

*Dorothee Dubrau*

*Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung im Bezirk Mitte von Berlin*

Spandauer Vorstadt – Die Entwicklungssteuerung  
eines Sanierungsgebiets im Zentrum Berlins



# Die Spandauer Vorstadt – Entwicklungssteuerung eines Sanierungsgebiets im Zentrum Berlins

- 1 Das Gebiet
- 2 Die Ausgangslage
- 3 Die Sanierungsziele
- 4 Die Instrumente zur Umsetzung der Sanierungsziele
- 5 Was ist bisher erreicht worden?
- 6 Bilanz in Zahlen
- 7 Resümee und Ausblick



Hackescher Markt

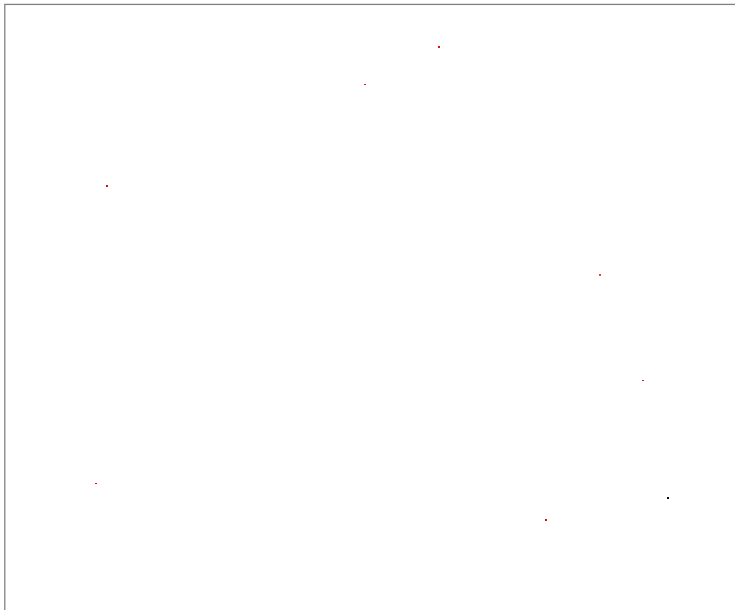
# 1 Das Gebiet



- Historisch vor der Stadtmauer, vor dem Spandauer Thore gelegen
- Das unregelmäßige Straßensystem und der Stadtgrundriss von 1716 sind noch heute vorhanden

# 1 Das Gebiet

Herausragende stadträumliche  
Lage zwischen Alexanderplatz,  
Regierungsviertel und Friedrich-  
straße



Berlin, Fusionsbezirk Mitte und Ortsteil Mitte

Spandauer Vorstadt im Ortsteil Mitte

# 1 Das Gebiet

Die Spandauer Vorstadt im räumlichen Kontext der baulichen Verdichtung im zentralen Bereich nach dem Planwerk Innenstadt

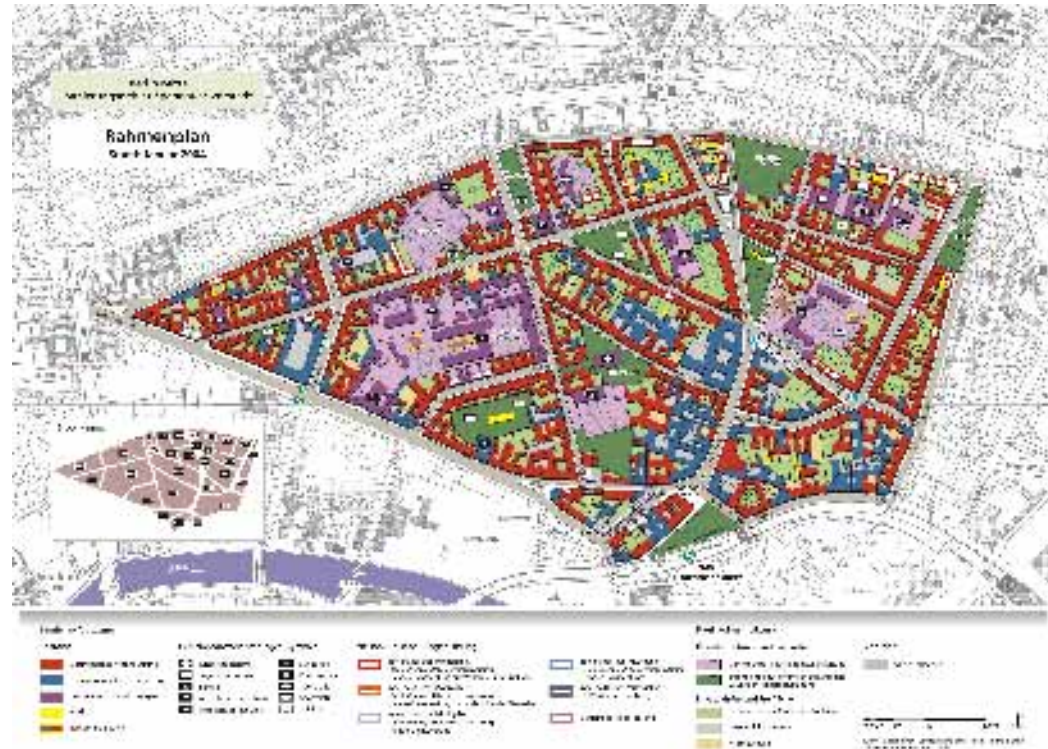


Planwerk Innenstadt

# 1 Das Gebiet

## Rahmendaten und Besonderheiten

- Fläche 67 ha
- Grundstücke 572
- davon unbebaut, 1993 120
- restitutionsbelastete Grundstücke, 1992 96,3 %
- Baudenkmale 108
- Einwohner, 2004 8 252
- Flächendenkmal
- Sanierungsgebiet seit 1993
- Gebiet zur Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart seit 1993
- Fördergebiet des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz seit 1991



## 2 Die Ausgangslage

- Vernachlässigte, verfallene, vielfach nicht bewohnbare Altbauten
- Ca. 25 % der Läden standen leer
- Etwa 20 % der Grundstücke unbebaut, Brüche im Stadtbild
- Investitionshemmnis, weil nahezu alle Grundstücke restitutionsbelastet waren



Tucholskystraße 18, Oranienburger Straße 34, 1990



Mulackstraße 22, 1990

## 2 Die Ausgangslage



Joachimstraße 2, 1992

## 2 Die Ausgangslage



Gipsstraße 11, 1990

## 2 Die Ausgangslage



Zur Sprengung vorbereitetes Haus 1989, das anschließend in Selbsthilfe in Zusammenarbeit mit den Alteigentümern erneuert wurde

## 3 Die Sanierungsziele

### **Wesentliche Ziele der Sanierungsverordnung von 1993**

- Stärkung der Wohnfunktion
- Erneuerung der Altbauten auf einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard (IT, Bad, Zentralheizung) im Einvernehmen mit den Mietern
- Keine Verdrängung der einkommensschwachen Haushalte
- Erhalt der Gewerbestandorte und der Mischung Wohnen-Gewerbe
- Ausbau der öffentlichen Einrichtungen, Verbesserung des öffentlichen Raums, Schaffung neuer Grün- und Freiflächen
- Um- und Neubauten haben sich an der einmaligen und unverwechselbaren Eigenart der Spandauer Vorstadt zu orientieren
- Im Erneuerungsprozess ist eine größtmögliche Mitwirkung der betroffenen Mieter, Gewerbemieter und Hauseigentümer zu sichern

# 4 Die Instrumente zur Umsetzung der Sanierungsziele

## Besonderheiten der Spandauer Vorstadt:

Wegen des hohen Neubaupotenzials und des hohen Investitionsdrucks war eine gezielte Steuerung der Entwicklung durch konkrete Zielvorgaben erforderlich.

- Rahmenplan zur künftigen Entwicklung
- Konkretisierung der Sanierungsziele durch Blockkonzepte
- Soziales Konzept zur Umsetzung der sozialen Ziele
- Mieterberatung und Sozialplanverfahren
- Bebauungspläne zur Sicherung von Gemeinbedarfsflächen
- Förderschwerpunkt des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz



Beispiel Blockkonzept

## 4 Die Instrumente zur Umsetzung der Sanierungsziele

### **Planungsrechtliches Instrument**

#### **Ziel:**

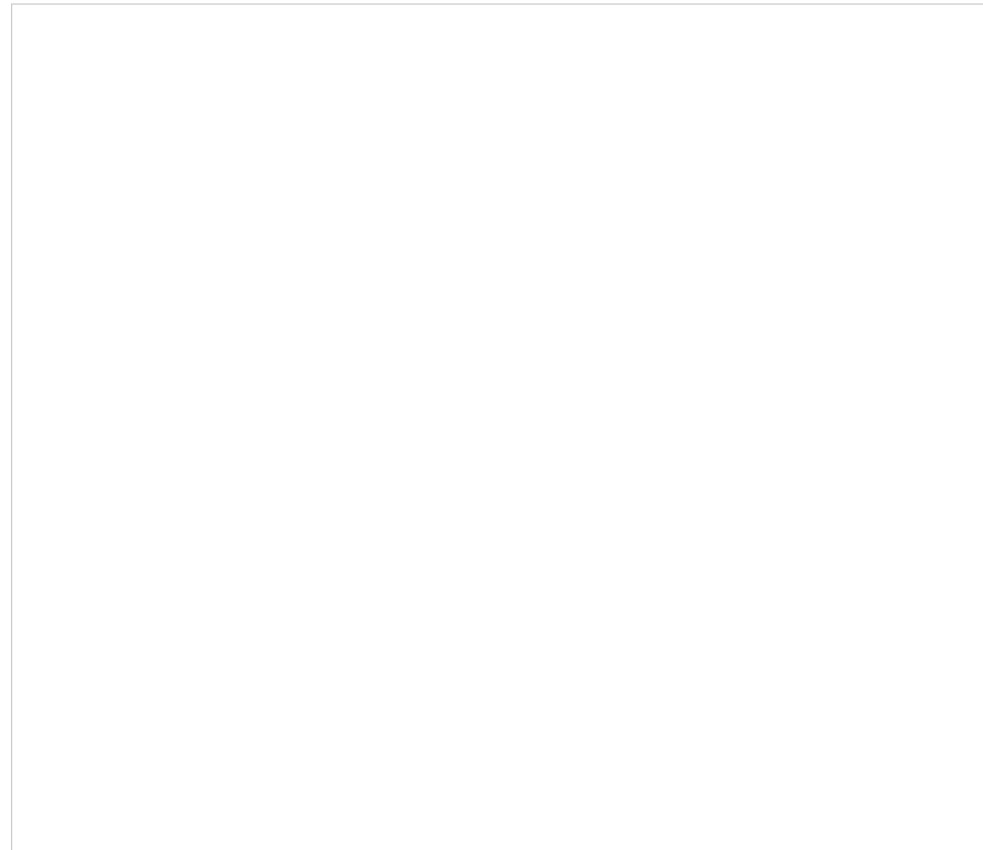
Stärkung der Wohnfunktion

#### **Problem:**

Immer mehr und immer größere  
Restaurants und Gaststätten  
waren geplant, erhebliche  
Störungen des Wohnens

#### **Instrument:**

Restriktive Genehmigung  
**zusätzlicher** Gaststätten  
durch Bebauungsplan



Gaststättendichte in der Umgebung des  
Hackeschen Marktes, 1997

## 4 Die Instrumente zur Umsetzung der Sanierungsziele

### **Bürgerbeteiligung**

- Gewählte Betroffenenvertretung
- Sanierungsbeirat (monatlich)
- Öffentliche Erörterungen (Blockkonzepte o. ä.)
- Aktivierende Befragungen der Bewohner



# 4 Die Instrumente zur Umsetzung der Sanierungsziele

## Bürgerbeteiligung

Einladung zur öffentlichen  
Erörterung eines Blockkonzept



**Einladung zur Erörterung  
des Planungskonzepts Block 100 030**

Kleine Auguststraße, Liniestraße, Joachimstraße, Auguststraße

**■ Datum:** 22. November 2000  
**■ Ort:** Kulturamt Mitte  
Auguststraße 21  
**■ Uhrzeit:** 18.00 Uhr

**Sehr geehrte Bewohnerinnen und Bewohner,  
Grundstückseigentümer und Gewerbetreibende:**

Wir möchten Ihre Beteiligung bei der Erörterung des Planungskonzepts für den Block 100 030 im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zur Umgestaltung der Stadtblockplanung in Berlin fördern. Dieses Konzept wird mit der Sanierungsplanung für die Stadtentwicklung im Stadtplanungsamt Mitte und der Bezirksverwaltung für Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt Mitte in enger Zusammenarbeit erarbeitet und wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung am 22. November 2000 im Kulturamt Mitte, Auguststraße 21, um 18.00 Uhr erörtert werden.



Die Erörterung des Planungskonzepts für den Block 100 030 wird im Kulturamt Mitte, Auguststraße 21, um 18.00 Uhr durchgeführt. Die Erörterung wird von der Bezirksverwaltung für Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt Mitte und der Bezirksverwaltung für Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt Mitte in enger Zusammenarbeit erarbeitet und wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung am 22. November 2000 im Kulturamt Mitte, Auguststraße 21, um 18.00 Uhr erörtert werden.

Wir bitten Sie, Ihre Mitwirkung und Ihre Anregungen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu unterstützen.

Mit freundlichen Grüßen



Steffen Kretsch  
Stellvertreter des Stadtkulturamts

**Block 030**

## 5 Was ist bisher erreicht worden?

### Sondersituation - Fördergebiet des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz



- Hohe Qualität der baulichen Ausführungen, besondere Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Anforderungen
- Hat zu Beginn die Qualitätsmaßstäbe auch für die frei finanzierte Erneuerung gesetzt
- Fördermittel seit 1991: 123,2 Mio €
  - Private Altbauten: 110,3 Mio €
  - Öffentliche Gebäude und Plätze: 12,9 Mio €

## 5 Was ist bisher erreicht worden?

### Bestandserneuerung – Beispiele

## 5 Was ist bisher erreicht worden?

### Rekonstruktion der Dachlandschaft



Auguststraße 91 mit ahistorischer Aufstockung, 1992



Auguststraße 91 mit wiederhergestellten Dachgauben, 1998

## 5 Was ist bisher erreicht worden?

### Anbau von Balkonen



Linienstraße 146, 1993



Linienstraße 146, 2002

## 5 Was ist bisher erreicht worden?

### Anbau von Wintergärten



Max-Beer-Straße 31, 1993



Max-Beer-Straße 31, 2000

## 5 Was ist bisher erreicht worden?

### Rekonstruktion verfallener Bausubstanz



Gipsstraße 11, vor der Sanierung



Gipsstraße 11, 2000

## 5 Was ist bisher erreicht worden?

### Erneuerung eines Baudenkmals



Oranienburger Straße 27  
Straßenfassade vor Erneuerung, 1995



Oranienburger Straße 27,  
Straßenfassade nach der Sanierung

## 5 Was ist bisher erreicht worden?

Erneuerung eines  
Baudenkmals



Kunsthof,  
Oranienburger Straße 27

## 5 Was ist bisher erreicht worden?

Erneuerung eines  
Baudenkmals



Glasüberdecktes Intarsien-  
parkett in der ehemaligen  
Wohnung des Bankiers  
Goldberger

## 5 Was ist bisher erreicht worden?

Moderne Interpretation historischer Fassaden - Beispiel Hackesche Höfe



Historische Fassade  
Hackesche Höfe  
1957

## 5 Was ist bisher erreicht worden?

### Moderne Interpretation historischer Fassaden - Beispiel Hackesche Höfe



Hackesche Höfe, 1990



Hackesche Höfe, 2001

## 5 Was ist bisher erreicht worden?

### Neue Architektur in Baulücken



Hackescher Markt, 1990



Neubau Hackescher Markt 2-3

## 5 Was ist bisher erreicht worden?

### Neue Architektur in Baulücken



Neubau Oranienburger Straße 90

## 5 Was ist bisher erreicht worden?

### Neue Architektur in Baulücken



Neubau Sophienstraße 7

## 5 Was ist bisher erreicht worden?

Rekonstruktion der historischen Stadt,  
architektonische Vielfalt durch Einzelhausstruktur



Aus Einzelhäusern errichteter Komplex Neuer Hackescher Markt

## 5 Was ist bisher erreicht worden?

Rekonstruktion der historischen Stadt,  
architektonische Vielfalt durch Einzelhausstruktur



Der Hackesche Markt vor der Erneuerung – zum Aufenthalt nur bedingt geeignet



Rekonstruktion des historischen Stadtgrundrisses



Vielfältige Dachlandschaft

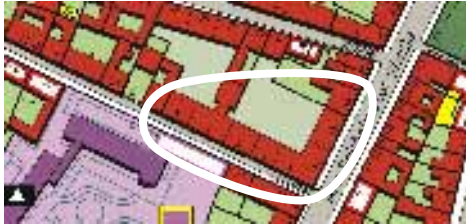


Tonnendach mit Figuren



Eckbetonung

## 5 Was ist bisher erreicht worden?



Neubau der Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM), Alte Schönhauser Straße



## 5 Was ist bisher erreicht worden?

Neubau mit verglaster Fassade und verschiebbaren Sonnenschutzelementen, mit denen das Erscheinungsbild variantenreich gestaltet werden kann.



Straßenfassade  
in Form einer  
vollständig in  
Glas aufgelösten  
Wandfläche



Fassadendetail

## 5 Was ist bisher erreicht worden?

### Neues Bürogebäude der SAP an der Rosenthaler Straße



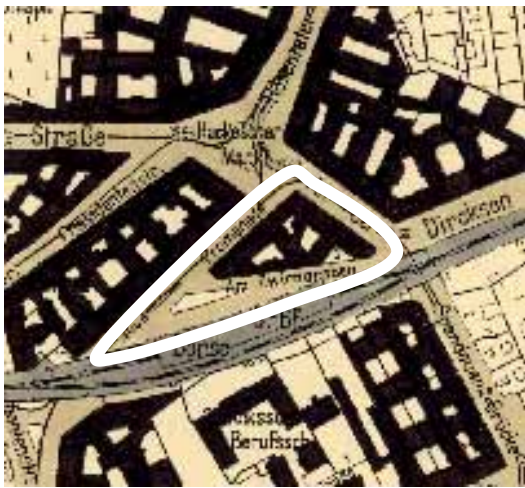
Straßenfassade in Form einer vollständig in Glas aufgelösten Wandfläche



Fassadendetail

## 5 Was ist bisher erreicht worden?

Neue Plätze - Beispiel Am Zwirngraben  
Keine Rekonstruktion der historischen Stadt



1940  
Hochverdichtete und  
geschlossene Stadtstruktur



1990  
Aufgelöste Raumkanten  
und provisorisch  
begrünte Baulücken



2002  
Wiederhergestelltes  
Raumgefüge und Neuanlage  
des Stadtplatzes

## 5 Was ist bisher erreicht worden?

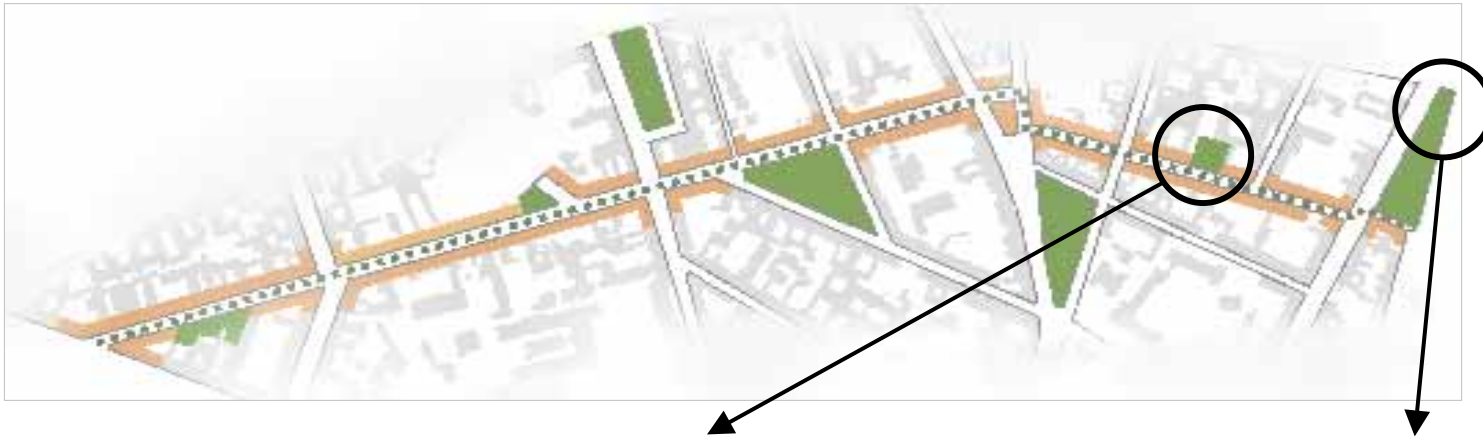
### Neue Plätze



Stadtplatz Am Zwirngraben

## 5 Was ist bisher erreicht worden?

### Neue Grünflächen und Spielplätze



Mulackstraße 9-10



Schendelpark

## 6 Bilanz in Zahlen

### Stand Ende 2004

Einwohner:	8 252	(7 162, 1991)
Betriebe	1 071	
Beschäftigte	9 400	
Erneuerte Wohnungen	3 069	(69,5 %)
Neue Wohnungen		
- in Neubauten	1 089	
- in DG Altbauten	406	(66,1 % des zusätzlichen Wohnungspotenzials realisiert)

### Investitionen seit 1991 (Stand 2003)

• Öffentliche Mittel	212,8 Mio. €
• Private Mittel	
- Neubauten	389,3 Mio. €
- Altbauten	309,4 Mio. €
Summe	698,7 Mio. €
<b>Insgesamt</b>	<b>911,5 Mio. €</b>

**Wir haben nicht alles, aber mit der Sanierung viel erreicht in der **Spandauer Vorstadt**.**

### **Städtebaulich und baulich**

- **Zwei Drittel der Wohnungen sind erneuert, bei Altbauten über 70 %.**
- **Das Neubaupotenzial ist zu zwei Drittel ausgeschöpft.**
- **Die Altbauerneuerung wurde im Regelfall auf hohem Qualitätsniveau durchgeführt, das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz setzte Maßstäbe.**
- **Die meisten Neubauten haben die Spezifik des Ortes angemessen berücksichtigt, die städtebauliche Eigenart und der Charakter der historischen Stadt blieben erhalten.**

- **Viele kleine parkartige Grünanlagen setzen Akzente. Die Einwohnerzahl wächst, insbesondere die Anzahl von Kindern beweist, die **Spandauer Vorstadt** ist als innerstädtischer Wohnort auch für Familien wieder attraktiv.**
- **Die schwierige Balance zwischen Wohn- und Lebensqualität für die Bewohner und der Attraktion für kultur- und erlebnisorientierte Besucher ist weitgehend gelungen.**
- **Wo Licht ist, ist auch Schatten: Mancher Neubau könnte weniger massiv, mancher Altbau liebevoller im Detail gestaltet sein und insgesamt hätten wir uns einen höheren Verbleibe-Anteil der Altbewohner gewünscht.**

**Insgesamt aber können wir auch ein wenig stolz auf das Erreichte sein.**

## Der Blick in die Zukunft

- Die **Spandauer Vorstadt** bleibt im Focus der Investoren aufgrund ihrer herausragenden städtebaulichen und baulichen Struktur, ihrer hohen Lagegunst im Zentrum von Berlin und der ausgewogenen Mischung von Wohnen, Büros, Läden, Kultur und Gastronomie.
- **Aber:** Gefahr einer Entwicklung zum Vergnügungsviertel und einer einseitigen Strukturveränderung, Verdrängung des Wohnens durch Tertiärisierung von den Rändern her.
- **Daher:** Planungsrechtliche Sicherung des Wohnens über das Ende der Sanierung hinaus. Nur so können das gute Image, Lebendigkeit, Vielfalt und urbane Qualität insgesamt erhalten bleiben.



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

Kunstinstallation „Regnender Baum“ Am Zwirngraben