Berlin

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung



Berliner Entwicklungsbereiche

Eine Bilanz

Biesdorf-Süd
Wasserstadt Berlin-Oberhavel
Johannisthal/Adlershof
Rummelsburger Bucht
Alter Schlachthof





Ein Gewinn für die Stadt

Berlin hat zwischen 1992 und 1994 fünf Gebiete als städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen festgesetzt. Es war die planerische Konsequenz aus der erwarteten Entwicklung Berlins nach der Wiedervereinigung der Stadt. Auf bis dahin ungeordneten, teils fehlgenutzten, teils brach liegenden Flächen im Umfang von 950 Hektar sollten neue Stadtteile in urbaner Dichte und Nutzungsmischung mit 31.300 Wohnungen und knapp 4,2 Millionen Quadratmeter Gewerbefläche entstehen.

Das Ergebnis kann sich sehen lassen. Das Interesse von Investoren und mittelständischen Unternehmen hat deutlich angezogen, Bürgerinnen und Bürger werden in Baugruppen selbst zu Bauherren, urbane Communities etablieren sich in Quartieren, deren nachhaltige Entwicklung nun langfristig gesichert ist.

Im Lauf der Maßnahmen haben sich allerdings die Rahmenbedingungen drastisch verändert und in der Folge auch die planerischen Zielsetzungen in den Gebieten. Die wirtschaftliche und demografische Entwicklung, ein zurückhaltender Immobilienmarkt, aber auch Faktoren wie der Wegfall der Wohnungsbauförderung und steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten machten eine Anpassung der Entwicklungsziele nötig. Ohnehin war es vorgesehen, auf Basis der Erfahrungen die gebotenen Möglichkeiten und Mittel laufend zu verfeinern. In mehreren Schritten wurden daher die Planungen an die wohnungs- und wirtschaftspolitischen Entwicklungen angepasst.

Aus heutigem Blickwinkel erweisen sich die realisierten Maßnahmen als sinnvoll, zeigen aber auch, dass städtebauliche Vorhaben dieses Ausmaßes einen langen Atem benötigen. Sie durchlaufen ganze Konjunkturzyklen und mehrere Legislaturperioden.

So sind die Berliner Entwicklungsbereiche auch ein Lehrstück dafür geworden, wie flexibel städtebauliche Großmaßnahmen sein müssen, um grundlegende Stadtentwicklungsziele langfristig – und das heißt: auch unter sich wandelnden Rahmenbedingungen – verfolgen zu können. Nur die kontinuierliche Anpassung der Nutzungsstrukturen und städtebaulichen Dichten, die Diversifizierung des Angebots hinsichtlich Lagegunst, städtebaulicher Formen und Preisniveaus hat die Vermarktungsfähigkeit der Flächen gesichert.

Berlin hat seine Chancen genutzt und in den fünf Bereichen wichtiges Kapital für die weitere Entwicklung der Stadt gebildet. Die Fruchtbarkeit dieses Kapitals ist mit dem Ende des Entwicklungsrechts noch lange nicht erschöpft. Im Gegenteil: Die Zeit der Ernte hat erst begonnen.

Ingeborg Junge-Reyer
Senatorin für Stadtentwicklung

Wohnungen

	Rahmenplanung zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung	**Rahmenplanung 2007**	**davon**		
			realisiert oder im Bau	**vertraglich gesichert**	**Potential**
Biesdorf-Süd	5.000	1.350	670	160	520
Wasserstadt Berlin-Oberhavel	12.700	7.500	3.800	450	3.250
Johannisthal/ Adlershof	5.500	1.040	410	160	470
Rummelsburger Bucht	5.400	4.200	2.470	520	1.210
Alter Schlachthof	2.700	1.300	430	740	130
Summe	31.300	15.390	7.780	2.030	5.580

Gewerbeflächen (in m^2 BGF)

	Rahmenplanung zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung	**Rahmenplanung 2007**	**davon**		
			realisiert oder im Bau	**vertraglich gesichert**	**Potential**
Biesdorf-Süd	415.000	145.000	85.000	0	60.000
Wasserstadt Berlin-Oberhavel	1.280.000	910.000	480.000	55.000	375.000
Johannisthal/ Adlershof	1.687.000	2.195.000	710.000	45.000	1.440.000
Rummelsburger Bucht	596.000	300.000	60.000	10.000	230.000
Alter Schlachthof	217.000	170.000	60.000	40.000	70.000
Summe	4.195.000	3.720.000	1.395.000	150.000	2.175.000

Stand: September 2007

Biesdorf-Süd

Größe
- 142 Hektar

Wohnen
- ursprünglich insgesamt geplant: 5.000, nach aktueller Rahmenplanung noch 1.350 Wohneinheiten
- 90 Wohnungen und 580 Einfamilienhäuser realisiert oder im Bau
- weitere 160 Einfamilienhäuser vertraglich gesichert

Gewerbe
- ursprünglich insgesamt geplant: 415.000 m² BGF, nach aktueller Rahmenplanung noch 145.000 m² BGF
- realisiert oder im Bau: 85.000 m² BGF (55.000 m² BGF für Handel, 20.000 m² BGF für Büro/Dienstleistungen und 10.000 m² BGF für sonstiges Gewerbe), insgesamt rund 850 Arbeitsplätze

Soziale Infrastruktur
- eine Kita
- ein Spielplatz
- außerdem eine Kita und ein Spielplatz in Realisierungsvorbereitung
- zwei Schulen, zwei Kitas und eine Jugendfreizeiteinrichtung planungsrechtlich gesichert

Grünflächen und Verkehrsanlagen
- 18,5 Hektar Grün- und Freiflächen
- 8,5 km Straßen gebaut, weitere 1,2 km in Planung

Umwelt
- 7,9 Millionen Euro in Altlastenbeseitigung und Grundstücksfreilegung investiert
- größter Retentionsbodenfilter Deutschlands am Biesdorfer See mit einer Fläche von 20.000 m²
- Regenrückhaltebecken

Wasserstadt Berlin-Oberhavel

Größe
- 206 Hektar

Wohnen
- ursprünglich insgesamt geplant: 12.700, nach aktueller Rahmenplanung noch 7.500 Wohneinheiten
- 3.640 Wohnungen und 160 Einfamilienhäuser realisiert oder im Bau (davon mehr als 90 % gefördert im sozialen Wohnungsbau oder im 2. Förderweg)
- weitere 230 Wohnungen und 220 Einfamilienhäuser vertraglich gesichert

Gewerbe
- ursprünglich insgesamt geplant: 1.280.000 m² BGF, nach aktueller Rahmenplanung noch 910.000 m² BGF
- realisiert oder im Bau: 480.000 m² BGF (30.000 m² BGF für Handel, 70.000 m² BGF für Büro/Dienstleistungen, 55.000 m² BGF für Medien und 325.000 m² BGF für sonstiges Gewerbe), insgesamt rund 4.800 Arbeitsplätze
- weitere 55.000 m² BGF vertraglich gesichert

Soziale Infrastruktur
- drei Schulen: eine Grundschule realisiert, eine Berufsschule im Bestand, ein Grundschulstandort planungsrechtlich gesichert
- sechs Kitas (davon eine im Bestand), eine weitere planungsrechtlich gesichert
- zwei Sporthallen (davon eine im Bestand)
- zwei Sportanlagen, eine weitere planungsrechtlich gesichert
- ein pädagogisch betreuter Spielplatz (SpielPlatzHaus), eine Jugendfreizeiteinrichtung und zwei weitere soziale Einrichtungen

Grünflächen und Verkehrsanlagen
- 21,5 Hektar Grün- und Freiflächen angelegt, weitere 3,1 Hektar Grünfläche in Realisierungsvorbereitung
- 6,5 km Uferweg angelegt, weitere 900 m Uferweg in Realisierungsvorbereitung
- 13,7 km Straßen gebaut, weitere 1,2 km Straßen in Realisierungsvorbereitung
- acht Straßenbrücken
- sieben Fußgängerbrücken, eine weitere Fußgängerbrücke in Realisierungsvorbereitung

Umwelt
- 44 Millionen Euro in Altlastenbeseitigung und Grundstücksfreilegung investiert, weitere 3,6 Millionen Euro in Realisierungsvorbereitung

Johannisthal/Adlershof

Größe
- 420 Hektar

Wohnen
- ursprünglich insgesamt geplant: 5.500, nach aktueller Rahmenplanung noch 1.040 Wohneinheiten
- 55 Wohnungen und 355 Einfamilienhäuser realisiert oder im Bau
- weitere 160 Studenten-Apartments vertraglich gesichert

Gewerbe
- ursprünglich insgesamt geplant: 1.687.000 m² BGF, nach aktueller Rahmenplanung 2.195.000 m² BGF
- realisiert oder im Bau: 710.000 m² BGF (davon 20.000 m² BGF für Handel, 75.000 m² BGF für Büro/Dienstleistungen, 95.000 m² BGF für Medien, 430.000 m² für Forschung und 90.000 m² BGF für sonstiges Gewerbe), insgesamt 13.000 Arbeitsplätze

Universität
- sechs Institute, Bibliotheks- und Hörsaalgebäude der Humboldt-Universität, insgesamt 6.000 Studenten

Soziale Infrastruktur
- zwei Kindertagesstätten (davon eine im Bestand)
- ein Spielplatz
- eine Vierfach-Sporthalle (Umbau eines Hangars)
- zwei Sportanlagen

Grünflächen und Verkehrsanlagen
- 76 Hektar Grün- und Freiflächen mit Spiel- und Freizeitflächen als Landschaftsschutzgebiet sowie einem Naturschutzgebiet
- 26 km neue Straßen, mit einem erheblichen Anteil an Hauptverkehrsstraßen
- Umbau des S-Bahnhofs Adlershof mit Aufweitung der Straßenunterführung
- 2 km Straßenbahn in Realisierungsvorbereitung

Umwelt
- 47 Millionen Euro in Altlastenbeseitigung und Grundstücksfreilegung investiert
- ein Retentionsbodenfilter mit 16.800 m² Fläche

Rummelsburger Bucht

Größe
- 131 Hektar

Wohnen
- ursprünglich insgesamt geplant: 5.400, nach aktueller Rahmenplanung noch 4.200 Wohneinheiten
- 2.265 Wohnungen und 205 Einfamilienhäuser realisiert oder im Bau (davon 865 Wohnungen im 2. Förderweg und 170 Bestandswohnungen im Programm »Soziale Stadterneuerung«, 1.435 Wohnungen frei finanziert)
- weitere 380 Wohnungen und 140 Einfamilienhäuser vertraglich gesichert

Gewerbe
- ursprünglich insgesamt geplant: 596.000 m² BGF, nach aktueller Rahmenplanung noch 300.000 m² BGF
- realisiert oder im Bau: 60.000 m² BGF, davon 20.000 m² BGF im Bestand (5.000 m² BGF für Handel, 20.000 m² BGF für Büro/Dienstleistungen und 35.000 m² BGF für sonstiges Gewerbe), insgesamt rund 600 Arbeitsplätze
- weitere 10.000 m² BGF vertraglich gesichert

Soziale Infrastruktur
- eine Grundschule mit Turnhalle und Hort im denkmalgeschützten Bestand
- zwei Kindertagesstätten, zwei weitere planungsrechtlich gesichert
- zwei Jugendfreizeiteinrichtungen, davon eine auf einem Schiff
- sechs Spielplätze
- eine Trendsportanlage
- zwei ungedeckte Sportanlagen

Grünflächen und Verkehrsanlagen
- 16 Hektar Grün- und Freiflächen angelegt, weitere 0,3 Hektar planungsrechtlich gesichert
- 5,5 km Uferweg angelegt, weitere 250 m in Realisierungsvorbereitung
- 7 km Straßen gebaut, weitere 2,1 km in Realisierungsvorbereitung
- eine Fußgängerbrücke

Umwelt
- 68 Millionen Euro in Altlastenbeseitigung und Grundstücksfreilegung investiert, weitere 1,8 Millionen Euro in Realisierungsvorbereitung
- Sanierung des Rummelsburger Sees für ca. 12,5 Millionen Euro
- 2.000 m² Regenwasserreinigungsanlage

Alter Schlachthof

Größe
- 50 Hektar

Wohnen
- ursprünglich insgesamt geplant: 2.700, nach aktueller Rahmenplanung noch 1.300 Wohneinheiten
- 390 Wohnungen und 40 städtische Einfamilienhäuser realisiert oder im Bau (davon 190 Wohneinheiten im 2. Förderweg und 240 frei finanziert)
- weitere 580 Wohnungen und 160 städtische Einfamilienhäuser vertraglich gesichert

Gewerbe
- ursprünglich insgesamt geplant: 217.000 m² BGF, nach aktueller Rahmenplanung noch 170.000 m² BGF
- realisiert oder im Bau: 60.000 m² BGF (davon 35.000 m² BGF für Handel, 10.000 m² BGF für Büro/Dienstleistungen und 15.000 m² BGF für sonstiges Gewerbe), insgesamt etwa 600 Arbeitsplätze
- weitere 40.000 m² BGF vertraglich gesichert, davon 30.000 m² für Handel, 5.000 m² für Büro/Dienstleistungen und 5.000 m² für sonstiges Gewerbe

Soziale Infrastruktur
- eine Doppelsporthalle (Neubau)
- Modernisierung einer Kita, eine weitere Kita planungsrechtlich gesichert
- Ergänzung eines bestehenden Sportplatzes um ein Funktionsgebäude (Umkleide)
- drei Spielplätze
- Erweiterung einer vorhandenen Grundschule in Realisierungsvorbereitung

Grünflächen und Verkehrsanlagen
- 6,6 Hektar Grün- und Freiflächen
- 7 km neue Straßen
- Neubau einer Straßen- und Umbau einer Fußgängerbrücke

Umwelt
- 24 Millionen Euro in Altlastenbeseitigung und Grundstücksfreilegung investiert
- eine 110-kV-Freileitung auf 1,5 km Länge unterirdisch verkabelt
- ein unterirdisches Regenrückhaltebecken mit 14 Millionen Litern Kapazität



↑ Wuhlewanderweg, Biesdorf-Süd



↑ Schultheiss-Areal, Wasserstadt Berlin-Oberhavel



↑ Neubau 1 des Photonikzentrums, Johannisthal/Adlershof



↑ Wohnungsneubauten am Rummelsburger See



↑ Sporthalle Hausburgviertel, Alter Schlachthof

↑ Nach 1990 erwarteten Experten ein deutliches Wachstum der Berliner Bevölkerung



Bevölkerungsprognosen für Berlin

1990	Statistisches Landesamt Berlin	3,7 Mio. Einwohner bis 2010
1990	IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik	3,6 bis 3,8 Mio. Einwohner bis 2010
1991	empirica	3,5 Mio. Einwohner bis 2005
1992	Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung	3,6 Mio. Einwohner bis 2000
1992	Prognos AG	3,6 Mio. Einwohner bis 2010
1993	Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung	3,6 bis 3,8 Mio. Einwohner bis 2000

Der Ausgangspunkt

Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsbau zu Beginn der 90er Jahre

Berlin war in Aufbruchstimmung. Nach dem Fall der Mauer und der deutschen Wiedervereinigung war die Stadt weltweit in aller Munde. Der Einigungsvertrag hatte Berlin als Bundeshauptstadt festgeschrieben, im Juni 1991 beschloss der Bundestag den Umzug von Parlament und Regierung. Ihre geografische Lage schien die Stadt als strategischen Standort für die Integration Osteuropas zu prädestinieren. Auch die mögliche Zuerkennung der Olympischen Sommerspiele 2000 und die lang ersehnte Öffnung zum Umland – Experten erwarteten eine »nachgeholte Landflucht« – galten als Impulse, die für einen deutlichen Zufluss von Wirtschaftskapital und Arbeitskräften sprachen. Alles schien auf ein überproportional hohes Wachstum zu deuten. Manche sprachen von einem Zuwachs um mehrere Millionen Menschen, seriöse Prognosen sagten am Ende einen Zuzug von 300.000 und mehr Einwohnern voraus. Zwar war klar, dass der Geburtenrückgang in den östlichen Bezirken, die einsetzende Abwanderung ins Umland und das Abflauen der Vereinigungseuphorie diesem Trend entgegenwirken würden. Doch das Ausmaß dieser Prozesse unterschätzte man.

Es waren nicht nur Prognostiker, die ein starkes Wachstum voraussagten. Das belegt die Überhitzung des Immobilienmarktes in den 90er Jahren. Zum Wohnungsbedarf legten große Maklerbüros und die Immobilienwirtschaft teils noch höhere Prognosen vor als die unabhängigen Institute. Bei Gewerbeflächen sahen selbst konservative Schätzungen einen zusätzlichen Bedarf von 13 Millionen Quadratmetern Bruttogeschossfläche.



↑ Wohnblock im Quartier Havelspitze der Wasserstadt Berlin-Oberhavel

Bereits Ende der 80er Jahre verzeichnete der Westteil der Stadt einen Mangel an Wohnungen. 1990 wurde das Defizit mit 150.000 bis 250.000 Wohnungen beziffert. Angesichts der erwarteten Zuwanderung sah man innerhalb der folgenden 15 bis 20 Jahre einen deutlich höheren Bedarf von 350.000 bis 400.000 Wohnungen voraus.

Aktionsprogramm für den Wohnungsbau

Im Februar 1991 erklärte deshalb der damals neu gewählte Senat, bis zum Ende der Legislaturperiode im Jahr 1995 mindestens 80.000 öffentlich geförderte Wohnungen auf den Weg bringen zu wollen, sofern die finanziellen und Flächenressourcen dies erlaubten. Das entsprach damals dem Wohnungsbestand einer Stadt wie Rostock oder Kassel. In einer Machbarkeitsstudie ließ der Senat 60 größere Flächen im Stadtgebiet auf ihre kurzfristige Verfügbarkeit sowie ihre städtebauliche und landschaftsplanerische Verträglichkeit prüfen. Im April 1992 beschloss der Senat schließlich das Maßnahmenpaket «Wohnungsbaustrategien '95«.

Es sah vor, 22 Flächen im Ostteil und fünf im Westteil der Stadt kurzfristig mit 25.000, langfristig mit 50.000 bis 70.000 Wohnungen samt Infrastruktur und Gewerbeeinrichtungen zu bebauen. Parallel sollte die Förderung auf stadtpolitisch bedeutsame Bereiche konzentriert werden, die sich für frei finanzierten Wohnungsbau nicht eigneten. Um die gewaltigen Neubauvorhaben zu ermöglichen, verwies das Programm explizit auf die planungsrechtlichen Instrumente der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, des städtebaulichen Vertrags und des Vorhaben- und Erschließungsplans. Das Programm verpflichtete die Verwaltung, umgehend planungsrechtliche und bodenordnerische Verfahren einzuleiten und mit höchster Priorität voranzutreiben.

Städtebaulicher Ansatz

Für die Realisierung dieses immensen Bauprogramms war der monofunktionale Großsiedlungsbau qualitativ, die behutsame Nachverdichtung quantitativ ungeeignet. So entwickelte Berlin das Leitbild der integrierten Vorstädte. Es schrieb die Qualitäten einer polyzentrischen Stadt der kurzen Wege fort. Neben einer funktionalen war auch eine differenzierte soziale Mischung Programm. Die hohe urbane Dichte, die man anstrebte, erwuchs auch aus stadtökologischen und energetischen Überlegungen. Die Bezugnahme auf den Ort – etwa durch das Einbinden erhaltenswerter Bauten oder das Aufgreifen der alten Parzellierung – sollte klare Identitäten stiften, eine traditionelle Struktur öffentlicher Straßen, Plätze und Parks diese Identität verstärken. Öffentliche Einrichtungen – so der Plan – würden markante Standorte im Quartiersgefüge besetzen, eine architektonische Differenzierung in klar unterscheidbare Häuser zur Adressbildung beitragen. Brach gefallene und fehlgenutzte Areale der Stadt sollten zu urbanen Quartieren vitalisiert werden, um die Polyzentralität der Stadt zu stärken.

Viele Aufgaben übernahmen Planungsbüros, Bauunternehmen, Agenturen und andere. Das war durchaus beabsichtigt. Es sollte eine Vielfalt an Meinungen und Ansichten gewährleisten, für möglichst weite Blickwinkel sorgen und das Gesamtprojekt auf eine breite Konsensbasis stellen.

»Die Wohnungsnot wird Ausmaße erreichen, die alles übersteigt, was aus Frankfurt und München bekannt ist. … Geschäftstüchtige Vermieter werden Wohnungen zimmerweise an Alleinstehende zu hohen Preisen vermieten. Überbelegungen und Warteschlangen werden zu einem Dauerphänomen.«

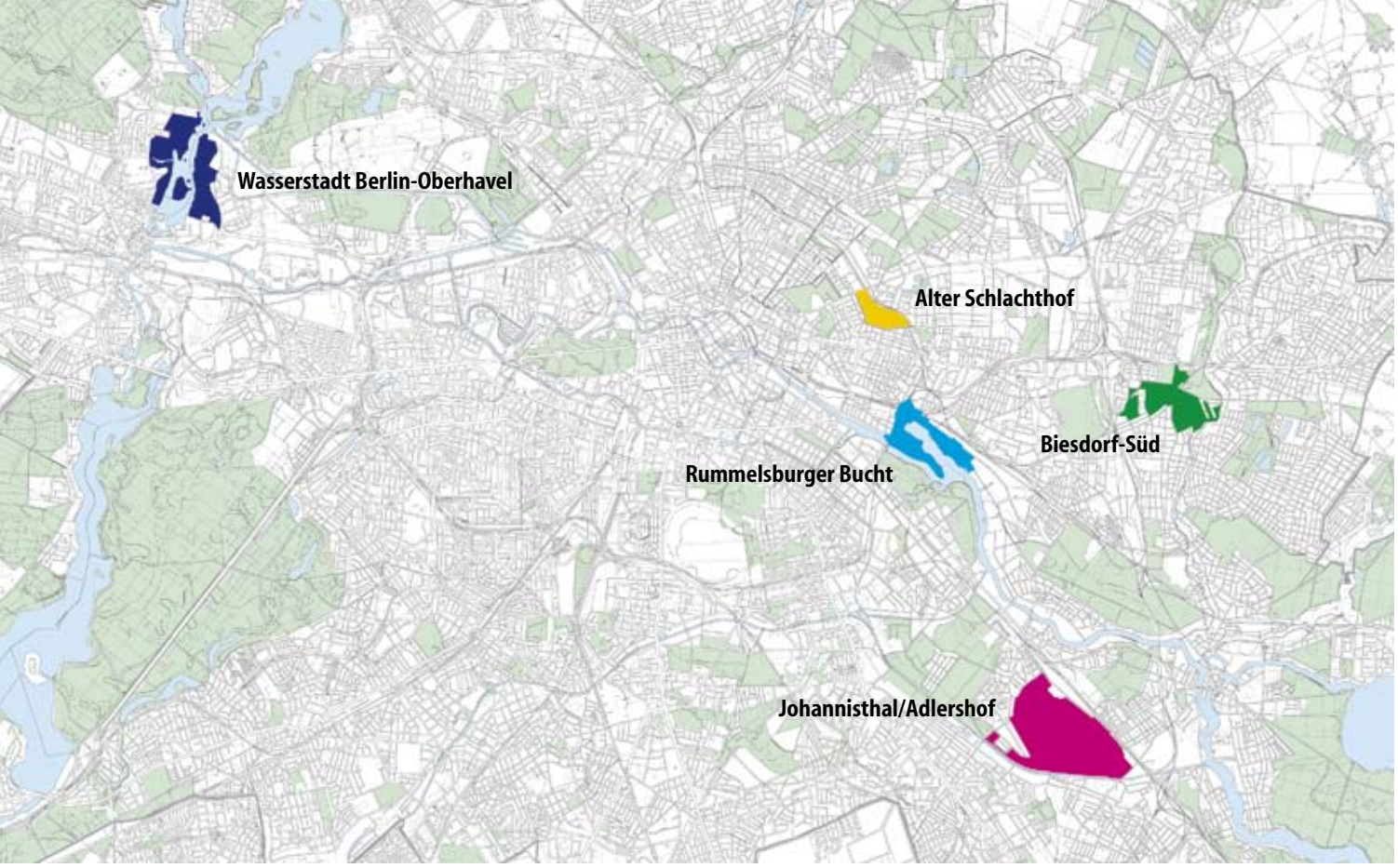
Ulrich Pfeiffer: Berlin vor dem Boom? (Stadtbauwelt Heft 107, September 1990)

»Zu den Hauptaufgaben für die kommende Legislaturperiode gehört die Neugestatung der Stadt. Dabei müssen wir uns auf einen Wachstumsprozess ungewöhnlichen Ausmaßes vorbereiten.«

Regierungserklärung des Regierenden Bürgermeisters Eberhard Diepgen (Februar 1991)

»Die Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt ist kritisch. Die Nachfrage … läuft dem knappen Angebot davon.«

Bausenator Wolfgang Nagel (Dezember 1992)



↑ Lage der fünf Entwicklungsbereiche in Berlin



Förmliche Festlegung als Entwicklungsbereich

Wasserstadt Berlin-Oberhavel	**13. Juli 1992**
Alter Schlachthof	**8. Juli 1993**
Biesdorf-Süd	**22. Dezember 1993**
Rummelsburger Bucht	**8. April 1994**
Johannisthal/Adlershof	**7. Dezember 1994**



»Berlins städtebauliche Entwicklung wird sich vor allem im Ostteil der Stadt und im Umland abspielen. Entscheidend wird sein, wie den Standortansprüchen und Kostenkalkulationen privater Investoren Rechnung getragen werden kann, ohne soziale Werte bisheriger Stadtentwicklung diskussionslos über Bord zu werfen.«

Bernd Hunger: Berlin auf dem Weg zur Metropole (Architektur in Berlin, Jahrbuch 1992)

Das Instrumentarium

Berlin wendet das besondere Städtebaurecht an

Das bereits in den 70er Jahren praktizierte Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde – zusammen mit dem städtebaulichen Vertrag und dem Vorhaben- und Erschließungsplan – zu Beginn der 90er Jahre mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch flächendeckend in ganz Deutschland eingeführt. Das Land Berlin beschloss bereits 1992 (in den »Wohnungsbaustrategien '95«), diese Instrumente zu nutzen, um die anstehenden städtebaulichen Aufgaben zu bewältigen.

Zügige Entwicklung

Wichtigster Grund dafür war der Zeitdruck, unter dem das Land angesichts des bestehenden Wohnungsbedarfs und des prognostizierten Wachstumsschubes stand. Die städtebauliche Entwicklung sollte gezielt gesteuert und in möglichst kurzer Zeit vorangetrieben werden. Ein solches Unterfangen war mit den klassischen Instrumenten des Städtebaus nicht zu verwirklichen. Zudem galt es bei aller Eile, die Qualität der Entwicklung und die beabsichtigte Funktionsmischung zu sichern.

Gerechte Kostenverteilung

Ein weiterer Aspekt, der für die Anwendung der neuen Instrumente sprach, war die Möglichkeit, Bauherren und Eigentümer der neuen Immobilien an den Infrastrukturkosten zu beteiligen. In der traditionellen Bauleitplanung besteht die Tendenz, Planungsgewinne zu privatisieren, während der dafür nötige Aufwand und etwaige Planungsverluste zu Lasten der öffentlichen Haushalte gehen und damit von der gesamten Gesellschaft getragen werden müssen. Städtebaulicher Vertrag wie städtebauliche Entwicklungs-

maßnahme sehen dagegen vor, die durch die Entwicklung erreichte Bodenwertsteigerung anteilig abzuschöpfen und zur Mitfinanzierung der öffentlichen Kosten zu nutzen.

Bodenneuordnung
Anfang der 90er Jahre gab es mannigfaltige, oft widerstreitende Eigentumsansprüche an Grund und Boden im Ostteil der Stadt. Die Restitution an Alteigentümer war in vollem Gange, die Rechtsnachfolge vor allem staatlicher Institutionen der DDR klärte sich erst allmählich. Diese komplizierte, oft verworrene Eigentümerstruktur, machte in den Gebieten eine grundlegende Bodenneuordnung unumgänglich.

Welches Instrument?
All diese Aufgaben waren nur mit einem Instrument zu bewältigen, das eine zielgerichtete, einheitliche und zügige Durchführung erlaubte. Von den verschiedenen Optionen war damit einzig die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme geeignet.

Bei förmlichen Umlegungsverfahren hätte die Landeskasse fast alle Kosten für Infrastrukturmaßnahmen selbst bestreiten müssen. Vorhaben- und Erschließungspläne ließen wegen der Vielzahl der Eigentümer keine schnelle Bodenneuordnung zu. Und städtebauliche Verträge setzten voraus, dass ein Eigentümer vorhanden war, der sowohl über die entsprechenden Flächen verfügte als auch bereit war, an der Entwicklung mitzuwirken.

Einzig die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gewährleistete eine zügige, aktive Entwicklung der späteren fünf Entwicklungsbereiche, in denen unklare und zersplitterte Eigentumssituationen, große Erschließungsdefizite oder die Notwendigkeit aufwendiger Altlastensanierung die ohnehin komplexe Aufgabe erschwerten.

Aus ganz ähnlichen Gründen legte das Land deshalb 1993 auch die Entwicklungsmaßnahme »Hauptstadt Berlin – Parlaments- und Regierungsviertel« förmlich fest. Sie verfolgte zwar ein anderes Ziel (nämlich: Parlament und Regierung einen schnellen Umzug in die neue Hauptstadt zu ermöglichen) und wurde auch nach einem anderen Modell finanziert (unter Beteiligung des Bundes), doch die Gründe für die Wahl des Instruments waren dieselben wie bei den fünf anderen Entwicklungsbereichen: Auch hier galt es, ein klar definiertes Gebiet zügig, aktiv, zielgerichtet und aus einer Hand zu entwickeln.

Voruntersuchungen
Das Baugesetzbuch (BauGB) schreibt vorbereitende Untersuchungen vor, die der förmlichen Festlegung von Entwicklungsbereichen vorausgehen sollen. Für acht Gebiete hatte der Senat solche Voruntersuchungen schon in den »Wohnungsbaustrategien '95« beschlossen. Sie sollten die Notwendigkeit einer Festlegung detailliert prüfen und den genauen Gebietszuschnitt klären. (So bezog sich die Voruntersuchung für Biesdorf-Süd noch auf eine Fläche von 400 Hektar, während der später förmlich festgelegte Bereich 142 Hektar umfasste.) Die Voruntersuchungen halfen auch, erste Planungsziele und Strategien zu konkretisieren. Und sie waren ein unverzichtbares strategisches Element für die Verhandlungen mit Eigentümern: In einigen Fällen reagierten Eigentümer auf die Einleitung einer Voruntersuchung, indem sie doch noch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Land schlossen.

Zwischen 1990 und 2000 unterzeichnete allein die Hauptverwaltung des Landes Berlin 33 städtebauliche Verträge mit Investoren.

Fünf Entwicklungsbereiche
Bei fünf Gebieten entschied sich der Senat, zum Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu greifen. Von 1992 bis 1994 wurden fünf Areale mit einer Gesamtfläche von rund 950 Hektar förmlich als städtebauliche Entwicklungsbereiche festgelegt. Mit einem Zeithorizont von zehn bis 15 Jahren sollten hier 31.300 Wohnungen mit allen notwendigen Wohnfolgeeinrichtungen sowie knapp 4,2 Millionen Quadratmeter Gewerbeflächen entstehen.



↑ Modell eines Berlin Terrace, eines für die Entwicklungsbereiche Wasserstadt Berlin-Oberhavel und Rummelsburger Bucht entwickelten Stadthaustyps

↑ Stahlstruktur der historischen Hammelauktionshalle im Hermann-Blankenstein-Park, Alter Schlachthof



»Die Gemeinde kann einen Bereich … förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn … das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen …«

BauGB § 165, Abs. 3

Ein sinnvoller Weg

Das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen sollen in Gebieten, die durch ihre Lage im Stadtraum und ihre meist großen Flächenpotentiale einem besonderen Entwicklungs- und Spekulationsdruck ausgesetzt sind, eine rasche und geordnete Realisierung der gesetzten Entwicklungsziele sichern. Damit das gelingt, nimmt das Baurecht Eigentümer und Kommune gleichermaßen in die Pflicht und macht ihnen strenge Vorgaben. Deshalb gelten städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen als »schärfstes Schwert« des Städtebaurechts.

Rechte und Pflichten der Gemeinde

Die Gemeinde muss ihre Ressourcen bündeln, die nötigen Mittel bereitstellen, für eine ressortübergreifende Priorisierung und eine rasche, einheitliche Planung sorgen. Sie kann und soll Grundstücke erwerben, entwickeln und als fertiges Bauland mit Planungsrecht weiterverkaufen. Der Ankauf kann entfallen, wenn Art und Maß der baulichen Nutzung eines Grundstücks nicht geändert werden sollen oder wenn ein Eigentümer sich verpflichtet, sein Grundstück binnen angemessener Frist selbst den Zielen und Zwecken der Maßnahme entsprechend zu bebauen. Wo Eigentümer ihre Flächen weder selbst entwickeln noch verkaufen wollen, kann die Gemeinde diese auch ohne Bebauungsplan enteignen.

Rechte und Pflichten der Eigentümer

Ein Eigentümer, der sein Grundstück nicht wie im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme geplant bebauen kann oder will, kann verlangen, dass die Gemeinde dieses Grundstück kauft (Übernahmeverlangen).

Eigentümer, die ihre Grundstücke selbst bebauen, müssen am Ende der Maßnahme einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde entrichten. Die Höhe dieses Betrags entspricht der – durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten – Wertsteigerung des Grundstücks und stellt somit den Beitrag der Eigentümer an den Entwicklungskosten dar.

Während der Entwicklungsmaßnahme sind die Rechte der Grundeigentümer eingeschränkt. So können Eigentümer unter anderem nur mit schriftlicher Genehmigung der Gemeinde ihr Grundstück verkaufen, teilen lassen, Erbbaurechte bestellen oder veräußern. Auch die Käufer entwickelter Bauflächen stehen in der Pflicht, ihren Teil zum Gelingen der Maßnahme beizutragen: Auf den Bauflächen, die sie von der Gemeinde oder vom Entwicklungsträger als deren Vertreter erworben haben, herrscht Baupflicht.

Berlin setzt Entwicklungsträger ein

Mit der Planung und Durchführung der fünf Maßnahmen betraute das Land Berlin treuhänderische Entwicklungsträger. Ihnen oblag eine Reihe von Aufgaben: Sie sollten das städtebauliche Entwicklungskonzept fortschreiben und abstimmen, die Flächen neu ordnen, indem sie Grundstücke ankauften, freimachten, wo nötig von Altlasten befreiten, erschlossen und am Ende als voll erschlossene, planungsrechtlich gesicherte Baufelder an bauwillige Investoren verkauften. Die Kontrolle und Steuerung der Entwicklungsträger lag in den Händen der heutigen Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. An ihre Weisungen waren die Träger gebunden.

Die Entwicklungsträger konnten auf den erschlossenen Baufeldern nicht selbst als Bauträger tätig werden – mit Ausnahme des Baus von Schulen, Kindertagesstätten und anderer Wohnfolgeeinrichtungen, die sie als Stellvertreter der öffentlichen Hand beauftragten. Außerdem oblag den Trägern die Umsetzung von Betrieben und Mietern bei Abriss und Instandsetzungsmaßnahmen, die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen und der Bau neuer Straßen, Wege, Brücken, Spielplätze und Parks.

Betroffenenbeteiligung

Im Verlauf der Maßnahmen zeigte sich, dass besonders den ersten bereits ansässigen oder neu hinzuziehenden Bewohnern und Nutzern eine Schlüsselrolle zukam. Die Einbindung dieser »Gebietspioniere« über ergebnisoffene Beteiligungsverfahren, bürgernahe Kommunikationsprozesse und auch über die diskursiven Planungsverfahren, hat Verlauf und Ergebnis der Entwicklungsmaßnahmen deutlich beeinflusst.

Das BauGB sieht vor, Betroffene an Planung und Ausführung der Maßnahme zu beteiligen. Berlin übernahm dafür 1995 ein in den Berliner Sanierungsgebieten bewährtes Verfahren. Basisgremium war eine Betroffenenvertretung, die sich aus Mietern, Grundstückseigentümern, Pächtern und Gewerbetreibenden zusammensetzte und von ihnen auch gewählt wurde. Die Sprecher dieser Betroffenenvertretung bildeten mit Vertretern der Senatsverwaltung und des Bezirksamts einen Entwicklungsbeirat. Seine Anregungen flossen in die Entscheidungsfindung der Verwaltung und des Entwicklungsträgers ein.

Finanzierung

Entwicklungsbedingte Wertsteigerungen der Grundstücke sollen laut BauGB eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (mit)finanzieren. In Berlin war früh erkennbar, dass dies alleine nicht ausreichen würde. Deshalb entschied man sich für ein zweigleisiges Vorgehen. Die Planungsgewinne als Hauptquelle der neben Geldmitteln vor allem Grundstücke umfassenden Treuhandvermögen wurden durch direkte Mittel aus dem Landeshaushalt ergänzt, um eine übermäßige Verschuldung der Treuhandvermögen zu verhindern. Jede der beiden Finanzquellen (Treuhandvermögen und Landeshaushalt) deckte dabei ein eigenständiges Aufgabenfeld ab.

Direkt aus dem Landeshaushalt wurden finanziert:
- der Grunderwerb für öffentliche Infrastrukturstandorte
- die äußere Erschließung
- öffentliche Infrastruktureinrichtungen
- und die Altlastensanierung auf vormals landeseigenen Grundstücken.

Aus dem Treuhandvermögen wurden finanziert:
- Planungs- und Steuerungsleistungen der Entwicklungsträger
- Ordnungsmaßnahmen
- die innere Erschließung inklusive Grunderwerb
- und die Finanzierungskosten.

Kredite zur Überbrückung

Die Übernahme der Finanzkosten durch die Treuhandvermögen war nötig, weil Ausgleichsbeträge und Veräußerungserlöse erst dann anfallen, wenn die neuen Nutzungen tatsächlich möglich oder Grundstücke verkauft sind. Bis dahin durften die Träger jedoch umfangreiche Vorleistungen erbringen. Deshalb mussten sie zur Überbrückung Kredite zu kommunalkreditähnlichen Konditionen aufnehmen, für die das Land Berlin als Gewährsträger haftete.

Weitere Einnahmequellen

Neben den Planungsgewinnen flossen weitere Einnahmen in die Treuhandvermögen, etwa aus der Grundstücksbewirtschaftung, vor allem aber durch Fördermittel des Bundes und der EU. Diese Fördermittel (wie GA-Mittel, Städtebauförderungsmittel, Umweltsanierungsmittel und Fördermittel aus den EFRE-Programmen) konnten sowohl für die Treuhandvermögen als auch für den Landeshaushalt eingeworben werden.



↑ Champignonzucht der Berliner Stadtgüter in Biesdorf-Süd 1993

Die Entwicklungsbereiche

Der Status quo zum Zeitpunkt der Festlegung

So unterschiedlich die fünf Bereiche in puncto Lage und Vorgeschichte sein mochten – sie alle verband, dass sie aus dem Gefüge der Stadt gefallene Orte waren. Die Gemengelage war schwierig. Politischer Umbruch und wirtschaftlicher Strukturwandel hatten weite Flächen brach fallen lassen, die einst als Lager, von der Industrie oder vom Militär genutzt worden waren. Mancherorts hatten sich planlos Zwischennutzer angesiedelt, oft herrschte Unsicherheit über die Eigentumsverhältnisse. Es gab deshalb erheblichen Ordnungsbedarf.

Die vielfach vorhandenen überörtlichen Straßen- und Bahntrassen wirkten als Schneisen und Barrieren, die eine Anbindung an benachbarte Stadträume verhinderten. Ihr Potential als Standortvorteil war bis dato nicht erkannt oder genutzt. Die Ausweisung war deshalb nicht nur mit Blick auf die öffentlichen Wohnungsbaustrategien und den erwarteten Dienstleistungsboom von Bedeutung. Hier bot sich die Chance, für »Unorte« an günstig gelegenen Punkten der Stadt neue, klare und nachhaltige Profile zu entwickeln.

Antagonismus im Stadtgefüge – Alter Schlachthof

Weite Teile des heute zentral gelegenen ehemaligen Central Vieh- und Schlachthofs aus dem 19. Jahrhundert waren schon nach 1945 brach gefallen, der Zerfall denkmalswerter Substanz entsprechend weit fortgeschritten. 1991 stellte man den Schlachthofbetrieb vollends ein. Das ganze Areal war im Grunde ein von keiner öffentlichen Straße erschlossenes, riesiges Betriebsgelände, dessen Eigentumsverhältnisse mit dem Ende der DDR-Staatsbetriebe ausgesprochen unübersichtlich waren. Nach der Wende setzte ein Wildwuchs neuer Nutzer ein, die das hoch versiegelte Gebiet vor allem als Lager- und Umschlagplatz für Baumaterialien nutzten. Dabei lag es inmitten dicht bebauter Quartiere, die eine deutliche Unterversorgung mit Grünflächen aufwiesen. In der Olympiabewerbung Berlins war das Gebiet bereits wegen seiner guten Verkehrsanbindung – neben der S-Bahn hielten hier auch mehrere Straßenbahnlinien – als Standort des Mediendorfs vorgesehen. Nun sollte es als neuer Stadtteil entwickelt werden, die bisherige Barriere mitten in der Stadt verschwinden.

Großflächige Brachen – Biesdorf-Süd

Der wirtschaftliche Strukturwandel in der Zeit nach der Wende führte dazu, dass in Biesdorf-Süd zahlreiche gewerbliche und militärische Nutzungen aufgegeben wurden – darunter zwei Standorte der NVA, ein Gartenbaubetrieb mit großen Gewächshäusern und eine Anlage zur Champignonzucht. So entstanden großflächige Brachen. In den meist leer stehenden Gebäuden siedelten sich teils temporäre, provisorische Nutzungen an. Das Gebiet zeichnete sich durch erhebliche Strukturschwächen und städtebauliche Gestaltungsmängel aus. All das stand im krassen Widerspruch zu seiner stadträumlichen Lage. Über die Bundesstraße B 1/5 bestand eine direkte Verbindung zur Berliner Innenstadt. Die Großsiedlungen Marzahn und Hellersdorf lagen in unmittelbarer Nachbarschaft, und S-Bahn, U-Bahn und Busse sorgten für eine gute Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr. Darüber hinaus bot das Gebiet durch den Park des Schlosses Biesdorf, die Biesdorfer Höhe, die Wuhle und den Biesdorfer See ein großes Potential für die Naherholung.

Verwaistes Sperrgebiet – Johannisthal/Adlershof

Das Areal zwischen den einstigen Umlanddörfern Johannisthal und Adlershof war bis weit ins 19. Jahrhundert von Wald bedeckt. Erst 1909 entstand hier Deutschlands erster Motorflugplatz, der zunächst privat, im Vorfeld des Ersten Weltkriegs dann zunehmend militärisch genutzt wurde. Nach 1945 lag das Gebiet an der innerstädtischen Grenze, abgetrennt durch den Teltowkanal im Süden und die Trasse der Görlitzer Bahn im Nordosten. In dem gut zu kontrollierenden Sperrgebiet siedelte die DDR ihre Akademie der Wissenschaften und das Produktionsgelände des DDR-Fernsehens an. Andere Teile des Bereichs nutzte die NVA. Nur ein völliger Bruch mit dem bisherigen Städtebau erlaubte es, diese abgeschotteten Bereiche für die Stadt zurückzugewinnen. Auf dem ehemaligen Akademiegelände entstand die Stadt für Wissenschaft, Wirtschaft und Medien Adlershof mit dem naturwissenschaftlichen Campus der Humboldt-Universität. Das Flugfeld wurde zum Landschaftspark mit neuen Wohnvierteln und Gewerbequartieren umgestaltet.

Vergeudete Wasserlage – Rummelsburger Bucht

Das innenstadtnahe Areal am Übergang der landschaftlich zur städtisch geprägten Spree bot große landschaftliche Potentiale, die jedoch durch die lange industrielle Nutzung verdeckt waren. Der Rummelsburger See war durch jahrzehntelange Abwassereinleitungen eutrophiert, sein Sediment schwermetallverseucht, seine Ufer verbaut und unzugänglich. Weite, einst gewerblich genutzte Flächen, eine frühere Haftanstalt und ein Standort der Grenztruppen der DDR lagen ungenutzt. Dabei punktete das Gebiet in Sachen Verkehr: Mit der Stralauer Allee tangiert eine der wichtigsten Radialen den Bereich. Der Bahnhof Ostkreuz – wichtiger Knotenpunkt im S-Bahn-Netz – lag auf dem Gebiet. Diesen Vorteil hatte man schon 1991 im Rahmen der Olympiabewerbung erkannt, als hier Unterkünfte für Sportler und Funktionäre geplant waren. Nun entwickelte man diese Ideen weiter. Unter dem Leitbild der »Städtischen Landschaft« plante man, gewerbliche und Wohnquartiere unterschiedlichen Charakters in eine in weiten Teilen renaturierte Wasserlandschaft zu integrieren.



↑ Siemens-Gelände (oben links) und Tanklager im Haveleck (rechts), Wasserstadt Berlin-Oberhavel 1995

Grauer Fleck im Stadtplan – Wasserstadt Berlin-Oberhavel

Das Gebiet nördlich des Spandauer Zentrums, einst Standort preußischer Militäreinrichtungen, später von Industrie und Gewerbe dominiert, bot Wasserlagen von großer landschaftlicher Schönheit. Brauerei- und Industrieflächen waren brach gefallen. Große Tanklager in der Einflugschneise des Flughafens Tegel stellten zudem ein Sicherheitsrisiko dar. Die Wende machte die großen Warenlager der Senatsreserve – einst angelegt aus Furcht vor Blockaden – überflüssig. Logistikunternehmen wanderten ins Umland ab. Zurück blieben unliebsame Hinterlassenschaften der Rüstungsindustrie, die bis 1945 hier bestimmend gewesen war: Arsenschäden bedrohten die Brunnen der Tegeler und Spandauer Wasserwerke. Zugleich boten die weiten Ufer der Flusslandschaft großes, kaum genutztes Potential als Erholungsort. Deshalb hatte eine Architektengruppe schon vor dem Mauerfall die Idee entwickelt, eine dichte Wohn- und Gewerbebebauung in Quartieren unterschiedlichsten Charakters anzusiedeln und – was auch den benachbarten Stadtteilen zugutekommen sollte – die Ufer der Havel mit zwei neuen Brücken zu verbinden. Der Plan, der vor dem Hintergrund der besonderen Lage der Inselstadt West-Berlin sinnfällig war, wurde nach der Wiedervereinigung übernommen.



↑ Stadthäuser des Projekts Artists Village II im Bau, Rummelsburger Bucht

Zeit der Anpassung

Berlin reagiert auf veränderte Rahmenbedingungen

Mitte der 90er Jahre wurde klar, dass der erwartete Boom ausblieb. Die Abwanderung ins Umland geriet zum dominierenden demografischen Faktor. 1996 scheiterte die Länderfusion mit Brandenburg, die die Konkurrenz des Umlands hätte abfedern können. Der Wohnungsmarkt entspannte sich, erste Büro- und Gewerbebauten standen leer. In den Entwicklungsbereichen verzögerte sich entsprechend die Realisierung. Gleichzeitig war die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen bedroht, weil die Finanzierungskosten für die von den Trägern aufgenommenen Kredite enorm stiegen.

Bereits im Juni 1996 beschloss der damals neu gewählte Senat für die städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen ein Zehnpunkteprogramm. Es sah vor, räumliche Schwerpunkte zu bilden und die Bereiche zeitlich gestaffelt zu entwickeln. Das Ende der Laufzeiten wurde gestreckt und auf 2010 vereinheitlicht. Die Planung sollte mit Blick auf den Markt optimiert, die Dichte reduziert werden. Grunderwerb war nicht mehr als Flächenvorratspolitik, sondern nur noch maßnahmenorientiert und zeitnah vorgesehen.

Umstellung der Förderung

Wichtiger war indes ein wohnungsbaupolitischer Paradigmenwechsel, der vor allem den angespannten Landeshaushalt entlasten sollte – weg vom geförderten, hin zum frei finanzierten Wohnungsbau. Mit Ende des Jahres 1997 stellte das Land die Wohnungsbaufördrung im 1. Förderweg ein. Zugleich wollte man durch eine Stärkung der Eigentumsquote und die Entwicklung städtischer Eigenheimformen die Abwanderung stoppen. Die Entwicklungsbereiche wurden zu einem wichtigen Spielfeld dieser Politik, die in der im August 1997 beschlossenen Eigentumsstrategie 2000 gipfelte. Mit der Umstellung der Förderung zogen sich institutionelle Anleger und kommunale wie private Wohnungsbaugesellschaften aus den Bereichen zurück. Damit verschwanden die bisherigen Hauptpartner der Entwicklung.

Auf dem Prüfstand

Eine wirkliche Entspannung der Kostensituation brachte das 1996 vom Senat beschlossene Zehnpunkteprogramm noch nicht. Gleichzeitig wurde die Haushaltslage des Landes immer schwieriger. So wurden Stimmen laut, die einen vollständigen Ausstieg aus den Entwicklungsmaßnahmen forderten. Im Juni 1998 beschloss der Hauptausschuss des Abgeordnetenhauses, den Landesrechnungshof mit der Prüfung dieser Option zu beauftragen. Er sollte klären, welche Chancen eines (Teil-)Ausstiegs oder zumindest eines frühzeitigen Abschlusses der Maßnahmen bestanden, welche wirtschaftlichen Konsequenzen ein solcher Ausstieg hätte und wie die Maßnahmen kostengünstig abzuschließen waren.

Der Prüfauftrag löste eine intensive Diskussion aus, an der sich unter anderem auch die IHK und das Deutsche Institut für Urbanistik mit eigenen Tagungen und Symposien beteiligte. Im Jahr 2000 legte der Rechnungshof seine Ergebnisse vor, die die Einschätzung des Senats bestätigten: Der »point of no return« war überschritten. Ein Abbruch der Maßnahmen kam ebenso wenig in Frage wie eine Entlassung großer Teilbereiche. Beides

hätte landeseigene Liegenschaften entwertet, das Investitionsklima belastet und erhebliche Entschädigungsforderungen nach sich gezogen. Zu ähnlichen Ergebnissen kam auch ein Gutachten einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, das der Senat im Jahr 2000 in Auftrag gegeben hatte.

Weiterzumachen wie bisher hielten die Prüfer des Landesrechnungshofs aber ebenfalls für unmöglich. Sie schlugen vor, die Entwicklung dem mittelfristigen Bedarf anzupassen und kostengünstig zu Ende zu führen, bereits entwickelte Grundstücke per Abschlusserklärung nach § 163 BauGB aus dem Entwicklungsrecht zu entlassen und auch Grundstücke ohne Aussicht auf erfolgreiche Entwicklung aus der Kulisse zu streichen.
Ähnliche Überlegungen zu einer Reduktion der Flächen, aber auch Ideen zu einer Änderung der städtebaulichen Leitbilder gab es bereits seit Längerem in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Die anhaltenden, auch für die kommenden Jahre prognostizierten Angebotsüberhänge auf dem Immobilienmarkt – im Wohnungsbereich paradoxerweise mit verursacht durch die zahlreichen Projekte, die das Land in den 90er Jahren selbst angeschoben hatte –, die Belastung durch andere, parallel laufende Großprojekte und nicht zuletzt die ebenfalls auf Jahre hin absehbar schwierige Haushaltslage machten eine grundlegende Neuorientierung unumgänglich.

2003: ein klarer Schnitt

Im Juli 2003 beschloss der Senat mit sofortiger Wirksamkeit eine radikale Umsteuerung der Entwicklungsmaßnahmen. Die Kosten und Risiken sollten drastisch gesenkt, die Bereiche verkleinert und die Maßnahmen vorzeitig abgeschlossen werden. Das Entwicklungsziel »Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten« gab man aus quantitativer Sicht vollständig auf. Auch von dem Ziel, die Gebiete vollständig baulich zu entwickeln, nahm man Abstand. In einem ersten Schritt sollte die Gebietskulisse um Flächen reduziert werden, bei denen das Entwicklungsziel als erreicht gelten konnte oder ganz aufgegeben wurde. Die Laufzeit der Maßnahmen wurde verkürzt, als Ende das Jahr 2006 festgesetzt (mit Abrechnung in 2007).

Für jeden Bereich hatte die Senatsverwaltung rechtssichere und wirtschaftlich tragfähige Umsteuerungsszenarien entwickelt, in denen klar zwischen zwingenden und wünschenswerten Maßnahmen unterschieden wurde. Auf Basis dieser Vorarbeit wurde – nach sofortiger Umstellung der Finanzierung von Kreditmarktmitteln auf eine Haushaltsfinanzierung – der Einsatz von Landesmitteln für die noch verbleibenden Jahre drastisch reduziert. Sie sollten speziell für solche Maßnahmen Verwendung finden, die für einen rechtssicheren Ausstieg unabdingbar waren.

In den Entwicklungsbereichen sollten die Dichten und Bautypologien marktkonform verringert und die Quartiere städtebaulich noch stärker differenziert werden, indem man zum Beispiel Eigenheimflächen für Einzelbauherren auswies. Dadurch ergaben sich auch Einsparmöglichkeiten bei der Erschließung und bei der sozialen Infrastruktur, die angesichts der verringerten Dichte neu dimensioniert werden konnte.

Die Bezirke und Fachverwaltungen hatte die Senatsverwaltung bereits vor der endgültigen Entscheidung einbezogen. Größere Eigentümer informierte man in Einzelgesprächen. Ziel war es, sie zum Abschluss von Abwendungsvereinbarungen oder städtebaulichen Verträgen zu bewegen. Schließlich wurden auch die betroffenen Anwohner und Kleineigentümer auf mehreren Erörterungsveranstaltungen mit dem bevorstehenden Ende der Entwicklungsmaßnahmen und dessen Auswirkungen vertraut gemacht.

In den Jahren 2004 und 2005 wurde für rund ein Drittel der insgesamt 950 Hektar großen Entwicklungskulisse das Entwicklungsrecht in vier der fünf Bereichen aufgehoben. Entlassen wurden sowohl endgültig entwickelte als auch Flächen, für die der Senat das Entwicklungsziel »Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten« aufgegeben hatte.

Im Jahr 2007 werden mit weiteren Verordnungen die Maßnahmen Biesdorf-Süd und Alter Schlachthof sowie – bis auf wenige Restflächen – auch die Maßnahmen Rummelsburger Bucht und Wasserstadt Berlin-Oberhavel entlassen. Die Maßnahme Johannisthal/Adlershof wird voraussichtlich Ende 2008 entlassen werden.



↑ Umbau der denkmalgeschützten Schultheiss-Brauerei, Wasserstadt Berlin-Oberhavel



↑ Institute für Mathematik und Informatik der Humboldt-Universität zu Berlin, Johannisthal/Adlershof

Gesamtausgaben und -einnahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen in Millionen Euro; Datenquelle: Kosten- und Finanzierungsübersichten 2006

	Ausgaben	Einnahmen aus Grundstücks-verkäufen und Abwendungs-vereinbarungen[1]	Investitions-aufwand für das Land
Biesdorf-Süd	106,7	43,9	62,8
Wasserstadt Berlin-Oberhavel	607,7	159,4	448,3
Johannisthal/Adlershof	462,3	99,0	363,3
Rummelsburger Bucht	232,7	58,7	174,0
Alter Schlachthof	158,4	46,1	112,3
Gesamt	1.567,8	407,1	1.160,7

[1] ohne die nach der Entlassung zu erwartenden Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen

Die Bilanz

Finanzierung, Kosten und Abschluss der Entwicklungsmaßnahmen

Innerstädtische städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen wie die in Berlin können – das bestätigen Untersuchungen des Bundesbauministeriums – nicht rentierlich sein. Wären sie es, hätte die Gemeinde in aller Regel gar nicht erst eingreifen müssen, sondern die Entwicklung der Privatwirtschaft überlassen können. Auch bei den fünf Berliner Entwicklungsmaßnahmen rechnete das Land von Anfang an damit, dass am Ende ein negativer Saldo bliebe. Angesichts der zu erwartenden stadtwirtschaftlichen Effekte schien das indes vertretbar.

Eine stadtweite Diskussion begann, als die Finanzierungskosten für die von den Entwicklungsträgern aufgenommenen Kredite übermäßig anwuchsen und die Negativsalden der Maßnahmen aufblähten. Der Grund für das Anwachsen der Zinslast: Die aufwendigen Vorarbeiten in den Gebieten dauerten länger als erwartet, während zugleich die Nachfrage nach Immobilien schwand. Beides verzögerte die Verkäufe von Bauflächen und damit die erwarteten Einnahmen für die Treuhandvermögen.

Korrektur der Prognosen

Kosten- und Finanzierungsübersichten, die die Gemeinden als Planungs- und Entwicklungsgrundlage gemäß BauGB aufstellen müssen, sind eine Bilanzprojektion auf das Ende der Maßnahme und als solche abhängig von Erwartungen, Ansätzen und Prognosen. Im Verlauf der Entwicklung zeigte sich, dass die Träger anfangs mit zu optimistischen Bodenwerten und überhöhten Einnahmeerwartungen in die Entwicklung gegangen waren.

Die Bodenwerte mussten – teils durch neue Bewertungen, teils durch Änderungen der Planung – stark nach unten korrigiert werden. Projekte, deren Einnahmen kalkuliert waren, kamen teilweise nicht zur Umsetzung.

Neuansatz der Finanzierung

Beiden Problemen – den auflaufenden Finanzierungskosten und den überhöhten Bilanzprognosen – setzte der Senatsbeschluss vom Juli 2003 ein Ende. In den Kosten- und Finanzierungsübersichten wurden von diesem Zeitpunkt an grundsätzlich nur noch die wirklich gesicherten Einnahmen berücksichtigt. Einzelmaßnahmen durften nur noch durchgeführt werden, wenn sie durch solche sicheren Einkünfte abgedeckt waren. Das Controlling der Träger durch die Senatsverwaltung und das kritische Monitoring der Nachfrageentwicklung und -struktur, der Wanderungen und der Bodenpreisentwicklung wurden intensiviert. Die Kreditverbindlichkeiten übernahm der Senat in den Landeshaushalt. Die Aufnahme weiterer Kredite wurde mit sofortiger Wirkung gestoppt.

Für die Jahre 2004 bis 2007 reduzierte und deckelte der Senat die Mittel auf 120 Millionen Euro für alle fünf Bereiche. 50 Millionen davon standen für Infrastrukturmaßnahmen zur Verfügung, der Rest war in sinkenden Jahresscheiben für die einst aus dem Treuhandvermögen finanzierten Aufgaben vorgesehen: 2004 flossen 35, 2005 noch 20, 2006 zehn und 2007 vier Millionen Euro in die Entwicklungsbereiche. Eine Million Euro ist für das Jahr 2008 vorgesehen.

Die Belastung des Landeshaushalts sinkt

Durch diese radikale Umsteuerung sank das zum Ende der Maßnahmen erwartete Defizit, das bis 2002 kontinuierlich angewachsen war, ab 2003 deutlich ab. 1994 hatte der Senat einen nicht gedeckten Aufwand von 1,876 Milliarden Euro für die Entwicklungsmaßnahmen veranschlagt.

Nach heutigem Stand reduziert sich diese Belastung für den Landeshaushalt auf 1,160 Milliarden Euro. Ausgleichsbeträge von Eigentümern, die ab 2007 in mindestens zweistelliger Millionenhöhe zu erwarten sind, werden diesen Saldo weiter verringern. Hinzu kommen Einnahmen aus künftigen Grundstücksverkäufen, die heute wieder vor einer ganz anderen wirtschaftlichen Kulisse möglich sind.

Stadtwirtschaftliche Effekte

Für eine umfassende Bilanz reicht der Blick auf diese Salden aber nicht aus. Entwicklungsmaßnahmen sind Investitionen in die Zukunft der Stadt. Ihre Wirtschaftlichkeit erweist sich langfristig. Für die Evaluation der unstrittigen stadt- und volkswirtschaftlichen Effekte, die einer der Hauptgründe der Entwicklung sind, fehlt bislang eine zuverlässige Methode. So ist auch der reale Wert der fünf Berliner Entwicklungsmaßnahmen für die Stadt nicht endgültig zu beziffern. Sicher ist: Sie haben private Folgeinvestitionen in Milliardenhöhe ausgelöst, die Basis für innerstädtisches Wachstum geschaffen und viele – auch gutverdienende Steuerzahler – von einer Abwanderung ins Umland abgehalten. Stadtunverträgliches Gewerbe wurde durch zukunftsfähiges abgelöst. Dabei entstanden tausende zukunftssichere Arbeitsplätze. Und nicht zuletzt wurden erhebliche Umweltschäden beseitigt.

Nach der Aufhebung

Mit der Aufhebung des Entwicklungsrechts endet die Verantwortlichkeit der Entwicklungsträger. Die Treuhandvermögen, einschließlich der nicht vermarkteten Grundstücke, werden auf das Land Berlin übertragen.

Für Grundstückseigentümer entfallen mit der Aufhebung die Beschränkungen des besonderen Städtebaurechts. Sie können wieder ohne Genehmigung ihr Grundstück verkaufen und teilen lassen oder Erbbaurechte bestellen und veräußern. Um die Bodenwertsteigerung durch die Entwicklung auszugleichen, muss jeder Eigentümer einen Ausgleichsbetrag an das Land entrichten, sofern er das nicht bereits vor der Entlassung getan hat. Die Höhe entspricht der Differenz zwischen dem Wert des Grundstücks bei Beginn und bei Ende der Maßnahme, also der durch die Entwicklung erzielten Bodenwertsteigerung.

Zugleich hat das Land Berlin nicht mehr die Pflicht, jenen Eigentümern, die nicht entwickeln können oder wollen, auf Verlangen ihren Grund abzukaufen. Auch die Pflicht Berlins, Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen in den Teilgebieten durchzuführen, entfällt ebenso wie das Recht des Landes, nicht mitwirkungswillige Eigentümer ohne Bebauungsplan zu enteignen.

Der Liegenschaftsfonds Berlin übernimmt in vier der fünf Bereiche alle vermarktungsfähigen Grundstücke aus den Treuhandvermögen. Eine Ausnahme bildet Johannisthal/Adlershof, wo die Flächen nach Abschluss der Wista Management GmbH zugeordnet werden, die schon seit 1991 für den Betrieb und die Weiterentwicklung des Wissenschafts- und Technologieparks verantwortlich ist. Damit ist in allen fünf Bereichen eine Weitervermarktung auf der Basis des erreichten Planungsrechts gesichert. Und Berlin kann weitere Einnahmen erwarten.

Zugleich gewährleistet die Verantwortlichkeit der Bezirksverwaltungen für die entstandene Infrastruktur und die künftige Planung, dass auch die Stadtentwicklungsziele weiterverfolgt werden. Der Abschluss der Entwicklungsmaßnahmen bedeutet damit in keiner Weise den Abschluss der Entwicklung in den Bereichen.

↑ Sanierte Knabenhäuser des früheren Waisenhauses und neue Berlin Terraces, Rummelsburger Bucht



»Das Land hat eine Entwicklung angestoßen, die von alleine nicht in Gang gekommen wäre. Ich bin überzeugt, dass die fünf Gebiete – jedes auf seine Art und ganz unterschiedlich – ihre Zukunft noch vor sich haben.«

Ingeborg Junge-Reyer, Senatorin für Stadtentwicklung (2006)

Quartiere mit Perspektive

Chancen und Potentiale für die weitere Entwicklung

Berlin erntet am Ende der Entwicklungsmaßnahmen fünf revitalisierte Stadtteile. Einst vernachlässigte, vergessene und teils kontaminierte Flächen sind für die Stadt zurückgewonnen. Dieser Strukturwandel ist in allen fünf Bereichen planungsrechtlich gesichert und unumkehrbar gemacht. Die Alternative wäre gewesen, die Gebiete sich selbst zu überlassen und damit auf lange Zeit aufzugeben. Das Land Berlin hat sich stattdessen seiner Verantwortung gestellt und in den letzten anderthalb Jahrzehnten viel bewegt.

Die Chancen für die weitere Entwicklung stehen gut. Die Wirtschaft hat sich sichtbar erholt, der Trend geht »zurück zur Stadt« und auch die schmerzhafte Umstellung vom geförderten auf frei finanzierten Wohnungsbau ist gelungen. Jetzt können die Standortvorteile ihre Wirkung entfalten. Je sichtbarer die einzelnen Gebietsprofile werden, desto stärker wird die Eigendynamik der Entwicklung.

Nachhaltiger Städtebau und Architektur

Jedes der Gebiete schreibt die Polyzentralität der Stadt weiter. In allen Gebieten ist das traditionelle Berliner Miteinander von Arbeiten und Wohnen etabliert – eine Mischung, die heute weltweit als Idealmodell gilt, weil sie für eine zukunftsfähige Stadtgestalt der kurzen Wege steht. Die beiden Wasserstädte unter den Entwicklungsbereichen waren Wegbereiter für die Wiederentdeckung der Ufer als Ort zum Wohnen und Erholen in der ganzen Stadt. In Spandau und an der Rummelsburger Bucht sind dabei

zwölf Kilometer Uferwege als Teile gebietsübergreifender uferbegleitender Grünzüge entstanden.

Umweltfreundlich zu bauen war gerade in den Jahren der immobilienwirtschaftlichen Baisse andernorts kaum ein wesentliches Ziel. In den Entwicklungsbereichen hat es sich etabliert. Johannisthal/Adlershof war 2005 einer von zwei Standorten der Europäischen Solarbauausstellung. So entstanden Einfamilienhäuser, die neue Wege des energiesparenden Bauens ausloteten. Zugleich ist im selben Bereich ein bedeutendes Kompetenzzentrum der deutschen Solarindustrie entstanden.

Wohnen in der Stadt

Mit Abschluss der Maßnahmen ist Planungsrecht für eine Entwicklungsreserve von rund 5.600 Wohnungen geschaffen. Besonders hervorzuheben ist die Vielfalt der Angebotspalette. Sie reicht vom preiswerten, traditionellen Eigenheim in Biesdorf-Süd bis zu neuen Ideen wie den Floating Lofts an der Rummelsburger Bucht oder Projekten des Mehrgenerationenwohnens in Johannisthal/Adlershof. Städtische Reihenhäuser, wie sie mit den Berlin Terraces für die Entwicklungsbereiche entwickelt wurden, finden heute auch in anderen Lagen der Stadt eine Vielzahl von Interessenten.

Umweltsanierung

Allein 191 Millionen Euro flossen bislang in die Grundstücksfreilegung und Altlastensanierung. Das sichert nicht nur die Gesundheit der Bewohner, sondern auch das Grundwasser, aus dem Berlin sein Trinkwasser bezieht. Weiteren Gewinn zieht die Berliner Umwelt aus der Sanierung und Renaturierung der Oberflächengewässer. Die Spree und ihre Zuflüsse profitieren vom gezielten Regenwassermanagement in den Bereichen. So entstanden Mulden-Rigolen-Systeme für die natürliche Versickerung, eine Regenwasseraufbereitungsanlage, ein unterirdisches Rückhaltebecken und zwei große Retentionsbodenfilter mit zusammen 36.800 Quadratmeter Filterfläche, deren Einzugsgebiet weit über die Entwicklungsbereiche hinausreicht. Über 1,3 Millionen Quadratmeter neue Grün- und Freiflächen verbessern das Stadtklima und schaffen neue Erholungsmöglichkeiten auch für bisher unterversorgte Nachbarquartiere.

Bürgerschaftliches Engagement

Die Lebensqualität jedes Quartiers steht und fällt mit dem Maß, in dem sich seine Bewohner mit ihm identifizieren und für seine Weiterentwicklung engagieren. Die Betroffenenbeteiligung hat eine Kultur bürgerschaftlichen Engagements initiiert, die nachwirkt. So hat sich in der Rummelsburger Bucht eine Interessengemeinschaft von Eigentümern gebildet, die mit dem Bezirk gemeinsam dafür sorgen will, dass der eingeschlagene Weg der Entwicklung konsequent fortgesetzt wird. Auch das Bauen in Baugruppen, das von besonders engagierten »Häuslebauern« getragen wird, erhielt wesentliche Impulse. Viele Architektinnen und Architekten haben durch zum Teil herausragende Entwürfe dazu beigetragen.

Gewerbe und Wirtschaft

Die Unternehmen, die sich bisher in den Bereichen angesiedelt haben, bieten heute tausende zukunftsfähige Arbeitsplätze. Für die gewerbliche Entwicklung in allen Branchen und Sektoren stehen weiterhin Flächen zur Verfügung. Die Nachfrage nach diesen Adressen steigt.

Biesdorf-Süd

Das neue Stadtteilzentrum am Elsterwerdaer Platz ist zum Mittelpunkt des einst von Brachen bestimmten Gebiets geworden. Es übernimmt wichtige Versorgungsfunktionen auch für angrenzende Stadtteile. An der Bundesstraße B 1/5 haben sich – unter anderem mit einer BMW-Niederlassung und einem Fachmarktzentrum – weitere Gewerbebetriebe angesiedelt. Mit dem Stadtteilpark »Schmetterlingswiesen«, dem Stadtgarten westlich des Stadtteilzentrums und den neu gestalteten Grünflächen am Biesdorfer See entstanden attraktive und gut genutzte Naherholungsangebote. Entlang der Wuhle ist der überregionale Wuhlewanderweg komplettiert. Deutschlands größter Retentionsbodenfilter reinigt auf natürlichem Wege das Regenwasser eines weit über den Entwicklungsbereich hinausreichenden Areals, bevor es in den Biesdorfer See geleitet wird, und sorgt so für eine spürbar verbesserte Wasserqualität des Sees, der Wuhle und der Spree. Zu einem großen Erfolg wurde die Ausweisung von Baugrundstücken für Einzelhäuser im Gut Champignon. Anderthalb Jahre nach Vermarktungsstart sind die meisten Flächen vergeben, viele von ihnen sogar schon bebaut und bezogen. Als letztes großes Wohnungsareal geht nun das Teilgebiet Habichtshorst West für den Bau weiterer Reihen- und Doppelhäuser in die Vermarktung. Die ersten Grundstücke sind verkauft. Schon jetzt drehen sich hier die ersten Baukräne für neue Reihen- und Doppelhäuser.



↑ Reihenhäuser, Biesdorf-Süd

Entwicklungsreserven in den fünf Bereichen nach Abschluss
Stand: 2007

	Biesdorf-Süd	Wasserstadt Berlin-Oberhavel	Johannisthal/ Adlershof	Rummelsburger Bucht	Alter Schlachthof	Gesamt
Wohnungen	520	3.250	470	1.210	130	5.580
Gewerbeflächen	60.000 m^2 BGF	375.000 m^2 BGF	1.440.000 m^2 BGF	230.000 m^2 BGF	70.000 m^2 BGF	2.175.000 m^2 BGF



↑ Stadtplatz Havelspitze, Wasserstadt Berlin-Oberhavel



↑ Historischer Windkanal, Johannisthal/Adlershof

Wasserstadt Berlin-Oberhavel
Das einstige Gewerbegebiet ist zu einem neuen Stadtteil umstrukturiert worden. Zwei neue Wohnviertel und ein Quartier in und um die denkmalgeschützte Brauerei sind fertig entwickelt. In einem weiteren Quartier wächst entlang eines neuen Stadtteilparks ein Gartenviertel aus Einfamilienhäusern. Auch am Nordhafen entstehen derzeit 68 neue Einfamilienhäuser. Mit dem im Sommer 2007 eröffneten Maselakepark ist die Erschließung der Ufer für Erholung und Freizeit praktisch abgeschlossen. Zwei neue Havelbrücken und die neu angelegte Daumstraße sorgen für die optimale Erschließung der einzelnen Quartiere.

Große Potentiale für die Zukunft bieten die restlichen Quartiere am Ost- und Westufer und die Insel Eiswerder. Am Ostufer ist direkt am Wasser eine Wohnnutzung geplant, hinter der ein Mischgebiet entsteht. Für beide ist eine bewusst flexible Gestaltung vorgesehen, die Investoren viel Spielraum bietet. Das Südufer der Insel Eiswerder bietet weitere Potentiale als ausgezeichneter Wohnungsstandort, während die Gewerbenutzung im Inselinneren nun gesichert ist.

Johannisthal/Adlershof
Der Bereich hat sich zu einem der renommiertesten Hochtechnologiestandorte Deutschlands entwickelt. Die naturwissenschaftlichen Institute der Humboldt-Universität zu Berlin, zwölf Forschungsinstitute und mehr als 700 Unternehmen bilden ein Kompetenznetzwerk, das aus eigener Kraft wächst, zweistellige Zuwachsraten schreibt und immer weniger Hilfe von außen braucht: Der Fördermittelanteil am Umsatz der Unternehmen im Wissenschafts- und Technologiepark sank in den letzten zehn Jahren von 23,8 auf 4,5 Prozent. Der Wissenschafts- und Technologiepark ist dabei Inkubator und Magnet zugleich. Unternehmensansiedlungen erwachsen aus den Ausgründungen wissenschaftlicher Institutionen auf dem Gelände, aber auch durch den Zuzug arrivierter Unternehmen. Auch die Medienstadt wächst unaufhaltsam. 138 Unternehmen aus dieser Branche sind heute in Adlershof zu Hause.

Rund 13.000 Menschen arbeiten hier. Zählt man die über 1.100 Auszubildenden und die 6.434 Studenten hinzu, sind mittlerweile mehr als 20.000 Menschen im Entwicklungsbereich tätig. Das Gebiet bietet genügend Flächen für weitere Unternehmensansiedlungen, so dass diese Zahl in den nächsten Jahren weiter steigen dürfte – zumal mit der anstehenden Eröffnung der Autobahn A 113 (neu) und dem im Bau befindlichen Flughafen BBI die überregionale Verkehrsanbindung nachhaltig optimiert wird. Johannisthal/Adlershof wird damit zu einem Kernpunkt der Flughafenregion Berlin-Brandenburg. Die interne Erschließung wird mit dem Umbau des S-Bahnhofs und der zeitgleich erweiterten Straßenunterführung am Beginn der Rudower Chaussee, aber auch durch die Verlängerung der Straßenbahn auf das Gelände weiter verbessert.



↑ Spielhof der Kita Hoppetosse, Rummelsburger Bucht

Rummelsburger Bucht

Der Großteil der hier geplanten Wohnungen ist fertig, viele weitere in Bau. Die alte Haftanstalt wandelt sich in einen Standort für hochwertiges Loft-Wohnen, Baugruppen realisierten und realisieren neue urbane Häuserreihen, und das Südwestufer der Stralauer Halbinsel hat sich als exklusive Wohnlage etabliert. Mit dem Wachstum der kreativen Milieus im benachbarten Bereich Mediaspree eröffnen sich Perspektiven für die Rummelsburger Bucht als Wohnort der Kreativen und neuer Endpunkt dieses Wirtschaftsgebiets. In erheblichem Maß verdankt das Gebiet seine wiedergewonnene Attraktivität für Bewohner und Besucher dem neuen Uferweg, der entlang der gesamten Uferlinie neue und hergerichtete Parks und Grünanlagen verbindet.

Die Bahn hat 2007 mit dem lang erwarteten Umbau des Bahnhofs Ostkreuz begonnen. Damit wird die Entwicklung seines unmittelbaren Umfelds zum Kerngebiet wieder attraktiv. Hier können auf überwiegend landeseigenen Flächen 100.000 Quadratmeter BGF für vielfältige Nutzungen entstehen. Auch die bereits aus dem Entwicklungsrecht entlassenen Flächen am Nordwestrand des Bereichs rücken wieder in den Fokus. Am östlichen Ende entwickelt sich der Gewerbepark Rummelsburg kontinuierlich weiter. Er bietet Potentiale auch für die Ansiedlung produzierender Unternehmen.

Alter Schlachthof

Auf dem einst abgeschotteten Gelände entstand ein neues, innerstädtisches Quartier, das heute eine Brücke zwischen den benachbarten Altbauquartieren und den östlich angrenzenden Gebieten des komplexen Wohnungsbaus schlägt. Die Nachfrage nach Grundstücken hat in den letzten beiden Jahren so vehement angezogen, dass heute für die allermeisten noch unbebauten Flächen Verträge abgeschlossen sind oder zumindest Verhandlungen mit Interessenten laufen. Das Resultat dieser Endrallye wird in den nächsten Jahren sichtbar, wenn die vielen neuen Bauvorhaben umgesetzt sind. Deutliche Impulse für das Wohnen ergaben sich in Form urbaner Reihenhäuser, die von mehreren Bauträgern errichtet und mit großem Erfolg vermarktet werden. Dieser Trend dehnt sich nun sogar auf einen Teilbereich aus, der bisher primär für Gewerbenutzung vorgesehen war. Weitere Wohnungen entstehen in alten Fabriketagen, Rinderställen und neuen Wohnanlagen. Am Nordrand des Bereichs wird – außerhalb des Gebiets – eine langjährige Investmentruine zum Hotel entwickelt und liefert neue Impulse für benachbarte Flächen im Entwicklungsbereich.



↑ Hermann-Blankenstein-Park, Alter Schlachthof

Ansprechpartner

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Referat IV D
Entwicklungsbereiche, Städtebauliche Verträge (Abwicklung), Stadtumbau
Martina Pirch (Referatsleitung)
Telefon 030 - 9012 5735
martina.pirch@senstadt.verwalt-berlin.de

Rechtliche Fragen:
Martin Gropp
Telefon 030 - 9012 4571
martin.gropp@senstadt.verwalt-berlin.de

Fragen zu Finanzierung und Haushalt:
Iris Spielmann
Telefon 030 - 9012 3239
iris.spielmann@senstadt.verwalt-berlin.de

Bereiche Johannisthal/Adlershof und Alter Schlachthof:
Joachim Sichter
Telefon 030 - 9012 5784
joachim.sichter@senstadt.verwalt-berlin.de

Bereiche Biesdorf-Süd, Wasserstadt Berlin-Oberhavel und Rummelsburger Bucht:
Albrecht Hirsch
Telefon 030 - 9012 5208
albrecht.hirsch@senstadt.verwalt-berlin.de

Verkauf landeseigener Grundstücke in den Bereichen Biesdorf-Süd, Wasserstadt Berlin-Oberhavel, Rummelsburger Bucht, und Alter Schlachthof

Liegenschaftsfonds Berlin
Abteilung Portfoliomanagement
Holger Hetzel
Telefon 030 - 2233 6682
holger.hetzel@liegenschaftsfonds.de

Treuhänderischer Entwicklungsträger im Entwicklungsbereich Johannisthal/Adlershof

Adlershof Projekt GmbH
Ute Hübener
Telefon 030 - 6392 3918
ute.huebener@adlershof-projekt.de



Zu jedem der fünf Entwicklungsbereiche ist eine eigene Broschüre erschienen. Die Broschüren sind erhältlich beim

Info-Center der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Am Köllnischen Park 3
Raum 12
10179 Berlin
Telefon 030 - 9025 1245
Öffnungszeiten
Montag–Donnerstag 10 bis 16 Uhr
Freitag 10 bis 14 Uhr

Weitere Informationen unter:
www. stadtentwicklung.berlin.de



Biesdorf-Süd



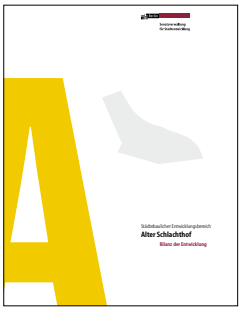
Wasserstadt Berlin-Oberhavel



Johannisthal/Adlershof



Rummelsburger Bucht



Alter Schlachthof

Impressum

Herausgeber
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

Inhaltliche Konzeption, Koordination und Bearbeitung
Martina Pirch, Martin Gropp
Referat IV D – Städtebauliche Entwicklungsbereiche, städtebauliche Verträge [Abwicklung], Stadtumbau

Fotos
Archiv SenStadt S. 1
Archiv SenStadt/Dreesen S. 10
Archiv SenStadt/Nickel S. 12
Archiv S/ES S. 3 unten, S. 8 oben, S. 19 unten
Archiv Wasserstadt S. 3 Mitte oben, S. 5, S. 7, S. 11, S. 13, S. 16 Mitte, S. 18 oben,
Berlin Partner/FTB Werbefotografie Innenumschlag,
Elsen S. 20
Land Berlin/Gläser S. 4 Mitte
MEV S. 4 oben
PhotoWareHouse S. 3 oben, S. 3 Mitte, S. 3 Mitte unten, S. 16 oben, S. 17, S. 19 oben
WISTA MG S. 14, S. 18 unten

Berlin, November 2007