Freiraum (Stand: Oktober 2019)

78 vgl. Bezirksamt Mitte von Berlin (2016): Spielplatzentwicklungsplan Bezirk Mitte.

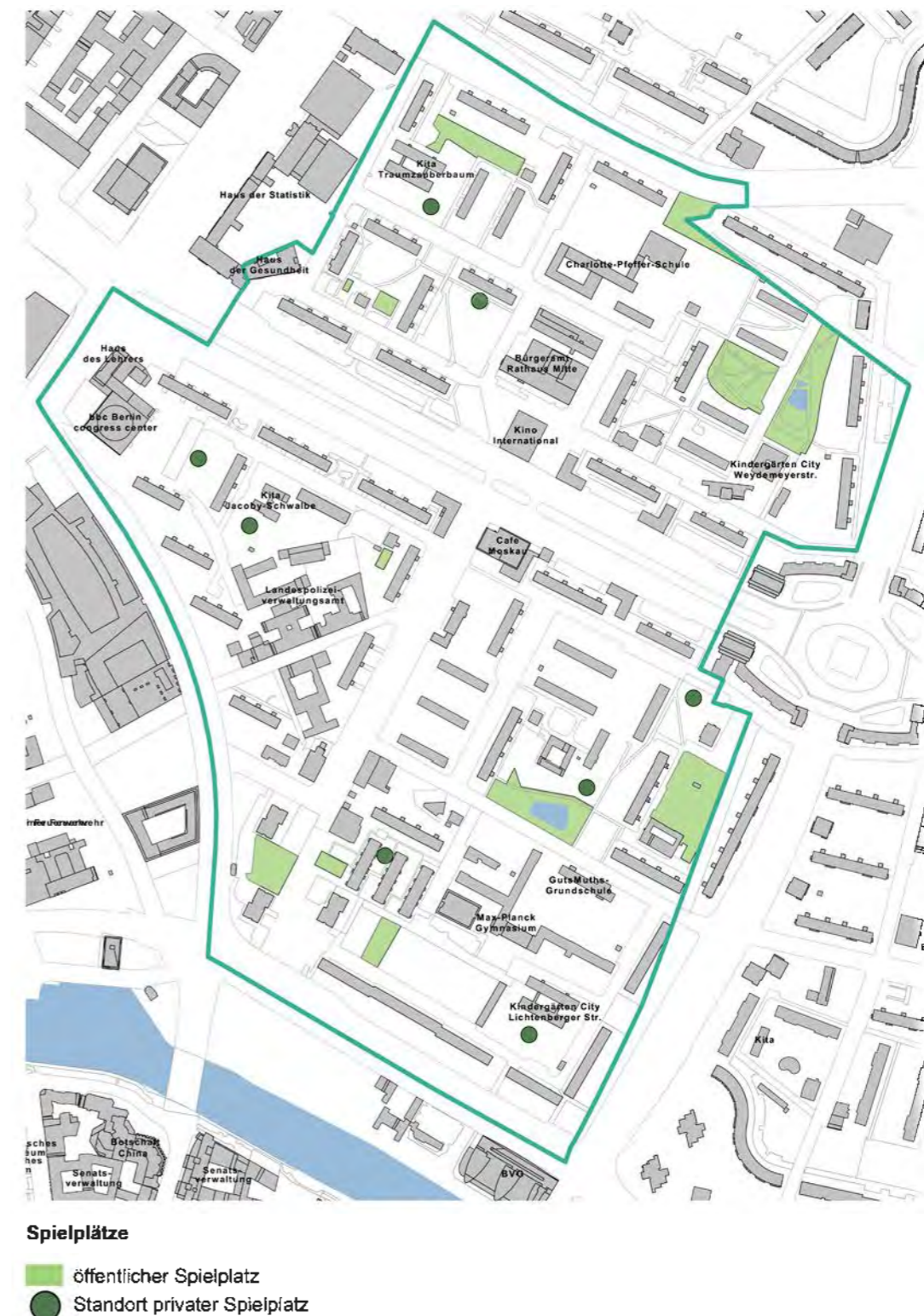


Abbildung 30: Öffentliche und private Spielplätze in der KMA II

- (westlich) Berolinastraße 13, 14 | Umbau voraussichtlich ab 2023
- (südlich) Weydemeyerstraße 11-14 | Erneuerung ausstehend
- (südlich) Schillingstraße 1A | Erneuerung ausstehend
- (westlich) Schillingstraße 24-26 | Erneuerung ausstehend
- (nördlich) Neue Blumenstraße 24 | Erneuerung ausstehend
- (nördlich) Singerstraße 109 | Erneuerung ausstehend
- (südlich) Holzmarktstraße 73 | Erneuerung ausstehend

Eine besondere Relevanz im Gebiet haben die sogenannten Planschen. Planschen sind organisch geformte, mit farbigen Betonplatten befestigte Wasserrückhaltebecken. Nachdem die beiden Planschen im Gebiet bereits viele Jahre verfielen und als stark erneuerungsbedürftig eingestuft wurden, konnte eine Plansche von 2017 bis 2018 zum Wasserspielplatz (Weydemeyerstraße) umgebaut werden. Die Aufnahme des Projektes im Städtebauförderprogramm SDS (bis 2019) ermöglichte es, auch die umliegenden Freiflächen in die Planungen einzubeziehen. Diese erfolgte unter Beteiligung der Anwohner:innen. Im Rahmen der Erneuerung der Fläche wurden u. a. die historischen Gehwegplatten nach dem Original verlegt, eine neue Liegewiese angelegt, Spielgeräte für alle Altersgruppen aufgestellt, die historischen Bänke erneuert sowie zwei Wasserspielflächen angelegt. Im Sommer 2018 wurde der Wasserspielplatz feierlich eröffnet und wird seitdem von vielen Familien genutzt.

Ende 2021 begannen die Sanierung der Plansche Singerstraße und die Erneuerung der anliegenden Grün- und Erholungsanlagen im südlichen Teilgebiet. Die Arbeiten werden in drei Bauabschnitte unterteilt und umfassen im Wesentlichen die Sanierung der Plansche und den Einbau diverser Wassersprühlemente, die Sanierung der Plattenwege und die Schaffung weiterer Aufenthaltsbereiche mit diversen Spiel- und Fitnessangeboten. Eine Besonderheit und damalige Voraussetzung der Förderung war die Schaffung einer ganzjährig nutzbaren Planschenfläche. Zusätzlich werden Gehölzflächen neu angelegt, neue Bäume gepflanzt und Teile der Rasenflächen überarbeitet. Die Garten- und Landschaftsbauarbeiten werden voraussichtlich im 4. Quartal 2023 fertiggestellt.

Ein besonderer Schwerpunkt der Spielplatzsanierungen liegt auf altersübergreifenden Angeboten mit Spiel- und Sportgeräten sowie Erholungsflächen. Die Qualifizierung der Spielplätze sowie der Ausbau von Freizeitangeboten im öffentlichen Raum sollen dazu beitragen, das Wohngebiet wieder lebenswerter zu machen.

#### 4.8.4 Stadtplätze & Promenaden

Auch die Stadtplätze, vor dem Haus der Gesundheit oder am südlichen Gebietseingang an der Holzmarktstraße, bedürfen einer umfassenden Erneuerung. Sie laden aktuell nicht zum längeren Verweilen ein, da es an Sitzgelegenheiten und Ästhetik fehlt. Die derzeitige Nutzung beschränkt sich überwiegend auf den Durchgangsverkehr von Fußgänger:innen oder Fahrradfahrer:innen. Besonders der Vorplatz im südlichen Gebiet an der Holzmarktstraße verfehlt die Wirkung eines zentralen Gebietseinganges. Somit sind die zentralen Quartiereingänge stadträumlich kaum gefasst und bieten keine Aufenthaltsqualität. Außerdem weisen die Stadtplätze einen äußerst hohen Versiegelungsgrad auf, so dass die Stadtplätze

im Sommer große Hitze ausstrahlen und viel Regen in die Kanalisation ableiten. Ähnlicher Entwicklungsbedarf besteht beim Rathausvorplatz und dem Stadtplatz am Haus des Lehrers. Hier sind die Platzentwicklungen aber mit den noch vorzubereitenden Hochbauvorhaben der Heinrich-Böll-Stiftung respektive des L-Pavillons abzugleichen.

Probleme existieren außerdem mit Blick auf die Schillingstraße. Die Schillingstraße wurde im Jahr 1963 als eine der ersten Fußgängerpromenaden der DDR realisiert. Die Promenade in der Wegeverbindung vom S- und U- Bahnhof Jannowitzbrücke zum Kino International ist aufwändig gestaltet worden. Mit der Änderung des längs und quer zur Straße verlegten Bodenbelags wurde der fußläufige Bereich strukturiert und unterschied dabei nach Bereichen des Aufenthalts und Bereichen der Bewegung. Eine durchgehende, einreihige Ahorn-Baumreihe, Hochbeete mit Polyantharosen (heute eine differenzierte Staudenbepflanzung in neuer Fassung), mehrere Sitzbänke, eine Plastik im südlich Eingangsbereich (an der Holzmarktstraße) und Einfriedungen von Terrassen vor Cafés mit speziell dafür entworfenen Strukturmauern gehörten zur Ausstattung in der Schillingstraße. Heute gibt die Schillingstraße ein mangelhaftes Erscheinungsbild ab und muss erneuert werden. Dies wurde auch im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum ISEK eingefordert.

#### 4.8.5 Sonstige Freiraumausstattung

Einen besonderen Stellenwert in der KMA II hat das Stadtmobiliar. Bis auf die von Fritz und Achim Kühn entworfenen Bänke verbindet die Freiraumausstattung die einheitliche Nutzung von Beton. Mit Erarbeitung des Ausstattungs- und Materialeitfadens (siehe Kapitel 3.2.3) werden die Freiraumelemente seit einigen Jahren sukzessive an die Ursprungsgestaltung des Gebietes angepasst. In der Öffentlichkeitsbeteiligung zum ISEK wurde jedoch angemerkt, dass an einigen Orten Sitzmöglichkeiten und Mülleimer fehlen.

Aufgrund der in den kommenden Jahren zunehmenden Belastungen des Klimawandels, sollten auch mit Blick auf die Freiraummöbel Anpassungen getroffen werden. Als Ergänzung bieten sich etwa Trinkwasserbrunnen an. Auch die Aufstellung von öffentlichen Toiletten etabliert sich zunehmend im Berliner Stadtraum. Im Rahmen von Öffentlichkeitsbeteiligungen wurde der Wunsch hiernach immer wieder betont. Als Aufstellungsorte würden sich vor allem der Wasserspielplatz Weydemeyerstraße und die Umgebung der Plansche Singerstraße anbieten.

Barrieren innerhalb des Gebietes stellen die verschiedenen Fernwärmestationen dar, die teilweise eingezäunt sind. Eine Verlegung unter die Erde ist, insbesondere aus platztechnischen Gründen nicht möglich. Ein angrenzender Alternativstandort ist für die Bauphase zwingend nötig und der Bauprozess dauert mehrere Jahre. Folglich müssen Alternativkonzepte entwickelt werden, die die Fernwärmestation in das Gebiet integrieren ohne die Funktion oder die Sicherheit des Bauwerks zu beeinträchtigen. Denkbar ist beispielsweise eine Begrünung oder diese durch Sitzmöglichkeiten in den Stadtraum zu integrieren.

## 4.9 Verkehr und Erschließung

Das Wohngebiet an der Karl-Marx-Allee ist zentral gelegen und verkehrlich gut angebunden. Dies resultiert vor allem aus den fünf Straßen des übergeordneten Verkehrsnetzes, die das Gebiet nahezu vollständig begrenzen: im Westen die Otto-Braun-Straße, im Norden die Mollstraße, im Osten die Lichtenberger Straße, im Süden die Holzmarkstraße und letztlich die Alexanderstraße im Südwesten. Zusätzlich übernimmt die Karl-Marx-Allee als die zentrale Magistrale mit gesamtstädtischer Wirkung durch das Förderbiet eine wesentliche Erschließungsfunktion, bringt aber ebenfalls eine stark trennende Wirkung mit sich.

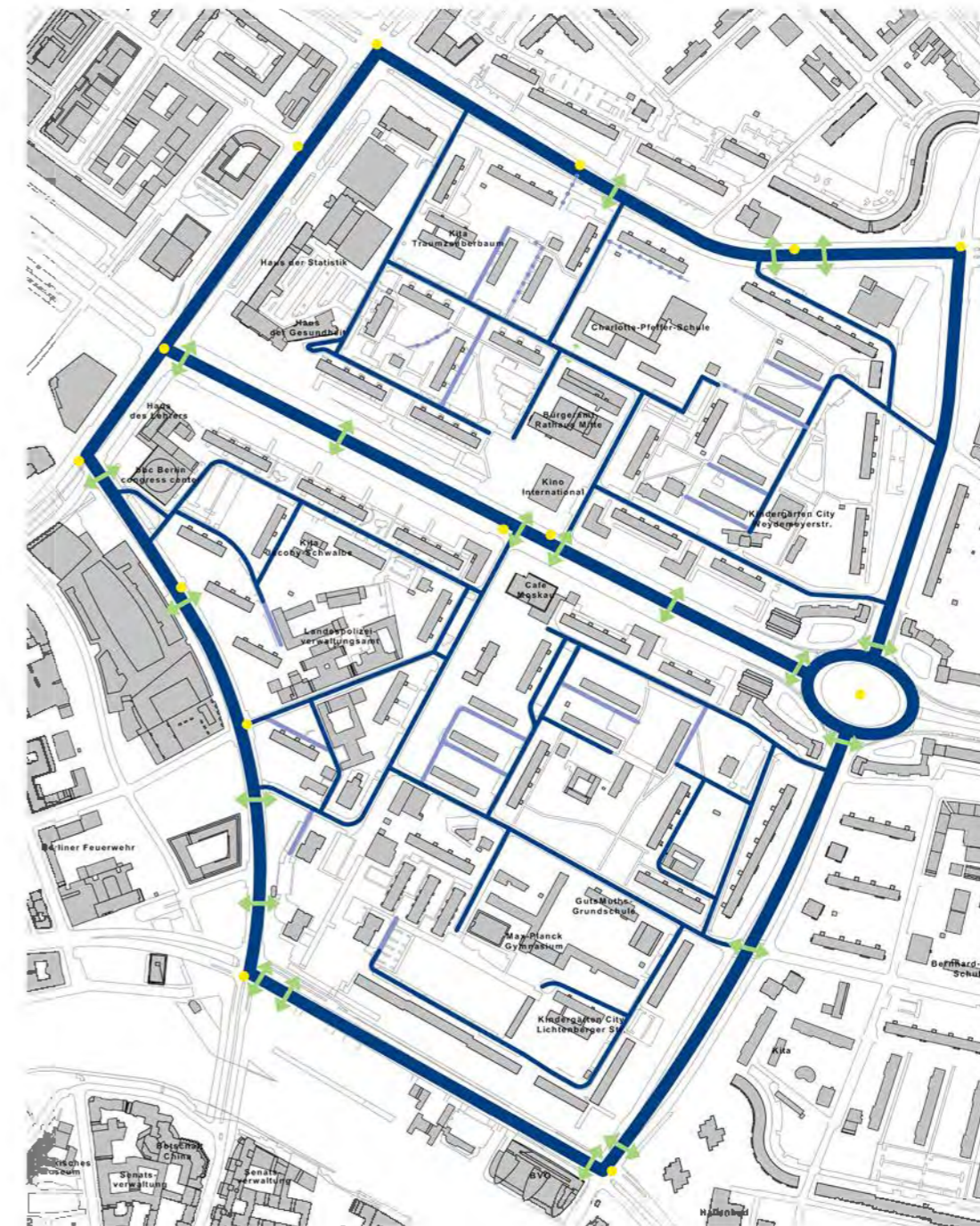
Das Innere wird über Anliegerstraßen und kleinteilige und netzartige Gehwege erschlossen. Die Anliegerstraßen sind meist rechtwinklig zueinander angeordnet. Die Gehwege sind ebenfalls zumeist orthogonal ausgerichtet, aufgrund der lockeren Bebauungsstruktur führen aber viele direkte Verbindungen über Wohngrundstücke und Grünflächen, die sich in Trampelpfaden oder nachträglich befestigten Trampelpfaden darstellen.

Mit dem Berliner Mobilitätsgesetz (MobG BE) wurde im Jahr 2021 dem Umweltverbund, der Kombination von Fuß- und Radverkehr mit dem öffentlichen Personennahverkehr, Vorrang gegenüber dem Kraftverkehr in der Verkehrsentwicklung zugesprochen. Unterstützt wird dieses Ziel durch den 2021 beschlossenen Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr (StEP MoVe), der das Ziel enthält, den Anteil des Umweltverbundes an allen zurückgelegten Wegen von 74 % auf 82 % im Jahr 2030 zu erhöhen.<sup>79</sup> Erste Schritte in diese Richtung sind in den vergangenen Jahren bei der Umgestaltung der großen Hauptachsen vorgenommen worden. Die Karl-Marx-Allee und die Holzmarkstraße wurden umfangreich umgebaut und verfügen nun u.a. über breite Radfahrstreifen. Diese Maßnahmen müssen u.a. im Sinne des Klimaschutzes in den nächsten Jahren immer mehr an Bedeutung gewinnen.

### 4.9.1 Kraftverkehr

Entsprechend der Paradigmen der Nachkriegs-Stadtentwicklung, die bei dem Bau des zweiten Abschnitts der Karl-Marx-Allee als zukunftsweisend verstanden wurden und stark von der Charta von Athen beeinflusst waren, ist auch die KMA eine Verkörperung der autogerechten Stadt. Hinzu kamen die repräsentativen Zwecke der Karl-Marx-Allee als Magistrale und die damit verbundene großflächige Ausdehnung. Dadurch sind Wege weitläufig und begünstigen motorisierte Mobilitätsformen. Auch heute spürt man noch eine starke Dominanz des motorisierten Individualverkehrs. Im Jahr 2022 gibt es 1.992 PKW im Quartier was 206 PKW pro 1.000 Einwohner:in entspricht.<sup>80</sup> Seit 2015 ist jedoch die Anzahl der PKW pro Einwohner:in um 10,8 % gesunken.

Sowohl die Karl-Marx-Allee (B 1/5) als auch die Alexanderstraße (B1 westlicher Abschluss vor dem „Haus des Lehrers“) und die Otto-Braun-Straße (B2) dienen als Bundesfernstraßen gemäß § 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dem weiträumigen Verkehr (Fernverkehr). Die



#### KFZ-Netz

- Öffentliche Hauptverkehrsstraßen
- Öffentliche Anliegerstraßen
- Private Erschließung
- Vorschlag zur Baulasteneintragung zum öffentlichen Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht
- Lichtsignalanlage
- ➔ Querungshilfe

Abbildung 31: KFZ-Netz der KMA II

79 vgl. SenUVK (2021): Stadtentwicklungsplan Mobilität und Verkehr Berlin

80 Tagesspiegel (2023): Was die Verteilung von PKW in der Stadt über soziale Unterschiede sagt. Online: <https://interaktiv.tagesspiegel.de/lab/analyse-zu-autobesitz-in-berlin/>. (Datengrundlage: AFS, Stand 2022)

südwestliche Alexanderstraße, Holzmarkt-, Lichtenberger- und Mollstraße sind dabei Landesstraßen II. Ordnung.

Gemäß StEP MoVe sind die Karl-Marx-Allee, die Alexanderstraße, die Otto-Braun-Straße und die Holzmarktstraße als großräumige Straßenverbindung (Stufe I) sowie die Mollstraße und Lichtenberger Straße als übergeordnete (Stufe II) Straßenverbindungen festgesetzt ausgebildet (siehe Abbildung 31 auf Seite 111). Für das Jahr 2030 sieht die Senatsverwaltung die Abstufung der genannten Verkehrsräume vor. Die Moll- und Otto-Braun-Straße dienen ab dann nur noch als besondere örtliche Straßenverbindung (in der Innenstadt). Die restlichen genannten Straßen werden auf eine örtliche Straßenverbindung (Stufe III) heruntergestuft. Mit dieser Abstufung in der Verbindungsfunktionalität können Notwendigkeiten zur Veränderung der Straßenräume einher gehen (je nach Lage im Netz, Verkehrsstärke sowie Bedeutung der Straßen für andere Verkehrsträger). Die Zuständigkeit für Planung und Umstufung gemäß Bundesfernstraßengesetz der oben genannten Straßen liegt bei der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz.

Ein paar wenige Straßen der inneren Erschließung sind als Einbahnstraßen klassifiziert. Alle öffentlichen Wohnstraßen im gesamten Gebiet sind als Tempo 30-Zone ausgewiesen und dienen der Erschließung. Das Verkehrsaufkommen ist in den Innenbereichen des Gebietes weitestgehend moderat. Verkehrstechnische Untersuchungen aus den Jahren 2013, 2017 und 2022 zeigen eine Reduktion des Kfz-Verkehrs auf. Die Ursache dafür dürfte in dem Entfall der Durchquerungsmöglichkeit von der Mollstraße über die Berolinastraße zur Schillingstraße bzw. zur östlichen Richtung der Karl-Marx-Allee liegen. Dieser Eingriff in die Verkehrsführung wurde im Rahmen des Umbaus der Karl-Marx-Allee vorgenommen. In der Weydemeyerstraße, zwischen Berolinastraße und Lichtenberger Straße ist die Durchfahrt für Kfz per verkehrsrechtlicher Anordnung sogar komplett verboten. In der Summe kann das Verkehrsaufkommen in den nördlichen Innenbereichen des Gebietes als weitestgehend moderat bewertet werden.

Stärker vom Kfz-Durchgangsverkehr belastet ist der südliche Teil des Gebietes. In einer Verkehrsuntersuchung des Büros LK Argus wurde im Jahr 2014 vor allem in den Stoßzeiten des berufsbedingten Verkehrs (wochentags zwischen 8:15 und 9:15 Uhr sowie 16:30 und 17:30 Uhr) festgestellt, dass die Verbindung Singerstraße – Schillingstraße – Magazinstraße eine hohe Belastung von Durchgangsverkehr aufweist. Eine erneute Verkehrsuntersuchung wäre zur Einschätzung der Lage nötig. Maßnahmen zur Reduzierung des gebietsfremden Verkehrs sind in Abhängigkeit mit der Funktionsfähigkeit der Schillingstraße (Versorgungsfunktion) notwendig und sollten im Rahmen der Schulwegsicherung der Singerstraße geprüft werden.

Für die gesamte KMA II gilt eine flächendeckende Parkraumbewirtschaftung. Auch diese trägt dazu bei, dass die Versorgung mit Parkflächen im Wohngebiet gut ist. Mit Blick auf die anstehenden Mobilitätsveränderungen, der voraussichtlich immer weiter abnehmenden Bedeutung des motorisierten Individualverkehrs und der Verbreitung von Car-Sharing ist zu prüfen, ob einige Parkflächen für andere Nutzungen zweckdienlicher wären oder zur Erreichung der Ziele im Bereich Mobilität entfernt werden sollten. In der Vergangenheit sind bereits Parkflächen dem Wohnungsneubau gewichen: für das Neubauvorhaben Ifflandstraße 5-7 sind mehr als 80 Stellplätze weggefallen. Sollte das geplante Vorhaben der WBM östlich der Kongresshalle realisiert werden, werden hierfür ebenfalls Stellplätze wegfallen. In der zweiten

Öffentlichkeitsbeteiligung zum ISEK wurde außerdem gefordert, dass keine weiteren Stellflächen ausgewiesen werden. Wenn Parkplätze nicht aufgegeben werden, sollen Maßnahmen zu einer Verringerung der Versiegelung und zur Verbesserung von Versickerung ergriffen werden. Das stellt aktuell aber in einigen Teilbereichen noch einen Konflikt mit dem umliegenden Verkehr dar, da in stark verkehrsbelasteten Zonen Schadstoffe durch die Entsiegelung in die Böden gelangen können.

Die zunehmende Verbreitung von Elektroautos führt auch zu einem steigenden Bedarf an E-Ladestationen. Diese sind im Gebiet bisher nur an zwei Stellen, in der Mollstraße sowie in der Berolinastraße, lokalisiert. Gestaltung und Verortung der Ladestationen sind zukünftig an die Belange des Erhaltungsziels anzupassen.

Im Rahmen der Entwicklung des Wohngebäudes von Rad und Tat in der Berolinastraße und dem neu entstehenden Pavillon der Heinrich-Böll-Stiftung, westlich des Kinos International, muss in diesem Bezugsraum die Erschließungssituation neu betrachtet werden. Ähnlich verhält es sich für die Veränderungen am Haus der Statistik, die am westlichen Rand des Gebietes ein neues Verkehrsaufkommen erwarten lassen. Das gilt allerdings nicht nur für den Kraftverkehr, sondern auch für die anderen, folgenden Verkehrsarten.

#### 4.9.2 Öffentlicher Personennahverkehr

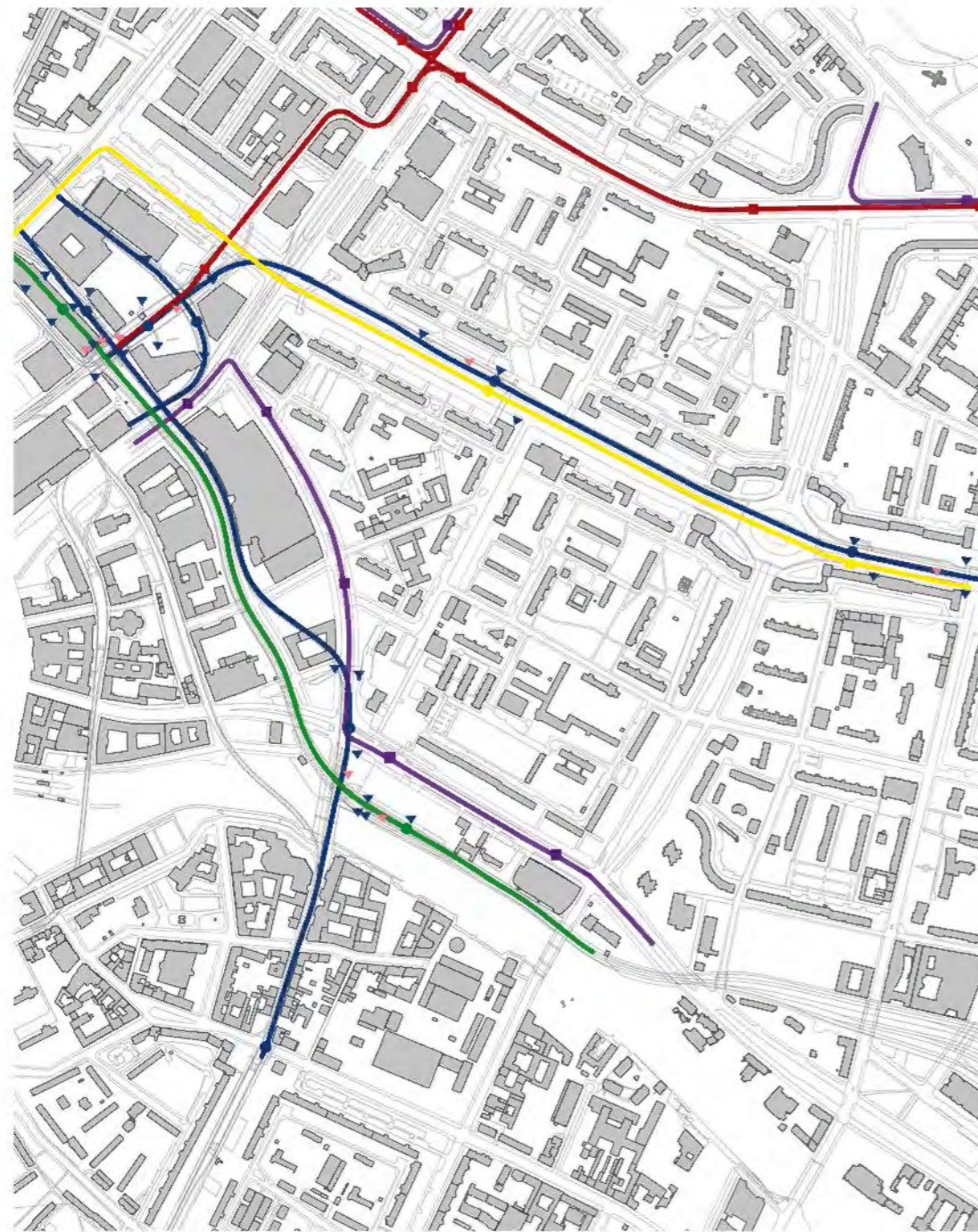
Die Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) befinden sich vor allem an den Hauptverkehrsstraßen, an den Rändern des Gebiets (Holzmarktstraße, Alexanderstraße, Mollstraße) sowie an der Karl-Marx-Allee (siehe Abbildung 32 auf Seite 114).

Der Nahverkehrsplan Berlin definiert einen Zielwert von 300 Metern Luftlinie bis zur nächstgelegenen ÖPNV-Haltestelle für den Tagverkehr.<sup>81</sup> Die Anbindung an den ÖPNV ist somit vor allem im südwestlichen Teil des Gebiets sehr gut. Dort bestehen in einem 300-Meter-Radius fußläufige Verbindungen zur S- und U-Bahn sowie dem Bus-System. Diese Anschlüsse weisen auch eine sehr hohe Verbindungsqualität auf, da Zugänge zu mehreren Verkehrslinien bestehen. Weniger gut angebunden sind der Osten und der Norden des Gebietes, die zwar größtenteils ebenfalls über Haltestellen in einem 300-Meter-Radius, aber mit deutlich weniger Verbindungen verfügen. Zwischen Neue Blumenstraße und Singerstraße befindet sich ein Bereich, bei dem der 300-Meter-Zugangsstandard nicht erzielt wird. Der Zielwert von 400 Metern bis zur nächsten Haltestelle beim Nachtverkehr wird im gesamten Gebiet erreicht.<sup>82</sup>

Denkbar sind für einen innerstädtischen Bereich in Zukunft jedoch auch Busverbindungen, die die Singer- bzw. Schillingstraße sowie die Berolina- und Weydemeyerstraße bedienen. Eine solche Verkürzung der Fußwege durch ein dichteres ÖPNV-Netz könnte mit Blick auf die Effekte des Klima- und demographischen Wandels in Zukunft wichtiger werden. Zum einen als Maßnahme der Verkehrswende und zum anderen da insbesondere ältere Menschen in Hitzeperioden nur noch kürzere Wege bestreiten können.

81 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2020): Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023. S. 104.

82 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2020): Nahverkehrsplan Berlin 2019-2023.



#### ÖPNV-Netz

- |   |                                     |   |                                  |
|---|-------------------------------------|---|----------------------------------|
|  | S-Bahn (Linie und Haltestelle)      |  | Nachtbus (Linie und Haltestelle) |
|  | U-Bahn (Linie und Haltestelle)      |  | Eingang U-/S-Bahn                |
|  | Straßenbahn (Linie und Haltestelle) |  | Barrierefreier Eingang U-/S-Bahn |
|  | Bus (Linie und Haltestelle)         |   |                                  |

Abbildung 32: ÖPNV-Netz in der KMA II und Umgebung



#### Nahverkehrsradien


-  300 m Radius als Zielwert der Erreichbarkeit des Nahverkehrs

Abbildung 33: Nahverkehrsradien in der KMA II

Die Barrierefreiheit ist bei den ÖPNV-Anbindungen im Gebiet weitestgehend gewährleistet. Der U-Bahnhof Schillingstraße verfügt über einen Aufzug, der es Rollstuhlfahrenden und anderen mobilitätseingeschränkten Personen ermöglicht, die Station zu nutzen. Die restlichen Eingänge des U-Bahnhofs verfügen allerdings nur über einen Treppenaufgang. Die ebenfalls für die Gebietsbevölkerung relevanten S- und U-Bahnhöfe Jannowitzbrücke, Alexander- und Strausberger Platz verfügen über Aufzüge und Blindenleitsysteme.

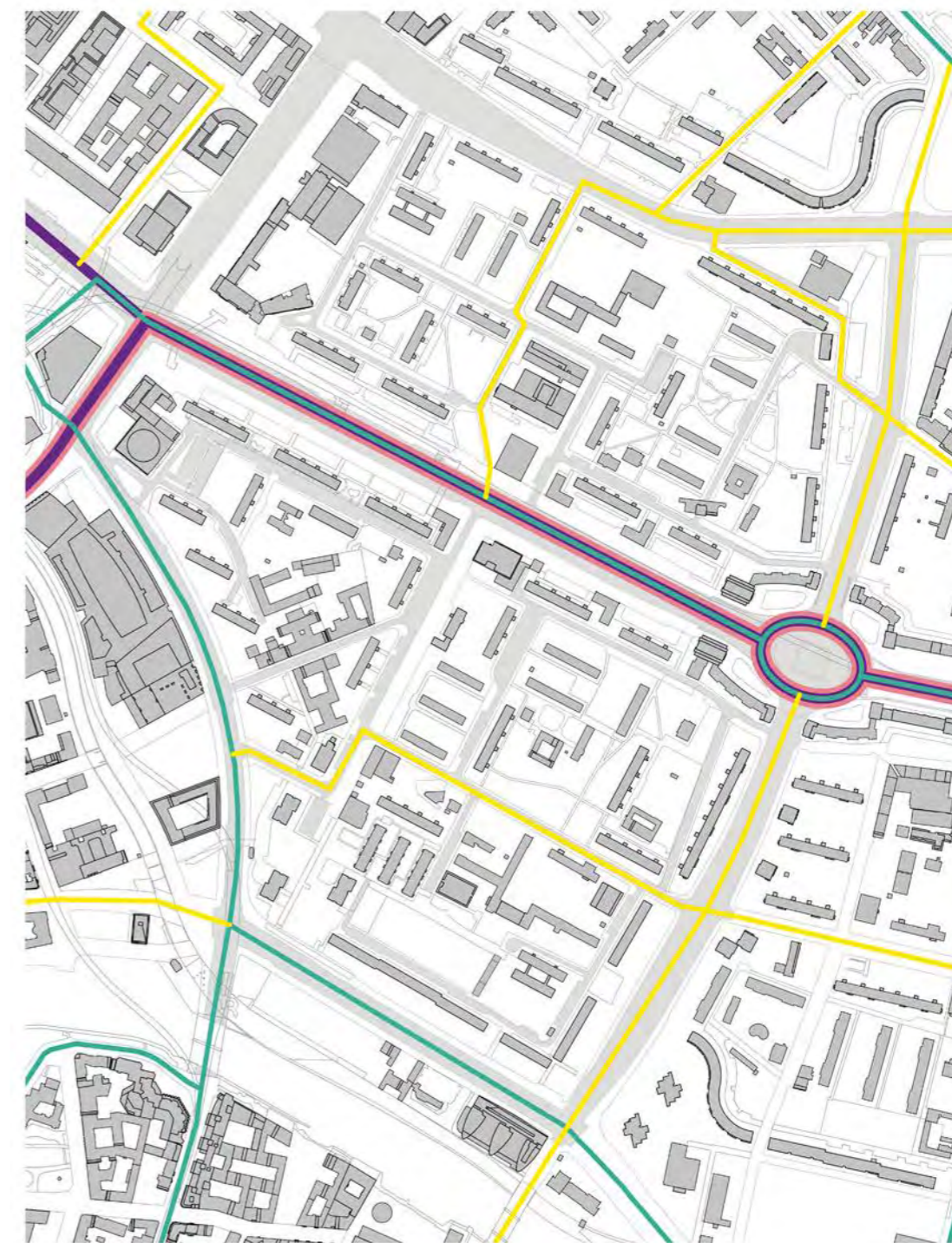
#### 4.9.3 Radverkehr

Die Planung des Radverkehrs ergibt sich vor allem aus den Anforderungen und Vorgaben des MobG BE, dem Radverkehrsplan (RVP) und dem Radverkehrsnetz. Das MobG BE bildet das grundlegende rechtliche Rahmenwerk für die Förderung und Verbesserung des Radverkehrs in Berlin. Der Radverkehrsplan definiert u.a. die strategischen Ziele und die Qualitätsstandards des Radverkehrs, während das Radverkehrsnetz die Umsetzung dieser Ziele in Form eines routenbasierten Netzwerkplans enthält und anzeigt, wo welche Qualitätsstandards erfüllt werden müssten.

Zu einer ersten Verbesserung der Radverkehrsführung im Gebiet haben die Umbauten der Karl-Marx-Allee und der Holzmarktstraße geführt. Beide Straßen sind als Teil des Radvorrangnetzes ausgewiesen (siehe Abbildung 34 auf Seite 117). Das bedeutet u. a., dass hier ein besonders schnelles und sicheres Befahren ermöglicht werden muss und die Fahrbreiten mindestens 2,00 Meter, in der Regel aber 2,50 m betragen müssen.<sup>83</sup> Die Umsetzung des Radverkehrsnetzes soll bis 2030 abgeschlossen sein und ist an diesen Standorten bereits erfolgt. Die Karl-Marx-Allee ist sogar Bestandteil einer geplanten Radschnellverbindung, die am westlichen Stadtrand im Stadtteil Staaken über den Tiergarten (West-Route) bis hin zur östlichen Stadtgrenze Berlins zwischen Hellersdorf und Hönow (Ost-Route) verläuft. Hierfür sind zusätzliche Mindeststandards zu gewährleisten. Nahezu identisch ist für die KMA II der Verlauf des Radfernwegs Europaweg R1.

In der Planung des Berliner Radverkehrsnetzes dienen weitere Straßen der KMA II zukünftig als Ergänzungen der Holzmarktstraße und Karl-Marx-Allee: Ausgehend von der Alexanderstraße geht über einen kurzen Abschnitt der Schillingstraße und dann durchgehend ab der Singerstraße die Planung für ein Ergänzungsnetz. Ebenfalls Bestandteil der Planung für das Ergänzungsnetz ist der Teil der Mollstraße westlich der Charlotte-Pfeffer-Schule bis hinunter westlich des Kinos International zur Karl-Marx-Allee. Radverkehrsanlagen müssen im Ergänzungsnetz im Einrichtungsweg mindestens 1,60 Meter, in der Regel aber 2,00 Meter breit sein. Gleichzeitig sieht die Straßenverkehrsordnung allerdings vor, dass Tempo 30 Zonen ohne eigene Radverkehrsanlage unterhalten werden müssen (§ 45 Abs. 1c StVO). Ziel gemäß Radverkehrsplan ist es, Tempo 30-Straßen, die Bestandteil des Radverkehrsnetzes sind, in Fahrradstraßen umzuwandeln. Damit dem Radverkehr dort eine sichere Führung geboten werden kann, sind diese gemäß RVP und MobG BE so zu gestalten, dass MIV-Durchgangsverkehr unterbunden wird. Bei Eingriffen im Straßenraum bedarf es im Sinne des § 172 BauGB besondere Berücksichtigung des Erhaltungsgebiets und der Beteiligung entsprechender Fachämter.

83 Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (2021): Radverkehrsplan des Landes Berlin. S.27.



#### Radverkehrsnetz

- Radvorrangnetz
- Ergänzungsnetz
- Radschnellweg (Ost-Route RSV 9)
- Radfernweg (Europaweg R1)

Abbildung 34: Radverkehr in der KMA II

Im Gebiet gibt es verschiedene konfliktbehaftete Erschließungsbereiche im Zusammenhang mit Radverkehrsführungen, die auch seitens der Anwohnerschaft bemängelt werden. Konfliktbehaftet sind vor allem die Erschließungsbereiche innerhalb des Wohngebiets. Zum einen bestehen Konflikte durch den gegebenen Mischverkehr von Rad- und Kfz-Verkehr auf der Fahrbahn (im Bereich Schillingstraße, Magazinstraße, Singerstraße und Berolinastraße), zum anderen gibt es Nutzungskonflikte bei der (fehlenden) Führung des Radverkehrs im Gehwegbereich. Hier kollidieren verschiedene Geschwindigkeiten und Bewegungsmuster miteinander - vor allem im gemeinsamen Geh- und Radwegbereich in der Schillingstraße südlich der Singerstraße sowie im Bereich des Stadtplatzes um das Kino International.

#### 4.9.4 Fußverkehr

Im Zuge früherer gebietsbezogener Untersuchungen wurden bereits einige Überlegungen zu den vorhandenen und nicht mehr vorhandenen, bedeutenden und weniger bedeutenden oder auch unterbrochenen Wegeverbindungen im Gebiet erstellt. So gab es bereits bei der Erstellung des Konzepts zum öffentlichen Raum (LK Argus & TOPOS, 2014) die Erläuterung zum Fußwegenetz. Im Jahr 2015 folgte das Gutachten zur Erhaltungsverordnung (MGHS, 2015) mit Ausführungen zur Erschließung im Wohngebiet.

Unter anderem durch verschiedene großflächige Privatisierungen von Grundstücken im Wohngebiet der Karl-Marx-Allee in den Nach-Wende-Jahren sind einige Teile der Wohngebietserschließung nicht öffentlich gesichert. Damit sind die Wegeverbindungen im Inneren des Wohngebiets nicht durchgehend gewährleistet. In aller Regel übernehmen die Privatstraßen und -wege im Gebiet eine ergänzende Erschließungsfunktion. Diese Defizite in der öffentlichen Erschließung der inneren Wohnbereiche, gilt es, durch bodenrechtliche oder planungsrechtliche Anpassungen zu beheben, vor allem vor dem Hintergrund der Herstellung einer durchgängigen Verkehrssicherheit und der Gewährleistung der üblichen Wartungsarbeiten durch die zuständigen Fachämter im öffentlichen Raum. Vor allem im Zuge von Neubaumaßnahmen sind hier ggf. Anpassungen in der öffentlichen Wohngebieterschließung vorzunehmen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden fehlende Querungsmöglichkeiten an einigen Stellen des Gebietes bemängelt sowie ein schlechter Zustand der Verkehrsflächen. Insbesondere mit Blick auf die Querungsmöglichkeiten, sind in Zukunft Maßnahmen zur Verkehrssicherheit zu prüfen. Eine der wenigen Verbesserungen sind in dieser Hinsicht durch den Umbau der Karl-Marx-Allee vorgenommen worden, da hier mehrere Querungen für Fußgänger:innen geschaffen worden sind.

In Zukunft werden die Standards für den Fußverkehr in Berlin analog zum Radverkehr auf Basis des MobG BE durch einen Fußverkehrsplan definiert. Dieser befindet sich aktuell in der Erarbeitung und soll dem Senat bis zum 24.02.2024 zur Beschlussfassung vorgelegt werden. § 54 MobG BE sieht außerdem vor, dass bezirkliche Fußverkehrsnetze zu erarbeiten sind. Entsprechend wird derzeit auch für den Fußverkehr die Definition von Vorrangnetzen in Verbindung von Qualitätsstandards erarbeitet.



Abbildung 35: Gehwege in der KMA II

Bislang ist im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen grundsätzlich zu berücksichtigen, dass entsprechend der aktualisierten Ausführungsvorschriften für Geh- und Radwege (AV GuR) für Gehwege abseits der Hauptverkehrsstraßen von einer Mindestbreite von 3,20 m (davon 2,20 m Gehbahn) auszugehen ist.

Insgesamt ist festzustellen, dass das Erschließungs- und Wegesystem zu großen Teilen nicht mehr den heutigen Anforderungen und veränderten Bedarfen entspricht. Hier sind Qualifizierungen im öffentlichen Raum notwendig, ohne dabei den spezifischen Charakter des Wohngebiets zu zerstören.

#### 4.9.5 Sonstige Verkehrsformen

In den vergangenen Jahren haben sich Mobilitätsangebote deutlich verändert. Car-Sharing, Bike-Sharing oder auch E-Scooter sind im öffentlichen Raum deutlich sichtbar und beeinflussen den Alltag von immer mehr Menschen. Diese Angebote führen allerdings ohne entsprechende öffentliche Steuerung zu Frustration; teilweise wird gar von einer „Vermüllung“ des öffentlichen Raums gesprochen. Diesen Entwicklungen gilt es gerecht zu werden und auf den Rest der Gebietsentwicklung abzustimmen. Insbesondere mit Blick auf die so genannte „letzte Meile“, die den finalen Teil eines Transportes oder Verkehrsweges beschreibt. Inzwischen verfügt jede U-Bahn- und Tramhaltestelle im Gebiet und dessen unmittelbarer Umgebung über eine Bikesharing-Station, die die letzte Meile für Anwohner:innen deutlich verkürzen kann. Packstationen beispielsweise sind eine sinnvolle Ergänzung zum Online-Handel, müssen sich bei ihrer Genehmigung allerdings den sonstigen Gebietserfordernissen anpassen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Verkehrssituation in der KMA II alles andere als zeitgemäß ist. Da Veränderungen an einer Stelle, aber immer mit - teils ungeahnten - Effekten für das gesamte Verkehrssystem verbunden sind, sollte hier nicht kleinteilig vorgegangen werden. Um die zum Teil unterschiedlichen Anforderungen an den Verkehrsraum zusammenzubringen und der Unübersichtlichkeit der Problemlagen gerecht zu werden, ist die Erstellung eines Mobilitäts- und Wegekonzeptes als Handlungsgrundlage zwingend notwendig. Für die Erarbeitung konnten bisher noch keine Kapazitäten in den entsprechenden Fachämtern aufgebracht werden.

#### 4.10 Zusammenfassung Stärken, Schwächen, Chancen, Risiken

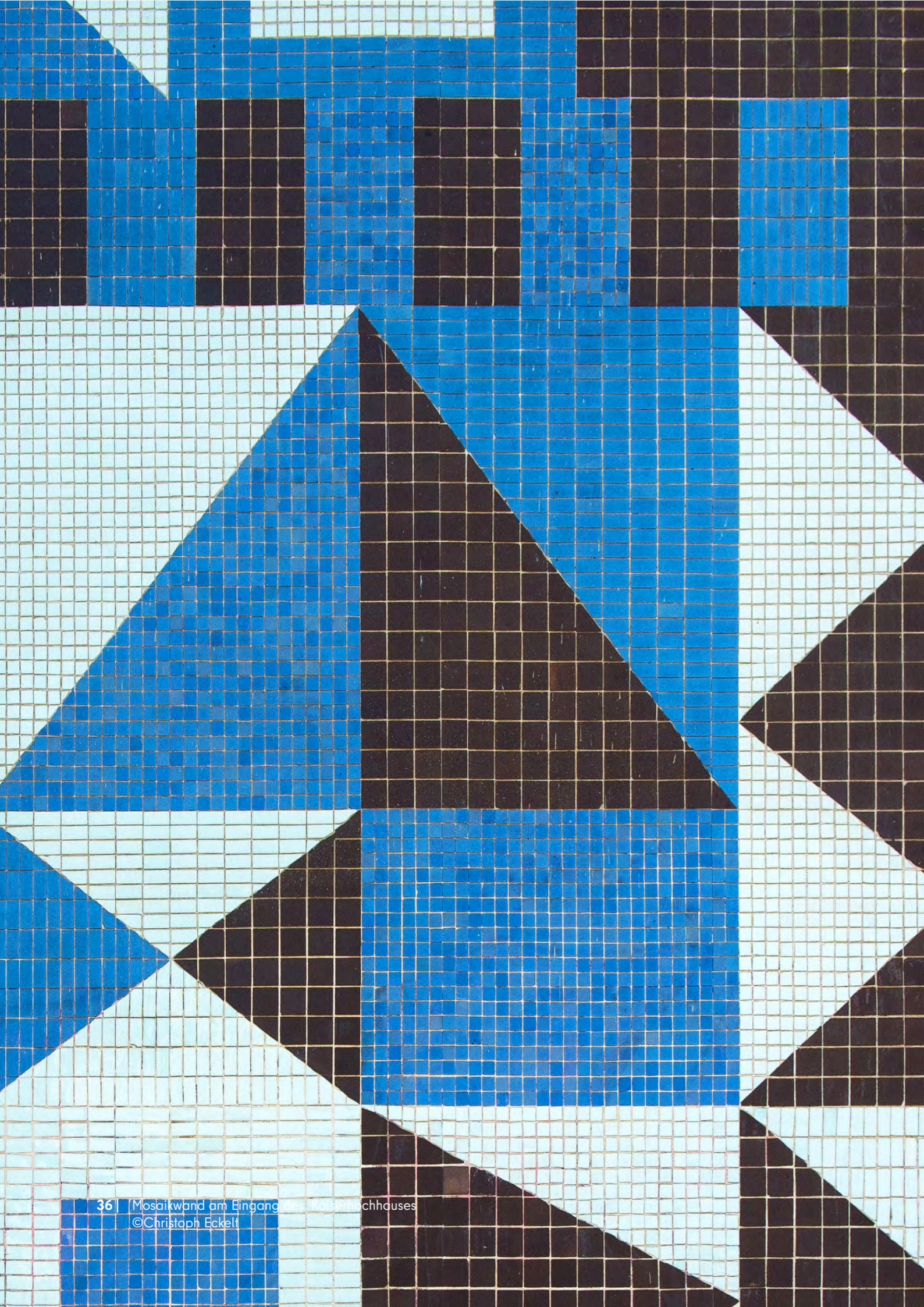
STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<b>NETZWERK</b>	
– Engagierte Bewohner:innen mit großem Expertenwissen bezüglich des Gebietes	– Fehlende Treff- und Austauschorte
– Große Menge an gebietsspezifischer Information und Öffentlichkeitsarbeit	– Gering ausgeprägter generationsübergreifender Austausch
– Vereinsraum vom Nachbarschaftsrat, Genossenschaftstreffpunkt und Vor-Ort-Büro als Anlaufstellen mit Gebietsfokus	– Erhaltungsverordnung limitiert den inhaltlichen Spielraum von Partizipation insb. in Bezug auf räumliche Gestaltung
<b>BAUKULTUR UND DENKMÄLER</b>	
– Schutz durch Erhaltungsverordnung	– Teilweise Überformungen aufgrund historisch un stetiger Planungen
– Wesentliche Bereiche sind denkmalgeschützt	– Teilweise mangelnde Fassadengestaltung bei Sanierungen, außerhalb der Denkmalbereiche
– Bekenntnis des Senats durch Einleitung in Welterbeverfahren	
<b>KLIMA UND UMWELT</b>	
– Lockere, durchgrünte Bebauungsstruktur begünstigt Abkühlung und Luftaustausch	– Hoher Versiegelungsgrad bei Platzflächen
– Gebietsumgreifende Fernwärmeversorgung	– Geringer Anteil von klimarelevanten Dachnutzungen
	– Spürbare thermische Belastung
	– Geringe Nutzung von Regenwassermanagementpotenzial
<b>WOHNEN</b>	
– Hohe Wohnqualität, überwiegend mittlerer und zentraler Wohnlage	– Geringe Auslastung des Wohnungsbestands bei größeren Wohnungen (hoher Wohnraumverbrauch pro Person)
– Familienfreundlichkeit	– Eingeschränkte Barrierefreiheit bei den Bestandswohnungen
– Noch ungenutzte Wohnraumpotenziale	– Teilweise schlechte Energieeffizienz der Wohngebäude
– Hoher Anteil von Genossenschaften, landeseigenen Wohnungsunternehmen und Selbstnutzer:innen. Dadurch große Resilienz der Bewohnerschaft.	
– Vergleichsweise stabile Mietpreise und geringe Wohnkostenbelastung	
– Kein struktureller Leerstand	
– Wachsender Wohnungsbestand	
<b>NAHVERSORGUNG UND KULTUR</b>	
– Kulturelle Einrichtungen mit überörtlichem Einzugsbereich	– Geringe Quantität an Gewerbeimmobilien

– Unmittelbare Nähe zu einem Berliner Hauptzentrum (Alexanderplatz)	– Gewerbeimmobilien mit großem Potenzial und Identifikationswert (z.B. Cafe Moskau, ehem. Mokka-Milch-Eisbar, etc.) stehen leer oder werden ohne Mehrwert für das Gebiet genutzt
– Übernahme von gebietsversorgenden Funktionen durch das Rathaus Mitte (Bürgeramt, Cafeteria)	– Zu wenig Nahversorgungsmöglichkeiten, besonders in den Bereichen Einkaufen und Dienstleistungen
– Reicher Bestand an Kunst im öffentlichen Raum, die zunehmende Aufmerksamkeit erfährt	– Erheblicher Mangel an Gastronomie
	– Keine öffentliche Kultureinrichtung
<b>SOZIALE INFRASTRUKTUR</b>	
– Kindertagesstätten in einem weitestgehend guten Zustand	– Die bestehenden Kita-Standorte können den Bedarf nicht decken
– Das Max-Planck-Gymnasium und große Teile der Charlotte-Pfeffer-Schule sind saniert	– Wegfall von Angeboten für nachgefragte Sportarten (wie z.B. Skaten)
– Gutes Angebot an Freizeitsport	– Die bestehenden Schulstandorte können den Bedarf nicht decken
	– Der komplette Schulstandort der Guts-Muths-Grundschule ist sanierungsbedürftig
	– Keine öffentlichen Freizeiteinrichtungen im Fördergebiet für Kinder, Jugendliche und Senior:innen
	– Es fehlen zielgruppenspezifische und zielgruppenübergreifende Freizeitangebote im Gebiet
	– Mangel an Einrichtungen der Gesundheitsversorgung
<b>FREIRAUM</b>	
– Der Freiraum nimmt im Gebiet eine zentrale Bedeutung ein und ergänzt die gebaute Stadtlandschaft	– Erneuerungsbedürftige Grünanlagen und Spielplätze
– Viel Grün in den inneren Wohnbereichen	– Vorhandene Grünräume sind zum Teil nicht vernetzt
– Wohngrün mit besonderer Qualität durch ruhige, zusammenhängende Flächen	– Verlust von Vegetation in den vergangenen Jahren aufgrund von Nachverdichtung und Baumaßnahmen
– Sehr gute Versorgung mit Spielplätzen inkl. identifikationsstiftender Plansche und Wasserspielplatz	– Die stadträumlich bedeutenden Stadtplätze weisen kaum Aufenthaltsqualität auf
– Erneuerungsmaßnahmen an Spielplätzen seit Beginn des Fördergebietes erhöhen die Spiel- und Aufenthaltsqualität	– Mangelnde Aufenthaltsqualität in weiten Teilen des Gebietes
– Ausstattungs- und Materialeifaden sorgt für eine geordnete und abgestimmte Freiraummöblierung	– Zergliederung des Freiraums und beeinträchtigte Wegebeziehungen durch eine Vielzahl an Zäunen
	– Unzureichende Gestaltung der Schillingpromenade
	– Überformung der ursprünglichen Pflanzkonzeption; geringe Klimaresilienz

	– Vattenfall-Anlagen als gebietstypische Barriere
	– Probleme mit Sauberkeit
	– Fehlen von öffentlichen WCs
	– Fehlen von öffentlichen Wasserspendern
<b>ERSCHLIESSUNG</b>	
– Zentrale innerstädtische Lage	– Starke Ausrichtung auf motorisierten Individualverkehr
– Zum Teil breite Gehwege	– Lärmbelastungen im Randbereich durch hoch belastetes Straßennetz
– Umfangreiches Wegesystem	– Kfz-Durchgangsverkehr im südlichen Teil des Gebietes
– Verbesserte Verkehrssituation durch Umbauten an Karl-Marx-Allee und Holzmarktstraße	– Nutzungskonflikte für Fuß- und Radverkehr
	– Mangelnde Qualität wichtiger Quartierswege
	– Mangelhafter Zustand der Verkehrsflächen im Gebiet (viele Oberflächen von Fahrbahnen und Gehwegen sind erneuerungsbedürftig)
	– Wegesystem mit hoher Zahl an Brüchen in der Verbindung
	– Zum Teil ist die öffentliche Nutzung von Wegeverbindungen aufgrund fehlendem Wegerechts nicht gewährleistet. Wegeverbindungen im Privateigentum werden stellenweise eingezäunt
	– Teils unübersichtliche Querungssituation birgt Gefahren insbesondere für (Schul-)kinder
	– Mangel an Infrastruktur für Elektromobilität
	– Trennende Wirkung durch großen Straßenraum der Karl-Marx-Allee

CHANCEN	RISIKEN
<b>BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR &amp; NETZWERK</b>	
– Zuzug von jungen Familien, Migrant:innen und andere Gruppen als Potenzial Nutzungsvielfalt zu steigern	
<b>BAUKULTUR UND DENKMÄLER</b>	
– Potenzial als UNESCO-Welterbe und damit einhergehende Wertschätzung	– Erhaltungsziel erschwert Anpassung an Trends und sonstige Herausforderungen
<b>KLIMA UND UMWELT</b>	
– Bebauungsstruktur (aufgelockert, Flachdächer, etc.) günstig für klimaschonende Veränderungen	– Erhaltungsziel könnte klimarelevante Maßnahmen erschweren
	– Anstehende Nachverdichtungsvorhaben erhöhen Klimadruck
<b>WOHNEN</b>	
– Nächste „Sanierungswelle“ ermöglicht Beseitigung von Überformung bei entsprechender Begleitung	– Notwendige energetische Sanierungen könnten historische Gestalt weiter überformen
– Noch ungenutzte Wohnraumpotenziale (viele 4- und 5-Zimmer-Wohnungen bei zugleich vielen 1-bis 2-Personen-Haushalten)	
– Eigentümerstruktur ermöglicht bewusste Steuerung des Wohnangebots unter nachhaltigen und basisdemokratischen Prämissen	
– Großer Anteil hoch gelegener Flachdächer für Solarenergienutzung	
<b>NAHVERSORGUNG UND KULTUR</b>	
– Neuerrichtung von mischgenutzten Immobilien schafft zukünftig neue Angebote insbesondere in der Schillingstraße	– Wegzug des Rathaus Mitte mit bisher unvorhersehbaren Auswirkungen auf die Angebotsstruktur
– Neue Nutzungspotenziale in den geplanten Pavillons entlang der Karl-Marx-Allee	– Risiko Potenzial zur Deckung von Bedarfen nicht zu nutzen, wenn Pavillons eine überwiegende kulturelle Ausrichtung haben
– Angebotserweiterung in unmittelbarer Nähe des Gebietes durch Veränderungen am Haus der Statistik, Alexanderplatz, etc.	– Verstetigung von Angeboten für allein einkommensstarkes Klientel aufgrund von Veränderungen am Alexanderplatz und südlich des Gebiets

SOZIALE INFRASTRUKTUR	
– Bestandserhalt des Bauteils E ergänzt das Angebot an sozialer Infrastruktur	– Sollte der Bedarf an Schul- und Kitaplätzen nicht zeitnah gedeckt werden, steigt der Druck auf eine Art von Angebotserweiterung, die dem Erhaltungsziel entgegensteht
– Nutzung eines oder zwei Pavillons mit einer Zielrichtung auf sozialer Infrastruktur geplant	– Anstehende und ungenutzte Ausschöpfung des Nachverdichtungspotenzials könnte zukünftige Möglichkeiten zur Angebotserweiterung einschränken
– Erdgeschossnutzung bei neuen Wohngebäuden als Möglichkeit zur Ergänzung des Angebotes (z.B. Rad und Tat)	– Steigender Nutzungsdruck aufgrund von Nachverdichtungen im Gebiet und in dessen Verflechtungsraum
– Erweiterung des Vereinsgebäudes an der Holzmarktstr. 55	
– Nutzung von Schulstandorten abseits des Schulunterrichts	
FREIRAUM	
– Erweiterung des Vegetationsbestandes durch Anpflanzung	– Verlust weiterer Vegetation durch Nachverdichtung
– Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Qualifizierungsmaßnahmen	
– Stärkung der Familienfreundlichkeit des Gebietes aufgrund Erneuerungsmaßnahmen an Spielplätzen	
– Klimaanpassung durch Entsiegelung und Regenwassermanagement	
– Sukzessive Diversifizierung des Baum- und Gehölzbestands in der Nachpflanzung bei Abgängen / Ergänzungen	
ERSCHLISSUNG	
– Reduzierung des MIV bringt Potenzial für Steigerung der Aufenthaltsqualität	– Steigerung von Nutzungskonflikten durch Zunahme an Radverkehr
– Viel Potential an klimafreundlicher Quartiersentwicklung durch Veränderung der Verkehrsstruktur	– Parklets, Baumscheiben im Straßenland oder sonstige Umbaumaßnahmen, könnten die orthogonale Gliederung stören.
– Stellflächenumwidmung ermöglicht Nutzungspotenziale	– Rückbau von Stellflächen für die barrierefreie Nutzung von mobilitätseingeschränkten Personen



# 5

## HANDLUNGSFELDER

Das Leitbild	5.1
Grundsätzliche Zielsetzungen	5.2
A   Wohnen	5.3
B   Nahversorgung und Kultur	5.4
C   Soziale Infrastruktur	5.5
D   Grün- und Freiraum	5.6
E   Verkehr und Erschließung	5.7

## 5 HANDLUNGSFELDER

Die vorangegangene Gebietsanalyse und die damit verbundenen Stärken und Schwächen implizieren bereits die Ansatzpunkte für eine Verbesserung der bestehenden Situation. Im Folgenden sollen darauf aufbauend die Zielstellungen für den Umgang mit der KMA II anhand des Leitbilds, grundsätzlicher Zielstellungen und einzelner Handlungsfelder herausgestellt werden.

Dies erfolgt zunächst mit dem Aufgreifen des Leitbilds der Gebietsentwicklung. Wie bereits in der Einleitung von Kapitel 4 geschildert worden ist, teilt sich die Arbeit mit der KMA II in Quer- und Handlungsfelder auf. Zu ersteren gehören die Themenbereiche Netzwerk, Baukultur sowie Klima- und Umwelteinwirkungen. Die Analyse dieser Querschnittsfelder resultiert in Abschnitt 5.2 in grundsätzlichen Zielsetzungen. Ab Abschnitt 5.3 folgen fünf Unterkapitel, die die Zielsetzungen einzelner Handlungsfelder erörtern: Wohnen, Nahversorgung und Kultur, Soziale Infrastruktur, Grün- und Freiraum sowie Verkehr und Erschließung.

### 5.1 Das Leitbild

Im Rahmen der ISEK-Erarbeitung wurde 2017 ein Leitbild für die KMA II artikuliert: *Erhalt und Entwicklung der Stadtlandschaft*. Damit sollen die wesentlichen Eckpfeiler der Arbeit mit dem Gebiet gesetzt werden. Zum einen geht es also um den *Erhalt* des Gebietscharakters. Hier spielt vor allem der historische Kontext des II. Bauabschnitts der Karl-Marx-Allee und dessen heutige Erlebbarkeit sowie Erlebbarmachung eine wesentliche Rolle. Zum anderen verdeutlicht das Leitbild die Notwendigkeit der (Weiter)Entwicklung der KMA II zu einem generationsübergreifenden und lebendigen Stadtquartier. Im Vordergrund stehen vor allem die Orientierung an den aktuell und künftig gegebenen Bedarfen (Nahversorgung, Infrastruktur, Klimawandel) und die Betrachtung des Stadtraums als Wohnquartier – geprägt und gelebt von Menschen aller Generationen. Sowohl der Erhalt als auch die Entwicklung stehen im direkten Zusammenhang des physisch erlebbaren Stadtraums – der *Stadtlandschaft*. Stadtlandschaft ist hierbei als Verweis auf die Karl-Marx-Allee als aufgelockerten Stadtraum mit fließenden Grünstrukturen zwischen orthogonal angeordneten Wohnblöcken zu verstehen. Diese Stadtlandschaft soll somit in ihren Grundzügen erhalten, aber für das 21. Jahrhundert weiterentwickelt werden.

### 5.2 Grundsätzliche Zielsetzungen

#### *Einbindung der Öffentlichkeit in Planungsprozesse*

Die Entwicklung der KMA II wird durch eine stetige Öffentlichkeitsarbeit begleitet. Dennoch äußerte sich in den Beteiligungsprozessen Missfallen über die Transparenz von Planungsverfahren. Das bezieht sich vor allem auf die Genehmigungspraxis von privaten Bauvorhaben nach § 34 BauGB. Diese Genehmigungspraxis ist gesetzlich geregelt und kann dementsprechend nicht ausgehebelt werden. Für eine integrative Planung gilt es dennoch, die Öffentlichkeit stetig in die Quartiersentwicklung einzubinden.

#### *Stärkung der Nachbarschaft, sozialer Initiativen und Vereine*

Eine starke Nachbarschaft, die sich organisiert und gemeinsam für ihre Belange eintritt, ist ein relevanter Faktor für eine demokratische Stadtentwicklung. Menschen können so ihre Interessen artikulieren, vertreten und durchsetzen und somit direkten Einfluss auf die Gestaltung ihres Wohnumfeldes nehmen. So werden neue Ideen angestoßen, Perspektivenwechsel ermöglicht und Quartiere gemeinsam nachhaltig gestärkt. Anwohner:innen sollen bei ihrem zivilgesellschaftlichen Engagement möglichst unterstützt werden, insbesondere bei der Begleitung der Quartiersentwicklung im Allgemeinen oder in der Projektentwicklung im Besonderen.

#### *Vernetzung von lokalen Akteur:innen*

Anwohnende, lokale Gewerbetreibende und sonstige Akteur:innen arbeiten in der Regel selektiv. Das heißt, die Kontaktpersonen werden je nach Interessens- oder Geschäftsgrundlage spezifisch ausgewählt. Dadurch bleiben aber oftmals mögliche Synergien ungenutzt. Es ist deshalb darauf hinzuwirken, dass lokale Akteur:innen, die bisher nicht im Austausch miteinander stehen, die Möglichkeit haben, sich über mögliche Gemeinsamkeiten oder Differenzen zu verständigen und so Willensbildungsprozesse zu qualifizieren. Maßnahmenspezifisch sollen Synergien zwischen einzelnen Akteursgruppen gefunden und genutzt werden.

#### *Qualifizierung gebietstypischer Architektur*

Die KMA II ist Zeugnis einer eigenen architektonischen Epoche: der sozialistischen Moderne. Die für die KMA II entwickelten Sonderbauten und Wohngebäude zeichnen sich durch die Verwendung hochwertiger Materialien und Fassadengestaltungen aus. Das äußert sich etwa durch die Verwendung von Keramik mit teils farbig-verspielten Elementen oder – im Falle der gesellschaftlichen Bauten – durch die Verwendung von Glas. Heute sind viele Gebäude durch Sanierungen ihrer Eigenart beraubt und überformt worden (beispielsweise durch das Aufbringen von Fassadenputz) oder sind in einem schlechten Zustand. Die Architektursprache ist dementsprechend zu qualifizieren und entsprechend der Eigenarten der KMA II herauszuarbeiten.

#### *Erhalt der städtebaulichen Struktur*

Es ist ein wesentliches Ziel, die städtebauliche und architektonische Identität des Gebietes herauszustellen. Dazu gehört auch die offene Bebauungsstruktur mit geometrisch klaren, frei im Raum stehenden Baukörpern. Das heißt in Bezug auf Neubaumaßnahmen: keine Anbauten an bestehende Zeilen oder Scheiben, keine geschlossenen Ecken, keine geschlossenen Blöcke. Die städtebauliche Grundform wird durch Orthogonalität der Baukörperstellung geprägt. Der Erhalt dieser städtebaulichen Struktur sichert nicht nur die Erlebbarmachung des historischen Gebietscharakters, sondern begünstigt auch die Durchgrünung und Durchlüftung im Sinne einer hitzesensiblen Stadtentwicklung.

*Klima- und Umweltschutz forcieren*

Der Klimawandel ist eine der größten Herausforderungen der Menschheit. Mit der Einstufung des Klimanotstandes in Berlin muss auch auf kleinräumiger Ebene gehandelt werden. Dies trifft auch auf das Fördergebiet KMA II zu. Dementsprechend gilt es gebietsübergreifende Maßnahmen in den Bereichen Energie, Gebäude, Verkehr und Freiraum zum Klimaschutz umzusetzen. Die erfolgreiche Umsetzung erfordert unter anderem die Zurückbesinnung auf das Paradigma der Stadt der kurzen Wege und die Nutzung der Möglichkeiten der klimaschonenden Gebietsentwicklung.

*Klimaanpassung vorantreiben*

Die Beschleunigung des Klimawandels muss nicht nur gestoppt, sondern die KMA II auch auf dessen unvermeidlichen Auswirkungen vorbereitet werden. Große Herausforderung wird es sein, § 172 BauGB (Regelungsintention) und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel zu vereinbaren. Etwa wenn es darum geht, an möglichst vielen Orten zu entsiegeln, aber das Gebiet nicht zu stark zu überformen. So sind in der KMA II viele Stellen versiegelt, an denen die Versiegelung keine bauliche Funktion erfüllt, sondern in erster Linie eine gestalterische. Weiterhin muss geprüft werden, wie durch Flächen-, Mulden- oder Rigolenversickerung ein nachhaltiger Umgang mit Regenwasser in der KMA II stattfinden kann.

Mit zunehmenden Starkregenereignissen wird die Berliner Kanalisation überfordert, während Trockenperioden die Wachstumsbedingungen für Pflanzen und Gewächse deutlich verschlechtern. Durch Flächen-, Mulden- oder Rigolenversickerung wird das Kanalnetz entlastet, Hitzeschutz und Luftreinhaltung betrieben sowie die Biodiversität erhöht. Es gibt vielfältige Möglichkeiten für einen nachhaltigen Umgang mit Regenwasser, die entsprechend der Erhaltungsverordnung auch in der KMA II ausgenutzt werden müssen.

**KLIMAAUSWIRKUNGEN BEI JEDER MASSNAHME PRÜFEN (KLIMACHECK)**

Seit 2021 wird auf Senatsebene und im Bezirk Mitte jeder Beschluss auf seine Auswirkungen auf das Klima geprüft. Dieser Mechanismus soll dazu beitragen, dass der Klimaschutz bei allen Entscheidungen systematisch berücksichtigt wird. In ähnlicher Form soll auch hier stets die Klimaverträglichkeit der Entwicklung herausgearbeitet und gesondert betrachtet werden. Dadurch wird den Zielsetzungen „Klima- und Umweltschutz forcieren“ und „Klimaanpassung vorantreiben“ aufgrund der Klimakrise ein besonderer Stellenwert eingeräumt.

**5.3 A | Wohnen**

Im Handlungsfeld A *Wohnen* ist seit der Erstellung des ISEKs von 2017 bereits viel auf den Weg gebracht worden. Mit der Fertigstellung der bereits geplanten Neubauvorhaben ist das Nachverdichtungspotenzial aufgrund der Zielsetzung Erhalt der städtebaulichen Struktur nahezu ausgeschöpft. Trotzdem gibt es hier noch Stellschrauben, um die Lebensqualität in der KMA II zu verbessern.

**5.3.1 Zielsetzungen***Ökologische Erneuerung des Wohnungsbestandes*

Der Gebäudesektor spielt für den Klimawandel eine wesentliche Rolle. Der Betrieb von Gebäuden verursacht in Deutschland ca. 30 % der CO<sub>2</sub>-Emissionen.<sup>84</sup> Um diesem Problem gerecht zu werden, müssen die Wohngebäude im Gebiet energetisch ertüchtigt werden. Ebenso ist zu prüfen, inwieweit Dachflächen für Grünräume und zur Energiegewinnung genutzt werden können. Derartige Maßnahmen sind mit den Erhaltungszielen abzuwägen und gestalterisch in Einklang zu bringen. Aufgrund des typisierten Wohnungsbestandes bietet es sich an, großflächige Konzepte vorzubereiten, um Synergien zu erzeugen.

*Bedarfsorientierte Wohnraumerneuerung*

Die Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung unterliegt einem Wandel. Der Altersdurchschnitt sinkt, die Menschen werden diverser und die Ansprüche an den Wohnraum differenzieren sich aus. Hier gilt es, die künftigen Bedarfe mit Blick auf die Anforderungen der verschiedenen Altersgruppen zu berücksichtigen. Aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft wird die Barrierefreiheit nicht an Relevanz verlieren und ist bei der Bestandssanierung dringend zu beachten. Der Klimawandel erfordert eine ressourceneffiziente Nutzung des Wohnungsbestandes: die Pro-Kopf-Wohnfläche sollte deswegen möglichst gering gehalten werden.

*Erdgeschosszonen für andere Nutzungen öffnen*

Mit der Industrialisierung erfüllte die Trennung von Gewerbe und Wohnen in der städtebaulichen Moderne einen wichtigen Zweck. Heutzutage stehen die Erfordernisse aber auf Nachverdichtung und Nutzungsmischung, um das Leitbild „Stadt der kurzen Wege“ zu verfolgen. Zumindest bei Neubauten besteht im Gebiet das Potenzial, Raum für dringend benötigte Nahversorgungs-, Kultur- und soziale Infrastruktureinrichtungen zu schaffen. Das ist für die Entwicklung der Schillingstraße bereits ein gefestigtes Ziel und sollte auch bei sonstigen Wohnungsneubauvorhaben geprüft werden.

83 vgl. Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (2021): Energieeffizienz in Zahlen. Entwicklungen und Trends in Deutschland 2021, S.56-59.

*Eigentümerstruktur erhalten*

Die Eigentumsstruktur des Wohnraums ist ein großer Vorteil der KMA II. Durch die von einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft und Genossenschaften geprägte Eigentumslandschaft, die durch einzelne WEGs (die vor allem aus Selbstnutzer:innen zusammengesetzt sind) ergänzt wird, besteht große Mietpreisstabilität und Resilienz gegenüber Aufwertungs- und Verdrängungseffekten. Auch besteht hier das Potenzial, die Pro-Kopf-Nutzfläche der Wohnungen gering zu halten, da bei Verkleinerung oder Vergrößerung des Haushalts ggf. innerhalb der eigenen Genossenschaft umgezogen werden kann. Diese Struktur gilt es weiter auszubauen und zu erhalten.

## 5.3.2. Überblick

**HANDLUNGSFELD WOHNEN AUF EINEN BLICK**

- Wachsender Wohnungsbestand, aber Neubaupotenzial bald weitestgehend ausgeschöpft
- Städtebauliche Erhaltungsverordnung und Welterbeverfahren stellen umfassende Anforderungen
- Überformte Fassaden durch Sanierungsmaßnahmen in der Nachwendezeit. Gleichzeitig unzureichende Energieeffizienz. Nächste „Sanierungswelle“ ermöglicht Beseitigung von Überformung bei entsprechender fachlicher Begleitung.
- Hoher Eigentumsanteil an Genossenschaften, einem landeseigenen Wohnungsunternehmen und Selbstnutzer:innen. Dadurch große Resilienz der Bewohnerschaft, vergleichsweise stabile Mietpreise und geringe Wohnkostenbelastung. Bewusste Steuerung des Wohnangebots unter nachhaltigen und basisdemokratischen Prämissen möglich.
- Viele familienfreundliche Wohnungen bei gleichzeitig geringer Auslastung (hoher Wohnraumverbrauch pro Person) ohne strukturellen Leerstand. Noch ungenutzte Wohnraumpotenziale.
- Eingeschränkte Barrierefreiheit bei den Bestandswohnungen. Großes Verbesserungspotential bei anstehenden Sanierungsvorhaben.

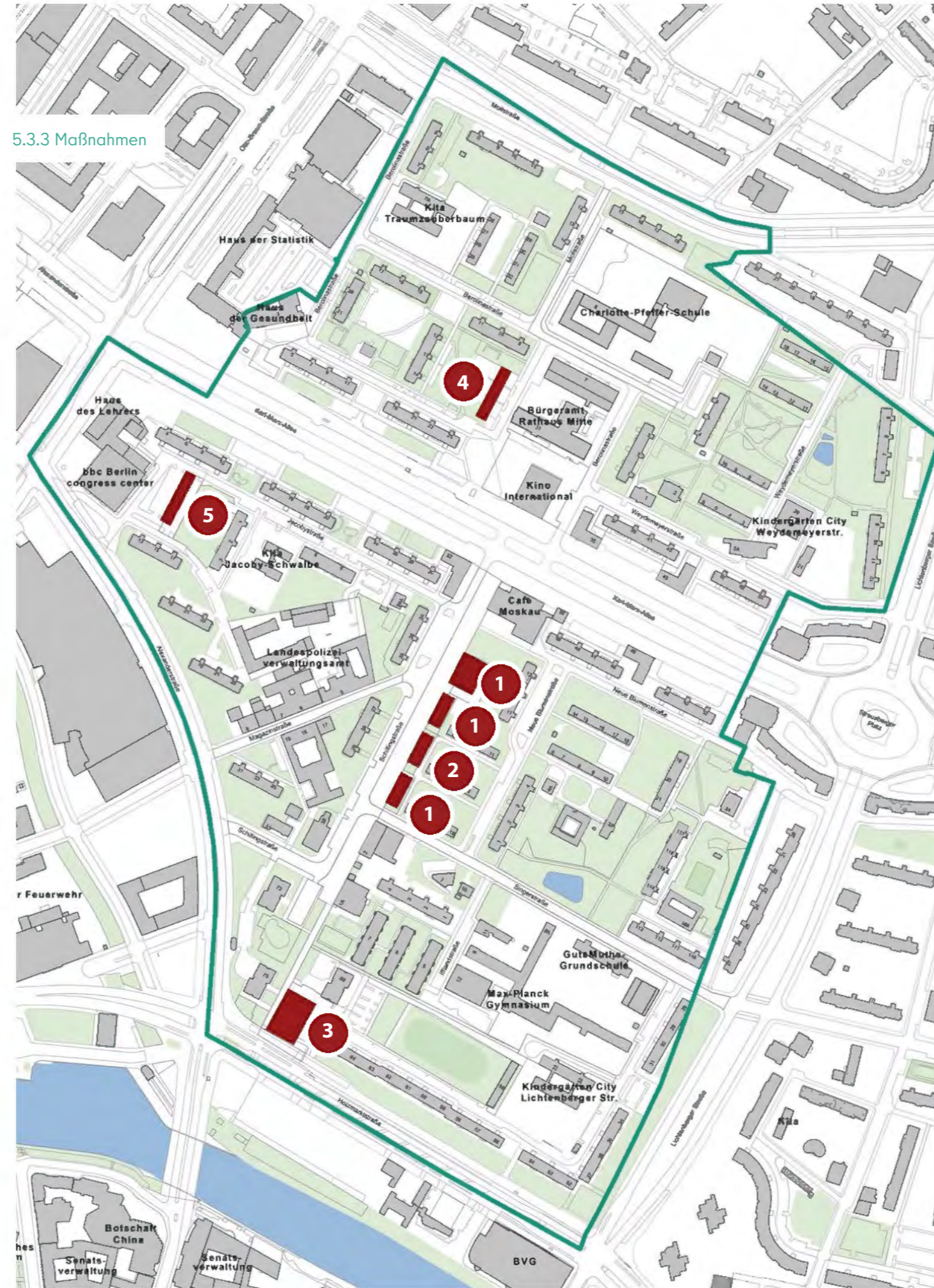
**RESILIENZ-CHECK**

Infolge der besonderen Gebietskulisse und dem laufenden Welterbeantrag ist eine behutsame Anpassung des Bestandes in der KMA II notwendig.

Besonderer Schwerpunkt im Bereich der Klimaresilienz sollte sowohl eine Bestandserhebung als auch eine grundlegende Auseinandersetzung mit der Vereinbarung von Klimaschutz und Klimaanpassung mit der bestehenden Gebietskulisse sein, um hieraus Maßnahmen oder Hilfestellungen für den Bestand als auch Neubau ableiten zu können. Dafür dient ein integriertes, energetisches Entwicklungskonzept. Dadurch werden neben der unmittelbaren CO<sub>2</sub>-Reduktion auch mittelbar die Eigentümer-schaft und Wohnungswirtschaft für die Thematik sensibilisiert und weitergebildet.

Die aktuell geplanten sieben Wohnungsneubauten bringen auf der einen Seite neue Flächenversiegelung und den Wegfall von Vegetation mit sich. Auf der anderen Seite ist durch die hohe Geschossigkeit und die fußgängerfreundliche Verkehrsanbindung ein wesentlicher Baustein für eine CO<sub>2</sub>-effiziente Flächennutzung gegeben. Der Großteil der aktuell geplanten Nachverdichtung schneidet keine Frischluftschneisen ab. Kritisch ist dahingehend nur die Bebauung an der Holzmarkstraße zu sehen. Mit Blick auf den Wohnungsmangel und eine deshalb zu erwartende Vollausslastung der Wohnungen im Gebiet überwiegen hier die positiven Auswirkungen. Gestärkt werden können diese durch Wohnungsschnitte, die eine geringe Wohnflächennutzung pro Kopf begünstigen und durch die Verwendung von erneuerbaren Energieträgern.

5.3.3 Maßnahmen



Maßstab: 1:5000

A

Maßnahmenplan  
Handlungsfeld Wohnen

Maßnahmen

- 1 Neubau von drei Wohngebäuden mit Funktionsunterlagerungen (mehrere Grundstücke entlang der Schillingstraße)
- 2 Neubau eines Wohngebäudes mit Funktionsunterlagerung (ein Grundstück entlang der Schillingstraße)
- 3 Neubau eines Wohngebäudes mit Funktionsunterlagerung (Holzmarktstraße 66)
- 4 Neubau eines Wohngebäudes (Südlich Berlinastraße 9-11)
- 5 Neubau eines Wohngebäudes mit Funktionsunterlagerung (westlich Jacobystraße2)

Gebietsübergreifende Maßnahmen

- 6 Energetisches Quartierskonzept
- 7 Gestaltungshandbuch

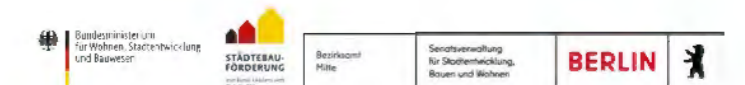
 Fördergebietsgrenze

Integriertes städtebauliches  
Entwicklungskonzept

Fortschreibung 2023  
Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt  
Förderprogramm Lebendige Zentren  
und Quartiere

Auftraggeber:  
Bezirksamt Mitte,  
Stadtentwicklungsamt  
Stand: November 2023

Verfasser:  
Koordinationsbüro für Stadtentwicklung  
und Projektmanagement -  
KoSP GmbH



**Adresse**

(östlich) Schillingstraße 25-29

**Maßnahmenart**

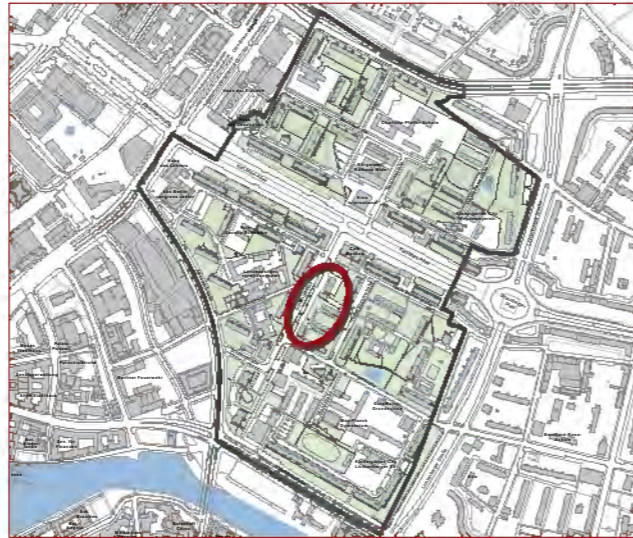
Neubau

**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

WBG Solidarität eG

**Fläche**ca. 2.966 m<sup>2</sup>

Stand 11.2023

**Projektziel & Erfordernisse**

- Neubau von drei 5-geschossigen Wohngebäuden mit jeweils 20 Wohnungen
- Gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss
- Erhalt des Bestandsgewerbes durch Rotation und zeitlich aufeinanderfolgende Bebauung
- Nachverdichtung und stadträumliche Fassung der Schillingstraße
- Einheitliche, sich in die Umgebung einfügende Architektursprache

**Verfahrensstand**

- Einreichung Bauantrag für den 1. Neubau (2022)
- Umzug des Friseurs und Mitgliedertreffs der Solidarität eG in das alte Ambulatorium (2022)
- Abbruchmaßnahmen (2022)
- Baugenehmigung 1. Neubau (2023)

**Nächste Schritte**

- Errichtung des 1. (südlichen) Neubaus (ab 2023)
- Errichtung des 2. (mittleren) Neubaus (anschließend)
- Errichtung des 3. (nördlichen) Neubaus (anschließend)

**Umsetzungspriorität**

- Hoch

**Kosten (Finanzierung)**

- Unveröffentlicht (privat)



Modell der Baukörper



Die Schillingstraße im Jahr 2022

**Adresse**

(westlich) Schillingstraße 3

**Maßnahmenart**

Neubau

**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

Privat

**Fläche**ca. 675 m<sup>2</sup>

Stand 05.2023

Stand 11.2023

**Projektziel & Erfordernisse**

- Neubau von einem 5-geschossigen Wohngebäude mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss
- Nachverdichtung und stadträumliche Fassung der Schillingstraße
- Einheitliche, sich in die Umgebung einfügende Architektursprache

**Verfahrensstand**

- Grobe räumliche Fassung festgesetzt durch die Präzisierung der Erhaltungsverordnung (2015)
- Zurzeit keine näheren Informationen in Bezug auf den Planungsstand des Eigentümers bekannt (2022)

**Nächste Schritte**

- Erarbeitung von Bauunterlagen

**Umsetzungspriorität**

- Hoch

**Kosten (Finanzierung)**

- Unveröffentlicht (privat)



Modell der Baukörper



Die zukünftig zu bebauende Fläche

**Adresse**

Holzmarktstraße 66

**Maßnahmenart**

Neubau

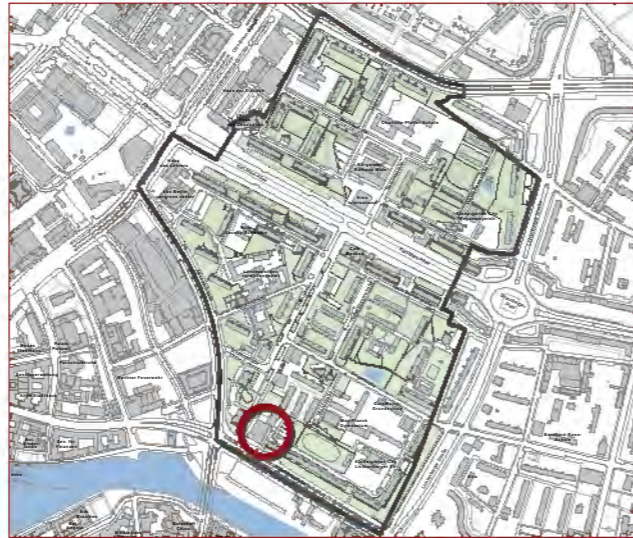
**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

Privat

**Flächentragfläche**ca. 2.825 m<sup>2</sup>

Stand 05.2023

Stand 11.2023



Abrisarbeiten, Sommer 2022



Die zu bebauende Fläche, Sommer 2022

**Projektziel & Erfordernisse**

- Neubau eines 5 bis 6-stöckigen Wohn- und Bürogebäudes mit einheitlicher Traufhöhe
- Errichtung von 50 Wohneinheiten in den Obergeschossen des nördlichen Gebäudeteils
- Stadträumliche Fassung der Schillingstraße
- Einheitliche, sich in die Umgebung einfügende Architektursprache

**Verfahrensstand**

- Grobe räumliche Fassung festgesetzt durch die Präzisierung der Erhaltungsverordnung (2015)
- Baugenehmigung erteilt (2022)
- Abriss der alten Kaufhalle (2022)
- Baubeginn (2022)

**Nächste Schritte**

- Fertigstellung (geplant für 2025)

**Umsetzungspriorität**

- In Umsetzung

**Kosten (Finanzierung)**

- Unveröffentlicht (privat)

**Adresse**

(südlich) Berolinastraße 9-11

**Maßnahmenart**

Neubau

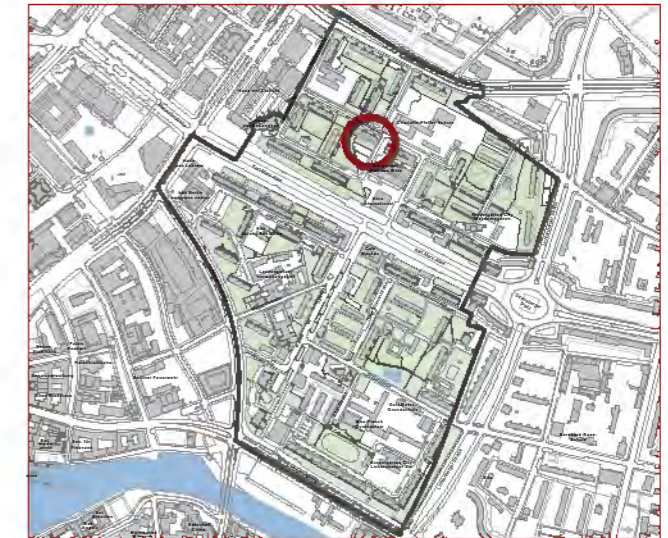
**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

WBM

**Flächentragfläche**ca. 3580 m<sup>2</sup>

Stand 05.2023

Stand 11.2023



Entwurf des Neubaus



Die zukünftig zu bebauende Fläche

**Projektziel & Erfordernisse**

- Neubau eines 8-geschossigen Wohngebäudes mit 72 Mietwohnungen
- Wohn- und Begegnungszentrum für lesbische Frauen
- WBM (Bauherrin / Vermieterin) und Rad und Tat (künftige Generalmieterin)
- öffentliche Nutzungen inkl. Kiezcafé und Veranstaltungsräumen im Erdgeschoss
- Nachverdichtung westlich des Rathauses Mitte bei behutsamer Einfügung in das städtebauliche Umfeld

**Verfahrensstand**

- Baugenehmigung erteilt (2021)
- Unterzeichnung des Kooperationsvertrags zwischen WBM und Rad und Tat (2021)
- Stetige Informations- und Vernetzungsveranstaltungen
- Baubeginn (2023)

**Nächste Schritte**

- Fertigstellung (geplant für 2025)

**Umsetzungspriorität**

- In Umsetzung

**Kosten (Finanzierung)**

- Unveröffentlicht (WBM, Lotto-Stiftung, Spenden)

**Adresse**

(westlich) Jacobystraße 2

**Maßnahmenart**

Neubau

**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

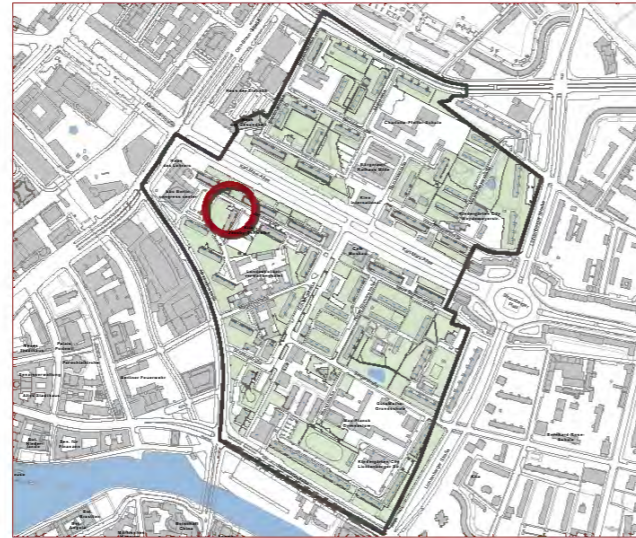
Land Berlin / WBM

**Flächentrag:in**

ca. 1.154 m<sup>2</sup>

Stand 05.2023

Stand 11.2023



**Projektziel & Erfordernisse**

- Neubau eines 8-geschossigen Wohngebäudes
- Nachverdichtung bei gleichzeitiger Beachtung des Umgebungsschutzes der umliegenden Denkmäler
- Akzeptanz durch das Landesdenkmalamt mit Blick auf Welterbeverfahren

**Verfahrensstand**

- Abstimmungen zwischen Denkmalämtern und WBM (2023)

**Nächste Schritte**

- Zustimmung des Landesdenkmalamtes nötig

**Umsetzungspriorität**

- Mittel

**Kosten (Finanzierung)**

- Unklar (Offen)



Die zukünftig zu bebauende Fläche aus Richtung Norden



Die zukünftig zu bebauende Fläche aus Richtung Süden

**Adresse**

Gebietsübergreifend

**Maßnahmenart**

Konzepterstellung

**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

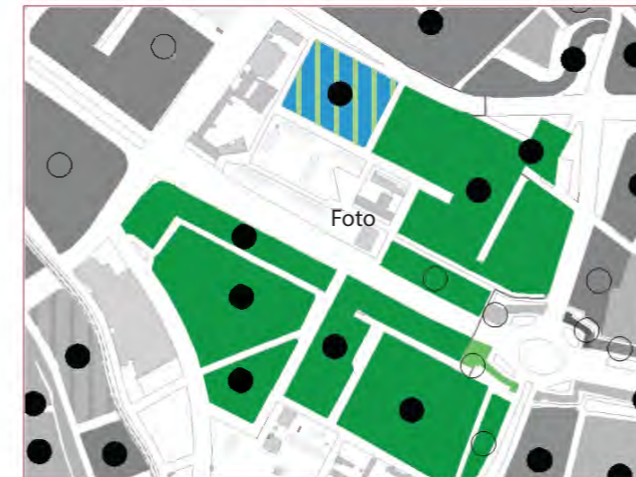
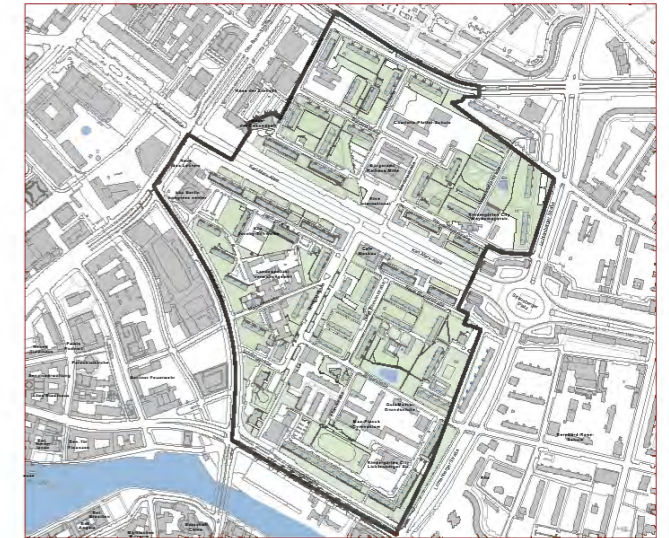
Stadtentwicklungsamt, Bezirk Mitte v. Berlin

**Flächentrag:in**

ca. 64 ha

Stand 05.2023

Stand 11.2023



Wärmeversorgung im Gebiet



Nahaufnahme eines Sonnenkollektors

**Projektziel & Erfordernisse**

- Beauftragung eines quartiersbezogenen energetischen Konzeptes (KfW Programm 432)
- Analyse der Energieverhältnisse und wesentlicher CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebiet
- Untersuchung der Klimaresilienz des Gebietes
- Ermittlung von Verbesserungspotenzialen mit Umsetzungsschritten und Erfolgskontrolle

**Verfahrensstand**

- Koordination von Wohnungseigentümer:innen und öffentlicher Hand

**Nächste Schritte**

- Beauftragung von Gutachter:innen zur Konzepterstellung
- Anschließende Beauftragung eines Sanierungsmanagements zur Umsetzung

**Umsetzungspriorität**

- Mittel

**Kosten (Finanzierung)**

- ca. 350.000 Euro (KfW & Sanierungsfördermittel Bezirksamt Mitte von Berlin)

**Adresse**

Gebietsübergreifend

**Maßnahmenart**

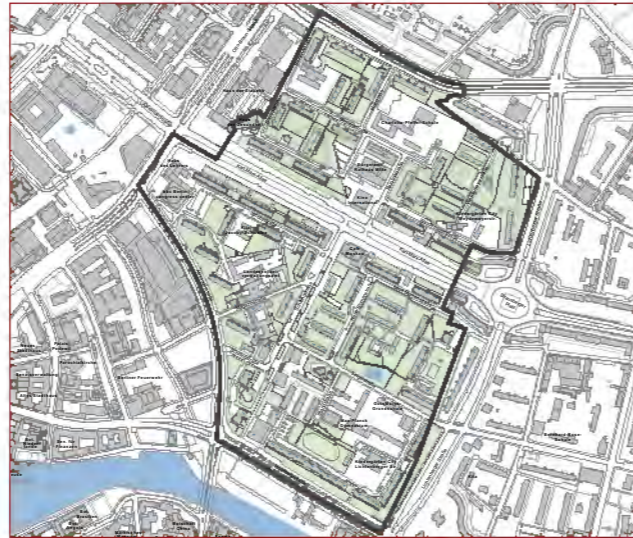
Konzepterstellung

**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

Stadtentwicklungsamt, Bezirk Mitte v. Berlin

**Maßnahmenträger:in**

ca. 64 ha

Stand 05.2023  
Stand 11.2023**Projektziel & Erfordernisse**

- Handbuch zur Sicherung von architektonischen Qualitätsstandards bei zukünftigen Sanierungs- und Neubauvorhaben
- Definition architektonischer Leitdetails im Sinne des bauzeitlichen Gebietscharakters
- Beratungs- und Orientierungsfunktion für Eigentümer:innen
- Mögliche Grundlage für Gestaltungsverordnung

**Vorgehen**

- Amtsinterne Abstimmungen zur Zielsetzung (2023)

**Nächste Schritte**

- Ausschreibung und Vergabe der Handbucharbeitung
- Konzepterarbeitung

**Umsetzungspriorität**

- Hoch

**Kosten (Finanzierung)**

- ca. 80.000 Euro (Sanierungsfördermittel Bezirksamt Mitte von Berlin)

**5.4 B | Nahversorgung und Kultur**

Wie die Analyse zum Handlungsfeld B *Nahversorgung und Kultur* aufgezeigt hat, sind zwar bestimmte Nahversorgungsangebote im Gebiet gegeben, doch decken die vorhandenen Angebote die Bedarfe bzw. die Nachfrage – vor allem in den Bereichen Gesundheitsversorgung, Einzelhandel und Gastronomie – nicht ab. Diesen Problemen ist zu begegnen.

**5.4.1 Zielsetzungen***Erhalt bestehender Angebote*

Aufgrund des Mangels an Nahversorgungseinrichtungen gilt es, das bestehende Gewerbe zu unterstützen, indem Bleibestrategien verfolgt werden. Die Nutzungshistorie vom Cafe Moskau und der ehemaligen Mokka-Milch-Eisbar zeigen, dass auf einen Auszug nicht automatisch ein gleichwertiger Einzug folgt. Gute Ansätze sind etwa bei den Neubauvorhaben der Solidarität eG in der Schillingstraße zu sehen, wo bestehende Einrichtungen systematisch innerhalb des Gebietes umziehen. Dieses Vorgehen erfordert zwar eine gestaffelte Bebauung mit einhergehender Verlängerung der Bauzeit, allerdings können ansässige Anbieter:innen im Gebiet bestehen bleiben.

*Stärkung bedarfsorientierter Nahversorgung*

Das Versorgungsangebot muss vor allem im Gebietszentrum gestärkt werden. Der Fokus in der zukünftigen Planung liegt hierbei auf der Entwicklung der Schillingstraße als zentrale Versorgungsachse des Gebietes. Mit den Neubauvorhaben in der Schillingstraße, die Gewerbeflächen für Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote im Erdgeschoss vorsehen, sind wichtige Schritte zur Revitalisierung der Promenade in Planung. Die Digitalisierung und der Klimawandel verändern allerdings die Anforderungen an die Nahversorgung. Es ergeben sich größere Potenziale und Anforderungen, mit weniger Nutzfläche, die gleichen oder gar komplexere Bedürfnisse zu befriedigen. Im Jahr 2023 müssen viele Dienstleistungen und Nahversorgungsangebote nicht mehr in der Nähe der eigenen Haustür bereitgestellt werden. Deshalb ist es wichtig, darauf zu achten, dass die in den jeweiligen Gebäuden entstehenden Angebote auch wirklich gebraucht werden und dem Gebiet im Sinne einer Stadt der kurzen Wege zugutekommen. Die Ansiedlung von Gewerbeflächen sollte kein Selbstzweck sein. Aufgrund der geringen Quantität von Nahversorgungsbetrieben ist es außerdem zu vermeiden, dass die Zielgruppen in erster Linie ökonomisch starke Personengruppen oder überwiegend Ausflugs Gäste sind.



Individuell sanierter QP 59 in der Neuen Blumenstraße



Denkmalgerecht sanierter QP 59 an der Karl-Marx-Allee

*Lern- und Begegnungsräume schaffen*

Die zunehmende gesellschaftliche Vereinzelung, die durch einen hohen Anteil von Einpersonenhaushalten in Berlin<sup>84</sup> unterstrichen wird, resultiert in der Bedeutsamkeit und Nachfrage von sozialen Treffpunkten. Auch in der KMA II wurde in den Öffentlichkeitsbeteiligungen der Wunsch nach solchen Orten der Begegnung mehrfach geäußert. Diesem Bedürfnis gilt es nachzugehen und somit Potenziale in den Bestands- sowie Neubauten herauszustellen. Dabei sollen alle Altersgruppen beachtet werden, da sowohl Kinder und Jugendliche als auch ältere Personen Lern- und Begegnungsräume benötigen. Darüber hinaus können nachbarschaftliche Netzwerke aufgebaut und das soziale Miteinander gefördert werden.

*Stärkung und Erweiterung von Kulturangeboten*

Der Bereich Kultur soll im Gebiet gestärkt werden. Um das Angebot im Gebiet zu erweitern, bieten z. B. die Bereiche der geplanten Pavillonbauten große Potenziale. Für eine Entwicklung, die der Gebietsbevölkerung zugutekommt, ist es aber wichtig, dass hier nicht nur architektonisch, sondern auch durch die Nutzungskonzepte eine Integration in die Umgebung stattfindet. Zusätzlich zu den Pavillons sind auch andere Nutzflächen für niedrigschwellige Kulturangebote zu schaffen, beispielsweise durch eine bezirkliche Kultureinrichtung.

*Sicherung historischer Kunst im öffentlichen Raum*

Bei der Errichtung der Karl-Marx-Allee wurde großer Wert auf die künstlerische Ergänzung und Untermalung der Architektur gelegt. Das zeigt sich etwa an dem Bildhauerrelief am Kino International, dem Mosaik am Cafe Moskau oder auch den Schmuck- und Strukturmauern im Gebiet. Diese sind bedeutender Ausdruck der Entstehungsgeschichte und müssen dokumentiert, gepflegt und erhalten werden. Ergänzt um ein öffentliches Angebot zur Vermittlung ihrer Entstehungsgeschichte und Bedeutung.

## 5.4.2 Überblick

**HANDLUNGSFELD NAHVERSORGUNG UND KULTUR AUF EINEN BLICK**

- Aktuell unzureichendes Angebot von Nahversorgung und Kultur u.a. wegen geringer Anzahl an Gewerbeeinheiten. Gleichzeitig stehen Gewerbeimmobilien mit großem Potenzial und Identifikationswert (z.B. Cafe Moskau, ehem. Mokka-Milch-Eisbar, etc.) leer oder werden ohne Mehrwert für das Gebiet genutzt. Vorhandene Kultureinrichtungen haben jedoch überörtlichen Einzugsbereich.
- Erheblicher Mangel an Gastronomie; Übernahme einer gebietsversorgenden Funktion durch das Rathaus Mitte
- Wohngebietscharakter und städtebauliche Erhaltungsverordnung stellen in vielen Bereichen unüberbrückbare Hürden für Nachverdichtung zugunsten von Gewerbeeinheiten dar.
- Die KMA II ist dem Alexanderplatz als Hauptzentrum untergeordnet, deshalb liegt der gewerbliche Fokus auch zukünftig auf der Nahversorgung.
- Neuerrichtung von mischgenutzten Immobilien schafft neue Angebote. Zukünftig wachsender Bestand an Gewerbeeinheiten für Nahversorgung und Kultur.
- Hoher baukultureller Wert in bestehenden Pavillons. Neue Nutzungspotenziale in den geplanten Pavillons entlang der Karl-Marx-Allee. Bei der Pavillon Entwicklung ist auf eine gute Durchmischung der Träger:innen bzw. v.a. öffentliche Einrichtungen zu berücksichtigen, bspw. bezirklicher Raum für Stadtkultur und Geschichte.
- Reicher Bestand an Kunst im öffentlichen Raum, die zunehmend Aufmerksamkeit erhält

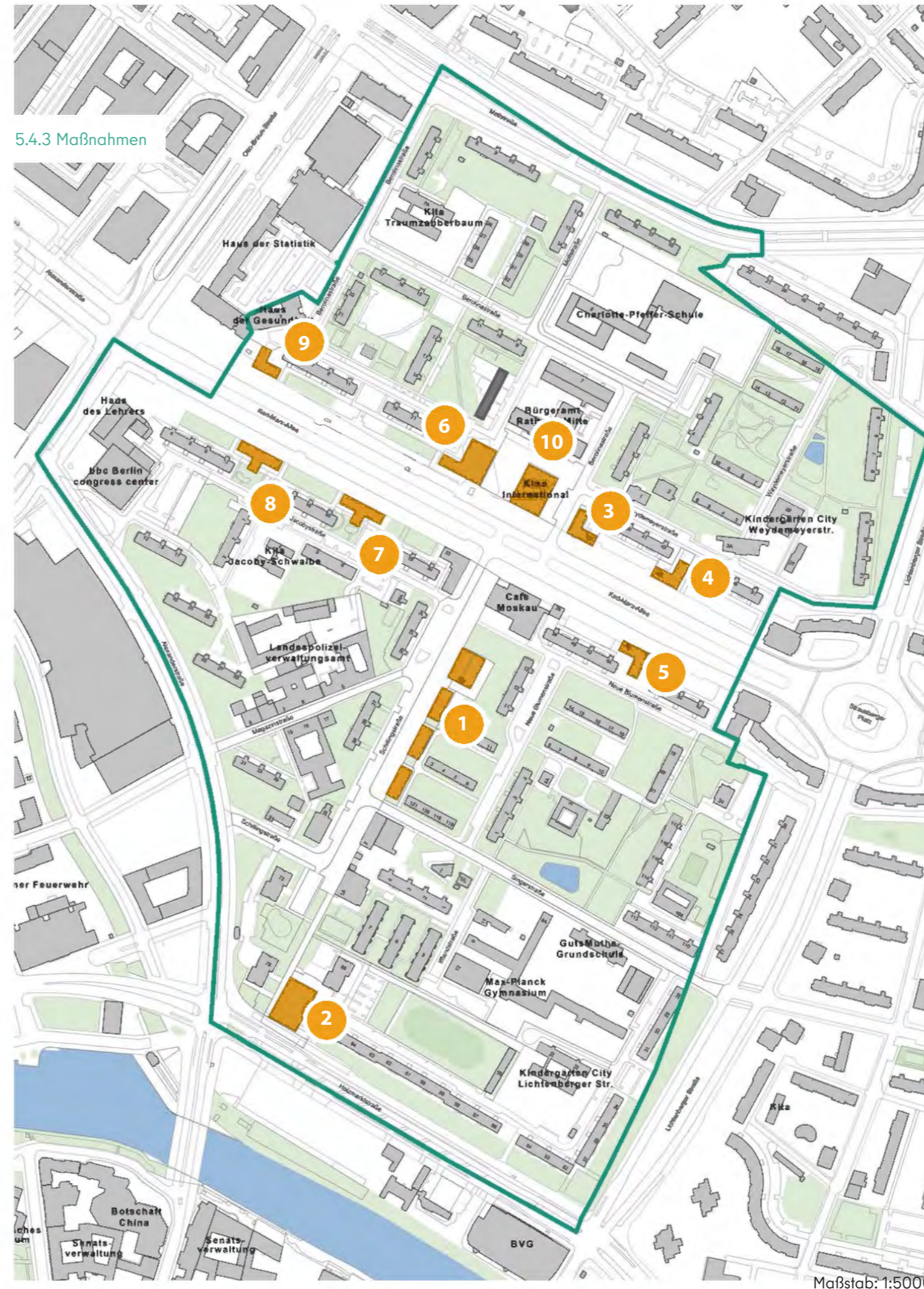
## RESILIENZ-CHECK

Die spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen im Bereich Nahversorgung und Kultur sind aufgrund der eher geringen räumlich-physischen Ausprägung dieses Handlungsfelds begrenzt. Der Abriss zweier Kaufhallen (bzw. eines Einkaufskomplexes) sowie zweier weiterer einstöckiger Gewerbegebäude zugunsten von mehrstöckigen mischgenutzten Gebäuden in den vergangenen Jahren, sind wichtige Schritte auf dem Weg zu einer effizienteren Grundstücksauslastung.

Dahingehend bestehen aber Einschränkungen in den Handlungsoptionen, die sich aufgrund der baulichen Struktur an der KMA ergeben. Im Ergebnis überwiegt das Leitbild, den historischen Charakter der KMA II erlebbar zu machen und das Gebiet zu einem lebendigen Quartier weiterzuentwickeln sowie die Zielsetzung Kulturangebote und die soziale Infrastruktur zu erweitern.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden und der Sanierung bestehender Einrichtungen ist im Rahmen der Erhaltungsziele auf die Verwendung von klimaschonenden Materialien und eine effiziente Dämmung zu achten.

## 5.4.3 Maßnahmen



Maßstab: 1:5000

## B



Maßnahmenplan  
Handlungsfeld Nahversorgung und Kultur

## Maßnahmen

- |   |   |    |   |
|---|---|----|---|
| 1 | Funktionsunterlagerungen im EG (Neubauten entlang der Schillingstraße)  | 8  | Neubau eines T-Pavillons (Kunstinstitution) westlich Karl-Marx-Allee 14 |
| 2 | Funktionsunterlagerung im EG (Neubau Holzmarktstraße 66)                | 9  | Neubau eines L-Pavillons (ggf. SenSBW) westlich Karl-Marx-Allee 5       |
| 3 | Gebäudesanierung Pavillon Karl-Marx-Allee 35                            | 10 | Sanierung des Kinos International Karl-Marx-Allee 33                    |
| 4 | Gebäudesanierung Pavillon Karl-Marx-Allee 45                            |    |   |
| 5 | Gebäudesanierung Pavillon Karl-Marx-Allee 46                            |    |   |
| 6 | Neubau eines Sonderbau-Pavillons (Stiftung) westlich Karl-Marx-Allee 33 |    |   |
| 7 | Neubau eines T-Pavillons (Museum) westlich Karl-Marx-Allee 24           |    |   |

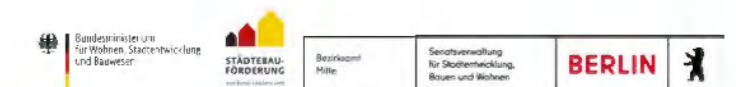
## Gebietsübergreifende Maßnahmen

- |    |  |
|----|--|
| 11 | Neuschaffung einer Lern- und Begegnungsstätte (nicht verortet) |
| 12 | Erinnerungskultur fördern                                      |

- |   |                     |
|---|---------------------|
|  | Neubau              |
|  | Fördergebietsgrenze |

Integriertes städtebauliches  
Entwicklungskonzept

Fortschreibung 2023

Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt  
Förderprogramm Lebendige Zentren  
und QuartiereAuftraggeber:  
Bezirksamt Mitte,  
Stadtentwicklungsamt  
Stand: November 2023Verfasser:  
Koordinationsbüro für Stadtentwicklung  
und Projektmanagement -  
KoSP GmbH

**Adresse**

(östlich) Schillingstraße 25-29

**Maßnahmenart**

Neubau

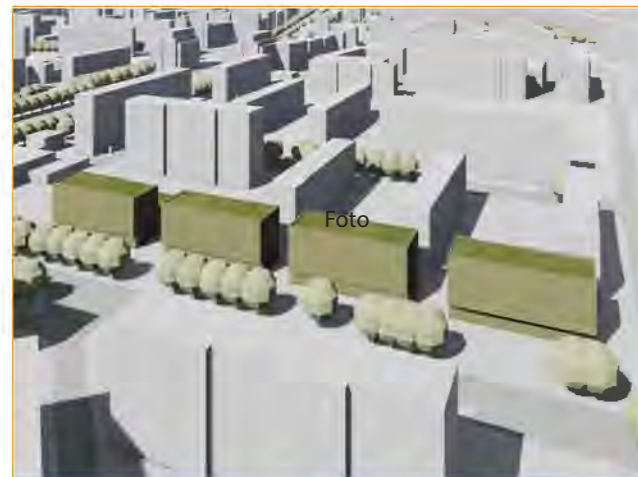
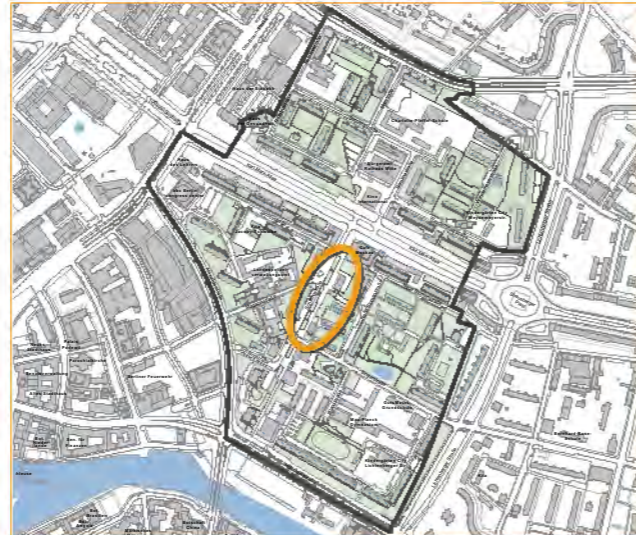
**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

Solidarität eG und Einzeleigentümer/Privat

**Fläche**

ca. 3.641 m<sup>2</sup>

Stand 11.2023



Modell der Baukörper



Blick über die Schillingstraße, Stand 2021

**Projektziel & Erfordernisse**

- Ergänzung des bedarfsorientierten Nahversorgungsangebotes im Gebiet, indem die Erdgeschosse für verschiedene Nutzungen, insbesondere Gastronomie und Einzelhandel, vorgesehen werden
- Für zukünftige Projekte entlang der Schillingstraße gilt die Vorgabe der Gewerbeansiedlung im Erdgeschoss, um sie langfristig wieder als lebendige und attraktive Quartiersstraße zu entwickeln
- Erhalt des Bestandsgewerbes durch Rotation und zeitlich aufeinanderfolgende Bebauung

**Verfahrensstand**

- Einreichung Bauantrag für den 1. Neubau (2022)
- Umzug des Friseurs und Mitgliedertreffs der Solidarität eG in das alte Ambulatorium (2022)
- Abbruchmaßnahmen (2022)
- Baugenehmigung 1. Neubau (2023)

**Nächste Schritte**

- Errichtung des 1. (südlichen) Neubaus (ab 2023)
- Errichtung des 2. (mittleren) Neubaus (anschließend)
- Errichtung des 3. (nördlichen) Neubaus (anschließend)

**Umsetzungspriorität**

- Hoch

**Kosten (Finanzierung)**

- Unveröffentlicht (Privat)

**Adresse**

Holzmarktstraße 66

**Maßnahmenart**

Neubau

**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

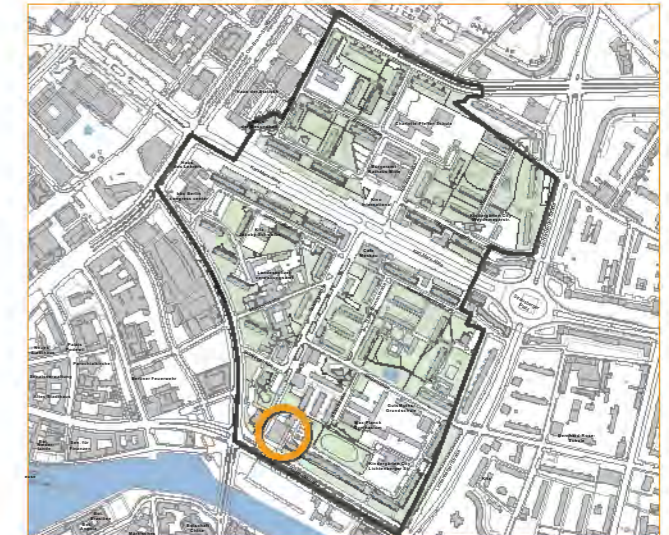
Privat

**Fläche**

ca. 2.847 m<sup>2</sup>

Stand 08.2022

Stand 11.2023



Die zu bebauende Fläche von Südwesten, Sommer 2022



Die zu bebauende Fläche von Nordwesten, Stand 2023

**Projektziel & Erfordernisse**

- Nachverdichtung an der Schilling- und Holzmarktstraße mit einem 6-stöckigen Wohn- und Bürogebäude
- Gastronomie und Gewerbenutzungen im Erdgeschoss; Büroflächen im südlichen Gebäudeteil
- Stadträumliche Fassung der Schillingstraße
- Einheitliche, sich in die Umgebung einfügende Architektursprache

**Verfahrensstand**

- Grobe räumliche Fassung festgesetzt durch die Präzisierung der Erhaltungsverordnung (2015)
- Baugenehmigung erteilt (2022)
- Abriss der alten Kaufhalle (2022)
- Baubeginn (2022)

**Nächste Schritte**

- Fertigstellung (geplant für 2025)

**Umsetzungspriorität**

- In Umsetzung

**Kosten (Finanzierung)**

- Unveröffentlicht (Privat)

**Adresse**

Karl-Marx-Allee 35

**Maßnahmenart**

Sanierung

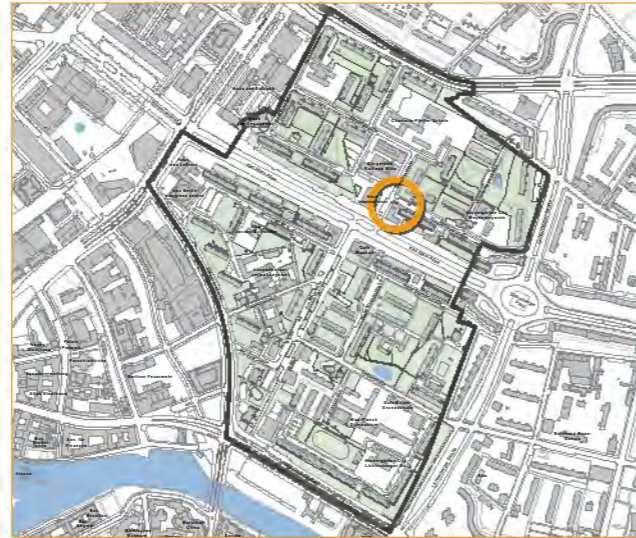
**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

Privat/Eigentümer

**Fläche**

ca. 903 m<sup>2</sup>

Stand 11.2023



**Projektziel & Erfordernisse**

- Klimaschonende Gebäudesanierung
- Denkmalgerechte Instandsetzung
- Wunsch nach Gastronomienutzung und Belebung der Karl-Marx-Allee
- Erhalt eines bedeutsamen Gebäudes für die Gebietshistorie
- Konkrete Nutzung bisher offen

**Verfahrensstand**

- Einreichung Sanierungsantrag (2022)
- Abstimmungen zwischen Denkmalbehörde und Eigentümer (2022)
- Sanierungsbeginn (2023)

**Nächste Schritte**

- Durchführung und Fertigstellung Sanierung

**Umsetzungspriorität**

- In Umsetzung

**Kosten (Finanzierung)**

- Unveröffentlicht (Privat)



Zustand des Pavillons, Stand 2022



Zustand des Pavillons, Stand 2022

**Adresse**

Karl-Marx-Allee 45

**Maßnahmenart**

Sanierung

**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

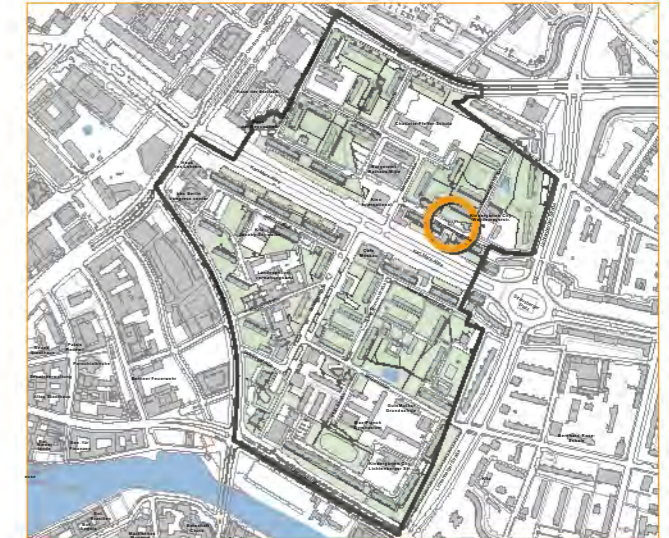
Privat/ Eigentümer

**Fläche**

ca. 1.023 m<sup>2</sup>

Stand 08.2022

Stand 11.2023



**Projektziel & Erfordernisse**

- Sanierung der Gebäudehülle (Fassade)
- Denkmalgerechte Instandsetzung
- Klimaschonende Sanierung
- Erhalt bestehender Einrichtungen und des Gebietscharakters

**Verfahrensstand**

- Aktuelle Nutzung: Galerie (2023)
- Bisher keine Sanierungspläne kommuniziert worden (2023)

**Nächste Schritte**

- Offen

**Umsetzungspriorität**

- Mittel

**Kosten (Finanzierung)**

- Unveröffentlicht (Offen)



Zustand des Pavillons, Stand 2022



Zustand des Pavillons, Stand 2022

**Adresse**

Karl-Marx-Allee 46

**Maßnahmenart**

Sanierung

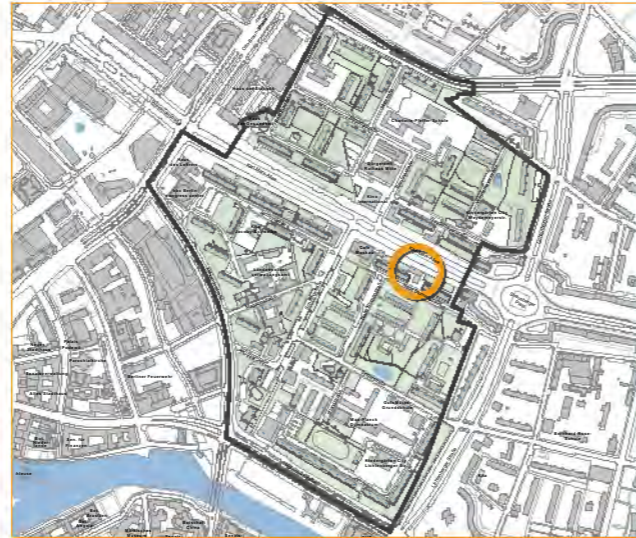
**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

Privat

**Fläche**

ca. 1.023 m<sup>2</sup>

Stand 11.2023



Zustand des Pavillons, Stand 2022



Zustand des Pavillons, Stand 2022

**Projektziel & Erfordernisse**

- Sanierung der Gebäudehülle (Fassade)
- Denkmalgerechte Instandsetzung der Fassade
- Klimaschonende Sanierung
- Erhalt bestehender Einrichtungen und des Gebietscharakters

**Verfahrensstand**

- Mieterwechsel (2021)
- Aktuelle Nutzung: Fahrradhändler (2022)
- Anbringung denkmalgerechter Werbeanlagen (2022)
- bisher keine Sanierungspläne kommuniziert worden (2023)

**Nächste Schritte**

- Offen

**Umsetzungspriorität**

- Mittel

**Kosten (Finanzierung)**

- Unveröffentlicht (Offen)

**Adresse**

(westlich) Karl-Marx-Allee 33

**Maßnahmenart**

Neubau

**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

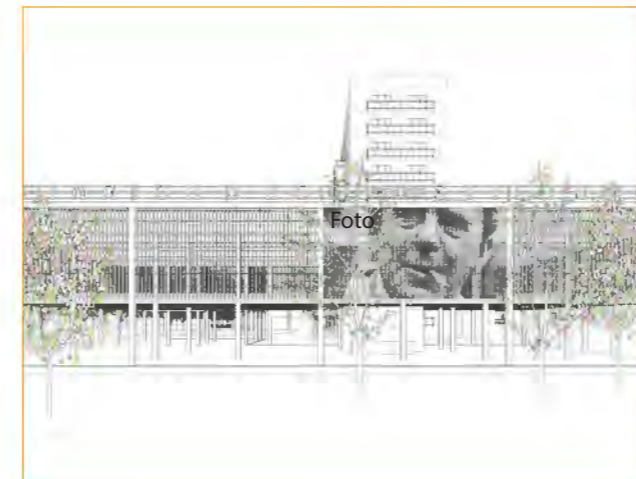
WBM / Heinrich-Böll-Stiftung (Erbbaurecht)

**Fläche**

ca. 1.778 m<sup>2</sup>

Stand 08.2022

Stand 11.2023



3D-Entwurf des Pavillons



Blick auf den potentiellen Pavillon von der KMA

**Projektziel & Erfordernisse**

- Neubau eines 2-geschossigen Pavillons
- Nutzungen, die sich an die Öffentlichkeit richten
- Ergänzung der vorhandenen Pavillonarchitektur
- Nachverdichtung entlang der Karl-Marx-Allee bei behutsamer Einfügung in die Umgebung

**Verfahrensstand**

- Werkstattverfahren mit Entwurf von mghs + Rolf Mühlethaler als Ergebnis (2017-2019)
- Erstellung einer Vorplanungsunterlage (2020)
- Erbbaurechtsvertrag (mit WBM) unterschrieben (2021)

**Nächste Schritte**

- Erstellung der Bauplanungsunterlagen (2022-2023)
- Baudurchführung

**Umsetzungspriorität**

- Hoch

**Kosten (Finanzierung)**

- Unveröffentlicht (Heinrich-Böll-Stiftung)

**Adresse**

(westlich) Karl-Marx-Allee 24

**Maßnahmenart**

Neubau

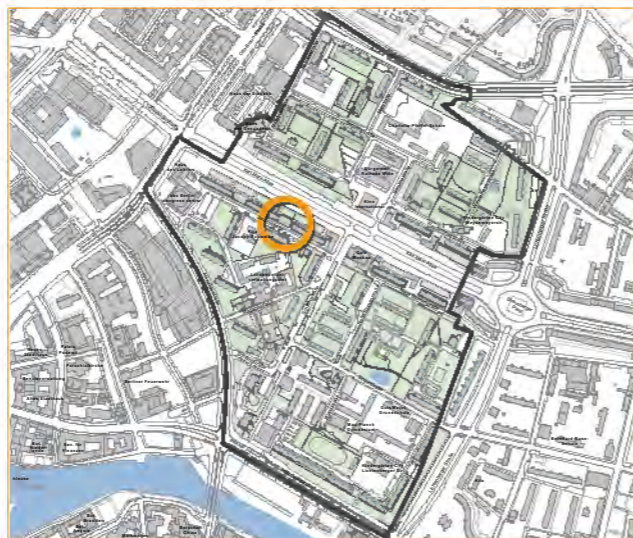
**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

WBM

**Fläche**ca. 1390 m<sup>2</sup>

Stand 08.2022

Stand 11.2023

**Projektziel & Erfordernisse**

- Neubau eines 2-geschossigen Pavillons in T-Form
- Ergänzung der vorhandenen Pavillonarchitektur
- Nachverdichtung entlang der Karl-Marx-Allee bei behutsamer Einfügung in die Umgebung
- Nutzung durch das Museum der Dinge

**Verfahrensstand**

- Werkstattverfahren mit Entwurf von AFF Architekten als Ergebnis (2017-2019)
- Erstellung einer Vorplanungsunterlage (2020)
- Arbeit an einem Kooperationsvertrag zwischen SenKultEuropa, WBM und Bezirk Mitte (2022-2023)

**Nächste Schritte**

- Erarbeitung der Vor- und Bauplanungsunterlagen

**Umsetzungspriorität**

- Hoch

**Kosten (Finanzierung)**

- ca. 8.000.000 Euro (SenKultGZ)



Darstellung des Pavillons



Darstellung des Pavillons

**Adresse**

(westlich) Karl-Marx-Allee 14

**Maßnahmenart**

Neubau

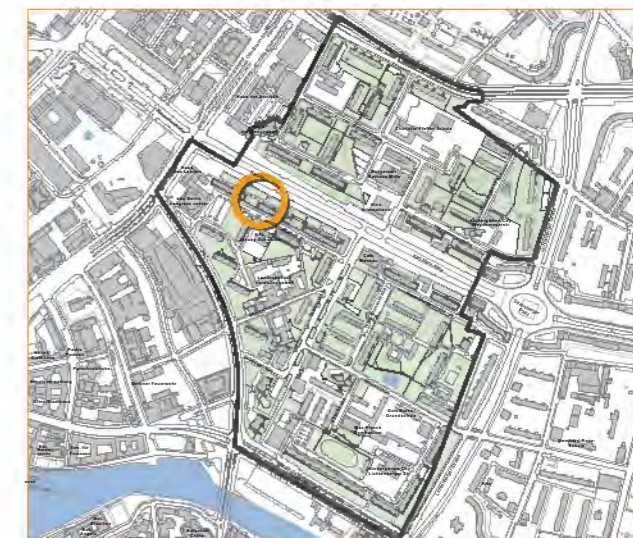
**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

WBM

**Fläche**ca. 1336 m<sup>2</sup>

Stand 08.2022

Stand 11.2023

**Projektziel & Erfordernisse**

- Neubau eines 2-geschossigen Pavillons in T-Form
- Ergänzung der vorhandenen Pavillonarchitektur
- Nachverdichtung entlang der Karl-Marx-Allee bei behutsamer Einfügung in die Umgebung
- Pacht durch die Neue Gesellschaft für Bildende Kunst mit Nutzungen, die sich an die Öffentlichkeit richten

**Verfahrensstand**

- Werkstattverfahren mit Entwurf von AFF Architekten als Ergebnis (2017-2019)
- Erstellung einer Vorplanungsunterlage (2020)
- Arbeit an einem Kooperationsvertrag zwischen SenKultEuropa, WBM und Bezirk Mitte (2022-2023)

**Nächste Schritte**

- Erarbeitung der Vor- und Bauplanungsunterlagen

**Umsetzungspriorität**

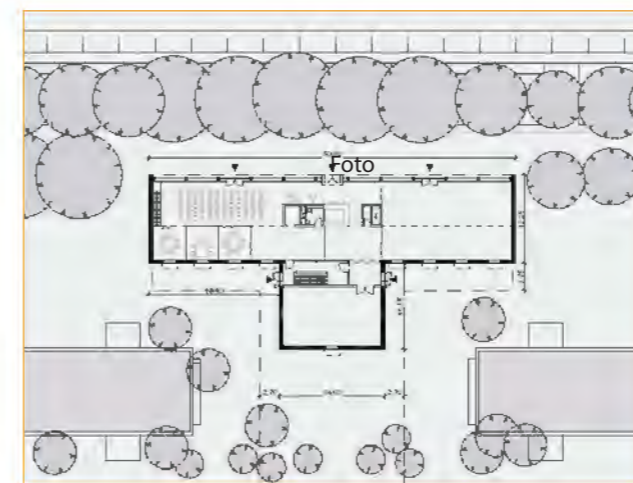
- Hoch

**Kosten (Finanzierung)**

- ca. 8.000.000 Euro (SenKultGZ)



Darstellung des Pavillons



Skizze des Pavillons aus der Vorplanungsunterlage

**Adresse**

(westlich) Karl-Marx-Allee 5

**Maßnahmenart**

Neubau

**Eigentümer:in/ Maßnahmenträger:in**

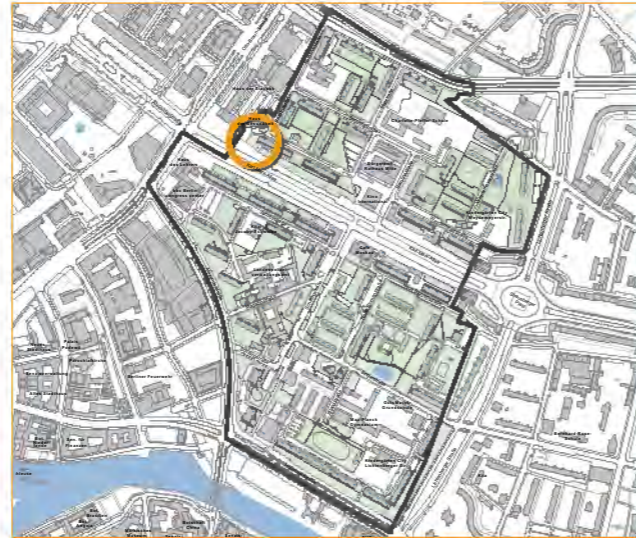
Land Berlin / SenStadt

**Fläche**

ca. 526 m<sup>2</sup>

Stand 08.2022

Stand 11.2023



**Projektziel & Erfordernisse**

- Neubau eines 2-geschossigen Pavillons in L-Form
- Ergänzung der vorhandenen Pavillonarchitektur
- Nachverdichtung entlang der Karl-Marx-Allee bei behutsamer Einfügung in die Umgebung
- Nutzung durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen voraussichtlich als Ausstellungs- und Veranstaltungsort

**Verfahrensstand**

- Werkstattverfahren mit Entwurf von Kawahara Krause als Ergebnis (2017-2019)
- Erstellung einer Vorplanungsunterlage (2020)
- Bedarfsprüfung (2022)

**Nächste Schritte**

- Offen

**Umsetzungspriorität**

- Hoch

**Kosten (Finanzierung)**

- ca. 8.000.000 Euro (Offen)



Darstellung des Pavillons



Darstellung des Pavillons

**Adresse**

Karl-Marx-Allee 33

**Maßnahmenart**

Sanierung

**Eigentümer:in/ Maßnahmenträger:in**

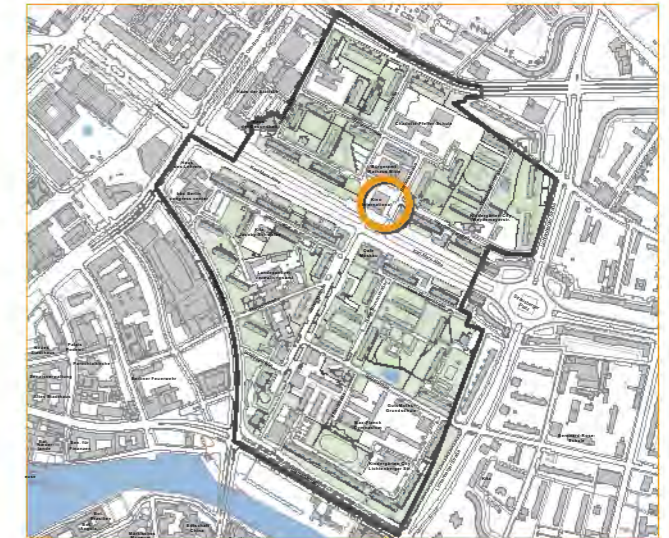
Yorck-Kino GmbH

**Fläche**

ca. 1609 m<sup>2</sup>

Stand 08.2022

Stand 11.2023



**Projektziel & Erfordernisse**

- Sanierung des undichten Dachs, Instandsetzung der Innenräume und der Frontfassade sowie Austausch der technischen Infrastruktur
- Errichtung eines Vor-Ort-Büros und Ermöglichen öffentlicher Nutzungen in der ehemaligen Bibliothek des Kinos
- Sicherung eines herausragenden Kulturobjekts

**Verfahrensstand**

- Einrichtung des Vor-Ort-Büros (2020)
- Fertigstellung der Bauplanungsunterlage für die Dachsanierung (2021)
- Fertigstellung der Bauplanungsunterlage für die restliche Sanierung (2022)

**Nächste Schritte**

- Sanierungsbeginn (2024)

**Umsetzungspriorität**

- Sehr hoch

**Kosten (Finanzierung)**

- ca. 13.000.000 Euro (Yorck-Kino GmbH, BKM, DKLB, BBR, LZQ)



Gestaltung der Südfassade



Blick auf das Kino International, Stand 2022

**Adresse**

Offen

**Maßnahmenart**

ggf. Neubau / Unterbringung in Bestand

**Eigentümer:in/ Maßnahmenträger:in**

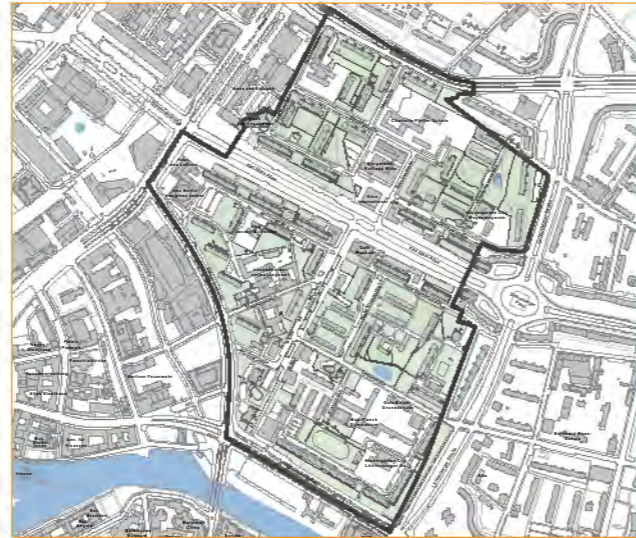
Offen

**Flächentragender:in**

Offen

Stand 08.2022

Stand 11.2023



**Projektziel & Erfordernisse**

- Bedarf einer Lern- und Begegnungsstätte für die Bewohner:innen
- Bspw. Bibliotheksangebote, Nachbarschaftszentren, etc. da im Gebiet nicht vorhanden und andere Angebote sehr weitläufig entfernt

**Verfahrensstand**

- Laufender Versuch der Integration in Neubauten (z. B. Holzmarktstr. 55, T-Pavillon Nord oder L-Pavillon Süd)
- Laufender Versuch der Integration in bestehende Gewerbeeinheiten

**Nächste Schritte**

- Abfrage von Gewerbeflächen im Gebiet

**Umsetzungspriorität**

- Hoch

**Kosten (Finanzierung)**

- Offen



Symbolbild



Symbolbild

**Adresse**

Gebietsübergreifend

**Maßnahmenart**

Divers

**Eigentümer:in/ Maßnahmenträger:in**

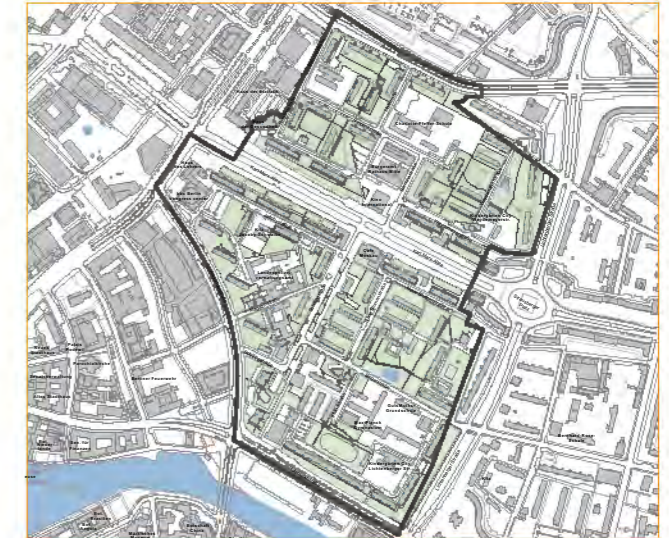
Divers

**Flächentragender:in**

Offen

Stand 08.2022

Stand 11.2023



**Projektziel & Erfordernisse**

- Aufklärung über die Geschichte und Entwicklung des Gebietes
- Z. B. Sichtbarmachung früheren jüdischen Lebens (etwa ehemaliges Altenheim Gerlachstraße), Aufzeigen früherer Wegeverbindungen, allgemeine Darstellung von Besonderheiten im Gebiet, etc.
- Schaffung eines Leitsystems zur Geschichte des Gebietes
- Stärkung zivilgesellschaftlicher Zusammenarbeit

**Verfahrensstand**

- Stolpersteine und Erinnerungstafeln sind seit Langem Teil des Gebiets
- Stadtrundgänge und Veranstaltungen zur Historie des Gebietes werden stetig durchgeführt
- Laufende Umsetzung

**Nächste Schritte**

- Offen

**Umsetzungspriorität**

- Mittel

**Kosten (Finanzierung)**

- Offen



Gedenktafel zwischen der Berolina- und Mollstraße



Gedenktafel in der Berolinastraße

## 5.5 C | Soziale Infrastruktur

Den Schwerpunkt bei der Aufwertung der *sozialen Infrastruktur* (Handlungsfeld C) im Gebiet bilden die Schulstandorte, die einen zum Teil gravierenden Sanierungs- und Modernisierungsrückstand aufweisen und baulicher Ergänzungen bedürfen. Darüber hinaus sind aber auch andere soziale Einrichtungen von Bedeutung für das Gebiet.

### 5.5.1 Zielsetzungen

#### *Ergänzung und Qualifizierung der Schul- und Kitaplätze*

In der Bezirksregion Alexanderplatz herrscht ein großer Mangel an Schul- und Kitaplätzen. Diesem Bedarf muss unbedingt durch eine bauliche Erweiterung und den Neubau von Schul- und Kitagebäuden begegnet werden. Um die vorhandenen Infrastrukturstandorte langfristig zu sichern und qualitativ zu verbessern, müssen dringend an einigen Standorten Umbaumaßnahmen und Sanierungen vorgenommen werden. Die Dringlichkeit dieser Maßnahmen begründet sich durch den verstärkten Zuzug junger Familien und dem damit einhergehenden Wachstum der Altersgruppe der unter 18-Jährigen.

#### *Ergänzung und Qualifizierung von Freizeiteinrichtungen*

Im Gebiet mangelt es deutlich an Freizeiteinrichtungen für Jugendliche und Senior:innen. Aufgrund des hohen Anteils an über 65-Jährigen im Gebiet sowie der stetig ansteigenden Zahl an Kindern sind die Notwendigkeiten hier klar vorgezeichnet. Die wenigen Freizeitangebote im öffentlichen Raum sind auszubauen und zu qualifizieren. Darüber hinaus sind neue Einrichtungen für die Jugend- und Seniorenfreizeit zu schaffen. Der Wunsch nach sozialen Begegnungsorten und Freizeitmöglichkeiten wurde mehrfach in der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Ausdruck gebracht.

#### *Sportstätten erhalten und für die Öffentlichkeit qualifizieren*

Im zweiten Bauabschnitt der Karl-Marx-Allee bestehen auf dem Papier viele Möglichkeiten zur sportlichen Freizeitbetätigung. Dennoch werden hier erhebliche Einschränkungen festgestellt: ein Basketballplatz weist erhebliche Schäden auf und ein anderer Bolzplatz wird bei anstehenden Sanierungsarbeiten verschwinden. Damit in der KMA II auch in Zukunft ausreichend Sportangebote zur Verfügung stehen und das Potenzial ausgeschöpft wird, müssen bestehende Sportstätten erhalten und für die Öffentlichkeit qualifiziert werden.

#### *Erhalt bestehender Einrichtungen und Anpassung an zielgruppenspezifische Bedarfe*

Vorhandene Infrastruktureinrichtungen sollen weiterhin gestärkt werden. Es gilt außerdem zu prüfen, inwiefern sie an die Bedarfe von Kindern, Jugendlichen und Senior:innen angepasst werden können. In Zukunft sollen insbesondere generationsübergreifende Lösungen gefunden werden, welche Möglichkeiten für die Freizeitbeschäftigung schaffen. Dabei sollen Maßnahmen im Bestand aber auch Neubauten Berücksichtigung finden. Eine (Mehrfach)nutzung von Bestandsgebäuden ist mit Blick auf den Klimawandel jedoch zu bevorzugen. Um

gleichwertige Lebensverhältnisse und Teilhabe zu gewährleisten, muss auch anderweitige soziale Infrastruktur im Gebiet qualifiziert und erhalten bleiben. Darunter fallen etwa die Mosaik-Werkstätten, die reha e.V. und das Kinderhaus Blumenstraße. Je nach Bedarf, sollte dieses Angebot erweitert werden.

#### *Mehrfachnutzung der Infrastrukturstandorte*

Ein zentrales Ziel ist ebenso die Ermöglichung von Mehrfachnutzungen an den Infrastrukturstandorten, um über zielgruppenübergreifende Nutzungen Synergien zu erzielen. Dies gilt für die Schulstandorte gleichermaßen wie für Freizeitangebote im öffentlichen Raum. Als positives Beispiel kann hier das Mehrzweckgebäude in der Holzmarktstraße 55 genannt werden, welches von 2020 bis 2023 ausgebaut wird und einen neuen Ort für Weiterbildungs- und Freizeitangebote darstellt. Auch öffentliche Freiräume, wie beispielsweise Spielplätze, bieten Potenziale für eine zielgruppenübergreifende Nutzung. So können Spielmöglichkeiten für Kinder, aber gleichzeitig auch Sportgeräte oder Liegeflächen für ältere Altersgruppen geschaffen werden. Demnach gilt es Synergien durch mehrseitige Nutzungen zu schaffen.

#### *Bildungseinrichtungen schaffen*

Außerhalb des Schulbetriebs gibt es in der KMA II keinerlei Bildungsangebote, an denen die Nachbarschaft teilhaben könnte. So sind etwa Volkshochschulen, Musik- und Tanzschulen oder ähnliche Freizeitbildungseinrichtungen nicht in unmittelbarer Umgebung vorhanden. Durch die Erweiterung des Mehrzweckgebäudes an der Holzmarktstraße 55 wird der Mangel zwar gemindert, dennoch sollten auch in Zukunft weitere Bildungseinrichtungen geschaffen werden, um Teilhabe und persönliche Entfaltung im Gebiet zu ermöglichen. Orte der Bildung können beispielsweise auch im Bereich Umweltbildung entstehen (etwa durch Schulgartenprojekte oder Naturerfahrungsräume).

#### *Ausbau der gesundheitlichen Versorgung*

Mit der Auflösung des Gesundheitsangebotes im Haus der Gesundheit ist es wichtiger denn je, die bestehende Gesundheitsversorgung im Gebiet langfristig zu sichern. Zurzeit sind lange Wege nötig, um gesundheitliche Einrichtungen zu erreichen. Um die aktuellen und künftigen Bedarfe abzudecken, muss die gesundheitliche und medizinische Versorgung darüber hinaus ausgebaut werden. Darunter kann neben der gesundheitlichen Versorgung im engeren Sinne, in Zukunft beispielsweise auch fallen, dass der Zugang zu kühlen Räumen während Hitzeperioden für die im Gebiet stark vertretenen, vulnerablen Bevölkerungsgruppen gesichert ist.

#### *Angebote für Menschen in Krisensituationen schaffen*

Insbesondere im südlichen Teil der Schillingstraße (Richtung Jannowitzbrücke) halten sich seit den vergangenen Jahren vermehrt Menschen in prekären Lebenslagen auf. Für sie müssen Angebote eingerichtet werden, um ihrem spezifischen Bedarf gerecht zu werden. Darunter fallen beispielsweise (aufsuchende) Sozialarbeit, die Anbindung an Notunterkünfte, etc. Hierdurch würde u. a. zu einer Entspannung innerhalb des Gebietes beigetragen werden. Darüber hinaus gilt es, die Bewohner:innen dahingehend zu sensibilisieren und entsprechend über

Hilfsangebote in der Umgebung zu informieren. Es bedarf über das Gebiet hinaus Lösungsansätze mit entsprechenden Partner:innen und Anlaufstellen, die sich in der unmittelbaren Umgebung befinden.

### 5.5.2 Überblick

#### HANDLUNGSFELD SOZIALE INFRASTRUKTUR AUF EINEN BLICK

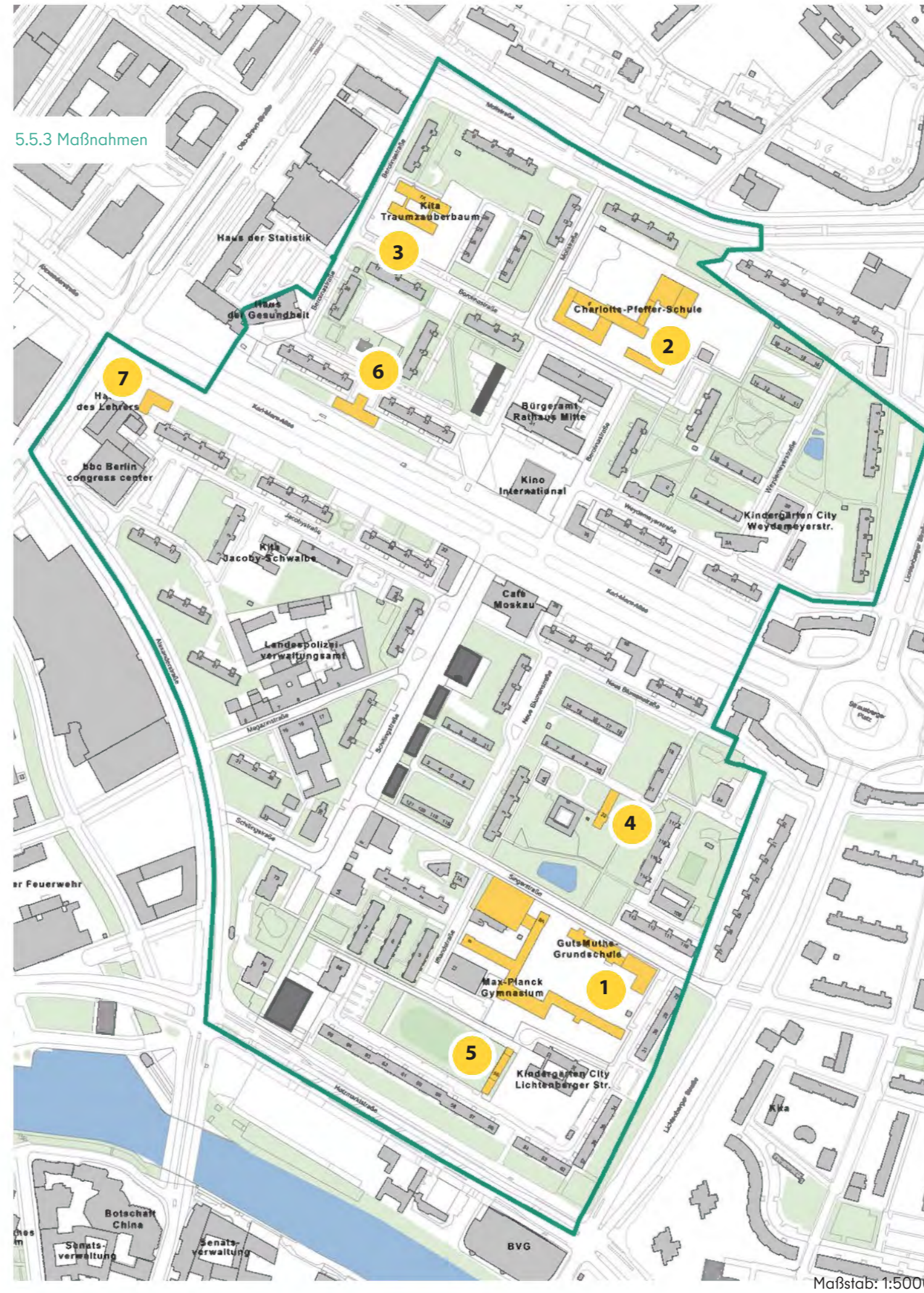
- Die Kindertagesstätten sind bis auf eine Ausnahme (Kita Traumzauberbaum) in einem weitestgehend guten Zustand, können den Bedarf aber nicht decken.
- Schulen können den Platzbedarf ebenfalls nicht decken. Für das Gelände des Max-Planck-Gymnasiums und der Gut-Muths-Grundschule besteht erhebliches Entwicklungspotenzial. Insbesondere mit Blick auf Sanierungsbedarf von Guts-Muths-Grundschule und dem ehemaligen Direktorenwohnhaus, die Gestaltung der Schulhofflächen und einen Neubau der Turnhalle. Potentielle Nutzung von Schulstandorten abseits des Schulunterrichts. Dringender Handlungsbedarf, aber Campus-Konzept wird bisher nicht umgesetzt.
- Charlotte-Pfeffer-Schule mit großem Potenzial für Schulhofentwicklung und Platzzerweiterung. Dringender Handlungsbedarf auch aufgrund von bereits langjährigen Sanierungsmaßnahmen.
- Gutes Angebot an Freizeitsport. Allerdings Wegfall von Angeboten für nachgefragte Sportarten in der Vergangenheit (wie z.B. Skaten) bei gleichzeitig unangemessenem Ersatzgebrauch an anderen Standorten.
- Kaum zielgruppenspezifische und zielgruppenübergreifende Freizeitangebote. Keine öffentlichen Freizeiteinrichtungen für Kinder, Jugendliche und Senior:innen. Leichte Abschwächung des Mangels durch Erweiterung des Vereinsgebäudes an der Holzmarktstr. 55.
- Mangel an Einrichtungen der Gesundheitsversorgung bei geringen Einflussmöglichkeiten des Bezirks.
- Nichtausschöpfen des Nachverdichtungspotenzials könnte zukünftige Möglichkeiten zur Angebotserweiterung einschränken. Erdgeschossnutzung bei neuen Wohngebäuden als Möglichkeit zur Ergänzung des Angebotes (z.B. Rad und Tat).
- Steigender Nutzungsdruck aufgrund von Nachverdichtungen im Gebiet und in dessen Verflechtungsraum. Sollte der Bedarf an Schul- und Kitaplätzen nicht zeitnah gedeckt werden, steigt der Druck auf eine Art von Angebotserweiterung, die dem Erhaltungsziel entgegensteht.

#### RESILIENZ-CHECK

Die anstehenden Sanierungen im Bereich Schule sind allesamt Maßnahmen, die im Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen mindestens eine Silber-Zertifizierung erlangen müssen. Dadurch wird eine klimasensible Sanierung der Charlotte-Pfeffer-Schule und der Schulen an der Singerstraße ermöglicht.

Für die Kitas und sonstigen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur müssen bei zukünftigen Sanierungs- und Umbaumaßnahmen ähnliche Anforderungen gestellt werden, um auch hier die klimarelevanten Emissionen zu verringern. Das könnte etwa bedeuten, dass bauliche Erweiterungen in erster Linie durch Aufstockungen vorgenommen werden sollen.

Darüber hinaus ist für alle Gebäude der sozialen Infrastruktur zu prüfen, inwiefern sich ihre Flachdächer zur Begrünung oder Nutzung von Solarkollektoren eignen. Nachteilige Effekte für das Klima ergeben sich aus den Zielsetzungen dieses Handlungsfelds nur im Falle von zusätzlichen Baumaßnahmen.



## C

## Maßnahmenplan Handlungsfeld Soziale Infrastruktur

### Maßnahmen

- 1 Campus Singerstraße  
Qualifizierung des Schulcampus
- 2 Erhalt Bauteil E und Ertüchtigung als Infrastruktureinrichtung  
Charlotte-Pfeffer-Schule
- 3 Erweiterung und Sanierung der Kita  
Traumzauberbaum
- 4 Kinderhaus Neue Blumenstraße  
Gebäudesanierung
- 5 Mehrzweckgebäude Sportplatz
- 6 Neubau eines T-Pavillons (Jugendamt)  
westlich Karl-Marx-Allee 19
- 7 Neubau eines L-Pavillons (ggf. Nachbarschafts-  
zentrum), westlich Karl-Marx-Allee 4

### Gebietsübergreifende Maßnahmen

- 8 Erweiterung Jugendfreizeiteinrichtung
- 9 Erweiterung des Seniorenfreizeitangebotes

■ Neubau

□ Fördergebietsgrenze

### Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Fortschreibung 2023

Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt  
Förderprogramm Lebendige Zentren  
und Quartiere



Auftraggeber:  
Bezirksamt Mitte,  
Stadtentwicklungsamt  
Stand: November 2023

Verfasser:  
Koordinationsbüro für Stadtentwicklung  
und Projektmanagement -  
KoSP GmbH



# C1

## Campus Singerstraße

### Adresse

Singerstraße

### Maßnahmenart

Sanierung und Neubau

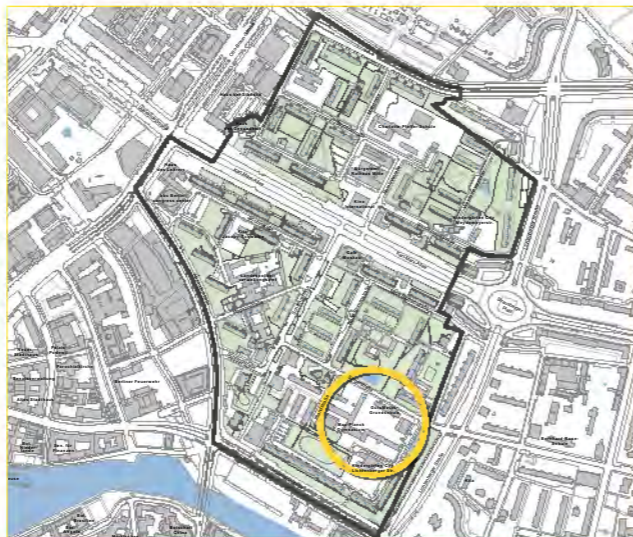
### Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in

Land Berlin

### Fläche

ca. 23.287m<sup>2</sup>

Stand 11.2023



### Projektziel & Erfordernisse

- Stärkere Vernetzung der Schulstandorte Max-Planck-Gymnasium und GutsMuths-Grundschule
- Herstellung von Barrierefreiheit
- Sanierung der GutsMuths-Grundschule
- Fassadensanierung und Anbringung eines Aufzugs (ehemaliges Direktorenwohnhaus)
- Bauliche Ergänzung zur Erhöhung der Kapazität
- Abriss der Sporthalle und Neubau einer doppelten 3-Felder-Sporthalle
- Erneuerung der Freianlagen

### Verfahrensstand

- Fertigstellung Campus-Konzept (2018)
- Erarbeitung eines Bedarfsprogramms (2023)

### Nächste Schritte

- Durchführung eines Realisierungswettbewerbs

### Umsetzungspriorität

- Sehr hoch

### Kosten (Finanzierung)

- ca. 47.434.000 Euro (I-Planung Berlin, Rest offen)



Max-Planck-Gymnasium



GutsMuths-Grundschule

# C2

## Charlotte-Pfeffer-Schule

### Adresse

Berolinastraße 8

### Maßnahmenart

Sanierung und Neubau

### Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in

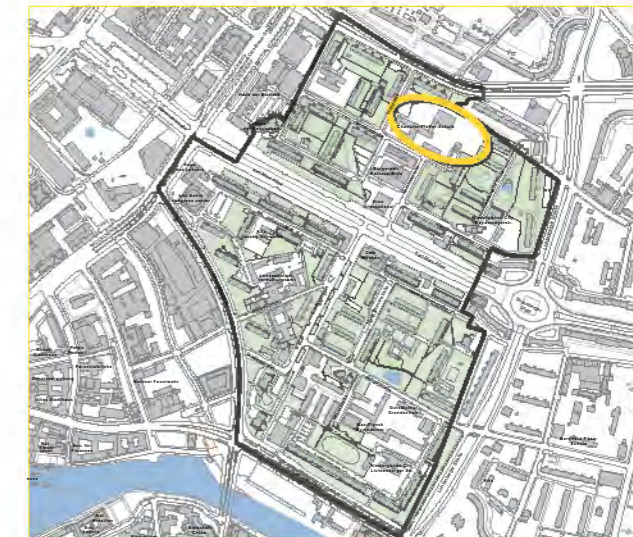
Land Berlin / Bezirk Mitte von Berlin, SE

### Maßnahmenträger:in

### Fläche

ca. 22.850 m<sup>2</sup>

Stand 11.2023



Charlotte-Pfeffer-Schule nach Fertigstellung 1. BA



Charlotte-Pfeffer-Schule, Bauteil E

### Projektziel & Erfordernisse

- Sanierung, Umbau und Erweiterung der Charlotte-Pfeffer-Schule
- Neubau einer Turnhalle mit Therapiebecken
- Anlage eines Paradiesgartens und sonstiger Freiflächen zur Nutzung durch die Schule
- Erweiterung der Schulplätze durch Sanierung und ggf. bauliche Ergänzung des Bauteils E sowie Errichtung eines modularen Ergänzungsbaus

### Verfahrensstand

- Wettbewerb zur Neugestaltung Schulstandort (2009)
- Fertigstellung erster Bauabschnitt (2021)
- Fertigstellung zweiter Bauabschnitt (Turnhalle) (2022)
- Baustart modularer Ergänzungsbaus (2023)

### Nächste Schritte

- Erstellung der Planungsunterlagen Bauteil E und Schulhofflächen
- Sanierung Bauteil E und Erneuerung Schulhofflächen

### Umsetzungspriorität

- Sehr hoch

### Kosten (Finanzierung)

- ca. 45.000.000 Euro (I-Planung, Rest offen)

**Adresse**

Mollstraße 7a

**Maßnahmentyp**

Sanierung und Erweiterung

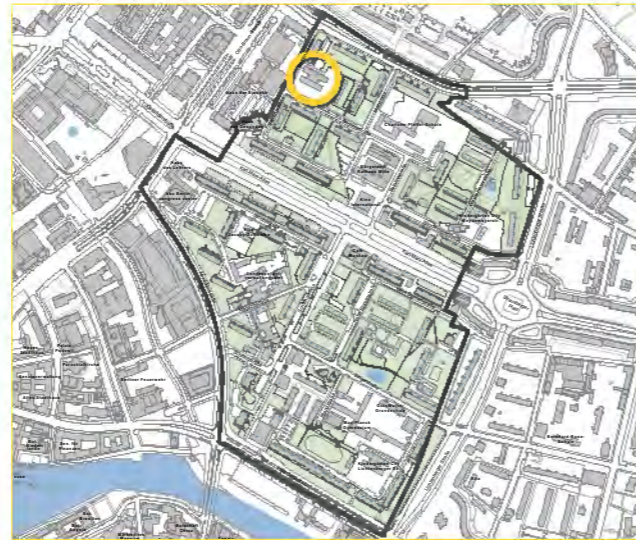
**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

Bezirk Mitte von Berlin/ Fröbel gGmbH

**Fläche**

ca. 7.198 m²

Stand 11.2023



Kitafront im Norden



Kita-Freiflächen

**Projektziel & Erfordernisse**

- Langfristige Sicherung des Standorts
- Erneuerung und Austausch der technischen Infrastruktur (Elektrik-, Sanitär-, ggf. Lüftungsanlagen)
- Erneuerung der Wand-, Decken- und Bodenflächen
- Neue Tischler-Raumeinbauten und Möblierung
- Ggf. Erweiterung um 20 Kita-Plätze durch Anbau
- Ggf. Erzielung Passivhausstandard
- Kita-Weg-Sicherung nördlich der Karl-Marx-Allee

**Verfahrensstand**

- Klärung der wesentlichen Sanierungsbedarfe (2022)
- LZQ angefragt (2023)

**Nächste Schritte**

- Erörterung von weiteren Finanzierungsmöglichkeiten

**Umsetzungspriorität**

- Hoch

**Kosten (Finanzierung)**

- ca. 7.520.000 Euro (Offen)

**Adresse**

Neue Blumenstraße 22

**Maßnahmentyp**

Sanierung

**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

Bezirk Mitte von Berlin / offen

**Fläche**

ca. 3.060 m²

Stand 11.2023



Das Kinderhaus mit Spielplatz davor



Eingang zum Kinderhaus

**Projektziel & Erfordernisse**

- Komplettsanierung des Gebäudes (Innenausbau)
- Energetische Sanierung (Fassade, Fenster)
- Sicherung des Standorts
- Schutz des Naturdenkmals 1-106/B (Gewöhnliche Buche / Fagus sylvatica L.)

**Verfahrensstand**

- Freianlagen sind bereits in Eigenleistung umfangreich saniert worden

**Nächste Schritte**

- Offen

**Umsetzungspriorität**

- Mittel

**Kosten (Finanzierung)**

- Offen

**Adresse**

Holzmarktstraße 55

**Maßnahmenart**

Bauliche Erweiterung

**Eigentümer:in/Maßnahmen-träger:in**

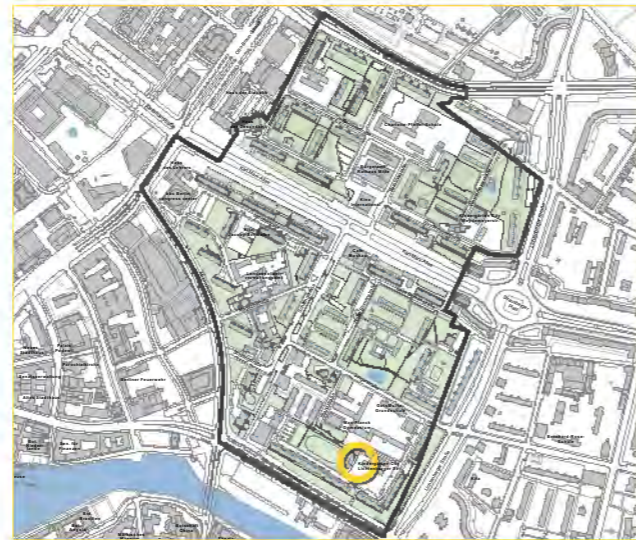
Land Berlin / Bezirk Mitte von Berlin, SE

**Maßnahmen-träger:in**

**Fläche**

ca. 7.445 m<sup>2</sup>

Stand 11.2023



Laufende Bauarbeiten, Stand 2022



Laufende Bauarbeiten, Stand 2022

**Projektziel & Erfordernisse**

- Erweiterung des Mehrzweckgebäudes durch zwei seitlich angegliederte Neubauten, welche Räume für Sportangebote, Lagerung und Veranstaltungen schaffen
- Errichtung von zwei Mehrzweckräumen mit 100 m<sup>2</sup> und 75 m<sup>2</sup> Größe
- Nutzung durch Vereine, Initiativen, VHS, Anwohner:innen und andere Teile der Zivilgesellschaft

**Verfahrensstand**

- Fertigstellung Bauplanungsunterlagen (2019)
- Baubeginn (2021)
- Baufertigstellung (Ende 2023)

**Nächste Schritte**

- Baufertigstellung und Einweihung

**Umsetzungspriorität**

- In Umsetzung

**Kosten (Finanzierung)**

- 1.805.000 Euro (LZQ)

**Adresse**

(westlich) Karl-Marx-Allee 19

**Maßnahmenart**

Neubau

**Eigentümer:in/Maßnahmen-träger:in**

WBM / Offen

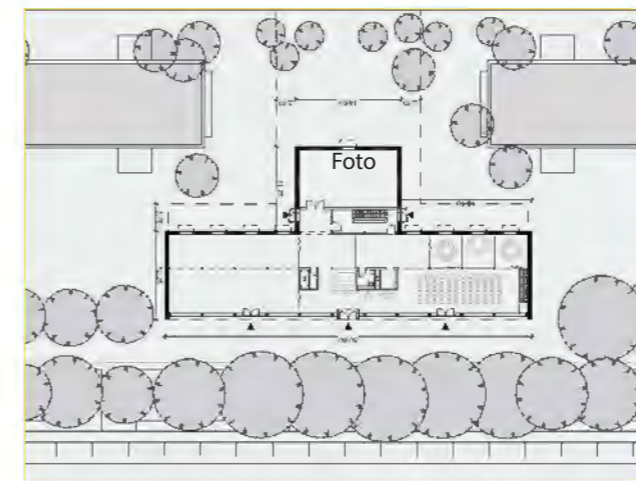
**Maßnahmen-träger:in**

ca. 1.336 m<sup>2</sup>

Stand 11.2023



Übersicht der sechs zu planenden Pavillons



Skizze aus der Vorplanungsunterlage

**Projektziel & Erfordernisse**

- Neubau eines 2-geschossigen Pavillons in T-Form
- Ergänzung der vorhandenen Pavillonarchitektur
- Nachverdichtung entlang der Karl-Marx-Allee bei behutsamer Einfügung in die Umgebung
- Errichtung eines inklusiven Familienzentrums mit ergänzenden Nutzungen zur Deckung von Bedarfen an sozialer Infrastruktur im Gebiet und im Bezirk

**Verfahrensstand**

- Werkstattverfahren mit Entwurf von AFF Architekten als Ergebnis (2017-2019)
- Erstellung einer Vorplanungsunterlage (2020)
- Ideenworkshop zur Nutzungsfindung (2023)

**Nächste Schritte**

- Konkretisierung des Nutzungskonzeptes

**Umsetzungspriorität**

- Sehr hoch

**Kosten (Finanzierung)**

- Ca. 8.000.000 Euro (Offen)

**Adresse**

(westlich) Karl-Marx-Allee 4

**Maßnahmenart**

Neubau

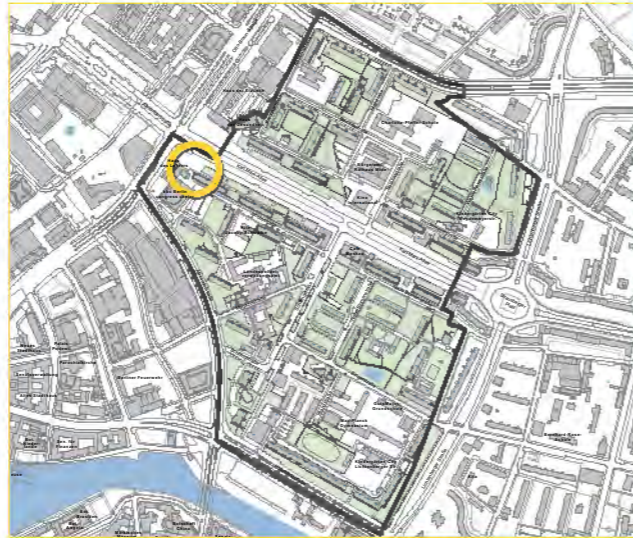
**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

Land Berlin & WBM/ WBM

**Fläche**

ca. 526 m<sup>2</sup>

Stand 11.2023



**Projektziel & Erfordernisse**

- Neubau eines 2-geschossigen Pavillons in L-Form
- Ergänzung der vorhandenen Pavillonarchitektur
- Nachverdichtung entlang der Karl-Marx-Allee bei behutsamer Einfügung in die Umgebung
- Bedarfsdeckung von Einrichtungen der Stadtteilarbeit

**Verfahrensstand**

- Werkstattverfahren mit Entwurf von Kawahara Krause als Ergebnis (2017-2019)
- Erstellung einer Vorplanungsunterlage (2020)
- Präsentation Entwurfsergebnisse in Ausstellung (2020/21)

**Nächste Schritte**

- Beteiligungsverfahren
- Erarbeitung der Vor- und Bauplanungsunterlagen
- Baudurchführung

**Umsetzungspriorität**

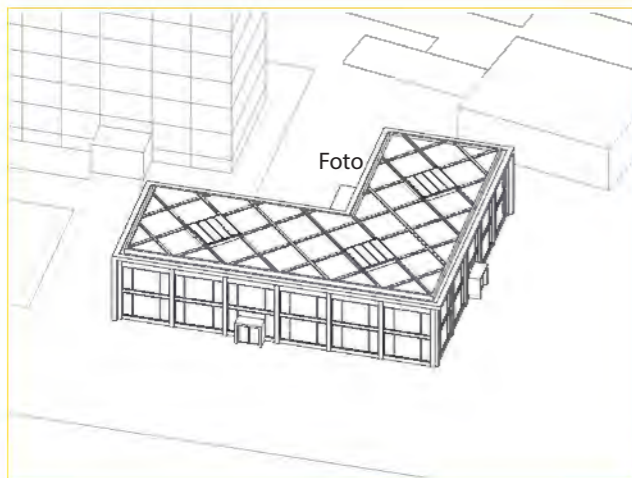
- Hoch

**Kosten (Finanzierung)**

- Ca. 8.000.000 Euro (Offen)



Darstellung des Pavillons



Darstellung des Pavillons

**Adresse**

Offen

**Maßnahmenart**

Ggf. Neubau / Unterbringung in Bestand

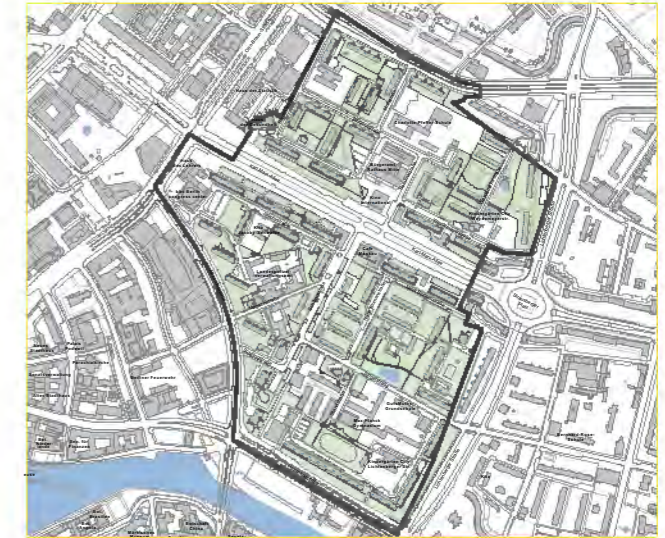
**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

Offen

**Fläche**

-

Stand 11.2023



Symbolbild



Symbolbild

**Projektziel & Erfordernisse**

- Neuschaffung einer Jugendfreizeiteinrichtung, da im Gebiet keine Einrichtung mehr vorhanden ist und der Anteil der jüngeren Bevölkerung und somit der Bedarf steigt
- Die nächstgelegenen Jugendfreizeiteinrichtungen liegen nicht im Einzugsgebiet (bspw. „Ottokar“ in der Schmidstraße und „Oase“ in der Wallstraße)

**Verfahrensstand**

- Laufender Versuch der Integration in Neubauten (z. B. T-Pavillon Nord oder L-Pavillon Süd)
- Laufender Versuch der Integration in bestehenden Leerstand

**Nächste Schritte**

- Abfrage von Gewerbeeinheiten

**Umsetzungspriorität**

- Hoch

**Kosten (Finanzierung)**

- Offen

**Adresse**

Offen

**Maßnahmenart**

Ggf. Neubau / Unterbringung in Bestand

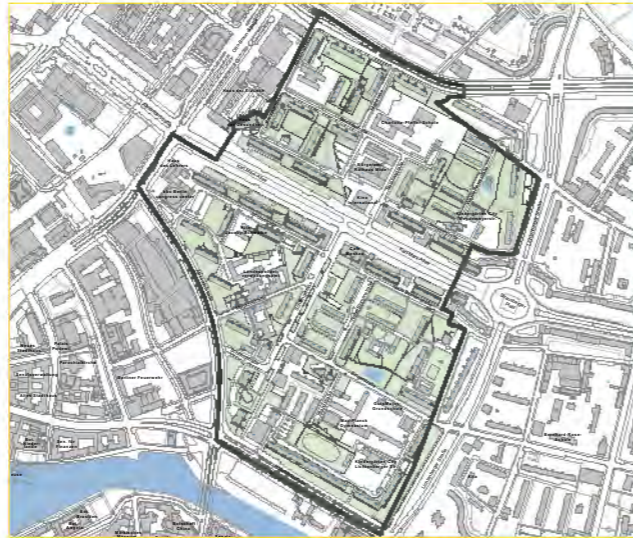
**Eigentümer:in/ Maßnahmenträger:in**

Offen

**Maßnahmenträger:in**

-

Stand 11.2023

**Projektziel & Erfordernisse**

- Neuschaffung einer Seniorenfreizeiteinrichtung, da im Gebiet keine Einrichtung mehr vorhanden ist und der Anteil der älteren Bevölkerung im Gebiet sehr hoch und somit der Bedarf groß ist
- Die nächstgelegenen Seniorenfreizeiteinrichtungen liegen nicht im Einzugsgebiet (bspw. das Kreativhaus auf der Fischerinsel sowie eine Seniorenfreizeitstätte in der Spandauer Straße)

**Verfahrensstand**

- Laufender Versuch der Integration in Neubauten (z. B. T-Pavillon Nord oder L-Pavillon Süd)
- Laufender Versuch der Integration in bestehenden Leerstand

**Nächste Schritte**

- Abfrage von Gewerbeeinheiten

**Umsetzungspriorität**

- Hoch

**Kosten (Finanzierung)**

- Offen



Symbolbild



Symbolbild

**5.6 D | Grün- und Freiraum**

Der *Grün- und Freiraum* (Handlungsfeld D) spielte bei der Errichtung des Gebietes eine wesentliche gestalterische Rolle. Gesamtgesellschaftlich ist die Bedeutung des öffentlichen Raumes, wie die Corona-Pandemie aufzeigte, spürbar gestiegen. Hinzu kommt dessen hoher Stellenwert im Hinblick auf den Klimawandel sowie Klimaanpassungsmaßnahmen. Dementsprechend muss auch der Blick auf dieses Handlungsfeld geschärft werden.

**5.6.1 Zielsetzungen***Erhalt und Entwicklung der Frei- und Grünflächen*

Ziel ist ein weitgehender Erhalt der vorhandenen Freiflächen. Somit soll auch die Struktur des Gebietes, welche sich durch eine aufgelockerte Bebauungsweise auszeichnet, erhalten bleiben. Darüber hinaus gilt es, den Grünraum zu qualifizieren und dessen Pflege zu verstärken. Dies ist vor allem im Hinblick auf lebenswerte Freiräume, eine nächtliche Abkühlung und die Verhinderung der innerstädtischen Aufheizung zu berücksichtigen. Auch die Bereitstellung von Stadtmobiliar, wie von Bänken, Wasserspendern und Mülleimern spielt eine große Rolle, um bei Hitze Ruhemöglichkeiten zu gewährleisten und Wege kurz bzw. angenehmer zu gestalten.

*Denkmalbewusster Umgang mit dem öffentlichen und privaten Raum*

Das Gebiet soll unter Achtung einer gebietstypischen Ausstattung und Möblierung weiterentwickelt werden. Beispielhaft ist hier der erfolgreiche Austausch von Sitzbänken durch Bänke aus der Kühn Schmiede im Jahr 2021 zu nennen. Aber auch die Gestaltung der Gehwege und sonstigen Elemente des Freiraums soll unter Beachtung der Gebietsspezifika vorgenommen werden. Grundlage dafür ist der Ausstattungs- und Materialleitfaden (siehe Abschnitt 3.2.3).

*Rückbau von Einfriedungen und Zäunen*

Es gilt das Konzept der Stadtlandschaft wiederherzustellen und die offene städtebauliche Struktur herauszuarbeiten. Das heißt, dass Einfriedungen und Zäune mit Ausnahme von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vermieden und zurückgebaut werden sollen.

*Aufwertung der Stadtplätze*

Aktuell sind die Zugänge zum Gebiet, insbesondere im südlichen Bereich zur Holzmarktstraße unattraktiv. Dies soll sich durch die konzeptionelle Umsetzung eines Gebietseingangs ändern. Hiernach gilt es, einen attraktiven Stadtplatz sowie zusammenhängende Wege und Radverbindungen zu schaffen, um das Gebiet nach außen hin zu öffnen. Damit einher geht eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, die auch durch Möglichkeiten zum längeren Verweilen umgesetzt werden soll.

### *Qualifizierung der Spielplätze*

Durch den vermehrten Zuzug junger Familien werden intakte Spielplätze und vielfältige Freizeitangebote im öffentlichen Raum bedeutender. Demzufolge soll das Angebot qualifiziert und aufgrund der breiten Alterszusammensetzung generationsübergreifend gestaltet werden. Im Zuge von Neubauvorhaben ist die Anlage zusätzlicher privater Spielplätze nach der Berliner Bauordnung (BauO Bln) festgelegt. Hier muss bei Neuanlage und Erneuerungsmaßnahmen auf eine gelungene Integration in das Gebiet geachtet werden.

### *Vegetation erhalten und nachpflanzen*

Ein besonderer Fokus der Anwohnerschaft stellt der Umgang mit der Vegetation dar. In der Vergangenheit mussten im Zuge von Nachverdichtungs- und Baumaßnahmen Bäume und Sträucher weichen. Die Vegetation ist allerdings zur Aufenthaltsqualität, für die Klimaresilienz und Lebensraum von Tieren und Insekten von erheblicher Bedeutung. Ziel muss es daher sein, möglichst viel Vegetation zu erhalten, Bäume und Sträucher an- bzw. nachzupflanzen und damit die Biomasse und Biodiversität im Gebiet zu erhöhen. Insbesondere ist hierbei auf die Verwendung klimaresilienter Pflanzen und eine ausreichende Pflege während Hitzeperioden zu achten. Dafür sollen nach Möglichkeit Bewässerungssysteme und Zisternen genutzt werden. Eine naturbezogene, artenreiche Gestaltung kann hohen ästhetischen Ansprüchen an eine attraktive, moderne und urbane Formensprache entsprechen und dennoch naturhaus-haltswirksame Funktionen erfüllen.

### 5.6.2 Überblick

#### HANDLUNGSFELD GRÜN- UND FREIRAUM AUF EINEN BLICK

- Der Freiraum nimmt im Gebiet eine zentrale Bedeutung ein und ergänzt die gebaute Stadtlandschaft. Lockere, durchgrünte Bebauungsstruktur begünstigt Abkühlung und Luftaustausch.
- Viel Grün in den inneren Wohnbereichen. Wohngrün mit besonderer Qualität durch ruhige, zusammenhängende Flächen. Starker Erneuerungsbedarf vieler Grünflächen. Verlust von Vegetation in den vergangenen Jahren aufgrund von Nachverdichtung und Baumaßnahmen. Überformung der ursprünglichen Pflanzkonzeption; geringe Klimaresilienz.
- Zergliederung des Freiraums und beeinträchtigte Wegebeziehungen durch eine Vielzahl an Zäunen. Vattenfall-Anlagen als gebietstypische Barriere.
- Hoher Versiegelungsgrad bei Platzflächen. Die stadträumlich bedeutenden Stadtplätze haben kaum Aufenthaltsqualität.
- Mangelnde Aufenthaltsqualität in weiten Teilen des Gebietes. Unzureichende Gestaltung der Schillingpromenade. Ausstattungs- und Materialleifaden sorgt für bewusste Freiraummöblierung.
- Sehr gute Versorgung mit Spielplätzen inkl. identifikationsstiftender Plansche und Wasserspielplatz. Hoher Anteil an erneuerungsbedürftigen Spielplätzen.
- Fehlen von öffentlichen WCs und von öffentlichen Wasserspendern.

RESILIENZ-CHECK

Auch in diesem Handlungsfeld bestehen mit Blick auf die Erhaltungsverordnung und dem Welterbeantrag Einschränkungen. So können keine Bepflanzungen in Bereichen vorgenommen werden, die die Orthogonalität des Gebietes stören (etwa durch eine vereinzelte Ausdehnung von Grünflächen oder Baumscheiben). Ähnlich verhält es sich mit der Entsiegelung von vielen Freiräumen wie etwa den Stadtplätzen, die aufgrund der Erhaltungsverordnung nur unwesentlich entsiegelt und begrünt werden können. Die Nutzung durch die Verwendung von klimaresilienten, ggf. gebietsuntypischen Pflanzen überwiegt hingegen gegenüber den erhaltungsrechtlichen Belangen.

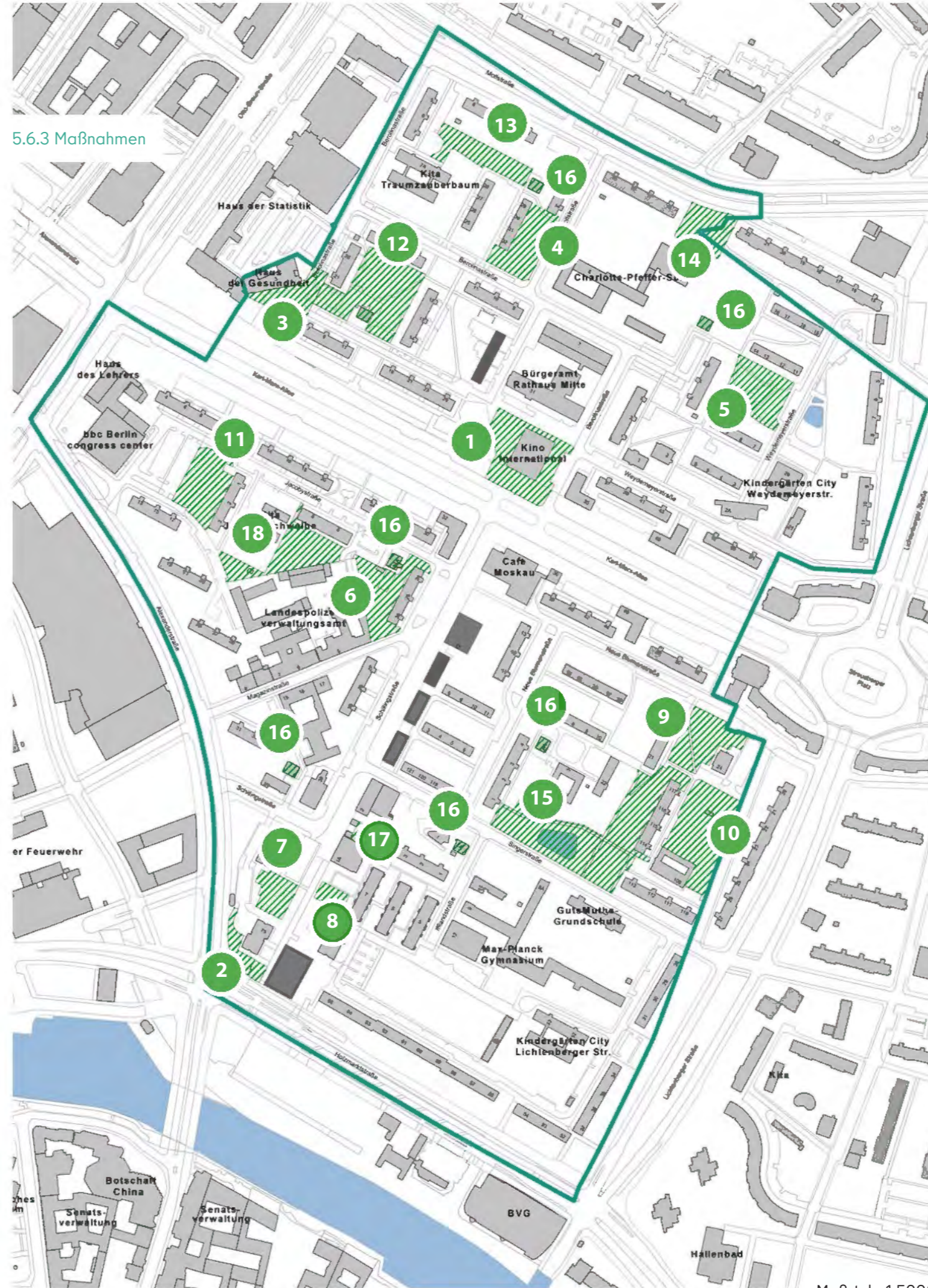
Da auch, bzw. vor allem die städtische Natur seit den letzten Jahren unter Trockenheit und Hitze leidet, stellt auch die Bewässerung der Stadtbäume und der verstärkte Pflegebedarf der Grünflächen eine neue große Herausforderung für die Stadtplanung dar.

Im Rahmen der Freiflächenentwicklung unter Erhaltungsbedingungen ist es gegeben, an vielen verschiedenen Orten Ruhe und Erholung zu ermöglichen, was eine große Rolle bei Hitzeperioden spielt.

Die Verwendung von klimaschonenden Materialien wie Holz soll während der Projektplanung und -umsetzung immer geprüft werden.

Eine große Herausforderung für die vorhandene Entwässerungstechnik ist der immer häufiger vorkommende Starkregen. Mit dem Erhaltungsziel ergibt sich auch die Anforderung, dass Regenwassermanagement in einer optisch unauffälligen Art installiert werden muss, was beispielsweise nicht immer für Rigolen gilt. Darüber hinaus ist im Gebiet KMA II an vielen Stellen noch von unterirdischen Trümmerresten auszugehen, was z. B. den Einbau von Zisternen nicht möglich oder sehr teuer macht.

5.6.3 Maßnahmen



Maßstab: 1:5000

**D** Maßnahmenplan Handlungsfeld Grün- und Freiraum

Maßnahmen

- |   |  |    |  |
|---|--|----|--|
| 1 | Umgestaltung des Stadtplatzes Kino International / Rathaus Mitte             | 10 | Erneuerung des Spiel- und Basketballplatzes nördlich Singerstraße 109  |
| 2 | Umgestaltung des Stadtplatzes Schillingstraße / Holzmarktstraße              | 11 | Erneuerung des Spielplatzes (Haus des Lehrers) westlich Jacobystraße 1 |
| 3 | Umgestaltung des Stadtplatzes am Haus der Gesundheit                         | 12 | Erneuerung des Spielplatzes Berolinastraße 13,14                       |
| 4 | Erneuerung der Grünflächen westlich der Charlotte-Pfeffer-Schule             | 13 | Erneuerung des Spielplatzes südlich Mollstraße 8-11                    |
| 5 | Erneuerung des Spielplatzes südlich Weydemeyerstraße 11-14                   | 14 | Erneuerung des Spielplatzes Mollstraße 15-18                           |
| 6 | Erneuerung und Qualifizierung der Grünflächen westlich Schillingstraße 24-26 | 15 | Sanierung der Planschleife Singerstraße                                |
| 7 | Erneuerung des Spielplatzes westlich Holzmarktstraße 73                      | 16 | Eingliederung der Fernwärmestationen in den Stadtraum                  |
| 8 | Erneuerung des Spielplatzes südlich Schillingstraße 1A                       | 17 | Sanierung der Schmuckwand Schillingstraße                              |
| 9 | Erneuerung des Spielplatzes Neue Blumenstraße                                | 18 | Erweiterung der Grünflächen nördlich der Magazinstraße 5               |

Gebietsübergreifende Maßnahmen

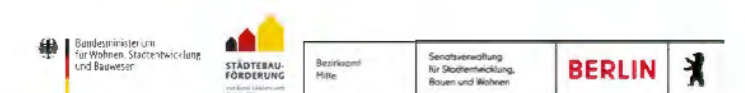
- |    |  |  |                     |
|----|--|--|---------------------|
| 19 | Qualifizierung der Grünflächen                               |  | Neubau              |
| 20 | Prüfauftrag Unterbringung von Trinkwasserbrunnen             |  | Fördergebietsgrenze |
| 21 | Prüfauftrag Unterbringung von Toiletten im öffentlichen Raum |  |                     |

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Fortbeschreibung 2023  
Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt  
Förderprogramm Lebendige Zentren und Quartiere

Auftraggeber:  
Bezirksamt Mitte,  
Stadtentwicklungsamt  
Stand: November 2023

Verfasser:  
Koordinationsbüro für Stadtentwicklung  
und Projektmanagement -  
KoSP GmbH



**Adresse**

Karl-Marx-Allee 31

**Maßnahmenart**

Umgestaltung und Erneuerung

**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

Land Berlin / Bezirk Mitte v. Berlin, Straßen-

**Maßnahmenführer:in****Fläche**ca. 4.050 m<sup>2</sup>

Stand 11.2023

**Projektziel & Erfordernisse**

- Schaffung einer einheitlichen Gestaltung des Platzes vom Kino bis hin zum Rathaus (Angleichung der Bodenbeläge)
- Klimanpassung (z.B. Errichtung von Grünstreifen vor dem Rathaus prüfen)
- Gute Sichtbarkeit und Barrierefreiheit
- Räumliche Verknüpfung zwischen den zwei Bestandsgebäuden und zwei Neubauten
- Aufenthaltsqualität mit Ausstattung und Möblierung nach AML

**Verfahrensstand**

- Entfernung einer Baumreihe (2019)
- Instandsetzungsmaßnahmen an den Bodenbelägen (2020)

**Nächste Schritte**

- Orientierung an den Erfordernissen, die sich durch die Sanierungsmaßnahme des Kinos, dem Böll-Pavillon und den Neubau von Rad und Tat ergeben

**Umsetzungspriorität**

- Mittel

**Kosten (Finanzierung)**

- Offen



Stadtplatz am Rathaus



Stadtplatz am Kino International

**Adresse**

Holzmarktstraße 66

**Maßnahmenart**

Umgestaltung und Erneuerung

**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

Land Berlin / Bezirk Mitte v. Berlin, Straßen-

**Maßnahmenführer:in****Fläche**ca. 2.050 m<sup>2</sup>

Stand 11.2023



XXX

Stadtplatz an der Holzmarktstraße mit Springbrunnen



XXX

Stadtplatz und die angrenzende Schillingstraße

**Projektziel & Erfordernisse**

- Gestaltung als Auftakt zum Fußgängerbereich Schillingstraße
- Aufenthaltsqualität mit Gastronomienutzungen
- Ordnung des Fuß- und Radverkehrs zwischen Schilling- und Holzmarktstraße
- Ausgleich zwischen Erhaltungsziel und Klimaresilienz. Zu prüfen sind z.B. Belagsgestaltung mit gutem Albedowert; Mulden zur temporären Regenrückhaltung, Entsiegelung, etc.

**Verfahrensstand**

- Laufende Baudurchführung der Maßnahme Holzmarktstraße 66

**Nächste Schritte**

- Vorbereitung Verfahren zur Entwicklung der Schillingpromenade inkl. Stadtplatz

**Umsetzungspriorität**

- Hoch

**Kosten (Finanzierung)**

- Ca. 500.000 Euro (Offen)

**Adresse**

Karl-Marx-Allee 3

**Maßnahmenart**

Umgestaltung und Erneuerung

**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

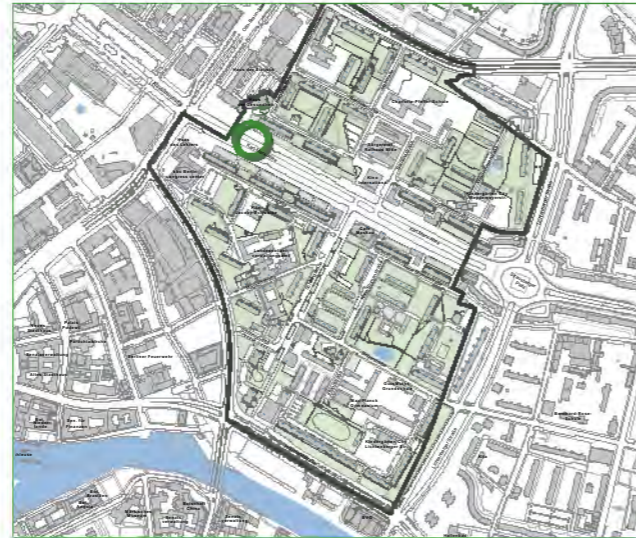
Land Berlin / Bezirk Mitte v. Berlin, Straßen-

**Maßnahmenamt**

**Fläche**

Stand 11.2023

Stand 11.2023



Stadtplatz am Haus der Gesundheit aus Richtung Süden



Stadtplatz am Haus der Gesundheit aus Richtung Norden

**Projektziel & Erfordernisse**

- Umgestaltung zum Quartierseingang
- Auftakt zur Wegeverbindung Richtung Charlotte-Pfeffer-Schule
- Aufenthaltsqualität mit Ausstattung und Möblierung nach AML
- Kopplung mit Entwicklungen am Haus der Statistik, den Pavillon-Neubauten und dem Weltkulturerbeantrag
- Ausgleich zwischen Erhaltungsziel und Klimaresilienz. Zu prüfen sind z.B. Belagsgestaltung mit gutem Albedowert; Mulden zur temporären Regenrückhaltung, Entsiegelung, etc.

**Verfahrensstand**

- Laufender Umbau des Haus der Statistik

**Nächste Schritte**

- Orientierung an den Erfordernissen, die sich durch die Sanierung und Umnutzung des Haus der Gesundheit, der Errichtung des L-Pavillons und den Umbau des Haus der Statistik ergeben.

**Umsetzungspriorität**

- Mittel

**Kosten (Finanzierung)**

- Offen

**Adresse**

(östlich) Berolinastraße 32

**Maßnahmenart**

Umgestaltung und Erneuerung

**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

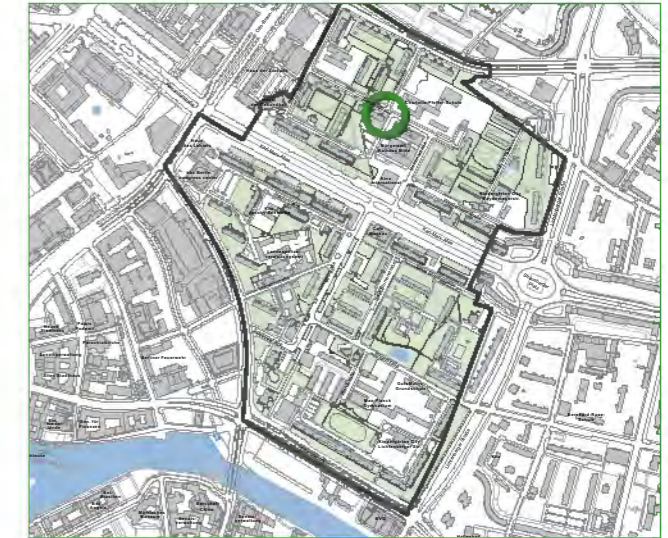
Land Berlin / Bezirk Mitte v. Berlin, Straßen-

**Maßnahmenamt**

**Fläche**

Stand 11.2023

Stand 11.2023



Grünfläche, Stand 2022



Grünfläche, Stand 2022

**Projektziel & Erfordernisse**

- Qualifizierung der Grünflächen
- Nachpflanzungen von Bäumen, Blumen und anderer Vegetation; Regenwassermanagement
- Aufenthaltsqualität mit Ausstattung und Möblierung nach AML
- Ggf. Umweltbildung (z.B. im Rahmen von Schulgartenprojekten, Sensibilisierung für Umweltbelange, etc.) oder Bereiche zum Naturerleben

**Verfahrensstand**

- Erarbeitung einer Projektskizze durch Anwohnende (2023)
- Abstimmungen mit dem SGA über mögliche Planungsoptionen (2023)

**Nächste Schritte**

- Konkretisierung der Planung
- Erörterung von Finanzierungsmöglichkeiten

**Umsetzungspriorität**

- Hoch

**Kosten (Finanzierung)**

- Offen

**Adresse**

(südlich) Weydemeyerstraße 11-14

**Maßnahmenart**

Umgestaltung und Erneuerung

**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

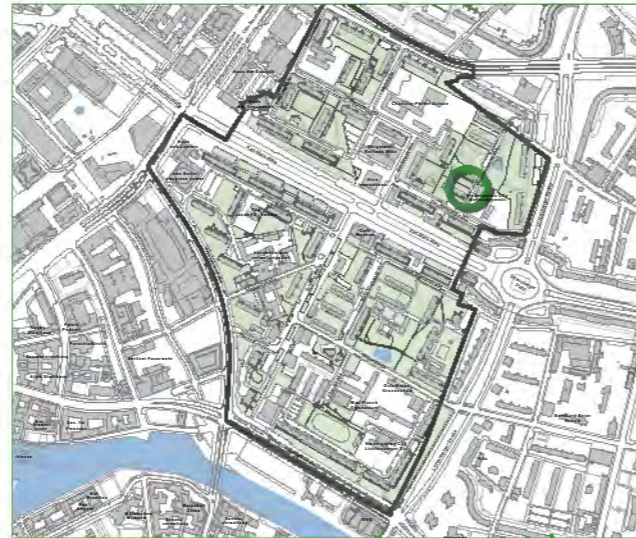
Land Berlin / Bezirk Mitte v. Berlin, Straßen-

**Maßnahmenort**

**Fläche**

Stand 4.9.2022

Stand 11.2023



Spielplatz, Stand 2022



Spielplatz, Stand 2022

**Projektziel & Erfordernisse**

- Qualifizierung des Spielplatzes für Kinder
- Erneuerung der umliegenden Grünflächen
- Schaffung von Aufenthaltsqualität mit Ausstattung und Möblierung nach AML
- Barrierefreie und inklusive Ausgestaltung
- Maßnahmen zur Klimaanpassung (Regenwasser-management, Begrünung, Integration von Verschattungselementen, etc.)
- Verwendung klimafreundlicher Materialien
- ggf. Bereiche zur Förderung des Naturerlebens
- Gestaltung gemäß DIN 18034

**Verfahrensstand**

- Amtsinterne Abstimmungen
- Bedarfsermittlung

**Nächste Schritte**

- Beteiligungsverfahren
- Erstellung der Vor- und Bauplanungsunterlagen

**Umsetzungspriorität**

- Mittel

**Kosten (Finanzierung)**

- Offen

**Adresse**

(westlich) Schillingstraße 24-26

**Maßnahmenart**

Erneuerung und Qualifizierung

**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

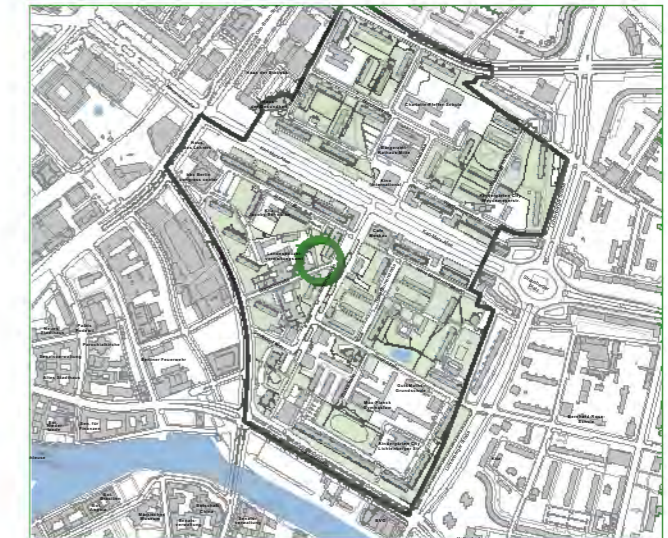
Land Berlin / Bezirk Mitte v. Berlin, Straßen-

**Maßnahmenort**

**Fläche**

Stand 2.12.2022

Stand 11.2023



Spielplatz, Stand 2022



Grünfläche, Stand 2022

**Projektziel & Erfordernisse**

- Qualifizierung der Grünflächen
- Aufenthaltsqualität mit Ausstattung und Möblierung nach AML
- Berücksichtigung der Ursprungskonzeption
- Barrierefreie und inklusive Ausgestaltung
- Maßnahmen zur Klimaanpassung (Regenwasser-management, Verschattungselemente, etc.)
- Verwendung klimafreundlicher Materialien
- Nachpflanzungen und ggf. Bereiche zur Förderung des Naturerlebens
- Gestaltung gemäß DIN 18034

**Verfahrensstand**

- Amtsinterne Abstimmungen
- Bedarfsermittlung

**Nächste Schritte**

- Beteiligungsverfahren
- Erstellung der Vor- und Bauplanungsunterlagen

**Umsetzungspriorität**

- Mittel

**Kosten (Finanzierung)**

- Offen

**Adresse**

(westlich) Holzmarkstraße 73

**Maßnahmenart**

Umgestaltung und Erneuerung

**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

Land Berlin / Bezirk Mitte v. Berlin, Straßen-

**Maßnahmenamt****Fläche**ca. 1.456 m<sup>2</sup>

Stand 11.2023

**Projektziel & Erfordernisse**

- Qualifizierung des Spielplatzes für Kinder und der umliegenden Grünflächen
- Schaffung von Aufenthaltsqualität mit Ausstattung und Möblierung nach AML
- Barrierefreie und inklusive Ausgestaltung
- Maßnahmen zur Klimaanpassung (Regenwasser-management, Begrünung, Verschattungselemente, etc.)
- Verwendung klimafreundlicher Materialien
- Gestaltung gemäß DIN 18034

**Verfahrensstand**

- Amtsinterne Abstimmungen
- Bedarfsermittlung

**Nächste Schritte**

- Beteiligungsverfahren
- Erstellung der Vor- und Bauplanungsunterlagen

**Umsetzungspriorität**

- Mittel

**Kosten (Finanzierung)**

- Offen



Spielplatz, Stand 2022



Spielplatz, Stand 2022

**Adresse**

(südlich) Schillingstraße 1A

**Maßnahmenart**

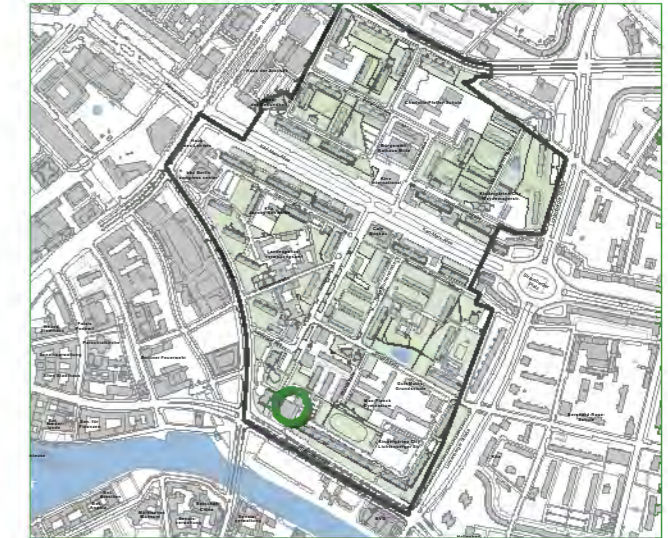
Umgestaltung und Erneuerung

**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

Land Berlin / Bezirk Mitte v. Berlin, Straßen-

**Maßnahmenamt****Fläche**ca. 615 m<sup>2</sup>

Stand 11.2023

**Projektziel & Erfordernisse**

- Qualifizierung des Spielplatzes für Kinder
- Erneuerung der umliegenden Platzfläche
- Schaffung von Aufenthaltsqualität mit Ausstattung und Möblierung nach AML
- Barrierefreie und inklusive Ausgestaltung
- Maßnahmen zur Klimaanpassung (Regenwasser-management, Entsiegelung, Begrünung, Verschattungselemente, etc.)
- Verwendung klimafreundlicher Materialien
- Gestaltung gemäß DIN 18034

**Verfahrensstand**

- Amtsinterne Abstimmungen
- Bedarfsermittlung

**Nächste Schritte**

- Beteiligungsverfahren
- Erstellung der Vor- und Bauplanungsunterlagen

**Umsetzungspriorität**

- Mittel

**Kosten (Finanzierung)**

- Offen



Spielplatz, Stand 2022



Spielplatz, Stand 2022

**Adresse**

(nördlich) Neue Blumenstraße 24

**Maßnahmenart**

Umgestaltung und Erneuerung

**Eigentümer:in/ Maßnahmenträger:in**

Land Berlin / Bezirk Mitte v. Berlin, Straßen-

**Maßnahmenamt**

**Fläche**

Stand 3.5.2022

Stand 11.2023



Spielplatz, Stand 2022



Spielplatz, Stand 2022

**Projektziel & Erfordernisse**

- Qualifizierung des Spielplatzes für Kinder und der umliegenden Grünflächen
- Schaffung von Aufenthaltsqualität mit Ausstattung und Möblierung nach AML
- Barrierefreie und inklusive Ausgestaltung
- Maßnahmen zur Klimaanpassung (Regenwassermanagement, Begrünung, Verschattungselemente, etc.)
- Ggf. Bereiche zur Förderung des Naturerlebens
- Verwendung klimafreundlicher Materialien
- Gestaltung gemäß DIN 18034

**Verfahrensstand**

- Amtsinterne Abstimmungen
- Bedarfsermittlung

**Nächste Schritte**

- Beteiligungsverfahren
- Erstellung der Vor- und Bauplanungsunterlagen

**Umsetzungspriorität**

- Mittel

**Kosten (Finanzierung)**

- Offen

**Adresse**

(nördlich) Singerstraße 109

**Maßnahmenart**

Umgestaltung und Erneuerung

**Eigentümer:in/ Maßnahmenträger:in**

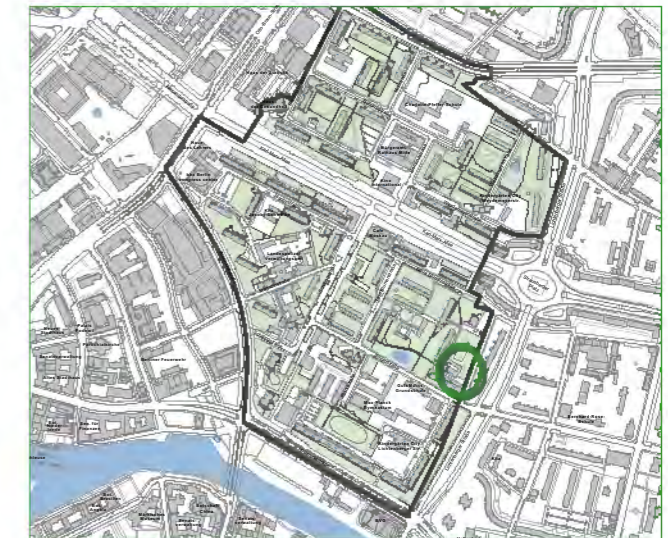
Land Berlin / Bezirk Mitte v. Berlin, Straßen-

**Maßnahmenamt**

**Fläche**

Stand 4.27.2022

Stand 11.2023



Basketballplatz, Stand 2022



Spielplatz, Stand 2022

**Projektziel & Erfordernisse**

- Qualifizierung des Spielplatzes & des Basketballplatzes
- Schaffung von Aufenthaltsqualität mit Ausstattung und Möblierung nach AML
- Barrierefreie und inklusive Ausgestaltung
- Maßnahmen zur Klimaanpassung (Regenwassermanagement, Verschattungselemente, etc.)
- Bgf. Bereiche zur Förderung des Naturerlebens
- Verwendung klimafreundlicher Materialien
- Gestaltung gemäß DIN 18034

**Verfahrensstand**

- Amtsinterne Abstimmungen
- Bedarfsermittlung

**Nächste Schritte**

- Beteiligungsverfahren
- Erstellung der Vor- und Bauplanungsunterlagen

**Umsetzungspriorität**

- Hoch

**Kosten (Finanzierung)**

- Offen

**Adresse**

(westlich) Jacobystraße 1

**Maßnahmenart**

Umgestaltung und Erneuerung

**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

WBM

**Fläche**

ca. 3.138 m<sup>2</sup>

Stand 08.2022

Stand 11.2023



**Projektziel & Erfordernisse**

- Qualifizierung des Spielplatzes & der Basketballanlage für Kinder und Jugendliche
- Erneuerung der umliegenden Grünflächen
- Schaffung von Aufenthaltsqualität mit Ausstattung und Möblierung nach AML
- Barrierefreie und inklusive Ausgestaltung
- Maßnahmen zur Klimaanpassung (Regenwassermanagement, Entsiegelung, Verschattungselemente, etc.)
- Verwendung klimafreundlicher Materialien
- Gestaltung gemäß DIN 18034

**Verfahrensstand**

- Amtsinterne Abstimmungen
- Bedarfsermittlung

**Nächste Schritte**

- Beteiligungsverfahren
- Erstellung der Vor- und Bauplanungsunterlagen

**Umsetzungspriorität**

- Mittel

**Kosten (Finanzierung)**

- Offen



Spielplatz, Stand 2022



Aktueller Zustand des Spielplatzes Spielplatz, Stand 2022

**Adresse**

(westlich) Berolinastr. 13, 14

**Maßnahmenart**

Umbau und Erneuerung

**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

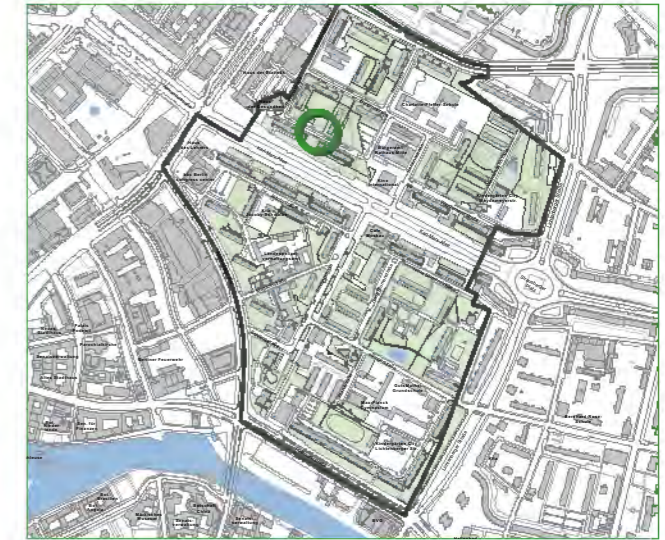
Land Berlin / Bezirk Mitte v. Berlin, Straßen-

**Maßnahmenverantwortung**

**Fläche**

ca. 2.068 m<sup>2</sup>

Stand 11.2023



**Projektziel & Erfordernisse**

- Qualifizierung des Spielplatzes & des Streetballplatzes
- Schaffung von Aufenthaltsqualität mit Ausstattung und Möblierung nach AML
- Barrierefreie Ausgestaltung
- Maßnahmen zur Klimaanpassung (Versickerung über Mulde und Baumscheiben)
- Erneuerung der angrenzenden Grünflächen
- Gestaltung gemäß DIN 18034

**Verfahrensstand**

- Amtsinterne Abstimmungen (2020)
- Kinder- und Jugendbeteiligung (2020)
- Erstellung Vorentwürfe (2020)
- Fertigstellung der Bauplanungsunterlagen (2021)
- Baubeginn (2023)

**Nächste Schritte**

- Fertigstellung und Einweihung

**Umsetzungspriorität**

- In Umsetzung

**Kosten (Finanzierung)**

- Ca. 480.000 Euro (LZG)



Spielplatz, Stand 2022



Spielplatz, Stand 2022

**Adresse**

(südlich) Mollstr. 8-11

**Maßnahmenart**

Erneuerung und Sanierung

**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

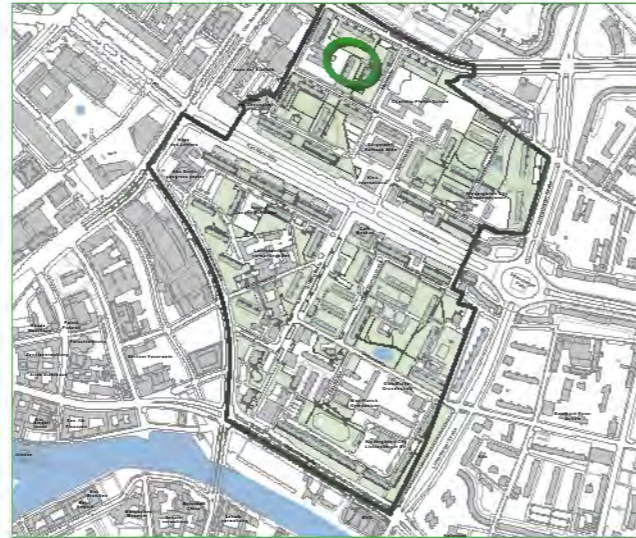
Land Berlin / Bezirk Mitte v. Berlin, Straßen-

**Maßnahmenbereich**

**Fläche**

ca. 2.085 m<sup>2</sup>

Stand 11.2023



Sportplatz, Stand 2022



Spielplatz, Stand 2022

**Projektziel & Erfordernisse**

- Spielplatz, Bolzplatz und Quartierstreff erneuern
- Spielplatzgestaltung mit Schwerpunkt auf Kinder im Alter zwischen 6 und 12
- Generationsübergreifende Aufenthaltsqualität
- Neue Vegetationsfläche schaffen
- Neue Zufahrt zum Bolzplatz und Wegegestaltung
- Anpassung an die Erneuerung der Freiflächen der Mollgenossenschaft
- Gestaltung gemäß DIN 18034

**Verfahrensstand**

- Amtsinterne Abstimmungen (2019)
- Kinder- und Jugendbeteiligung (2019)
- Erstellung Vorentwürfe (2019)
- Fertigstellung der Bauplanungsunterlagen (2022)

**Nächste Schritte**

- Baubeginn (2023/24)

**Umsetzungspriorität**

- Sehr hoch

**Kosten (Finanzierung)**

- Ca. 610.000 Euro (LZQ)

**Adresse**

(östlich) Mollstr. 15-18

**Maßnahmenart**

Erneuerung und Sanierung

**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

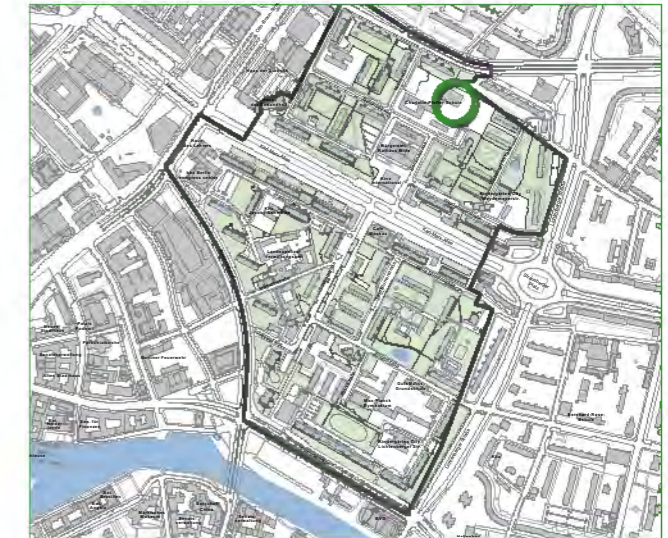
Land Berlin / Bezirk Mitte v. Berlin, Straßen-

**Maßnahmenbereich**

**Fläche**

ca. 2.085 m<sup>2</sup>

Stand 11.2023



Spielplatz, Stand 2020



Spielplatz, Stand 2020

**Projektziel & Erfordernisse**

- Qualifizierung des Spielplatzes für Kinder ab 6 Jahren mit körperlichen wie geistigen Einschränkungen
- Anschluss an die Charlotte-Pfeffer-Schule
- Nördliche Erweiterung der Grün- und Aufenthaltsflächen
- Schaffung von Aufenthaltsqualität mit denkmalgerechter Ausstattung und Möblierung
- Maßnahmen zur Klimaanpassung (Versickerung über angrenzende Vegetationsflächen, Ergänzung vorhandener Bepflanzung, Erneuerung Grünflächen, etc.)

**Verfahrensstand**

- Amtsinterne Abstimmungen (2020)
- Kinder- und Jugendbeteiligung (2020)
- Erstellung Vorentwürfe (2020)
- Fertigstellung der Bauplanungsterlaegen (2021)
- Baubeginn (2023)

**Nächste Schritte**

- Fertigstellung und Einweihung

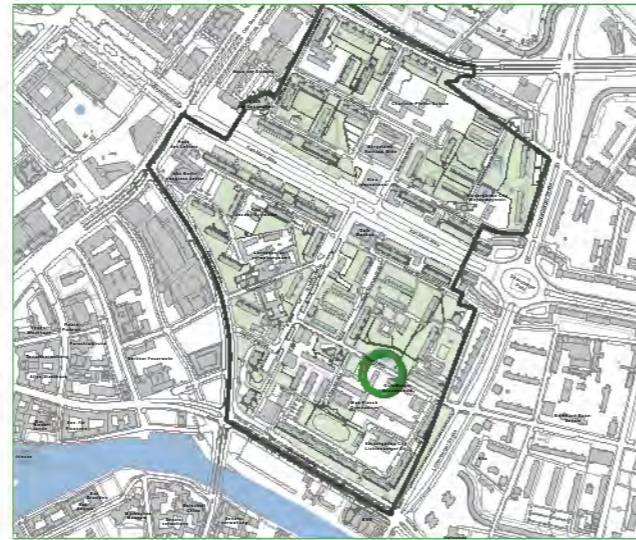
**Umsetzungspriorität**

- In Umsetzung

**Kosten (Finanzierung)**

- ca. 670.000 Euro (LZQ)

**Adresse**  
 (nördlich) Singerstr. 4  
**Maßnahmenart**  
 Erneuerung und Sanierung  
**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**  
 Land Berlin / Bezirk Mitte v. Berlin, Straßen-  
 und Grünflächenamt  
**Fläche**  
 ca. 9.247 m<sup>2</sup>  
 Stand 11.2023



Laufende Umbaumaßnahmen, Stand 2023



Plansche, Stand 2019

**Projektziel & Erfordernisse**

- Erhalt der Plansche als identitätsstiftender Spielplatz mit Planschfunktion und Klimaanpassungsfunktion durch Kühlwirkung
- Wassertechnisches Konzept unter Einhaltung von Hygieneauflagen
- Erneuerung zugunster einer interaktiven Nutzung auch außerhalb der Sommersaison
- Generationsübergreifende Spiel- und Aufenthaltsflächen
- Sanierung der Wege

**Verfahrensstand**

- Amtinterne Abstimmungen (2018)
- Bürgerbeteiligung; öffentlicher Ideenworkshop (2018)
- Gutachterverfahren (2018/2019)
- Fertigstellung der Bauplanungsunterlagen (2021)
- Baubeginn (2021)

**Nächste Schritte**

- Fertigstellung und Einweihung

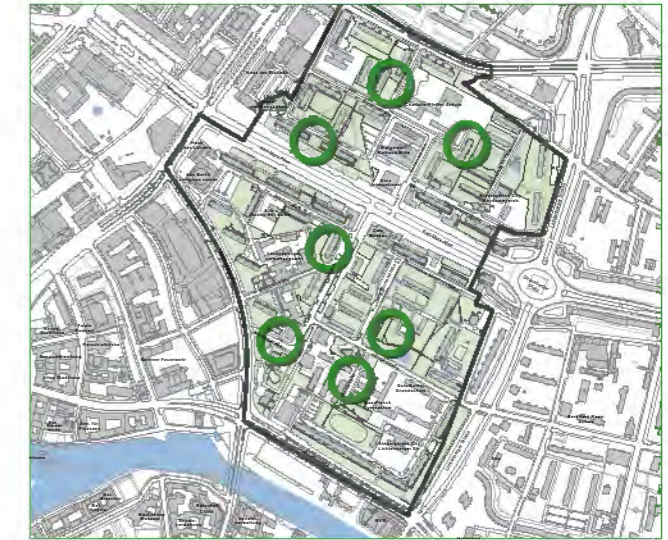
**Umsetzungspriorität**

- In Umsetzung

**Kosten (Finanzierung)**

- Ca. 2.525.000 Euro (LZQ + Sanierungsfördermittel Bezirksamt Mitte von Berlin)

**Adresse**  
 gebietsübergreifend  
**Maßnahmenart**  
 Umgestaltung und Erneuerung  
**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**  
 Vattenfall/ Offen  
**Fläche**  
 ca. 158 m<sup>2</sup>  
 Stand 08.2022  
 Stand 11.2023



Vattenfall-Anlage, Singerstraße



Vattenfall-Anlage, Neue Blumenstraße

**Projektziel & Erfordernisse**

- Reduzierung der Barrierefunktion der bestehenden Fernwärmestationen im Gebiet
- Reduzierung von Einzäunungen
- Schaffung von Aufenthaltsqualität
- Maßnahmen zur Klimaanpassung

**Verfahrensstand**

- Ermittlung ortsspezifischer Bedarfe
- Abstimmungen mit Vattenfall über Handlungsspielräume und Aufgabenverteilung
- Erarbeitung von mehreren Entwurfsvarianten

**Nächste Schritte**

- Eingliederung Vattenfallanlage Berolinastraße 13,14
- Baubeginn 2023
- Fertigstellung 2024

**Umsetzungspriorität**

- Mittel

**Kosten (Finanzierung)**

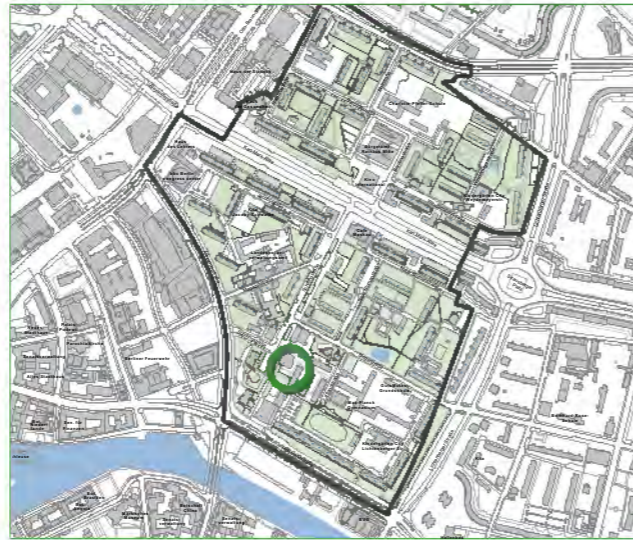
- Offen

**Adresse**  
Schillingstraße 1A

**Maßnahmenart**  
Sanierung

**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**  
Privat / Offen

**Fläche**  
ca. 10,5 m<sup>2</sup>  
Stand 08.2022  
Stand 11.2023



Schmuckwand



Keramiken in der Schmuckwand

**Projektziel & Erfordernisse**

- Erhalt und Instandsetzung der Schmuckwand
- Sicherung von Kunst am Bau und des Gebietscharakters
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Verbesserung der Gestaltung des öffentlichen Raumes

**Verfahrensstand**

- BA und WEG im Austausch zur Sanierung seit 2021
- Sicherung durch das Bezirksamt Mitte von Berlin (2022)

**Nächste Schritte**

- Sanierung

**Umsetzungspriorität**

- Hoch

**Kosten (Finanzierung)**

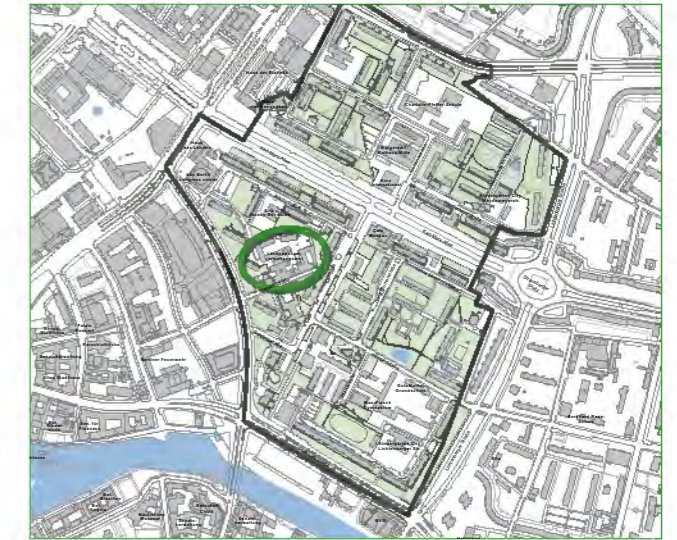
- Offen

**Adresse**  
Magazinstraße 5

**Maßnahmenart**  
Städtebauliche Neuordnung

**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**  
Privat & Land Berlin / Offen

**Fläche**  
ca. 10.104 m<sup>2</sup>  
Stand 08.2022  
Stand 11.2023



Einfahrt von Jacobystraße



Perspektive Alexanderstraße (Hinterlandstraße)

**Projektziel & Erfordernisse**

- Planung einer neuen Wegeverbindung zur Stärkung wichtiger Wegebeziehungen (Rathaus Mitte bis Alexanderstraße)
- Reduzierung von Einzäunungen
- Ggf. Umzug bestehender Nutzung und Abriss im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung (zum Beispiel zugunsten einer Grünanlage.)

**Verfahrensstand**

- Abstimmungen zu Handlungsoptionen

**Nächste Schritte**

- Bebauungsplanverfahren

**Umsetzungspriorität**

- Mittel

**Kosten (Finanzierung)**

- Offen

**Adresse**

Gebietsübergreifend

**Maßnahmenart**

Qualifizierung

**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

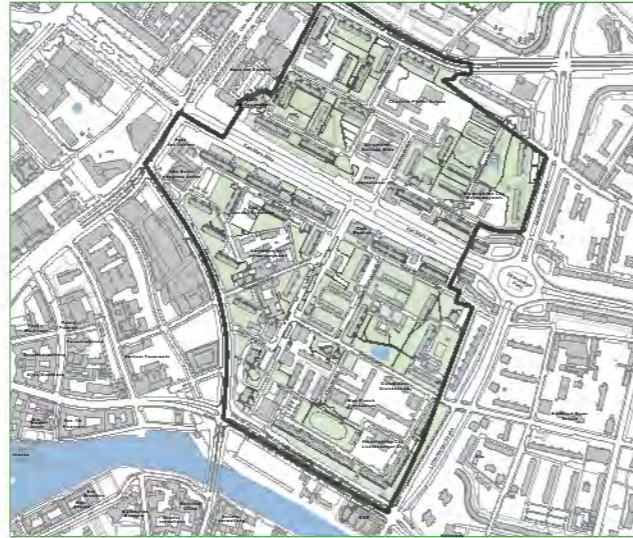
Land Berlin / Bezirk Mitte v. Berlin, Straßen-

**Maßnahmenort**

**Fläche**

Stand 08.2022

Stand 11.2023



**Projektziel & Erfordernisse**

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Erweiterung der Vegetation, Baumnachpflanzungen
- Flächenentsiegelung, Regenwassermanagement
- Bereiche zur Förderung des Naturerlebens und des Animal Aided Designs
- Verbesserung der Gestaltung des öffentlichen Raumes

**Verfahrensstand**

- Im Gebiet wurden in den vergangenen Jahren immer wieder Grünflächen erneuert und qualifiziert, so etwa die östlich gelegenen Grünflächen der Alexanderstraße

**Nächste Schritte**

- In Zukunft sollen weitere Grünflächen qualifiziert werden. Private könnten beratend unterstützt werden.
- Abstimmung mit Umwelt- und Naturschutzamt

**Umsetzungspriorität**

- Hoch

**Kosten (Finanzierung)**

- Offen



Insektenwiese auf dem Gelände der Mollgenossenschaft



Grünfläche, Stand 2022

**Adresse**

Ausgewählte Standorte

**Maßnahmenart**

Errichtung

**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

Land Berlin / BWB

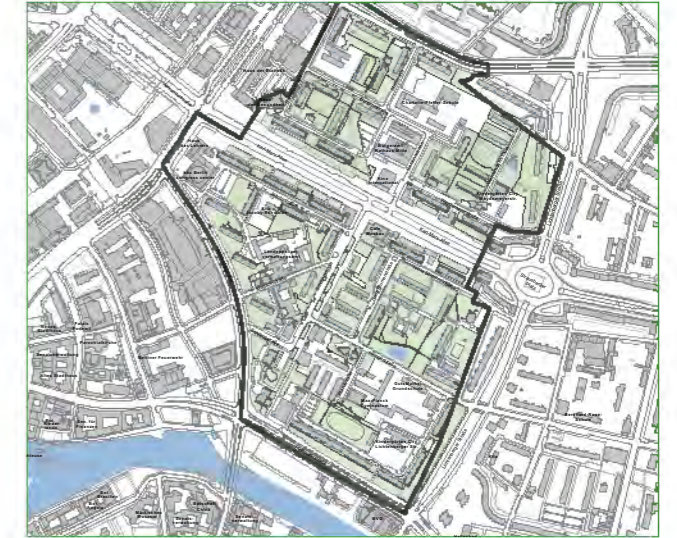
**Maßnahmenort**

**Fläche**

-

Stand 08.2022

Stand 11.2023



**Projektziel & Erfordernisse**

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Klimaanpassung
- Gesundheitsschutz
- Form passend zur Gebietsgestalt
- Wasseranschluss in maximal 20 Meter Entfernung

**Verfahrensstand**

- Betrachtung von geeigneten Standorten (2023)

**Nächste Schritte**

- Abstimmungen mit den Berliner Wasserbetrieben (2024)
- Errichtung wenn Kapazitäten vorhanden sind

**Umsetzungspriorität**

- Hoch

**Kosten (Finanzierung)**

- Offen



Symbolbild



Trinkwasserbrunnen am Mehringplatz

**Adresse**

Weydemeyerstraße &amp; Singerstraße

**Maßnahmenart**

Errichtung

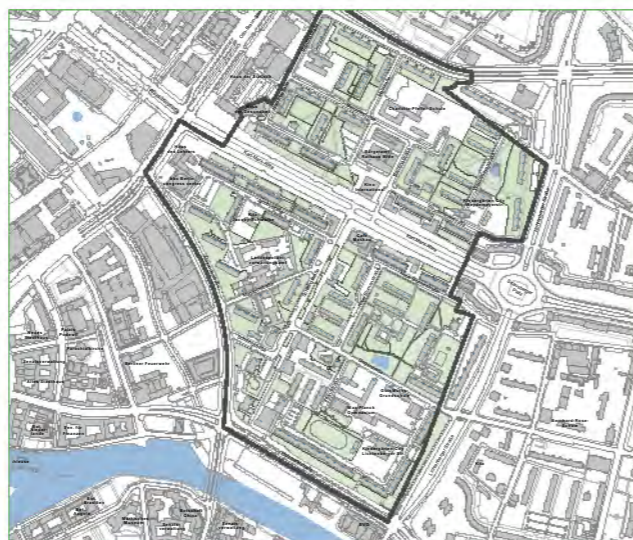
**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

Land Berlin / Offen

**Fläche**ca. 23 m<sup>2</sup>

Stand 08.2022

Stand 11.2023

**Projektziel & Erfordernisse**

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Erhöhung der Sauberkeit
- Gesundheitsschutz

**Verfahrensstand**

- Betrachtung von geeigneten Standorten (vstl. Wasserspielplatz Weydemeyerstraße & Plansche Singerstraße)
- Abstimmungen mit Betreibern von öffentlichen Toiletten und dem Straßen- und Grünflächenamt
- Auftragsvergabe (2023)

**Nächste Schritte**

- Errichtung (2023/24)

**Umsetzungspriorität**

- Hoch

**Kosten (Finanzierung)**

- Offen



Öffentliches Toilettenhäuschen am Weinbergpark



Öffentliche Holztoilette am Leopoldplatz

**5.7 E | Verkehr und Erschließung**

Ein bislang vernachlässigtes Handlungsfeld in der KMA II stellt der Sektor *Verkehr und Erschließung* (Handlungsfeld E) dar. Hier sind wesentliche Spielräume vorhanden, um sowohl die Lebensqualität im Gebiet zu verbessern als auch Schritte zum Klimaschutz einzuleiten. Dafür soll ein Mobilitätskonzept Maßnahmen vorbereiten und die folgenden Zielstellungen umfassend konkretisieren.

**5.7.1 Zielsetzungen***Verbesserung der Bedingungen für Fuß-, Rad- und öffentlichen Verkehr*

Das Berliner Mobilitätsgesetz schreibt einen Vorrang des Umweltverbunds fest. In der KMA II sind in den vergangenen Jahrzehnten außerhalb der Hauptverkehrsachsen kaum Maßnahmen ergriffen worden, die Situation für Fußgänger:innen und Radfahrende zu verbessern. Es mangelt an guten Querungsmöglichkeiten, einer konfliktreduzierenden Ordnung der Verkehrsströme, etc. Die Potenziale zur Qualifizierung für umweltfreundliche Verkehrsformen sind auszuschöpfen.

*Stärkung der Elektromobilität bei gleichzeitiger Zurückdrängung des MIV*

Die KMA II wurde in einer Zeit errichtet als die autogerechte Stadt eine der wesentlichen Prämissen der Raumentwicklung war. Dieses Erbe ist bis heute sichtbar und das wird sich in den kommenden Jahren nicht vollkommen umkehren können. Zur klimaschützenden Verkehrsentwicklung ist aber zumindest ein weitgehender Umstieg auf elektronisch-betriebene Fahrzeuge notwendig. Hierfür ist auch in der KMA II die nötige Infrastruktur zu errichten, wobei ein wesentliches Ziel die Zurückdrängung des MIVs sein muss, um sowohl die Aufenthaltsqualität als auch die Ökobilanz des Quartiers zu verbessern.

*Reduzierung des Durchgangsverkehrs*

Mit den oben aufgeführten Zielen geht auch eine Reduzierung des Durchgangsverkehrs einher. Vor allem für den Süden des Gebietes wird dieser seitens der Anwohnerschaft in Beteiligungsformaten problematisiert. Eine Reduzierung des Durchgangsverkehrs etwa an der Magazin-, Schilling- oder Singerstraße ist anzustreben.

*Verbesserung der Infrastruktur für Sharing-Angebote*

In den vergangenen Jahren haben sich Mobilitätsangebote deutlich verändert. Car-Sharing, Bike-Sharing oder auch E-Scooter sind im öffentlichen Raum sichtbar und beeinflussen den Alltag von immer mehr Menschen. Insbesondere Bike- und E-Scooter-Angebote führen allerdings ohne entsprechende öffentliche Steuerung zu Frustration; teilweise wird gar von einer „Vermüllung“ des öffentlichen Raumes gesprochen. Diesen Entwicklungen gilt es gerecht zu werden und auf den Rest der Gebietsentwicklung abzustimmen.

*Anpassung der Infrastruktur für Anlieferungen und Last-Mile Delivery*

Auch Lieferdienste führen aufgrund mangelnder Konzeptionierung oft dazu, dass Einfahrten versperrt oder in zweiter Reihe geparkt wird. Die Folge ist eine erhöhte Unfallgefahr für Passanten und Radfahrende. Dies gilt es durch vorausschauende Planung zu verhindern. Ähnlich verhält es sich mit der Infrastruktur für die so genannte „letzte Meile“. Packstationen beispielsweise sind eine sinnvolle Ergänzung zum Online-Handel, müssen sich bei ihrer Genehmigung allerdings den sonstigen Gebietsanforderungen anpassen.

#### *Planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Erschließung*

Im Zuge der Privatisierung von Grundstücken in den 1990er Jahren ist in Teilen des Gebietes kein öffentliches Wegerecht gesichert worden. Das führt zu Problemen, wie etwa der Errichtung von Zäunen, unzureichenden Möglichkeiten vorhandene Verkehrsflächen in Planungsprozessen mitzubedenken und dem stetigen Potenzial des Wegfalls von zukünftigen Wegebeziehungen. Es muss versucht werden, diese privatisierten Wege wieder planungsrechtlich zu sichern und der öffentlichen Erschließung zuzuführen.

### 5.7.2 Überblick

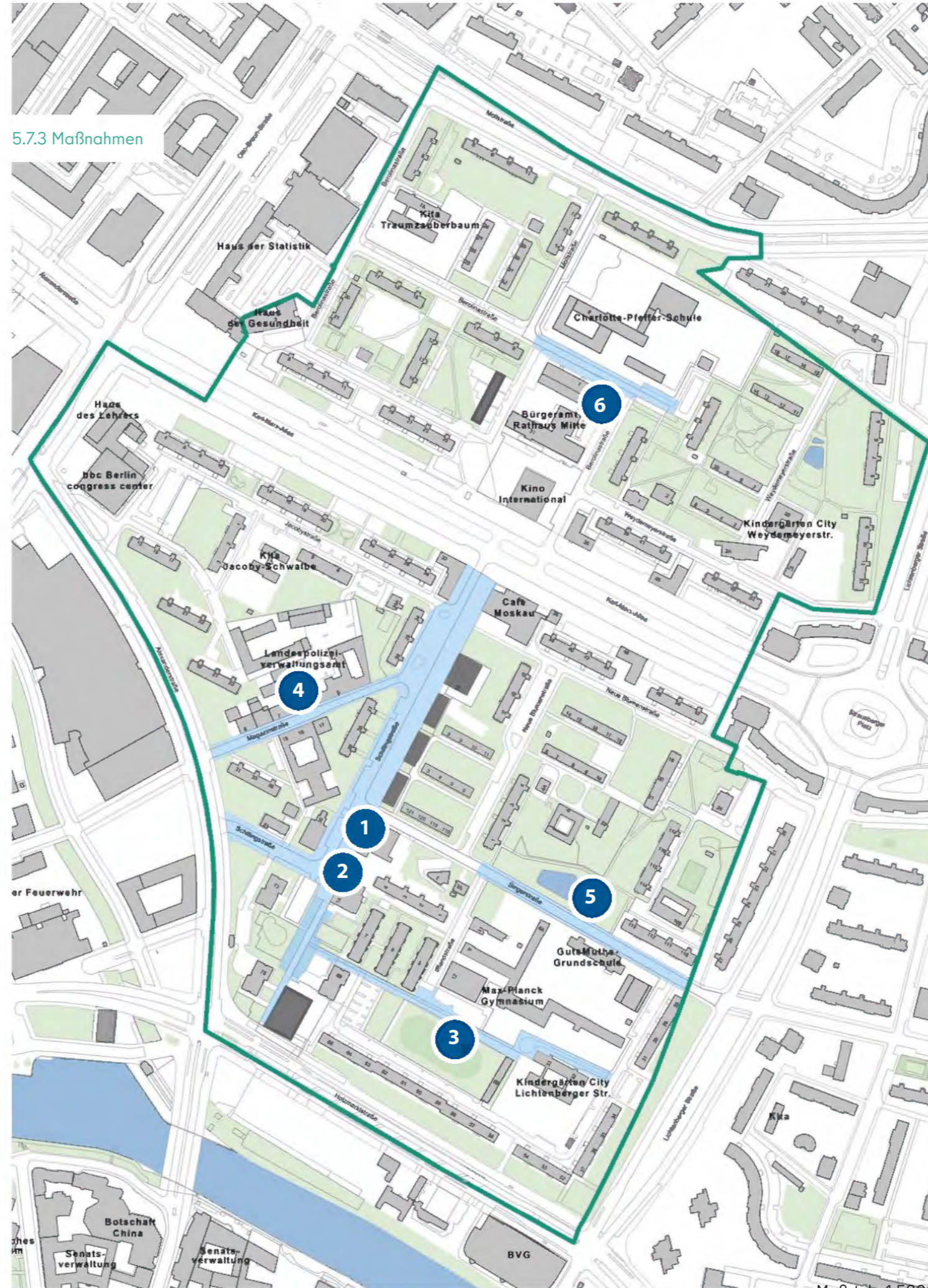
#### HANDLUNGSFELD VERKEHR UND ERSCHLISSUNG AUF EINEN BLICK

- Zentrale innerstädtische Lage.
- Trennende Wirkung durch großen Straßenraum der Karl-Marx-Allee.
- Bisher starke Ausrichtung auf den MIV mit vielen Parkplätzen und breiten Straßen. Oftmals mangelhafter Zustand der Verkehrsflächen. Mangel an Infrastruktur für Elektromobilität.
- Umfangreiches Wegesystem, allerdings mit vielen Brüchen und Barrieren. Breite, aber oftmals schlecht erhaltene Gehwege. Teilweise unübersichtliche Quersituationen.
- Stellenweise problematische bzw. nicht vorhandene Radverkehrsführung. Nutzungskonflikte zum Beispiel in der Schillingstraße.
- Gute ÖPNV-Anbindung an den großen Achsen des Gebietes.
- Lärmbelastungen im Randbereich durch hoch belastetes Straßennetz; Ruhe in den Innenbereichen.
- Bisherige Maßnahmen im Bereich Verkehr durch die SenMVKU, bezirkliches SGA bisher mit geringerem Anteil an Umbauprojekten.
- Mobilitätskonzept fehlt um Bedarf, Anforderungen und Potential gerecht zu werden. Dringendes Handlungserfordernis.

#### RESILIENZ-CHECK

In diesem Handlungsfeld besteht das bisher größte ungenutzte Potenzial zu einer klimasensiblen Weiterentwicklung der KMA II. Die bisher stark vom motorisierten Individualverkehr geprägte Erschließungsstruktur soll durch sämtliche Zielsetzungen in diesem Handlungsfeld ökologisch umgestellt werden.

Nachteilige Effekte für das Klima ergeben sich aus den Zielsetzungen dieses Handlungsfeldes nicht. Dementsprechend sind Verschlechterungen aus klimatischer Perspektive nicht zu erwarten. Allerdings ist das Potential beschränkt. So lässt sich die MIV-gerechte, aus Fußgänger-Perspektive weitläufige, städtebauliche Struktur nicht gänzlich aufheben. Die weitgehende Tempo-30-Zonierung verbietet die Errichtung von Fahrradwegen und lässt zur Verbesserung der Bedingungen für den Radverkehr vor allem die Errichtung von Fahrradstraßen offen. Deren Errichtung unter Beachtung der städtebaulich-erhaltungsrechtlichen Rahmenbedingungen geprüft werden müssen. Eingriffe in den Straßenraum wie etwa durch Parklets oder Gehwegvorstreckungen mit Baumscheiben lassen sich aufgrund der Erhaltungsverordnung nicht umsetzen.



5.7.3 Maßnahmen



# E Maßnahmenplan Handlungsfeld Verkehr und Erschließung

## Maßnahmen

- 1 Erneuerung des Fußgängerbereiches Schillingstraße (inkl. Grünflächen)
- 2 Erneuerung des Straßenraums Schillingstraße
- 3 Erneuerung der Wegeverbindung zwischen Schillingstraße und Lichtenberger Straße (inkl. Grünflächen)
- 4 Anlage eines Radweges entlang der Magazinstraße
- 5 Schulwegsicherung Singerstraße
- 6 Schulwegsicherung Berolinastraße

## Gebietsübergreifende Maßnahmen

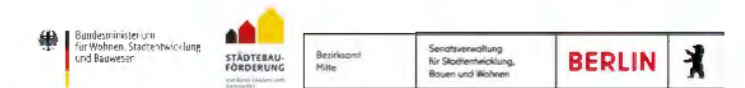
- 7 Mobilitätskonzept für das Gesamtgebiet

-  Neubau
-  Fördergebietsgrenze

**Integriertes städtebauliches  
Entwicklungskonzept**  
Fortschreibung 2023  
Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt  
Förderprogramm Lebendige Zentren  
und Quartiere

**Auftraggeber:**  
Bezirksamt Mitte,  
Stadtentwicklungsamt  
Stand: November 2023

**Verfasser:**  
Koordinationsbüro für Stadtentwicklung  
und Projektmanagement -  
KoSP GmbH



# E1

## Fußgängerbereich Schillingstraße (inkl. Grünflächen)

### Adresse

Schillingstraße

### Maßnahmenart

Erneuerung des Fußgängerbereichs

### Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in

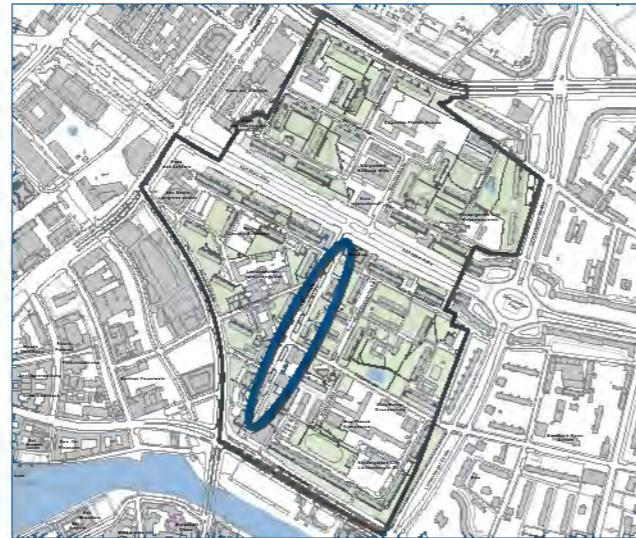
Land Berlin / Bezirk Mitte v. Berlin, Straßen-

### Maßnahmenträger:in

### Fläche

ca. 8072 qm

Stand 11.2023



Blick über die Schillingstraße von der Singerstraße



Blick über die Schillingstraße vom südlichen Eingang

### Projektziel & Erfordernisse

- Umbau und Erneuerung des Fußgängerbereichs zur Qualifizierung der Aufenthaltsflächen
- Neuaufeilung des Verkehrsraums und der Funktionszuweisungen (u. a. Fuß- und Radverkehr, Einkaufen, Erholen usw.)
- Umgestaltung der historischen Hochbeete
- Schaffung von Aufenthaltsqualität, Vermeidung von Angsträumen
- Barrierefreie Ausgestaltung
- Maßnahmen zur Klimaanpassung (z.B. Prüfung von Aufweitung der Baumscheiben, Entsiegelung, etc.)

### Verfahrensstand

- Laufende Abstimmungen zwischen Stadtentwicklungsamt und Straßen- und Grünflächenamt
- Vorbereitung Verfahren zur Entwicklung der Schillingpromenade inkl. Stadtplatz

### Nächste Schritte

- Ausschreibung von verfahrensbegleitendem Büro

### Umsetzungspriorität

- Hoch

### Kosten (Finanzierung)

- Offen

# E2

## Straßenraum Schillingstraße (inkl. Grünflächen)

### Adresse

Schillingstraße

### Maßnahmenart

Erneuerung des Fußgängerbereichs

### Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in

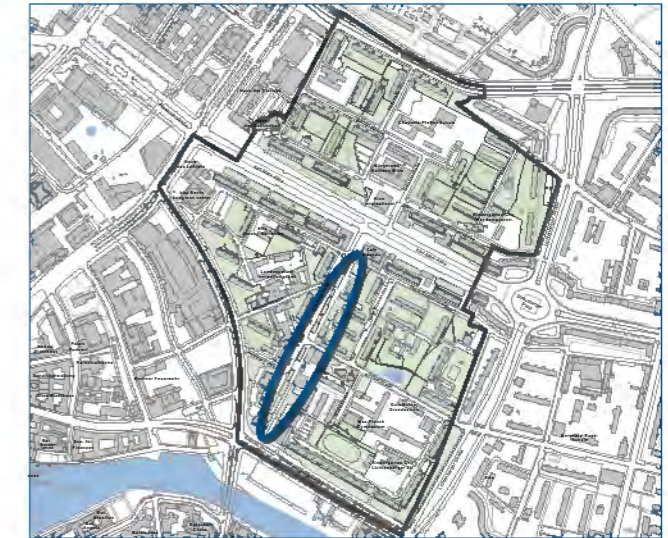
Land Berlin / Bezirk Mitte v. Berlin, Straßen-

### Maßnahmenträger:in

### Fläche

ca. 8151 qm

Stand 11.2023



Straßenraum der Schillingstraße von Norden



Straßenraum der Schillingstraße von Süden

### Projektziel & Erfordernisse

- Umbau der Fahrbahn zur Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs
- Verbesserung der Radverkehrsführung und Querungsmöglichkeiten für Fußgänger:innen
- Erneuerung des Fahrbahnbelags
- Reduzierung des Durchgangsverkehrs
- Herstellung der Barrierefreiheit
- Maßnahmen zur Klimaanpassung (z.B. Prüfung von Aufweitung der Baumscheiben, Entsiegelung, begrünte Versickerungsmulden, etc.)

### Verfahrensstand

- Laufende Abstimmungen zwischen Stadtentwicklungsamt und Straßen- und Grünflächenamt
- Vorbereitung Verfahren zur Entwicklung der Schillingpromenade inkl. Stadtplatz

### Nächste Schritte

- Ausschreibung von verfahrensbegleitendem Büro

### Umsetzungspriorität

- Hoch

### Kosten (Finanzierung)

- Offen

**Adresse**

Weg zw. Schilling- und Lichtenberger Str.

**Maßnahmenart**

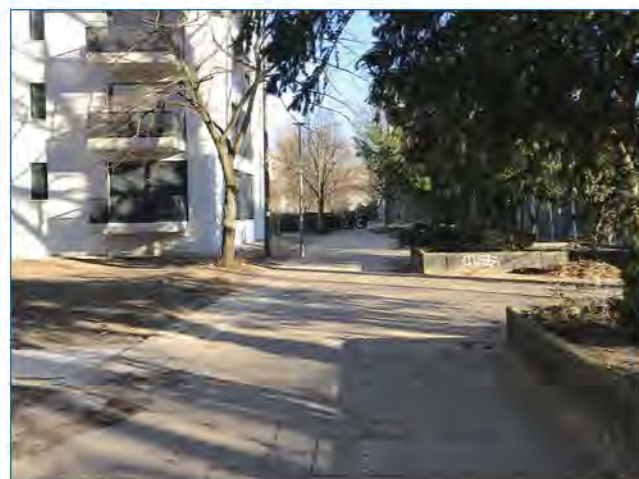
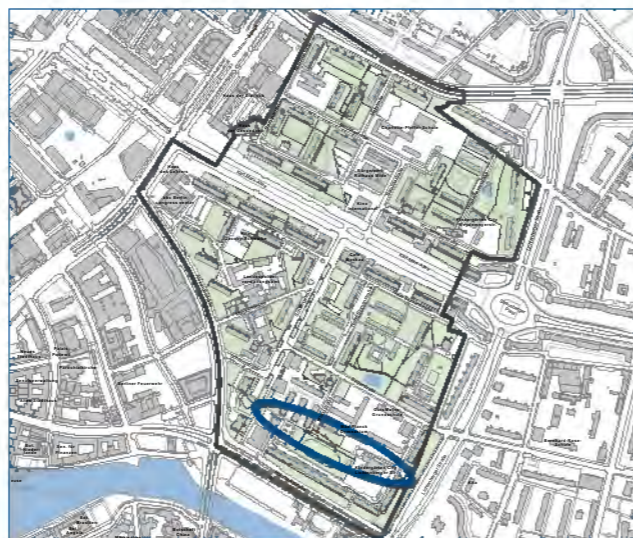
Umgestaltung und Erneuerung

**Eigentümer:in/ Maßnahmenträger:in**

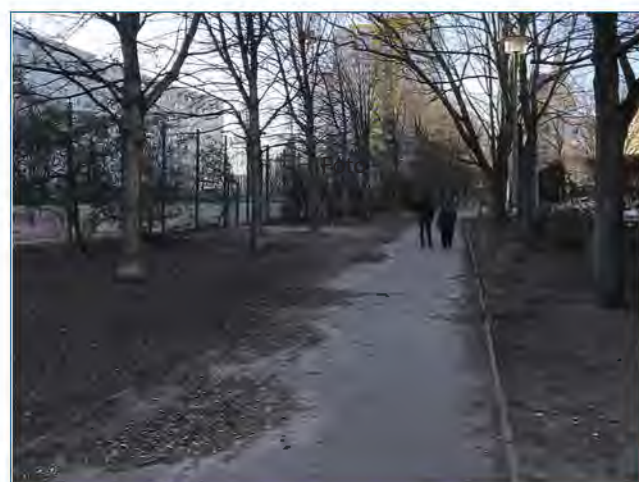
Land Berlin / Bezirk Mitte v. Berlin, Straßen-

**Maßnahmenführer:in****Fläche**1.807 m<sup>2</sup>

Stand 11.2023



Wegeverbindung, Stand 2022



Wegeverbindung, Stand 2022

**Projektziel & Erfordernisse**

- Umgestaltung und funktionale Anpassung der Wegeverbindung
- Funktionszuweisungen (u. a. Fuß- und Radverkehr, Erholen, Spielen, usw.)
- Maßnahmen zur Klimaanpassung (z.B. Prüfung von Entsiegelung, begrünte Versickerungsmulden, etc.)

**Verfahrensstand**

- Kleinteiliger Umbau im Rahmen der Neubauten Ifflandstraße 5-7

**Nächste Schritte**

- Berücksichtigung im Rahmen des Verfahren zur Entwicklung der Schillingpromenade

**Umsetzungspriorität**

- Hoch

**Kosten (Finanzierung)**

- Offen

**Adresse**

Magazinstraße

**Maßnahmenart**

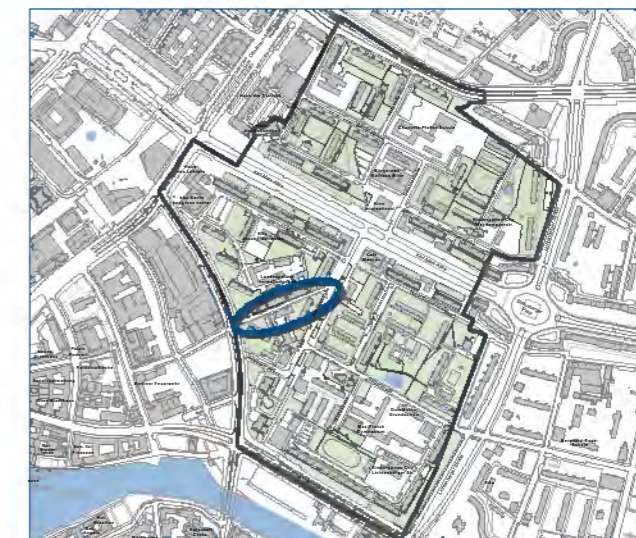
Straßenumbau

**Eigentümer:in/ Maßnahmenträger:in**

Land Berlin / Bezirk Mitte v. Berlin, Straßen-

**Maßnahmenführer:in****Fläche**1.807 m<sup>2</sup>

Stand 11.2023



Magazinstraße von Nordosten



Magazinstraße von Südwesten

**Projektziel & Erfordernisse**

- Verkehrsberuhigung
- Ggf. Verbreiterung des Gehweges und Anlage eines Radweges
- ggf. Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs
- Maßnahmen zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs
- Maßnahmen zur Klimaanpassung (z.B. Prüfung von begrünten Versickerungsmulden.)

**Verfahrensstand**

- Bisher laufende Sanierungs- und Neubauvorhaben im Hochbaubereich

**Nächste Schritte**

- Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde

**Umsetzungspriorität**

- Mittel

**Kosten (Finanzierung)**

- Offen

**Adresse**

Singerstraße (inkl. Teilbereich Schillingstr.)

**Maßnahmenart**

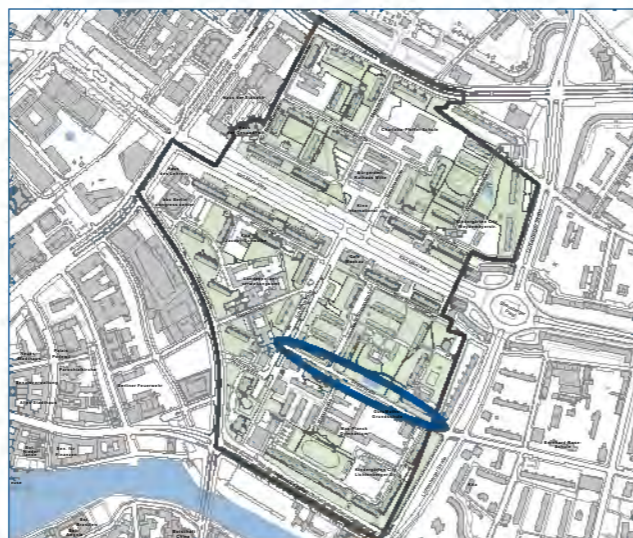
Schulwegsicherung

**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

Land Berlin / Bezirk Mitte v. Berlin, Straßen-

**Maßnahmenträger:in****Fläche**ca. 3075m<sup>2</sup>

Stand 11.2023

**Projektziel & Erfordernisse**

- Maßnahmen zur Schulwegsicherung
- Ggf. Anlage von Gehwegvorstreckungen; alternativ Installation von Fahrbahnkissen
- Maßnahmen zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs
- Zebrastreifen auf der Schillingstraße

**Verfahrensstand**

- Markierung auf der Fahrbahn und Fahrradständer (2021/22)
- Abstimmungen mit dem Schulamt, dem Straßen- und Grünflächenamt und den ansässigen Schulen

**Nächste Schritte**

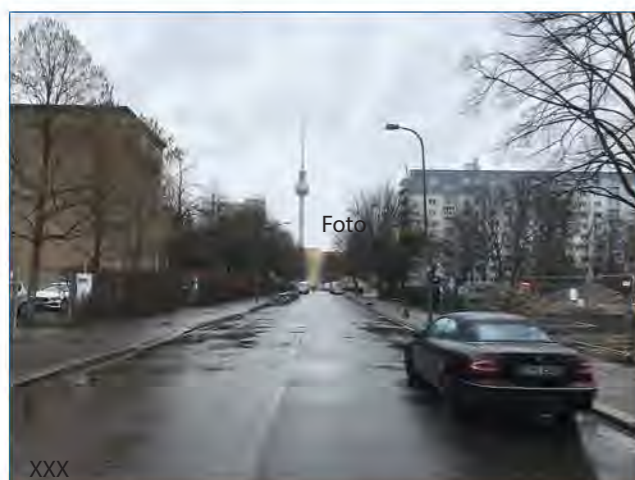
- Umsetzung

**Umsetzungspriorität**

- Hoch

**Kosten (Finanzierung)**

- Offen



Singerstraße, Stand 2022



Singerstraße, Stand 2022

**Adresse**

Berolinastraße (inkl. Teilbereiche Mollstr.)

**Maßnahmenart**

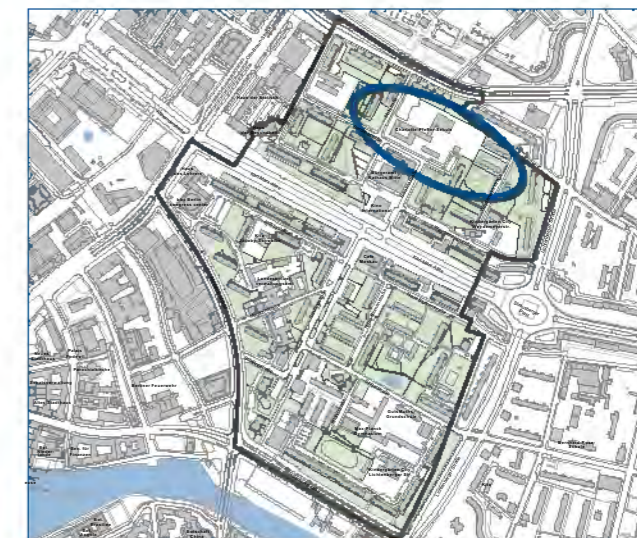
Schulwegsicherung

**Eigentümer:in/Maßnahmenträger:in**

Land Berlin / Bezirk Mitte v. Berlin, Straßen-

**Maßnahmenträger:in****Fläche**ca. 2433m<sup>2</sup>

Stand 11.2023



Berolinastraße, Stand 2022



Mollstraße Ecke Berolinastraße, Stand 2022

**Projektziel & Erfordernisse**

- Maßnahmen zur Schulwegsicherung
- Ggf. Anlage von Gehwegvorstreckungen; alternativ Installation von Fahrbahnkissen
- Markierung auf der Fahrbahn zur Geschwindigkeitsreduzierung
- Maßnahmen zur Reduzierung des Durchgangsverkehrs

**Verfahrensstand**

- Abstimmungen mit dem Schulamt, dem Straßen- und Grünflächenamt und der ansässigen Schule

**Nächste Schritte**

- Umsetzung

**Umsetzungspriorität**

- Hoch

**Kosten (Finanzierung)**

- Offen

E7

## Mobilitätskonzept inkl. daraus abgeleiteter Maßnahmen

### Adresse

Gebietsübergreifend

### Maßnahmenart

Konzepterarbeitung

### Eigentümer:in/ Maßnahmenträger:in

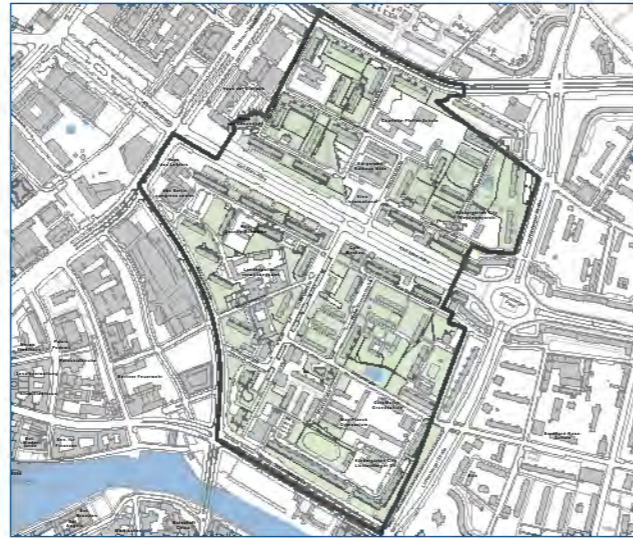
Land Berlin / Bezirk Mitte v. Berlin, Straßen-

### Maßnahmenführer:in

### Fläche

Stand 08.2022

Stand 11.2023



### Projektziel & Erfordernisse

- Analyse der Verkehrssituation (z. B. wichtige Wegebeziehungen)
- Vorbereitung und Definition von Maßnahmen zur Anpassung des Verkehrs
- Klimaschonender Verkehr
- Maßnahmen zur Klimaanpassung (z.B. Prüfung von Aufweitung der Baumscheiben, Entsiegelung, begrünte Versickerungsmulden, etc.)

### Verfahrensstand

- Aufgrund mangelnder personeller Kapazitäten beim zuständigen Straßen- und Grünflächenamt konnte das Mobilitätskonzept bisher nicht erarbeitet werden

### Nächste Schritte

- Verständigung mit Straßen- und Grünflächenamt über wesentliche Zielstellungen

### Umsetzungspriorität

- sehr hoch

### Kosten (Finanzierung)

- Offen



Foto

XXX

Privatweg Weydemeyerstraße, Stand 2022



Foto

XXX

Neue Blumenstraße, Stand 2022



# 6

## DURCHFÜHRUNGSKONZEPT

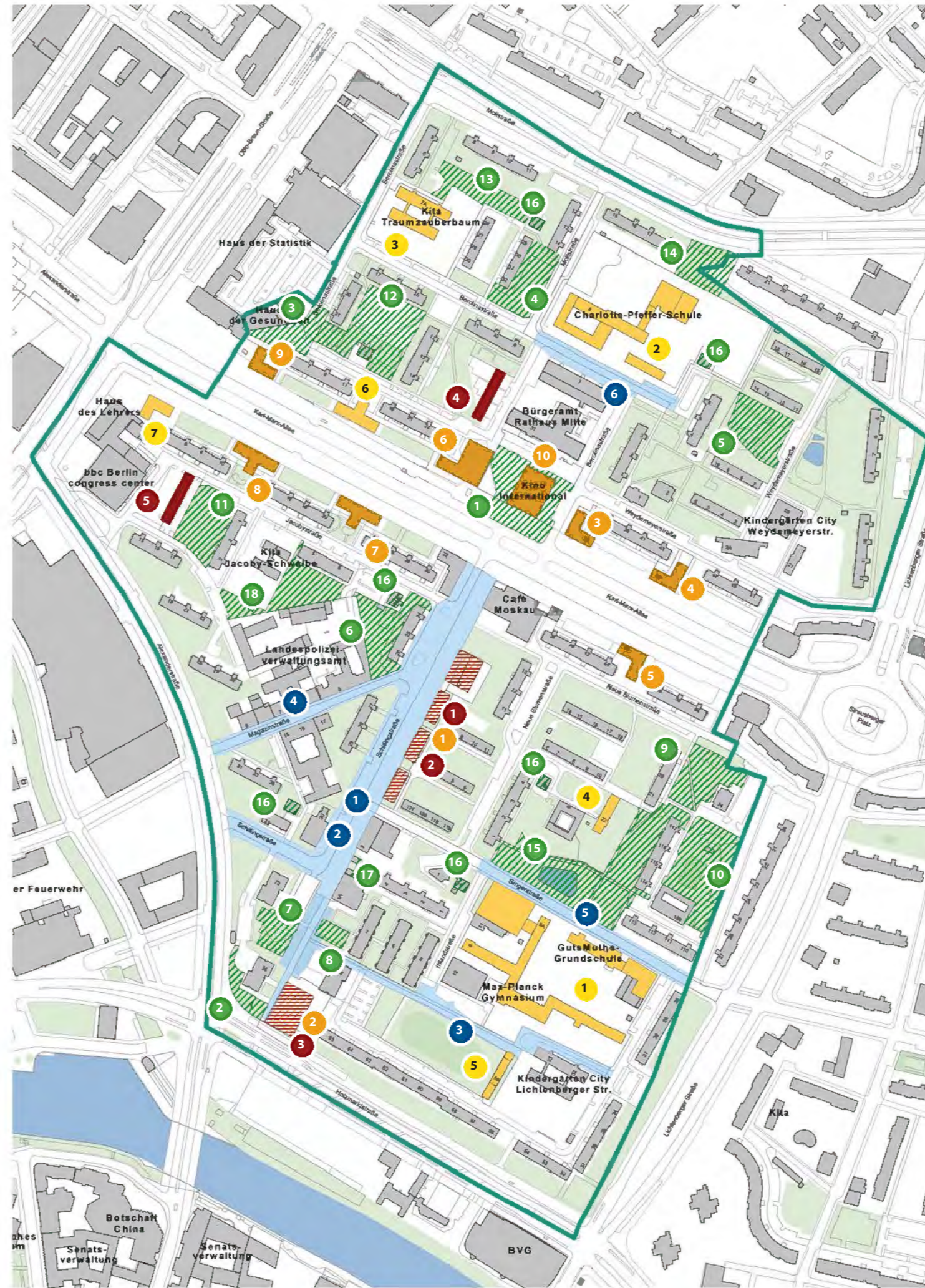
Gesamtmaßnahmenplan	6.1
Finanzierung	6.2
Fortschritt und Umsetzbarkeit	6.3

## 6 DURCHFÜHRUNGSKONZEPT

Im Hinblick auf die Umsetzung der Maßnahmen bestehen Rahmenbedingungen, die zusätzlich geklärt werden müssen. Dazu gehört sowohl die Finanzierung der Projekte (siehe Abschnitt 6.2), als auch ihre Umsetzung im Rahmen der Förderkulisse Lebendige Zentren und Quartiere (siehe Abschnitt 6.3).

### 6.1 Gesamtmaßnahmenplan

Im Gesamtmaßnahmenplan sind alle vorgeschlagenen baulichen und konzeptionellen Maßnahmen zusammengefasst. Er ist die Summe der in Abschnitt 5.3 bis 5.7 aufgeführten, handlungsfeldbezogenen Maßnahmenpläne.



Maßstab: 1:5000

## Gesamtmaßnahmenplan Fördergebiet Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt

### Maßnahmen

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Neubau von drei Wohngebäuden (mehrere Grundstücke Schillingstraße)</li> <li>2 Neubau eines Wohngebäudes (Schillingstraße)</li> <li>3 Neubau eines Wohngebäudes (Holzmarktstraße 66)</li> <li>4 Neubau eines Wohngebäudes (Südlich Berolinastraße 9-11)</li> <li>5 Neubau eines Wohngebäudes (westlich Jacobystraße 2)</li> <li>6 Beauftragung energetisches Quartierskonzept</li> <li>7 Gestaltungshandbuch</li> <li>1 Funktionsunterlagerungen (Neubauten entlang der Schillingstraße)</li> <li>2 Funktionsunterlagerung (Neubau Holzmarktstraße 66)</li> <li>3 Gebäudesanierung Pavillon Karl-Marx-Allee 35</li> <li>4 Gebäudesanierung Pavillon Karl-Marx-Allee 45</li> <li>5 Gebäudesanierung Pavillon Karl-Marx-Allee 46</li> <li>6 Neubau eines Sonderbau-Pavillons (Stiftung) westlich Karl-Marx-Allee 33</li> <li>7 Neubau eines T-Pavillons (Museum) westlich Karl-Marx-Allee 24</li> <li>8 Neubau eines T-Pavillons (Kunstinstitution) westlich Karl-Marx-Allee 14</li> <li>9 Neubau eines L-Pavillons (ggf. SenStadt) westlich Karl-Marx-Allee 5</li> <li>10 Sanierung des Kinos International Karl-Marx-Allee 33</li> <li>11 Neuschaffung einer Lern- und Begegnungsstätte (nicht verortet)</li> <li>12 Erinnerungskultur fördern</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>1 Campus Singerstraße Qualifizierung des Schulcampus</li> <li>2 Erhalt Bauteil E und Ertüchtigung als Infrastruktureinrichtung</li> <li>3 Erweiterung und Sanierung der Kita Traumzauberbaum</li> <li>4 Kinderhaus Neue Blumenstraße Gebäudesanierung</li> <li>5 Mehrzweckgebäude Sportplatz</li> <li>6 Neubau eines T-Pavillons (Jugendamt) westlich Karl-Marx-Allee 19</li> <li>7 Neubau eines L-Pavillons (ggf. Nachbarschaftszentrum, westlich Karl-Marx-Allee 4)</li> <li>13 Erweiterung Jugendfreizeiteinrichtung</li> <li>14 Erweiterung des Seniorenfreizeitangebotes</li> <li>1 Umgestaltung des Stadtplatzes Kino International / Rathaus Mitte</li> <li>2 Umgestaltung des Stadtplatzes Schillingstraße / Holzmarktstraße</li> <li>3 Umgestaltung des Stadtplatzes am Haus der Gesundheit</li> <li>4 Erneuerung der Grünflächen westlich der Charlotte-Pfeffer-Schule</li> <li>5 Erneuerung des Spielplatzes südlich Weydemeyerstraße 11-14</li> <li>6 Erneuerung und Qualifizierung der Grünflächen westlich Schillingstraße 24-26</li> <li>7 Erneuerung des Spielplatzes westlich Holzmarktstraße 73</li> <li>8 Erneuerung des Spielplatzes südlich Schillingstraße 1A</li> <li>9 Erneuerung des Spielplatzes Neue Blumenstraße</li> <li>10 Erneuerung des Spiel- und Basketballplatzes nördlich Singerstraße 109</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>11 Erneuerung des Spielplatzes (Haus des Lehrers) westlich Jacobystraße 1</li> <li>12 Erneuerung des Spielplatzes Berolinastraße 13,14</li> <li>13 Erneuerung des Spielplatzes südlich Mollstraße 8-11</li> <li>14 Erneuerung des Spielplatzes Mollstraße 15-18</li> <li>15 Sanierung der Plansch Singerstraße</li> <li>16 Eingliederung der Fernwärmestationen in den Stadtraum</li> <li>17 Sanierung der Schmuckwand Schillingstraße</li> <li>18 Erweiterung der Grünflächen nördlich der Magazinstraße 5</li> <li>19 Qualifizierung der Grünflächen</li> <li>20 Prüfauftrag Unterbringung von Trinkwasserbrunnen</li> <li>21 Prüfauftrag Unterbringung von Toiletten im öffentlichen Raum</li> <li>1 Erneuerung des Fußgängerbereiches Schillingstraße (inkl. Grünflächen)</li> <li>2 Erneuerung des Straßenraums Schillingstraße</li> <li>3 Erneuerung der Wegeverbindung zwischen Schillingstraße und Lichtenberger Straße</li> <li>4 Anlage eines Radweges entlang der Magazinstraße</li> <li>5 Schulwegsicherung Singerstraße</li> <li>6 Schulwegsicherung Berolinastraße</li> <li>7 Mobilitätskonzept für das Gesamtgebiet</li> </ul> |
|---|--|--|

Fördergebietsgrenze

### Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Fortschreibung 2023  
Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt  
Förderprogramm Lebendige Zentren  
und Quartiere



Auftraggeber:  
Bezirksamt Mitte, Stadtentwicklung  
Stand: November 2023

Verfasser:  
Koordinationsbüro für Stadtentwicklung  
und Projektmanagement - KOSP GmbH



## 6.2 Finanzierung

Eine große Frage, die die Entwicklung sämtlicher Maßnahmen begleitet, ist wie diese finanziert werden können. Vor allem in Kapitel 0 und Abschnitt 3.1.3 wurde kontextualisiert, dass die KMA II ein Fördergebiet im Bund- und Länder-Programm Lebendige Zentren und Quartiere (LZQ) ist. Innerhalb dieses Städtebauförderprogramms sind grundsätzlich viele der aufgeführten Maßnahmen förderungsfähig. Allerdings gibt es in Berlin neben der KMA II noch über 20 weitere LZQ-Gebiete, für die ebenfalls Fördergelder zur Projektumsetzung beantragt werden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen, die für die Förderung zuständig ist, verfügt jedes Jahr über weniger Mittel als angefragt werden. In der Praxis reichen die Gelder dementsprechend oftmals pro Gebiet nur für einige wenige Projekte im Jahr. Des Weiteren ist das Selbstverständnis der Städtebauförderung das eines subsidiären Ergänzungsinstruments. Sie soll demnach dort greifen, wo Projekte auf keine anderweitige Finanzierung zurückgreifen können. Aufgrund der Haushaltsstruktur und kaum vorhandener eigener Gelder ist es dem Bezirk Mitte in der Regel nicht möglich, die Finanzierung von Bauvorhaben eigenständig zu übernehmen. Dementsprechend müssen für jedes Projekt im Einzelnen Finanzierungsoptionen geprüft werden. Nur durch die Nutzung vieler, verschiedener Finanzquellen kann eine weitreichende Gebietsentwicklung ermöglicht werden.

Mit den jüngsten Weltgeschehnissen (Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg, etc.) und den damit verbundenen Engpässen bei der Lieferung von Baumaterialien sowie einer hohen Inflationsrate, sind die bereits zuvor sehr hohen Baupreise noch einmal verstärkt zu einem Problemfaktor geworden. Das wird dadurch intensiviert, dass die Zeichen in Bund und Land nicht auf deficit spending (Defizitfinanzierung), sondern auf Haushaltsausgleich stehen. In der Summe wird es im Einzelfall noch schwieriger, eine Maßnahme zu bezuschussen. Das betrifft im Übrigen nicht nur die öffentlichen Institutionen. Auch bei Privatinvestor:innen sinken aufgrund der steigenden Preise bei gleichzeitiger Verteuerung von Krediten, die Anreize Bauprojekte umzusetzen.

Im Folgenden wird in Ergänzung zu Abschnitt 6.2 eine kurze Übersicht über mögliche Finanzierungsquellen gegeben, die für die Umsetzung der aufgeführten Maßnahmen von Relevanz sein können:

FINANZIERUNGSQUELLE	GEBRÄUCHLICHE ABKÜRZUNG	BESONDERHEIT
STÄDTEBAUFÖRDERPROGRAMM LEBENDIGE ZENTREN UND QUARTIERE	LZQ	Wesentliche Förderquelle für einen großen Teil der Projekte. Entscheidung über Projektfinanzierung liegt bei SenStadt.
INVESTITIONSPLANUNG	I-PLANUNG	Baumaßnahmen des Landes Berlin auf Grundlage des Landeshaushalts. Projektfinanzierung ist Ergebnis politischer Entscheidungen. Relevant für Maßnahmen mit hohem Bauvolumen.
BEZIRKLICHE MITTEL	/	Es besteht nur ein sehr geringer Verfügungsrahmen, um Maßnahmen aus den bezirkseigenen Mitteln zu finanzieren. Deshalb nur für kleine Teilmaßnahmen geeignet.

KITA- UND SPIELPLATZSANIERUNGSPROGRAMM	KSSP	Förderprogramm der SenBJF zur Sanierung von Kindertagesstätten und Spielplätzen. Eine der wesentlichen Finanzierungsquellen für entsprechende Maßnahmen (vorrangig außerhalb von Fördergebieten).
BERLINER PLÄTZEPROGRAMM	/	Förderprogramm von SenStadt zur Finanzierung der Erneuerung von Stadtplätzen. Vergleichsweise kleiner Etat.
BERLINER SCHULBAUOFFENSIVE	BSO	Titel für einen Investitionsschwerpunkt unter Führung der SenBJF auf Schulbau und -sanierung. Entscheidungen werden durch eigene Task Force getroffen; nur geringer Einfluss auf die Mittelvergabe seitens der Bezirksverwaltung.
INVESTITIONSPAKT ZUR FÖRDERUNG VON SPORTSTÄTTEN	/	Förderung von gedeckten und ungedeckten Sportstätten sowie dazugehörigen baulichen Anlagen als Ergänzung in Städtebaufördergebieten. Entscheidung über Projektfinanzierung liegt bei SenStadt.

Diese Liste ist bei weitem nicht vollständig. Ein genauer Überblick über sämtliche Förderinstrumente kann an dieser Stelle nicht gegeben werden. Das liegt zum einen an der großen Zahl von Förderquellen mit teils sehr spezifischen Anforderungen und Zielsetzungen. Zum anderen sind die Förderprogramme einem stetigen Wandel unterlegen. Ein Beispiel dafür sind die Investitionspakte, die häufig nur für einen begrenzten Zeitraum die Finanzierung von Projekten in Fördergebieten ergänzen. So bestand beispielsweise bis 2020 der Investitionspakt Soziale Integration im Quartier, der unter anderem für die Finanzierung von Nachbarschaftszentren genutzt werden konnte. Dementsprechend lohnt es sich, die einzelnen Fördertöpfe im Blick zu haben.

## 6.3 Fortschritt und Umsetzbarkeit

Der Gesamtmaßnahmenplan (siehe Abschnitt 6.1) zeigt eine sehr große Zahl von Projekten, die im Fördergebiet KMA II umgesetzt werden sollen. Vergleicht man diesen mit dem Gesamtmaßnahmenplan aus dem ISEK von 2017, fällt auf, dass der größte Teil der damaligen Projekte noch nicht fertiggestellt worden ist. Die Zahl der anstehenden Maßnahmen ist über die Dauer der Förderkulisse sogar gestiegen und nicht – wie anzunehmen wäre – gesunken.

Das hat zunächst planerische Gründe. Beispielsweise waren die Neubauten an der Schillingstraße oder die Pavillons an der Karl-Marx-Allee zur Fertigstellung des alten ISEKs noch vergleichsweise grobe Nachverdichtungsideen, die vor allem unter dem Blickwinkel von Flächenressourcen und -bedarf gedacht wurden. Während dieses frühen Planungsschrittes war es sinnvoll, die Baumaßnahmen als „Neubau von Wohngebäuden (mehrere Grundstücke)“ bzw. „Neubau von sechs Pavillons entlang der Karl-Marx-Allee“ zusammenzufassen. Im Zuge der Gebietsentwicklung haben sich die Pläne aber konkretisiert und ausdifferenziert, so dass der Maßstab entsprechend größer geworden ist. Aus dem „Neubau von sechs Pavillons“ sind somit sechs einzelne Projekte mit unterschiedlichen Akteuren, Zielen und Herausforderungen geworden. Andere Gründe für diese Maßnahmenenerweiterung ergeben sich im Handlungsfeld Grün- und Freiraum. Hier sind die Projekte zum einen erweitert worden, weil neue

Flächen und damit einhergehende Möglichkeitsräume in das Blickfeld geraten sind (z.B. der Spielplatz nördlich der Singerstraße 109). Zum anderen haben sich die von der Öffentlichkeit artikulierten Ansprüche an den öffentlichen Raum verändert, so dass auch deshalb Ergänzungen vorgenommen worden sind (z.B. Errichtung öffentlicher Toiletten).

Für das Handlungsfeld Erschließung und Verkehr hingegen könnten die zusätzlichen Bedarfe, die sich in der Zwischenzeit ergeben haben (z.B. Mobilitätsgesetz und Verkehrswende) ebenfalls darin resultieren, dass sich die Anzahl der Projekte erhöht hätte. Stattdessen hat sich hier die Zahl der Projekte deutlich vermindert, was mit der gestiegenen Komplexität der möglichen Vorhaben einhergeht. Die Verkehrssituation im Gebiet soll, wie bereits mehrfach erwähnt, durch ein Mobilitätskonzept erschlossen und somit Maßnahmen vorbereitet werden. Dieses Mobilitätskonzept konnte bisher aufgrund von mangelnden Kapazitäten des Straßen- und Grünflächenamtes nicht in Bearbeitung genommen werden.

Damit ist ein weiterer Faktor eingekreist, der für die weiterhin sehr hohe Anzahl an Projekten, die innerhalb des Gebietes umgesetzt werden sollen, ursächlich ist. Der Personalmangel in den öffentlichen Verwaltungen ist insbesondere bei den sogenannten bauenden Ämtern (SE Facility Management, Straßen- und Grünflächenamt, etc.) eklatant. Die Gründe dafür sind vielfältig (allgemeiner Fachkräftemangel, Wettbewerb mit der Privatwirtschaft, Einstellungsstopp in den 2000er Jahren, demographischer Wandel, zunehmende Aufgaben durch gestiegene Komplexität, etc.) und oftmals weder innerhalb weniger Jahre noch auf der kleinräumlichen, bezirklichen Ebene zu ändern.

Besonders stark davon betroffen sind die Handlungsfelder Grün- und Freiraum sowie Verkehr und Erschließung, da das zuständige Straßen- und Grünflächenamt bereits kommuniziert hat, bis in das Programmjahr 2024 keine Kapazitäten für die Vorbereitung von Förderprojekten zur Verfügung stellen zu können. Ein weiterer Engpass der Projektrealisierung liegt beim Schulamt Mitte, das mit hohen Anforderungen der Schulplatzerweiterung konfrontiert ist, aber selbst kaum Personal zur Projektbetreuung hat.

Die Städtebauförderung kann zwar genutzt werden, um beispielsweise private Planungsbüros mit der Konzept- oder Planerstellung, der Öffentlichkeitsarbeit oder ähnlichen Aufgaben zu beauftragen, aber nicht für die Aufgaben, die aus strukturellen Gründen innerhalb der Ämter verbleiben müssen. Eine Stellenfinanzierung mit Mitteln der Städtebauförderung im öffentlichen Dienst ist nicht zulässig.

Um die notwendigen Bau- und Umbauvorhaben umsetzen zu können, braucht es also Zeit und/oder strukturelle Veränderungen. Im Blick steht dabei unter anderem die Förderkulisse des Programms Lebendige Zentren & Quartiere. Diese wurde bei der Schaffung des Fördergebietes nur für zehn Jahre bis 2025 angesetzt. Eine Verlängerung um zwei Jahre bis in das Programmjahr 2027 wurde seitens SenStadt kürzlich zugesagt. So stehen im PJ 2027 letztmalig Fördermittel zur Projektanmeldung zur Verfügung, so dass bereits im Frühjahr 2026 eine Entscheidung über die letzten Programmbeantragungen getroffen werden muss.

Das bedeutet, dass für jede Baumaßnahme, die im Rahmen von LZQ gefördert werden soll bis zum 30.09.2026 ein Förderantrag mit entsprechenden Anlagen vorliegen muss.<sup>85</sup>

Der aktuelle zeitliche Ausblick bedeutet, dass eine Fokussierung auf Maßnahmen vorgenommen werden muss. Bislang lag ein besonderer Schwerpunkt auf der Erneuerung von Spielplätzen und Schulgebäuden, wobei letztere bisher in der Umsetzung stocken. In den Handlungsfeldern Wohnen sowie Nahversorgung und Kultur wurden ebenfalls viele Projekte vorangebracht; die bisherigen Planungs- und Bauleistungen in diesen Handlungsfeldern sind aber nicht über die Städtebauförderung finanziert worden. In den kommenden Jahren gilt es vor allem den öffentlichen Raum zu qualifizieren, die soziale Infrastruktur im Gebiet zu verbessern und Maßnahmen im Handlungsfeld Verkehr und Erschließung vorzubereiten. Die folgende Tabelle legt dar, welche Projekte im Fördergebiet in den kommenden Jahren umzusetzen sind. Anhand der Tabelle wird deutlich, dass das Programm LZQ für einen Teil der Gebietsprojekte nicht mehr herangezogen werden kann, wenn die Gebietsförderung zum Programmjahr 2027 ausläuft. Das bedeutet jedoch nicht, dass die Vorbereitung dieser Maßnahmen überflüssig würde. Denn auch nach Ende Gebietskulisse bleiben zusätzliche Finanzierungsmöglichkeiten für Projekte bestehen und müssen für die Entwicklung der KMA II weiterhin in Anspruch genommen werden.

ANVISIERTE PROJEKTUMSETZUNG IM RAHMEN DES FÖRDERPROGRAMMS LEBENDIGE ZENTREN UND QUARTIERE (STAND: AUGUST 2023)		
PROJEKT-NUMMER	BEZEICHNUNG (VERORTUNG)	PRIORITÄT / PROJEKT-REIFE
FINANZIERUNG GESICHERT		
D 8 (ISEK 2017)	Spielplatz Ifflandstr.	fertiggestellt
D 10 (ISEK 2017)	Wasserspielplatz Weydemeyerstr.	fertiggestellt
D 15	Erneuerung der Plansch Singerstraße	in Umsetzung
C 5	Mehrzweckgebäude Sportplatz (Holzmarkstr. 55)	in Umsetzung
B 10	Dachsanierung Kino International (Karl-Marx-Allee 33)	Bauliche Umsetzung anstehend
D 12	Erneuerung Spielplatz (nördlich Berlinastr. 13, 14)	Bauliche Umsetzung anstehend
D 13	Erneuerung Spielplatz (südlich Mollstr. 8-11)	Bauliche Umsetzung anstehend
D 14	Erneuerung Spielplatz (südlich Mollstr. 15-18)	Bauliche Umsetzung anstehend
PROGRAMMJAHR 2024 (BESTEHENDE VORMERKUNGEN)		
C 2	Sanierung Bauteil E (Erstellung Bauplanungsunterlagen) (Berlinastr. 8)	Vorbereitung Planungsdurchführung
D 10	Qualifizierung und Erneuerung Spielplatz (Erstellung Bauplanungsunterlagen) (Singerstraße 109)	Vorbereitung Planungsdurchführung
E 1, E 2, E 3, D 2	Entwicklung der Schillingstraße, inkl. Stadtplatz und Anschlussstellen (Durchführung Planverfahren)	Vorbereitung Planungsdurchführung

85 vgl. SenStadt (2023): Programmleitfaden Lebendige Zentren & Quartiere

POTENTIELLE MASSNAHMEN FÜR PROGRAMMJAHRE 2025 BIS 2027		
B 7	Neubau eines T-Pavillons (Jugendamt) (westl. Karl-Marx-Allee 19)	Sehr hoch
C 1	Realisierungswettbewerb Campus Singerstraße	Sehr hoch
E 1, E 2, E 3, D 2	Umbau Schillingstraße, inkl. Stadtplatz und Anschlussstellen	Sehr hoch
E 7	Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes	Sehr hoch
C 3	Sanierung Kita Traumzauberbaum	Hoch
UMSETZUNG BIS PROGRAMMJAHR 2027 UNWAHRSCHEINLICH		
C 4	Sanierung Kinderhaus (Neue Blumenstr. 22)	Mittel
D 3	Umgestaltung Stadtplatz am Haus der Gesundheit (Karl-Marx-Allee 3)	Mittel
D 5	Erneuerung Spielplatz (südlich Weydemeyerstr. 11-14)	Mittel
D 6	Erneuerung Spielplatz (westlich Schillingstr. 24-26)	Mittel
D 7	Erneuerung Spielplatz (westlich Holzmarktstr. 73)	Mittel
D 8	Erneuerung Spielplatz (südlich Schillingstr. 1A)	Mittel
D 9	Erneuerung Spielplatz (nördlich Neue Blumenstr. 24)	Mittel
E 7	Umsetzung von Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes außerhalb der Schillingstraße	Sehr Hoch

Tabelle 7: Vorrussichtliche Projektumsetzung im Rahmen des Förderprogramms LZQ

Auch die privaten und über andere Finanzquellen geförderten Projekte sind für die Gebietsentwicklung von enormer Bedeutung. Diese profitieren in ihrer Qualität und Integration in die Umgebung ebenfalls erheblich von der systematischen, integrierten Steuerung, die durch die Förderkulisse gewährleistet wird. Ein großer Teil der öffentlichen Projekte im Gebiet, die letztendlich über die I-Planung oder andere Mittel bezahlt werden, sind durch die Fördergebietsstrukturen (Akteure der Steuerungsunden, stetige Beteiligungsinstrumente, etc.) vorbereitet und fortan begleitet worden. Das gilt beispielsweise für das Campus Konzept oder die Entwicklung der Pavillons. Daran zeigt sich, dass eine Förderkulisse nicht durch die punktuelle Möglichkeit einzelner Projektförderungen zu ersetzen ist. Vielmehr ist es gerade die Symbiose, die eine integrierte, ganzheitliche Gebietserneuerung überhaupt erst ermöglicht.

Es wird an dieser Stelle darauf verzichtet, eine ähnliche Vorschau wie in Tabelle 7 für diese privaten und anderweitig öffentlich finanzierten Projekte bis 2027 zu erstellen. Das begründet sich vor allem mit der stärkeren Ungewissheit über Finanzierungsmöglichkeiten und der höheren Anzahl von externen Akteuren (wie etwa privaten Bauträgern), deren Handeln bis in das Jahr 2027 nur bedingt geplant bzw. antizipiert werden kann.

Für eine erfolgreiche Gebietsentwicklung, die den Zielen dieses ISEKs gerecht wird, ist alles in allem ein Bedarf nach weiteren Programmjahren im Förderprogramm LZQ und/oder eine Förderung durch andere Programme nötig.



38 | Schmuckwand in der Weydemeyerstraße  
© Christian Eckelt

# 7

## ABSTIMMUNGS- UND BETEILIGUNGSVERFAHREN

- Beteiligung der Fachverwaltungen und Politik 17.1
- Beteiligung lokaler Akteur:innen und Anwohnerschaft 17.2

## 7 ABSTIMMUNGS- UND BETEILIGUNGSVERFAHREN

Die ISEK-Fortschreibung wurde in einem gemeinsamen und partizipativen Prozess mit der Öffentlichkeit und den Fachämtern von Anfang 2021 bis Ende 2023 entwickelt. Ein genauer Überblick zum Verfahren und zeitlicher Verortung soll die folgende Grafik geben: www

### Arbeitsschritte zur Erstellung des ISEKs

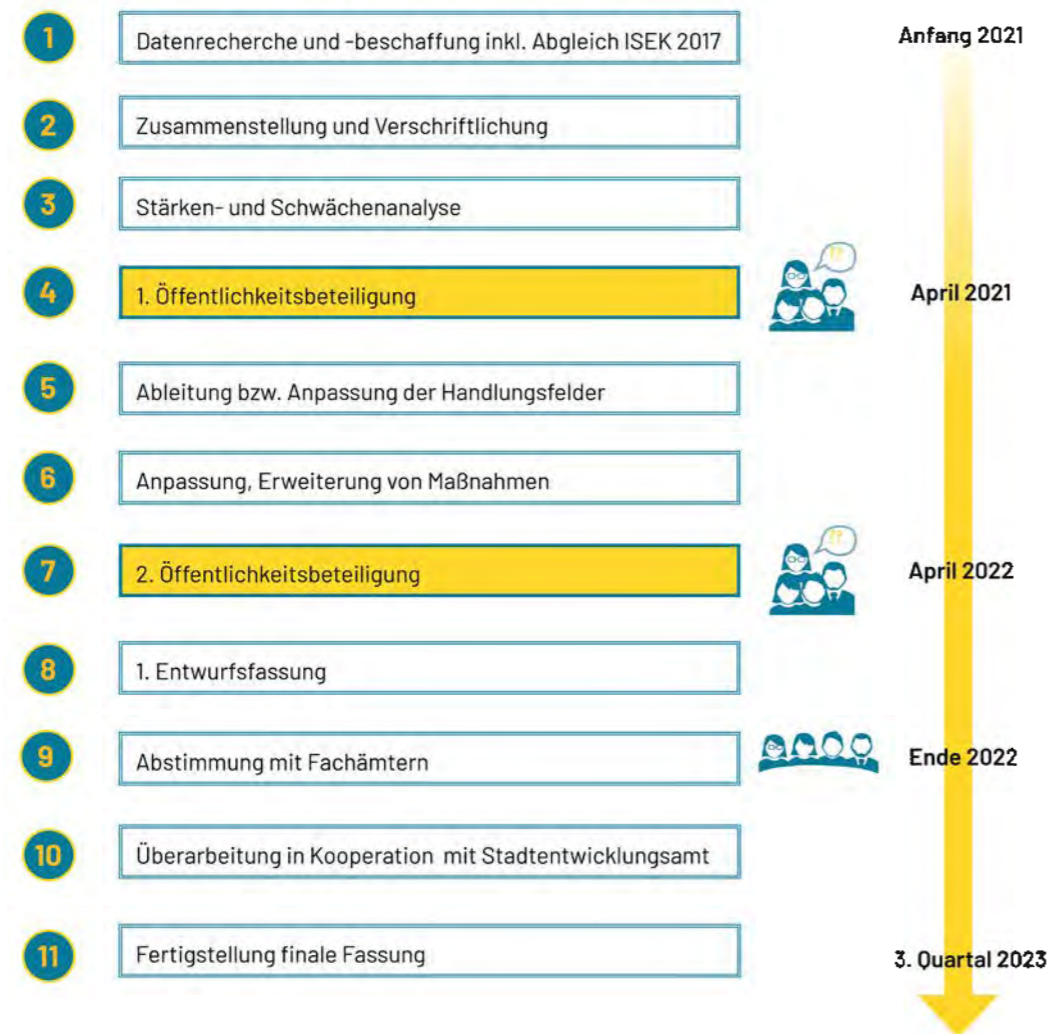


Abbildung 39: Arbeitsschritte zur Erstellung des ISEKs

### 7.1 Beteiligung der Fachverwaltung und Politik

Im ersten Schritt der ISEK-Fortschreibung wurde in enger Abstimmung mit der Sanierungsverwaltungsstelle im Fachbereich Stadtplanung des Bezirksamtes Mitte von Berlin ein Entwurf für eine Stärken- und Schwächenanalyse für das Gebiet KMA II erstellt (siehe Abschnitt 7.2). Diese wurde der Öffentlichkeit präsentiert, die dazu aufgerufen wurde, sie mit der eigenen Wahrnehmung des Gebiets abzugleichen und Kommentare, Kritik und Ergänzungen abzugeben. Aufbauend auf den herausgestellten Stärken- und Schwächen wurden Ziele für die einzelnen Handlungsfelder gesetzt. Im nächsten Schritt wurden in Abstimmung mit dem FB Stadtplanung Maßnahmen abgeleitet. Diese wurden wiederum der Öffentlichkeit vorgestellt, welche diese priorisieren, kritisieren, kommentieren und um eigene Ideen ergänzen konnten. Mit dem Abschluss der zweiten Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine erste Fassung der ISEK-Fortschreibung verschriftlicht.

Die Verschriftlichung wurde sowohl an die zuständigen Fachbereiche des Bezirksamtes Mitte von Berlin als auch an das Referat IV C der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen zur Durchsicht versandt. In Folge der Durchsicht und vorgenommenen Anpassungen wurden die Fachämter der zuständigen Bereiche einbezogen, um deren Einschätzung zur Gebietsanalyse, den Zielen und die darauf aufbauenden Maßnahmen abzufragen. Im Folgenden sind die Träger öffentlicher Belange aufgelistet, die zu einer Einschätzung des ISEK-Entwurfs angefragt worden sind:

#### Amt für Soziales

- Fachbereich Soziale Dienste und Angebote

#### Amt für Weiterbildung und Kultur

- Fachbereich Bibliothek
- Fachbereich Kunst, Kultur und Geschichte
- Fachbereich Volkshochschule

#### Beauftragte

- Gleichstellung
- Klimaschutz
- Menschen mit Behinderung
- Queer, Diversity und Antidiskriminierung

#### Gesundheitsamt

- OE Qualitätsentwicklung, Planung u. Koordination

#### Jugendamt

- Jugendhilfeplanung einschl. Bauplanung

#### Landesdenkmalamt

- Welterbereferat

## Schul- und Sportamt

- Fachbereich Schule
- Fachbereich Schulbau und Infrastruktur
- Fachbereich Sport

## SE Facility Management

- Fachbereich Baumanagement
- Fachbereich Objektmanagement

## SE Wirtschaftsförderung

## Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz

- Abteilung Klimaschutz, Naturschutz, Stadtgrün
- Abteilung Mobilität

## Sozialraumorientierte Planungskoordination

## Stadtentwicklungsamt

- Fachbereich Stadtplanung | Gruppe für Verbindliche Bauleitplanung
- Fachbereich Denkmalschutz
- Frauenbeirat Stadtplanung

## Straßen- und Grünflächenamt

- Fachbereich Grünflächen/Pflege, Unterhaltung u. Entwicklung
- Fachbereich Planung, Entwurf, Neubau
- Fachbereich Straßen- und Grünflächenverwaltung
- Fachbereich Straßenunterhaltung, Straßenaufsicht

## Umwelt- und Naturschutzamt

- Naturschutz- und Freiraumentwicklung
- Umweltschutz

Anschließend wurde die finale Fassung der ISEK-Fortschreibung erstellt und für den Beschluss des Bezirksamtes Mitte und der Bezirksverordnetenversammlung vorbereitet. Der BA- und BVV-Beschluss bezeugt abschließend die Absicht des Bezirks Mitte von Berlin, die Entwicklung im Fördergebiet Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt nach den im ISEK formulierten Zielen und Leitlinien zu planen und zu steuern.

## 7.2 Beteiligung lokaler Akteur:innen und Anwohnerschaft

Für die Einschätzung zu den notwendigen Handlungsmaßnahmen ist der Einbezug lokaler Akteur:innen sowie der Anwohnerschaft von großer Bedeutung. Nur so können Informationen aus dem Alltagsleben im Gebiet sowie langjährige Erfahrungen einfließen und beachtet werden.

### Beteiligung lokaler Akteur:innen

Im Zuge der Aktualisierung der Bestandsanalyse des Fördergebietes KMA II wurden lokale Akteur:innen wie zum Beispiel Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften zum Bestand abgefragt. So kann ein Überblick über Themen wie Wohnbestand, Barrierefreiheit und Energie gegeben werden, woraus sich mögliche Handlungsbedarfe ableiten. Die Ergebnisse sind im Kapitel 4.5 einzusehen. Eine weitere Abfrage betraf etwa die sozialen Einrichtungen wie die lokalen Kitas oder das Kinderhaus Mitte. Dabei wurde zum Beispiel aktuelle Betreuungszahlen oder der aktuelle Sanierungs- und Ergänzungsbedarf erfragt. Die Resultate dessen sind im Kapitel 4.7 aufgeführt.

### Öffentlichkeitsbeteiligungen für Anwohnende und Interessierte

Im Rahmen der ISEK-Fortschreibung wurden zwei Öffentlichkeitsbeteiligungen durchgeführt. Die erste Öffentlichkeitsbeteiligung lief vom 12. April bis zum 9. Mai 2021. Hier wurden Anwohnende und Interessierte um Kommentare, Änderungswünsche und Ergänzungen zur durchgeführten Stärken- und Schwächen-Analyse gebeten. Dabei bestand die Herausforderung in der analogen Durchführung. Durch die zu dieser Zeit geltenden Maßnahmen zur Einschränkung der Corona-Pandemie konnte die Beteiligung nicht wie geplant im Vor-Ort-Büro durchgeführt werden. Alternativ bestand die Möglichkeit, die Stärken- und Schwächen-Analyse an Fensterscheiben des Vor-Ort-Büros zu begutachten und für Kommentare einen eigens installierten Briefkasten zu nutzen. Alternativ waren die gleichen Möglichkeiten auf der Internet-Plattform „mein.berlin“ gegeben. Insgesamt gab es 71 Rückmeldungen mit 150 Beiträgen zu unterschiedlichen Themen.

Vom 31. März bis zum 30. April 2022 fand die zweite Öffentlichkeitsbeteiligung zum ISEK statt. In dieser Phase gab es die Möglichkeit, Kommentare, kritische Hinweise und Ergänzungen zu den Maßnahmenvorschlägen abzugeben. Die Beteiligung wurde sowohl digital auf „mein.berlin“ als auch analog in der ehemaligen Bibliothek im Kino International ermöglicht. Von Ende März bis Ende April war die ehemalige Bibliothek zweimal die Woche von 16 bis 20 Uhr dafür geöffnet. Neben der Option sich telefonisch zu erkundigen, konnte im Kino International auch mit der Gebietsbetreuung über die Maßnahmenvorschläge gesprochen werden. Insgesamt gab es bei der zweiten Beteiligungsrunde 166 Rückmeldungen mit 284 Beiträgen. Da im Frühjahr 2022 die Pandemiesituation wieder eine regulierte Form der Vor-Ort-Beteiligung ermöglichte, wurde auf diese Art der Beteiligung zurückgegriffen. Es wurde dabei noch einmal deutlich, wie bedeutend der persönliche Kontakt für Rückfragen und den Informationsaustausch ist. Die sehr unterschiedlichen Zugänge und Wissenshintergründe ließen sich so oftmals sehr gut abfangen.

Für die Möglichkeit zur Beteiligung wurde in beiden Fällen auf der Webseite der KMA II, dem Instagram-Kanal sowie über den Newsletter geworben (für Informationen zu den Kanälen der Öffentlichkeitsarbeit siehe Abschnitt 4.2.1). Des Weiteren ist auf die Beteiligung im Stadtteilmagazin und auf Flyern aufmerksam gemacht worden, die beide an sämtliche privaten Briefkästen im Gebiet verteilt worden sind.

Die Ergebnisse der beiden Beteiligungsphasen sind im Anhang hinterlegt. Die meisten Kommentare sind zu den Themenfeldern Grün- und Freiraum sowie Nahversorgung und Kultur eingegangen. Aber auch Erschließung und Verkehr stellt ein zentrales Feld für die Nachbarschaft dar.

#### *Umgang mit den Ergebnissen der Öffentlichkeitsbeteiligung*

Die Auswertungen der Öffentlichkeitsbeteiligungen haben aufgezeigt, dass das Interesse der Anwohnenden am Wohnumfeld sehr groß ist. Dementsprechend sind viele Anmerkungen, Wünsche und kritische Punkte an die Gebietsbetreuung getragen worden. Alle Kommentare wurden nach den einzelnen Handlungsfeldern in einer Tabelle zusammengetragen und einzeln bewertet. Dabei wurden die Kommentare auch dahingehend kategorisiert, inwiefern sie im ISEK aufgenommen, anderweitig behandelt werden müssen oder nicht berücksichtigt werden können. Hierbei ist anzumerken, dass viele Anmerkungen nicht dem Inhalt eines ISEKs entsprechen, sondern zur Bearbeitung an andere Verantwortliche übergeben worden sind (z. B. ein kritischer Hinweis auf die Staubentwicklung während des Umbaus der Charlotte-Pfeffer-Schule). Darüber hinaus gab es Beiträge, auf die die öffentliche Verwaltung keinen Einfluss hat (z. B. weil sie das Eigentumsrecht von Privaten unzulässig beschränken würden) oder wesentlichen Zielsetzungen widersprechen (z.B. der Wunsch nach zusätzlichen Zaunanlagen). Dazu ist anzumerken, dass die Diversität der Bewohnerschaft teilweise unterschiedliche Interessen aufdeckt und eine Abwägung dieser notwendig war. Zusätzlich unterliegen die Realisierung und Umsetzbarkeit der Anmerkungen der Einschränkung grundsätzlichen Rahmenbedingungen (z.B. Ressourcen, Planungsrecht, etc.). Die Entscheidungen wurden jeweils mit einer Begründung festgehalten und gemeinsam mit zuständigen Vertreter:innen des Stadtentwicklungsamtes abgestimmt. In den abgeleiteten Maßnahmen (siehe Kapitel 6) finden sich die Wünsche und Anregungen der Anwohnenden wieder. Kommentare zum Status Quo der KMA II wurden in der Bestandsaufnahme (siehe Kapitel 4) eingearbeitet.

Die Priorisierung der Maßnahmen durch die Anwohnenden soll in der Umsetzung beachtet werden. Dies hängt jedoch von weiteren Faktoren wie zum Beispiel Kostenintensität und Kapazitäten der entsprechenden Fachämter und zuständigen Fachbereiche ab. Es soll aber weitestgehend auf dringende Bedarfe geachtet werden, wie die Instandsetzung öffentlicher Spielplätze und Freiräume, der Ausbau des Versorgungsangebotes, die Schaffung von Freizeit- und Begegnungsorten und die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes. Dabei stets beachtet werden die rechtlichen Rahmenbedingungen und Gestaltungsvorgaben der KMA II sowie die denkmalschutzrechtliche Verträglichkeit.

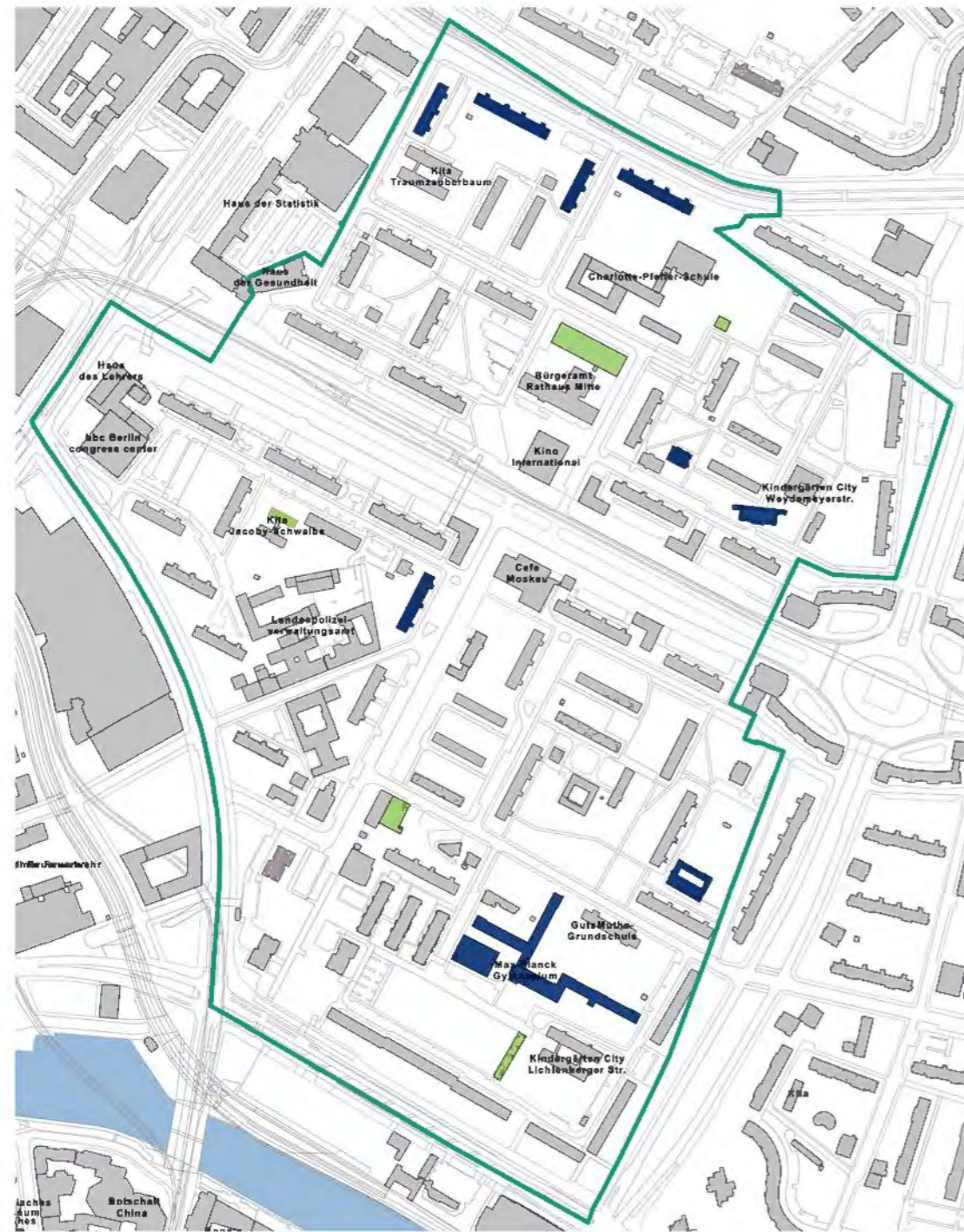


# 8

## ANHANG

Tabellen	8.1
Karten und Grafiken	8.2
Beteiligung der Öffentlichkeit	8.3

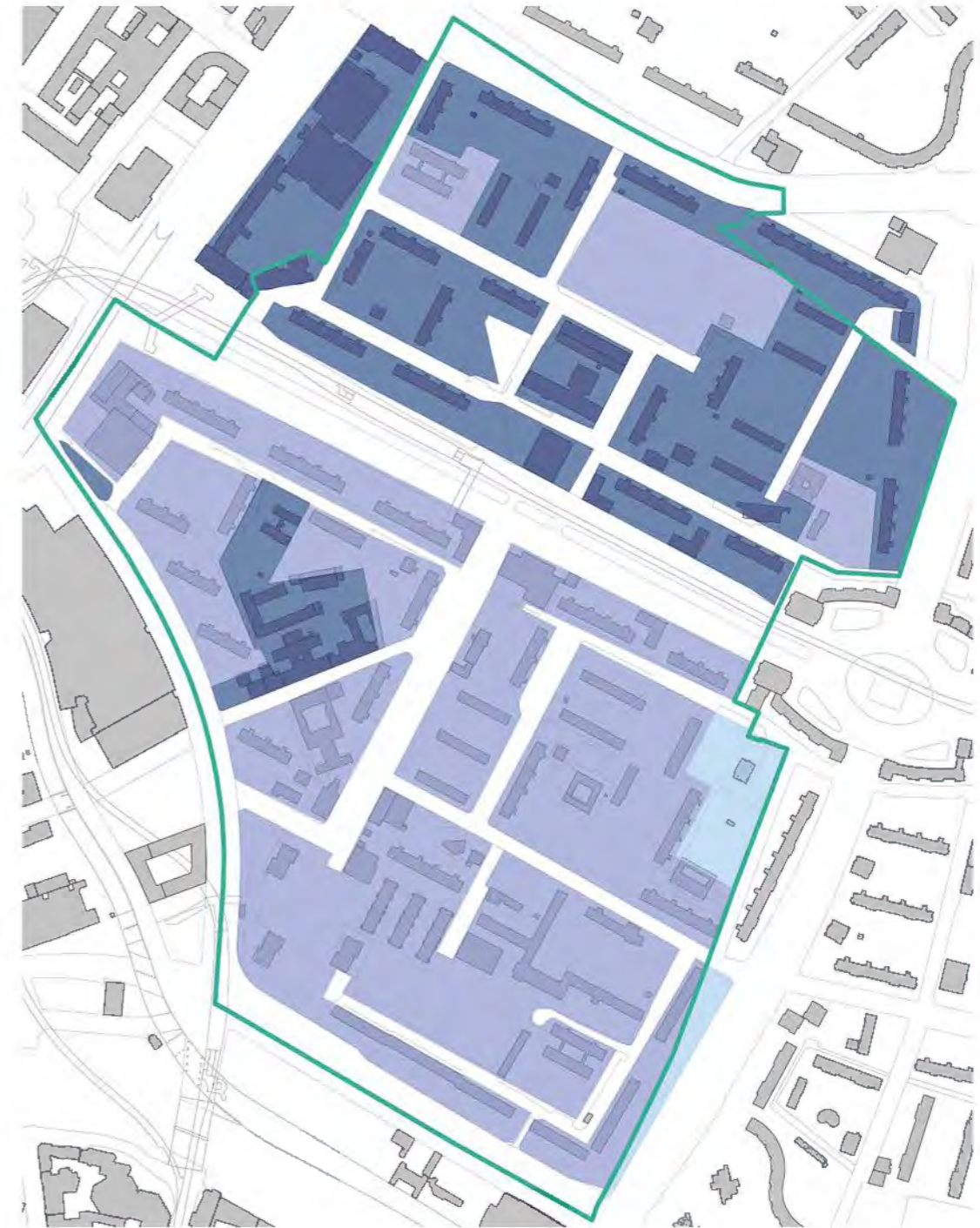




**Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung**

- Photovoltaiknutzung auf Gebäudedach
- Dachbegrünung

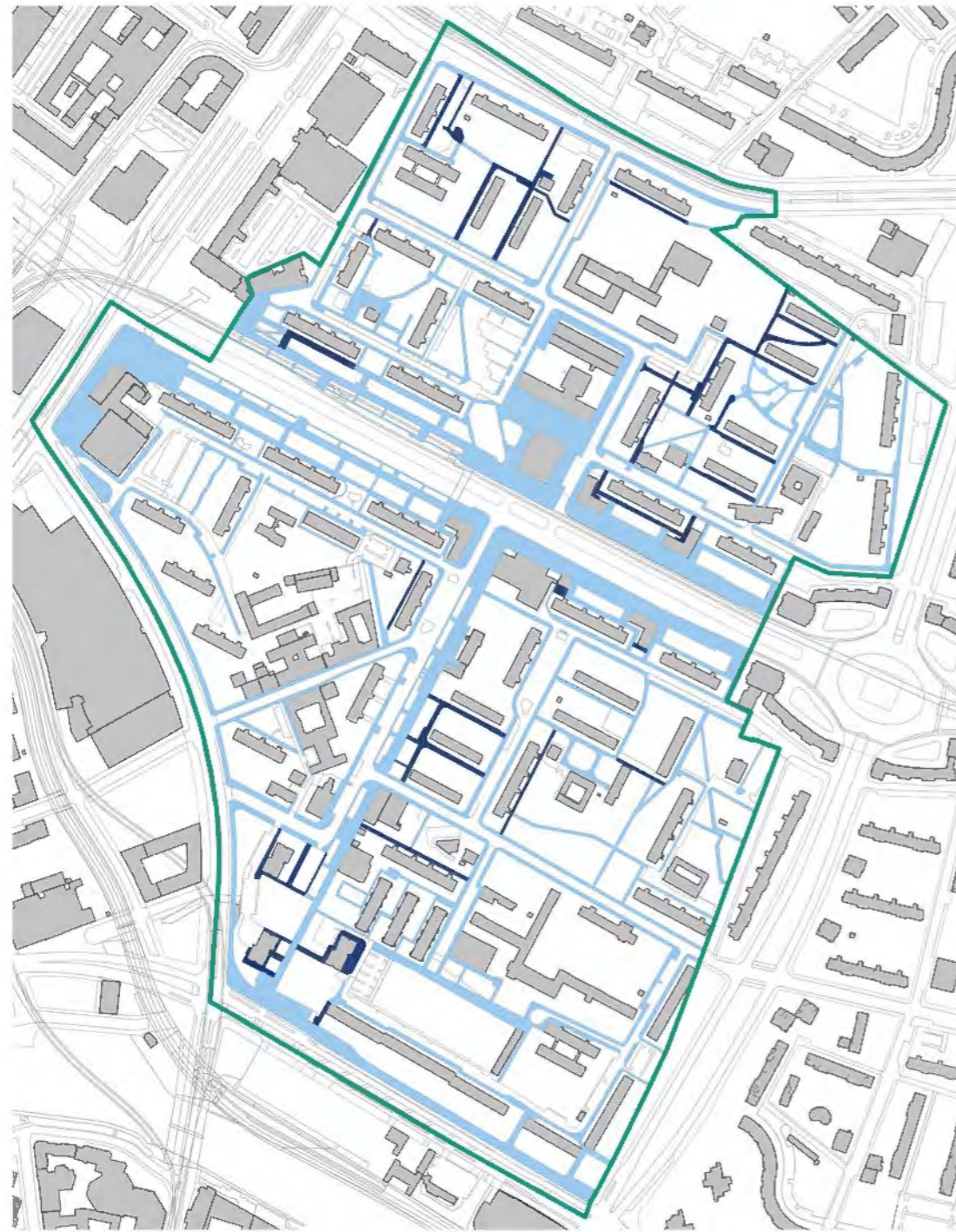
Abbildung 42: Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung in der KMA II



**Versickerung aus Niederschlägen 2017 (Umweltatlas)**

- Langjährige Mittelwerte in mm/a
- > 100 - 150
  - > 150 - 200
  - > 200 - 250

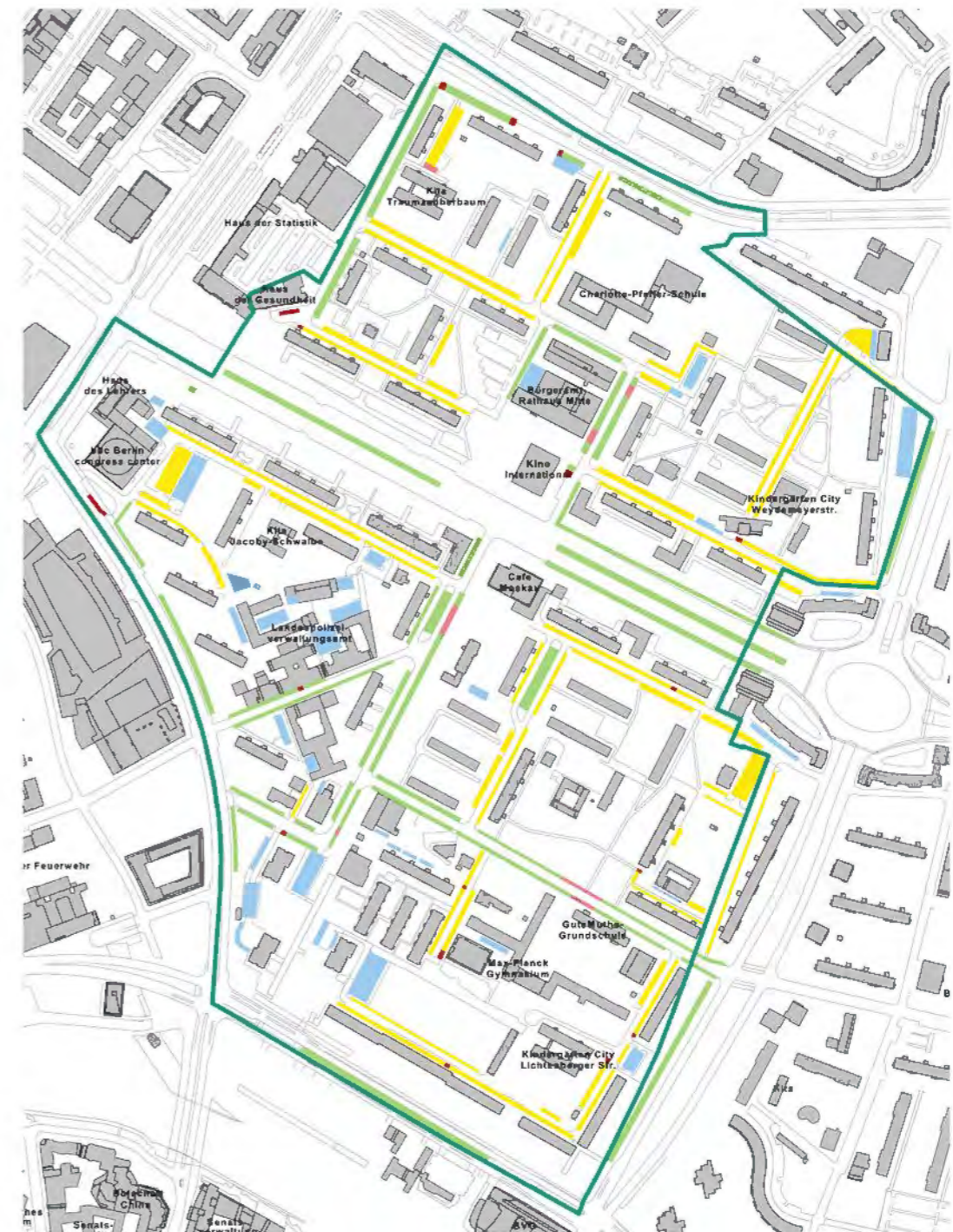
Abbildung 43: Versickerung in der KMA II



**Fußwege**

- öffentlicher Fußweg
- privater Fußweg

Abbildung 44: Private und öffentliche Fußwege in der KMA II



**Stellplatzangebot**

- öffentlicher Straßenraum, Parken mit Parkschein oder Bewohnerparkausweis
- öffentlicher Straßenraum, reine Bewohnerparkplätze
- öffentlicher Straßenraum, Parken nur für bestimmte Nutzergruppen erlaubt (z.B. Krankentransport)
- öffentlicher Straßenraum, Parken nur zu bestimmten Tageszeiten

Abbildung 45: Stellplatzangebot in der KMA II

### 8.3 Beteiligung der Öffentlichkeit

VIELEN DANK FÜR IHRE  
TEILNAHME!

EINE ISEK FORTSCHREIBUNG  
FÜR DIE KMA II

Auswertung  
der 1. Beteiligung!



### Auswertung der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung zur ISEK-Fortschreibung

Vom 12. April bis zum 9. Mai 2021 hatten alle AnwohnerInnen und Interessierte die Möglichkeit ihre Kommentare und Ergänzungen zur durchgeführten Stärken- und Schwächenanalyse abzugeben. Es gab sowohl digitale als auch analoge Beteiligungsmöglichkeiten. Dadurch wurden die Kommentare auf verschiedenen Wegen an die Gebietsbetreuung (KoSP GmbH) weitergetragen. Insgesamt erreichten uns 71 Rückmeldungen mit ca. 150 Beiträgen zu unterschiedlichen Themen (Stärken und Schwächen) des Gebietes KMA II.

#### Digitale Beteiligung:



MEIN BERLIN

34 Kommentare wurden auf der Beteiligungsplattform „meinBerlin“ abgegeben.



E-MAIL

6 AnwohnerInnen reichten uns Ihre Anmerkungen zu allen Handlungsfeldern per E-Mail ein.



INSTAGRAM

8 Rückmeldungen zur Stärken- und Schwächenanalyse haben uns über die Plattform Instagram erreicht.

#### Analoge Beteiligung:

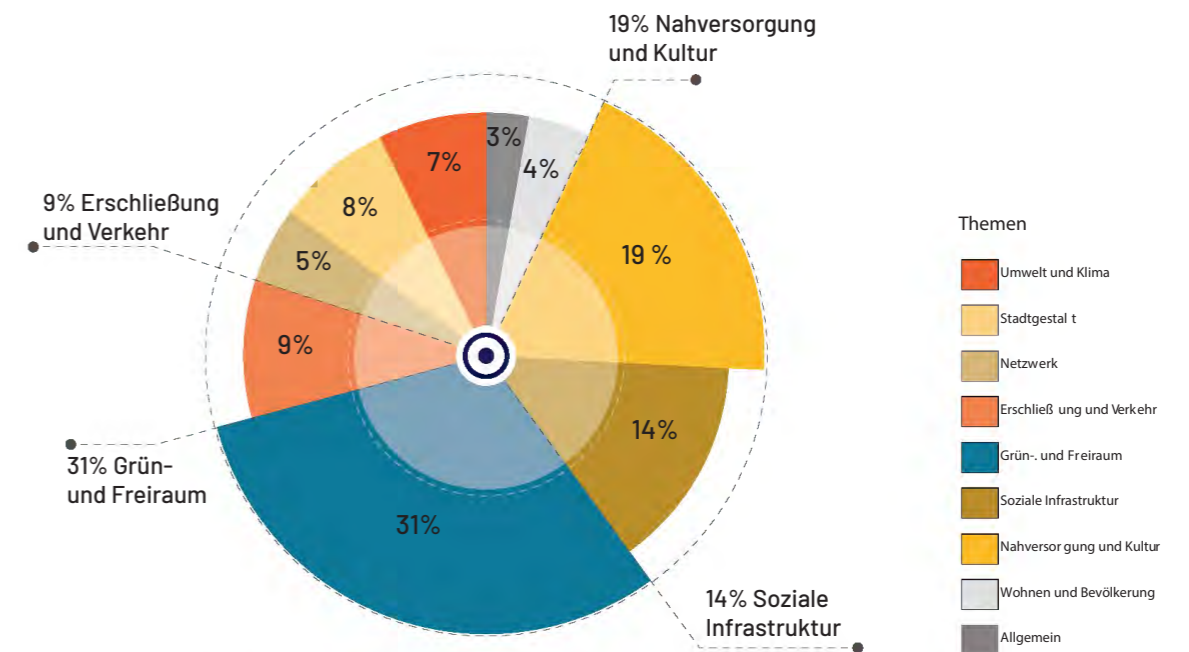


MEINUNGSKARTEN

23 Feedbackkarten wurden im Briefkasten am Vor-Ort-Büro eingesteckt.

### Verteilung der Beiträge nach Themen

Im folgenden Diagramm ist dargestellt welche Themen wie häufig benannt wurden:





Auswertung der 1. Öffentlichkeitsbeteiligung zur ISEK-Fortschreibung



Wohnen und Bevölkerung

Bei diesem Handlungsfeld wurde insbesondere der ruhige Kiez als Stärke genannt. Als Schwäche sehen die AnwohnerInnen den Verkauf von Grundstücken an private Investoren oder die Privatisierung von Bestandsbauten sowie eine fehlende Barrierefreiheit.



Nahversorgung und Kultur

Positiv wird die gute Nahversorgung des Gebietes bewertet. Die meisten Beiträge stellten jedoch das mangelnde Angebot an Gastronomie und kulturellen Einrichtungen im Gebiet heraus. Des Weiteren wurde die Privatisierung von Einrichtungen, wie das Cafe Moskau und das Haus der Gesundheit, bedauert.



Soziale Infrastruktur

Besonders hervorgehoben wurde hier die aktive Akteurslandschaft (Nachbarschaftsrat KMA II e. V., MOSAIK Werkstätten, Schulen etc.) mit guten Vernetzungen. Es fehlen jedoch Sport- und Freizeitmöglichkeiten als Treffpunkte sowie Angebote für Jugendliche oder SeniorInnen. Darüber hinaus mangelt es im Gebiet an Gesundheitsversorgung und Schul- und Kitaplätzen.



Grün- und Freiraum

Häufig wurde der große Anteil an Grünflächen und Bäumen sowie deren Vielfalt positiv angemerkt. Demgegenüber stehen eine mangelhafte Pflege und Erhaltung der grünen Bestandsflächen oder ein unzufriedenstellendes Verhältnis von Fällungen und Neupflanzungen. Hinzu kommt die Zergliederung des Freiraums durch Zäune und andere Begrenzungen. An einigen Orten, wie der Promenade Schillingstraße, wurde eine mangelnde Aufenthaltsqualität, fehlende Sitzmöglichkeiten oder Mülleimer festgestellt.



Verkehr - und Erschließung

In diesem Feld wurde besonders der Nutzungskonflikt zwischen Rad- und Fußverkehr in der Schillingstraße und Berolinastraße hervorgebracht. Weitere Nennungen waren fehlende Querungsmöglichkeiten (Mollstr. - Platz der Vereinten Nationen), Barrierefreiheit und teilweise ein schlechter Zustand der Verkehrsflächen.



Netzwerk

Eine gute Akteursvernetzung sowie die Chance auf Ansiedlung von Initiativen und Kulturschaffenden im Haus der Statistik in unmittelbarer Nachbarschaft wurden als Stärken hervorgebracht. Als Schwäche wurden fehlende Begegnungspunkte genannt. Außerdem sollte das Gebiet über weitere Informationsflächen, die auch als Vernetzungspunkte fungieren, verfügen.



Stadtgestalt- und Stadtstruktur

Die besondere Architektur des Gebietes in Verbindung mit der Historie wird besonders positiv gesehen. Kritisiert wird der Verlust des Gebietsscharakters durch Verdichtung oder unpassenden Neubauten und Installationen.



Umwelt und Klima

Im Gebiet werden viele Potenziale hinsichtlich der Klimaschutzanpassung, wie zum Beispiel der Ausbau von Solaranlagen, Sonnenschutzinstallationen, Trink- und Regenwasserkonzepte oder Insektenschutzmaßnahmen, gesehen. Die Wohngebäude und gepflasterten Plätze würden sich bei starker Sonneneinstrahlung stark aufheizen.



2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Auswertung der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung zur ISEK-Fortschreibung

Vom 31. März bis zum 30. April 2022 hatten alle Anwohner:innen und Interessierte die Möglichkeit ihre Kommentare und Ergänzungen zu den Maßnahmevorschlägen abzugeben. Die Beteiligung fand sowohl digital als auch analog statt. Dadurch wurden die Kommentare auf verschiedenen Wegen an die Gebietsbetreuung (KoSP GmbH) weitergetragen. Insgesamt erreichten uns 166 Rückmeldungen mit 284 Beiträgen zu den Maßnahmevorschlägen im Gebiet KMA II.

Digitale Beteiligung:



MEIN BERLIN

104 Kommentare wurden auf der Beteiligungsplattform „mein.berlin“ abgegeben.



E-MAIL

4 E-Mails mit Anmerkungen zu allen Handlungsfeldern wurden versandt.

Analoge Beteiligung:

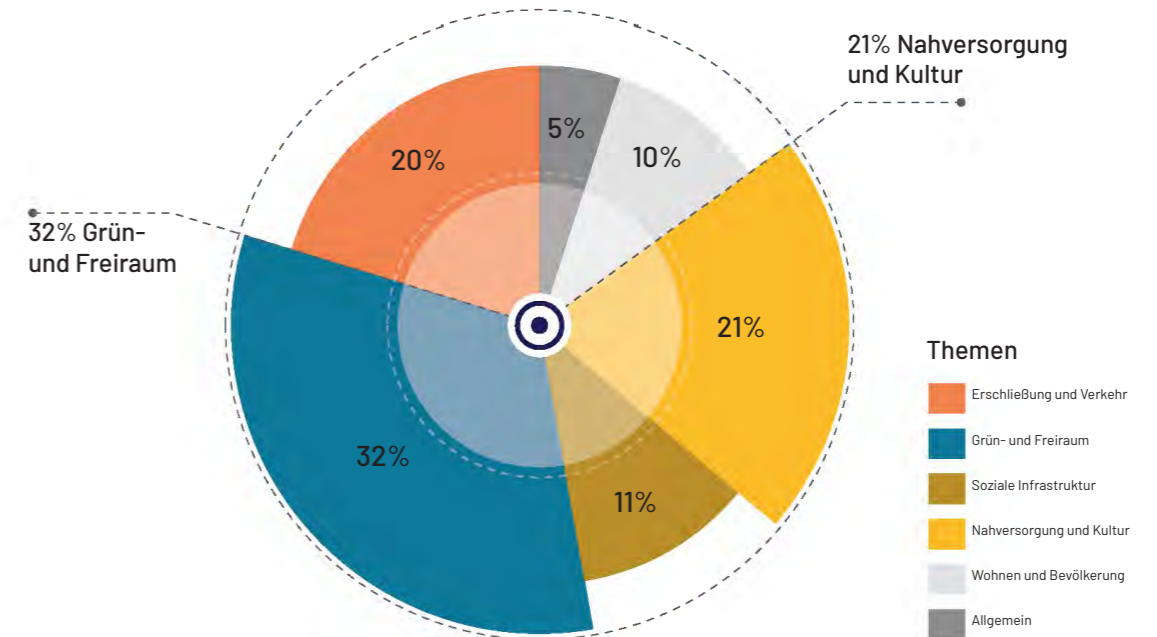


MEINUNGSKARTEN

58 Feedbackkarten wurden in den Meinungsboxen im Kino International eingesteckt.

Verteilung der Beiträge nach Themen

Im folgenden Diagramm ist dargestellt welche Themen wie häufig benannt wurden:





## Auswertung der 2. Öffentlichkeitsbeteiligung zur ISEK-Fortschreibung



### Wohnen und Bevölkerung

Besonders begrüßt werden die Förderung der Diversität im Gebiet (bspw. Wohnprojekt in der Berolinastraße) und ein Energetisches Quartierskonzept. Auch die Integration von Gewerbe oder Gemeinschaftseinrichtungen in den Neubauvorhaben wird befürwortet. In den Bestandsgebäuden wird sich der Ausbau der Barrierefreiheit gewünscht. Das Spannungsfeld Verdichtung durch Neubauten und Erhalt des Grün- und Freiraumes besorgt einige Anwohnende. Stark in der Kritik steht das Bauvorhaben in der Holzmarktstraße 66.



### Soziale Infrastruktur

Der Erhalt des Bauteils E sowie Ertüchtigung als Infrastruktureinrichtung und das Campus-Konzept werden befürwortet, um den Bedarf an Kita- und Schulplätzen zu decken. Auch der Bedarf einer Jugend- und Seniorenfreizeiteinrichtung wird weiterhin als dringend eingestuft. Hinzu kommt die hohe Nachfrage nach Sport- und Freizeitangeboten im Gebiet. Als potenzielle Standorte für solche Nutzungen werden die Pavillons sowie bestehende Einrichtungen mit wünschenswerten öffentlichen Angeboten (Sportplatz Holzmarktstraße) genannt. Einige Anmerkungen weisen auf einen sozialen Handlungsbedarf und entsprechende Angebote für Menschen in Krisensituationen hin.



### Verkehr - und Erschließung

Der Notwendigkeit eines Mobilitätskonzeptes für die KMA II wird zugestimmt. Hierbei soll eine Verkehrsberuhigung bzw. Reduzierung des Durchgangsverkehrs beachtet werden. Besonders herausgestellt wird außerdem die Schulwegsicherung an Kita- und Schulstandorten (Bsp. Singerstraße). Des Weiteren wird deutlich gemacht, dass Gehwegerneuerungen dringend vorgenommen werden sollten. Dies schließt auch den Wunsch nach mehr Barrierefreiheit ein. Außerdem sollen Konfliktpunkte zwischen Fahrrad- und Gehwegen gelöst werden. Zudem werden weitere Fußgänger:innenüberwege, Fahrradwege, Fahrradabstellmöglichkeiten sowie Ladesäulen im Gebiet gewünscht.



### Nahversorgung und Kultur

Funktionsunterlagerungen in den Neubauvorhaben, insbesondere in der Schillingstraße, stoßen auf großen Zuspruch. Dabei wird vor allem Diversität bei den zukünftigen Einrichtungen gewünscht. Besonders Treffpunkte (wie gastronomische und soziale Angebote) und öffentliche Lern- und Begegnungsorte werden befürwortet. Die potenzielle Unterbringung solcher Nutzungen wird für die geplanten Pavillons positiv gesehen, auch wenn diese hinsichtlich Grünflächen/Baumerhalt und der Versiegelung auf Kritik stoßen. Außerdem wurde mehrmals angemerkt, dass die Förderung der Erinnerungskultur durch Hinweise und Informationstafeln verstärkt werden sollte. Noch immer mangelt es an gesundheitlichen Einrichtungen.



### Grün- und Freiraum

Grün- und Freiräume werden von den Anwohnenden besonders geschätzt, daher werden Erhalt, Qualifizierung und Erweiterung dieser sowie Klimaanpassungen stark gewünscht. Zusätzlich wird ein nachhaltiges Regenwassermanagement zur Bewässerung des Grüns angeregt. Außerdem wird sich für eine verstärkte Entsiegelung im Gebiet ausgesprochen, vor allem in Hinblick auf die Umgestaltung von Stadtplätzen. Bei geplanten Spielplatz-Umgestaltungen besteht der Wunsch nach Tischtennisplatten sowie Skatemöglichkeiten. Auch die Prüfaufträge für Trinkbrunnen und öffentliche WCs stoßen auf positiven Zuspruch. Es wird sich für den Erhalt des Brunnens auf dem Stadtplatz Holzmarktstraße und der Sanierung der Schmuckwand Schillingstraße ausgesprochen. Bemängelt wird die starke Zergliederung des Freiraums durch Zäune sowie der Verlust des Grüns durch Bauprojekte.



## Wo sehen Sie besonderen Handlungsbedarf?

A Handlungsfeld Wohnen	Punkte
A 1 - Neubau von Wohngebäuden mit Funktionsunterlagerungen (Schillingstraße 4, 12, 14)	2
A 2 - Neubau eines Wohngebäudes mit Funktionsunterlagerung (ein Grundstück entlang der Schillingstraße)	1
A 3 - Neubau eines Wohngebäudes mit Funktionsunterlagerung (Holzmarktstraße 66)	4
A 4 - Neubau eines Wohngebäudes – Rathausumfeld	2
B Handlungsfeld Nahversorgung und Kultur	
B 1 - Funktionsunterlagerungen (Neubau von Wohngebäuden entlang der Schillingstraße)	4
B 2 - Funktionsunterlagerung (Neubau eines Wohngebäudes, Holzmarktstraße 66)	3
B 3 - Gebäudesanierung Pavillon Karl-Marx-Allee 35	4
B 4 - Gebäudesanierung Pavillon Karl-Marx-Allee 45	4
B 5 - Gebäudesanierung Pavillon Karl-Marx-Allee 46	4
B 7 - Sanierung des Kinos International	5
B 8 - Neuschaffung einer Lern- und Begegnungsstätte	9
B 9 - Erinnerungskultur fördern	3
C Handlungsfeld Soziale Infrastruktur	
C 1 - Campus Singerstraße	2
C 2 - Erhalt Bauteil E und Ertüchtigung als Infrastruktureinrichtung	4
C 3 - Kinderhaus Neue Blumenstraße 22	3
C 4 - Neubau einer Jugendfreizeiteinrichtung	5
C 5 - Neubau einer Seniorenfreizeiteinrichtung	6
C 6 - Erweiterung des Sport- und Freizeitangebotes	1
D Handlungsfeld Grün- und Freiraum	
D 1 - Umgestaltung des Stadtplatzes am Kino International / Rathaus Mitte	4
D 2 - Umgestaltung des Stadtplatzes Schillingstraße/Holzmarktstraße	2
D 3 - Umgestaltung des Stadtplatzes am Haus der Statistik	1
D 7 - Instandsetzung Springbrunnen Straußberger Platz	2
D 9 - Erneuerung des Spielplatzes Neue Blumenstraße	2
D 10 - Erneuerung des Spiel- und Basketballplatzes Singerstraße	3
D 11 - Erneuerung des Spielplatzes beim Haus des Lehrers	3
D 12 - Eingliederung der Fernwärmestationen in den Stadtraum	2
D 13 - Sanierung der Schmuckwand in der Schillingstraße	3
D 14 - Qualifizierung von Grünflächen	3
D 15 - Prüfauftrag Unterbringung von Trinkwasserbrunnen	3
D 16 - Prüfauftrag Unterbringung von Toiletten im öffentlichen Raum	4
E Handlungsfeld Erschließung	
E 1 - Erneuerung des Fußgängerbereichs Schillingstraße (inkl. Grünflächen)	7
E 2 - Erneuerung des Straßenraums Schillingstraße	3
E 3 - Erneuerung der Wegeverbindung zwischen Schillingstraße und Lichtenberger Straße (inkl. Grünflächen)	5
E 4 - Anlage eines Radwegs entlang der Magazinstraße	5
E 5 - Neuanlage einer Wegeverbindung nördlich der Magazinstraße	2
E 6 - Mobilitätskonzept für das Gesamtgebiet	1

