

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das
Untersuchungsgebiet Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg

Schlussbericht



Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für das
Untersuchungsgebiet Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld
im Bezirk Tempelhof-Schöneberg

Schlussbericht

Auftraggeberin

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
Referat IV D Wohnungsneubau - Projektmanagement und Bauleitplanung
Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

Auftragnehmerin

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG
Lietzenburger Straße 44, 10789 Berlin
Telefon (030) 885 914 -0, Fax -99
www.planergemeinschaft.de

Bearbeitung

Silke Wiesenhütter
Udo Dittfurth
Paul-Martin Richter

Mitarbeit

Anna Luxat
Katja Scheinig
Annika Meyer

Stand

Mai 2018

Die Planergemeinschaft ist zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Einleitung	11
1 Analyse des Gebietszustandes	17
1.1 Städtebauliche Entwicklung, Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse	17
1.2 Denkmalschutz und Stadtbild	33
1.3 Planungsstand und vorliegende Ziele	36
1.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung	36
1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung	46
1.3.3 Politische Ziele	59
1.3.4 Planungen Dritter	62
1.4 Demografische und soziale Entwicklung	64
1.5 Wohnungsbestand und Mietenentwicklung	72
1.6 Beschaffenheit der Gebäude und Außenanlagen	80
1.7 Einzelhandel und Dienstleistungen	88
1.8 Soziale und kulturelle Infrastruktur	95
1.8.1 Machbarkeitsstudie "Entwicklungsoptionen zum Umgang mit den öffentlichen Gebäuden" für den Bereich rund um das Rathaus Tempelhof	95
1.8.2 Kindertagesstätten	107
1.8.3 Schulen	112
1.8.4 Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen	117
1.8.5 Weitere Gemeinbedarfs- und öffentliche Verwaltungseinrichtungen	120
1.8.6 Kultur und Bildung	125
1.8.7 Polizeiabschnitt 44	132
1.8.8 Wohnbedarfe für vulnerable (verletzbare, empfindliche) Zielgruppen	135
1.9 Öffentliche Grün- und Erholungsanlagen/Sportangebot	135
1.10 Verkehr	148
1.11 Umwelt und Klima	156
1.12 Stadttechnische Ver- und Entsorgung	162
2 Abstimmungs- und Beteiligungsprozess	167
3 Entwicklungsziele und städtebauliches Entwicklungskonzept	172
3.1 Leitbild "Neue Mitte Tempelhof"	173
3.2 Ziele für die zukünftige Entwicklung	175
3.2.1 Stärkung der Nutzungs- und Funktionsvielfalt - "Leben in Tempelhof"	175
3.2.2 Anpassung der öffentlichen Angebote vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt und Ausbau von Bildung und Kultur	175

3.2.3	Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen für die Schaffung von Wohnraum	178
3.2.4	Stärkung des Tempelhofer Damms als wirtschaftliches, kulturelles und funktionales Zentrum ("Stadtteilzentrum")	180
3.2.5	Qualitätssteigerung öffentlicher Grün- und Freiräume	181
3.2.6	Vernetzung und Aufwertung öffentlicher Räume	182
3.2.7	Stärkung der städtebaulichen Identität des Raumes	185
3.2.8	Energetisch und klimatisch zukunftsfähige Weiterentwicklung des Quartiers (ökologische Relevanz)	186
3.2.9	Möglichkeit der Integration von Anregungen der Öffentlichkeit	188
3.3	Städtebaulicher Rahmenplan	189
4	Einsatz des besonderen Städtebaurechts/ Planungsinstrumente zur Gebietsentwicklung	191
4.1	Feststellung der städtebaulichen Missstände	191
4.2	Erforderlichkeit des Einsatzes des besonderen Städtebaurechtes/Instrumente	197
4.3	Abgrenzung und Dauer des Verfahrens	201
4.4	Einsatz Fördermittel Stadtumbau West zur Finanzierung	204
5	Umsetzungskonzept und Kostenübersicht	204
5.1	Projektübersicht	204
5.2	Kosten und Finanzierung	209
5.3	Gesamteinschätzung der Wirtschaftlichkeit	225
6	Ausblick/Umsetzung	232
7	Projektblätter	235

Anlagen siehe Band "Anlagen zum Schlussbericht".

Abbildungsverzeichnis

Alle Abbildungen, Pläne etc. ohne weitere Hinweise auf Verfasser oder Quelle wurden von der Planergemeinschaft eG erstellt.

Plangrundlagen: Karten von Berlin in unterschiedlichen Maßstäben

	Seite
Abb. 1: Lage des Gebietes im Bezirk Tempelhof-Schöneberg (Grundlage: Stadtplan Berlin; Geoportal Berlin)	16
Abb. 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes der vorbereitenden Untersuchungen (Grundlage: ALK)	17
Abb. 3: Ortskern Tempelhof 1834	18

Abb. 4:	Bebauungsplan, 1872 (ebda.)	19
Abb. 5:	Ortskern Tempelhof 1919 (ebda.)	20
Abb. 6:	Tempelhof 1931 (Landesarchiv Berlin, HistoMap-Berlin Druck Service)	21
Abb. 7:	Entwurf für die Rathäuserweiterung W. Kreuer um 1955 - nicht realisiert (Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, FB Stadtplanung)	22
Abb. 8:	Bebauungsplan XIII-80 (Ausschnitt) (Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, FB Stadtplanung)	23
Abb. 9:	Städtebauliches Konzept "Zentrum Tempelhof", Entwurf: Stadtplanungsamt Tempelhof, 1964, Grundlage für den Bebauungsplan XIII-80 (ebda.)	24
Abb. 10:	Tempelhof 1969-76 (Landesarchiv Berlin, HistoMap- Berlin Druck Service)	24
Abb. 11:	Eine von acht Varianten für die bauliche Ergänzung des Rathauses aus dem Jahr 1992 (Hochbauamt) (ebda.)	25
Abb. 12:	Historische Entwicklung im Überblick 1798-1983 (BEP Tempelhof 1, 1984)	26
Abb. 13:	Schwarzplan 2016 mit Abgrenzung vU-Gebiet (Geoportal Berlin, eigene Bearbeitung)	27
Abb. 14:	Überwiegende Gebäudenutzung (eigene Annahmen, eigene Darstellung)	28
Abb. 15:	Überwiegende Gebäudenutzung	29
Abb. 16:	Karte "Eigentumsverhältnisse"	32
Abb. 17:	Denkmalkarte Berlin (Ausschnitt) (Geoportal Berlin, 2016)	34
Abb. 18:	Flächennutzungsplan Berlin 2015 (Ausschnitt) (Geoportal Berlin)	37
Abb. 19:	Bereichsentwicklungsplanung Tempelhof 1997 - Nutzungskonzept (Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, FB Stadtplanung)	38
Abb. 20:	LaPro Landschaftsbild (Programmplan) 2016 (Geoportal Berlin)	39
Abb. 21:	LaPro Naturhaushalt/Umweltschutz (Programmplan) 2016 (Geoportal Berlin)	40
Abb. 22:	LaPro Biotop- und Artenschutz (Programmplan) 2016 (Geoportal Berlin)	41
Abb. 23:	LaPro Erholung und Freiraumnutzung (Programmplan) 2016 (Geoportal Berlin)	42
Abb. 24:	Planwerk Südostraum 2009 (Ausschnitt) (Geoportal Berlin)	43
Abb. 25:	Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3 (Ausschnitt) (Geoportal Berlin)	44
Abb. 26:	Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 (Ausschnitt) (Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, FB Stadtplanung)	45
Abb. 27:	Baunutzungsplan 1958 (Ausschnitt) (Geoportal Berlin)	46

Abb. 28: Zusammenstellung der Bebauungspläne und Änderungen ("Mosaik") innerhalb des Untersuchungsgebietes (eig. Zusammenstellung; Grundlage: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, FB Stadtplanung)	47
Abb. 29: Bebauungsplan XIII-9 (ebda.)	48
Abb. 30: Bebauungsplan XIII-19 (ebda.)	49
Abb. 31: Bebauungsplan XIII-49-2 (ebda.)	50
Abb. 32: Bebauungsplan XIII-57 (ebda.)	51
Abb. 33: Bebauungsplan XIII-79 (ebda.)	52
Abb. 34: Bebauungsplan XIII-79-1 (ebda.)	53
Abb. 35: Bebauungsplan XIII-79-2 (ebda.)	54
Abb. 36: Bebauungsplan XIII-80 (ebda.)	55
Abb. 37: Bebauungsplan XIII-80-1 (ebda.)	56
Abb. 38: Bebauungsplan XIII-80-2 (Entwurf) (ebda.)	57
Abb. 39: Bebauungsplan XIII-209 (ebda.)	58
Abb. 40: Städtebauliches Konzept Götzquartier (Bürgerstadt AG)	64
Abb. 41: Verortung des Gebietes innerhalb der Systematik der lebensweltlich orientierten Räume (LOR) (Geoportal Berlin)	65
Abb. 42: Untersuchungsgebiet mit Nummern der statistischen Blöcke (Geoportal Berlin)	66
Abb. 43: Status/Dynamik Index Soziale Stadtentwicklung 2015 (LOR) (Geoportal Berlin)	70
Abb. 44: Wohnraumstruktur: Wohnungsgröße in m ² (eigene Darstellung)	73
Abb. 45: Haushaltsstruktur im Gebiet: Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen (eigene Darstellung)	74
Abb. 46: Haushaltsstruktur im Gebiet: Haushaltstyp (eigene Darstellung)	74
Abb. 47: Kartenausschnitt PLZ-Gebiete (Geoportal Berlin)	76
Abb. 48: Geltungsbereich Erhaltungsverordnung Bereich Tempelhof (Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, FB Stadtplanung)	78
Abb. 49: Erneuerungsbedarf Gebäudehülle (eigene Darstellung)	82
Abb. 50: Fassadendämmung (eigene Darstellung)	82
Abb. 51: Teilweise hohe Versiegelung und Gestaltungsbedarf im Gebiet westlich des Tempelhofer Damms (Fotos: Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG)	83
Abb. 52: Freiflächengestaltung mit parkähnlichem Charakter im östlichen Gebietsteil (Fotos: Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG)	84
Abb. 53: Erneuerungsbedarf der Freiflächen	84
Abb. 54: Karte "Erneuerungsbedarf Gebäude"+	86
Abb. 55: Karte "Erneuerungsbedarf Außenanlagen"	87
Abb. 56: Branchenmix im Untersuchungsgebiet (eigene Darstellung)	89

Abb. 57: Angebot an Dienstleistungen (eigene Darstellung)	91
Abb. 58: Karte "Versorgungsbedarf"	94
Abb. 59: Karte "Soziale und kulturelle Infrastruktur, weitere Angebote"	111
Abb. 60: Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen (Umweltatlas) (Quelle: Geoportal Geoportal Berlin, pdf erstellt am 15.7.2017)	137
Abb. 61: Versorgungsstufen je Versorgungseinheiten (VE) (Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Umwelt- und Naturschutzamt)	141
Abb. 62: Karte "Grün- und Freiflächen, Sportanlagen"	147
Abb. 63: ÖPNV-Verknüpfung des Gebietes (eigene Darstellung)	149
Abb. 64: Übergeordnetes Straßennetz nach Stadtentwicklungsplan Verkehr 2011 (Ausschnitt) (Geoportal Berlin)	150
Abb. 65: Verkehrsaufkommen Kfz Werktag 2014 (Ausschnitt) (DTVWt KFZ/LKW)	151
Abb. 66: Verkehrsaufkommen Lkw Werktag 2014 (Ausschnitt) (DTVWt KFZ/LKW)	151
Abb. 67: Übergeordnetes Fahrradroustennetz (Ausschnitt) (Geoportal Berlin)	153
Abb. 68: Festsetzungskarte Landschaftsplan XIII - L- 3 Tempelhof-Nord (Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Umwelt und Naturschutzamt)	157
Abb. 69: Strategische Lärmkarte - Verkehrslärm (Ausschnitt Umweltatlas) (Geoportal Berlin)	158
Abb. 70: Verkehrsbedingte Luftbelastung 2015 (Geoportal Berlin)	158
Abb. 71: Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015 - Hauptkarte (Ausschnitt Umwelt-atlas) (Geoportal Berlin)	160
Abb. 72: Bodenbelastungskataster (Ausschnitt) (Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Umwelt- und Naturschutzamt)	161
Abb. 73: Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung - Elektroenergie (Ausschnitt)	163
Abb. 74: Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung - Gasversorgung (Ausschnitt) (ebda.)	163
Abb. 75: Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung - Wasserversorgung (Ausschnitt) (ebda.)	164
Abb. 76: Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung - Regenwasser (Ausschnitt) (Geoportal Berlin)	164
Abb. 77: Räumliche Einbindung - Feinstruktur	174
Abb. 78: Städtebaulich-funktionales Konzept "Neue Mitte Tempelhof"	190
Abb. 79: Karte "Zusammenstellung der Missstände gemäß § 136 BauGB"	195
Abb. 80: Karte "Abgrenzung der Kulisse für den Einsatz des besonderen Städtebaurechtes"	203

Abb. 81: Karte "Oberthemen Neue Mitte Tempelhof"	208
Abb. 82: Karte Maßnahmenplan Stadtumbaugebiet	221
Abb. 83: Karte "Ordnungsmaßnahmen"	222
Abb. 84: Karte "Planungen/Instrumente"	223
Abb. 85: Karte "Baumaßnahmen"	224

Tabellenverzeichnis

	Seite
Tab. 1: Auszug aus der Denkmalliste des Landes Berlin	33
Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung im räumlichen Vergleich	67
Tab. 3: Übersicht der Altersgruppen	68
Tab. 4: Sozialindikatoren im Vergleich	70
Tab. 5: Wohnraumstruktur im Vergleich	72
Tab. 6: Mietpreisspanne im Berliner Mietspiegel 2009 und 2015 (vereinfacht)	75
Tab. 7: Umwandelungsgeschehen im Vergleich	77
Tab. 8: Soziale Wohnraumversorgung im Vergleich	79
Tab. 9: Bewertungsmatrix Erneuerungsbedarf Gebäudehülle und Außenanlagen	81
Tab. 10: Übersicht Bibliotheksflächen in Berlin im Vergleich	102
Tab. 11: Flächenbedarf Kultur- und Bildungsbaustein	103
Tab. 12: Kitaplatzbedarf PLR Manteuffelstraße (03) und Rathaus Tempelhof (05)	109
Tab. 13: Zuständige Grundschulen und Einschulungsbereiche für das Untersuchungsgebiet	112
Tab. 14: Übersicht weiterführende Schulen im Untersuchungsgebiet und näherem Umfeld	116
Tab. 15: Aktuelle Defizite Betreuungsplätze in Kinder- und JFE	118
Tab. 16: Kinder- und JFE im näheren Umfeld des Untersuchungsgebietes	119
Tab. 17: Bestand wohnungsnaher Grünanlagen im Untersuchungsgebiet	136
Tab. 18: Bestand Kleingartenanlagen im Untersuchungsgebiet	139
Tab. 19: Bestand Spielplätze im vU-Gebiet	142
Tab. 20: Stärken und Schwächen	166
Tab. 21: Städtebauliche Missstände	193
Tab. 22: Kosten und Finanzierungsübersicht	211
Tab. 23: Übersicht Kostenverteilung auf Kostengruppen	216
Tab. 24: Finanzierungsübersicht	217
Tab. 25: Übersicht Kosteneinsatz in Umsetzungsphasen	220

Einleitung

Anlass und Aufgaben der vorbereitenden Untersuchungen

Der Senat von Berlin hat am 14. Juni 2016 die Durchführung vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet "Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld" im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin beschlossen.

Die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB bilden die Beurteilungsgrundlage, um auf der Basis der vorhandenen städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Situation des Gebietes zwischen Götzstraße, Albrechtstraße, Parkstraße, Reinhardtstraße, Alt-Tempelhof und Germaniastraße im Bezirk Tempelhof-Schöneberg über die Art und den Umfang eines integrierten Stadterneuerungsverfahrens zu entscheiden.

Anlass

Konkreter Anlass für den Beschluss war der bereits erkennbare umfassende Erneuerungsbedarf der bestehenden unterschiedlichen Infrastrukturangebote im Gebiet. Im Zuge der erforderlichen Aufwertungsmaßnahmen bieten sich folgende Anforderungen und Möglichkeiten:

- die Notwendigkeit zur Stärkung des zentrentragenden Bereichs am Tempelhofer Damm,
- die Erfordernisse, mit erweiterten und modernen Angeboten der öffentlichen Daseinsvorsorge auf die wachsende Stadt zu reagieren,
- die erkennbar geringe städtebauliche Ausnutzung des hoch erschlossenen Raumes, die die Prüfung einer baulichen Neuordnung und Nachverdichtung mit dringend benötigtem Wohnungsbau nahelegt.

Durch die zentrale Lage des Gebietes ergeben sich zudem besondere Entwicklungsaufgaben, die auf eine verbesserte funktionale und gestalterische Aufwertung des Untersuchungsbereichs am Tempelhofer Damm zielen. Dazu gehört auch die Vernetzung der verschiedenen öffentlichen Grün- und Parkanlagen auch über den Tempelhofer Damm.

Der umfangreiche Erneuerungs- und Erweiterungsbedarf im Bereich ausgewählter Infrastrukturstandorte und die damit zugleich verbundenen Möglichkeiten zu einer städtebaulichen Neuordnung und Aufwertung zu gelangen, haben die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen veranlasst, zeitgleich und in Abstimmung zu den vorbereitenden Untersuchungen die Erstellung einer städtebaulich-architektonischen Machbarkeitsstudie (MBS) zu beauftragen.

Sie dient dazu, für die öffentlichen Standorte ehem. BVV-Saal des Rathauses, Polizeiabschnitt, Bezirkszentralbibliothek und Schwimmbad

- deren Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfe zu prüfen,
- Varianten und Empfehlungen für die langfristigen Entwicklungsperspektiven für diese Bauten zu entwickeln,
- Vorschläge für die städtebauliche Neuordnung des durch die Standorte definierten Kernbereiches des Untersuchungsgebietes zu formulieren.

Zum Untersuchungsauftrag gehörte auch die Anbindung der Standorte an den Tempelhofer Damm, die Integration der bestehenden Grün- und Kleingartenflächen in das zu entwickelnde städtebauliche Konzept sowie die Prüfung möglicher Varianten für das Wohnen an der Götzstraße.

Die abgestimmten Ergebnisse der durch das Büro ff-Architekten, Berlin, bearbeiteten Machbarkeitsstudie sind bei der Erarbeitung und Formulierung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt. Im Kapitel 1.8.1 werden wichtige Ergebnisse der MBS in die vorbereitenden Untersuchungen integriert.

Zu einzelnen fachlichen Aspekten wurden ergänzende Untersuchungen durchgeführt,

- um mehr Sicherheit für die Folgenabschätzung zu erhalten,
- Ziele und Maßnahmen besser begründen zu können,
- Arbeitsaufträge für die nachfolgenden Verfahrensschritte zu entwickeln.

Namentlich wurden die Themen Verkehr, Landschaftsökologie und Energie bearbeitet. Dabei wurden folgende Aspekte untersucht.

Verkehr¹:

- Tragfähigkeit des Netzes, insbesondere der Götzstraße und der Knoten bei zusätzlicher Wohnbebauung und Neuordnung der Infrastruktur,
- Stellplatzbedarfe und -obergrenzen sowie Erschließung der Neubauprojekte,
- Spielräume für eine veränderte Führung des Fahrradverkehrs im Nebenroutennetz und im Bereich Tempelhofer Damm.

In einer weiteren Untersuchung wurde die landschaftsräumliche Situation² überprüft mit

- Ersteinschätzung der ökologischen Situation,
- Notwendigkeiten und Anforderungen an Kompensationsleistungen bei einer weiteren Bebauung an der Götzstraße.

Grobkonzept zur Energieversorgung³ mit

- Möglichkeiten der Energieversorgung für das Wohnquartier und die öffentlichen Gebäude und

¹ Forschungsgruppe Stadt und Verkehr (FGS): VU Tempelhof, verkehrsplanerischer Beitrag, Berlin 2017

² BGMR: Landschaftsökologische Ersteinschätzung, Berlin 2017

³ SenSW IV D35 (Angebotsaufforderung: Energiekonzept, Berlin 2017)

- Handlungsempfehlungen zur energetischen Versorgung (Strom, Wärme, Kälte und Elektromobilität) mit Hinweisen zu Umweltauswirkungen, Wirtschaftlichkeit und Prioritätensetzung sowie Umsetzungsschritten.

Die Ergebnisse wurden bei der Zielformulierung der vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt. Die ergänzende Studie zum Thema Regenwasserbewirtschaftung ist bei Abschluss der VU noch in Bearbeitung.

Zu den vorbereitenden Untersuchungen gehört die Moderation eines Planungsprozesses, um die Interessen aller Gebietsakteurinnen und Gebietsakteure (u.a. Eigentümerinnen/Eigentümer, Nutzerinnen/Nutzer, öffentliche Hand) zu ermitteln und daraus abgeleitet, die Ziele und Maßnahmen der Gebietsentwicklung in einem städtebaulichen Entwicklungskonzept darzustellen. Wegen des erwarteten umfassenden Neuordnungs- und Entwicklungsbedarfes im Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge war die Einbeziehung der unterschiedlichen öffentlichen Aufgabenträger besonders intensiv zu gestalten.

Für das Untersuchungsgebiet sollten im Einzelnen:

- umfassende Bestandsaufnahmen der städtebaulichen, wirtschaftlichen und sozialen Situation zur Bestimmung der Sanierungsbedürftigkeit erarbeitet werden, (Kap. 1)
- Analysen der öffentlichen und privaten Interessen als Grundlagen für die notwendige Abwägung erfolgen, einschließlich einer Betrachtung von negativen Auswirkungen für unmittelbar von Sanierungsmaßnahmen Betroffenen, (Kap. 2)
- die Mitwirkungsbereitschaft der Akteurinnen und Akteure (u.a. Eigentümerinnen/Eigentümer, Nutzerinnen und Nutzer, öffentliche Hand) sowie der Einsatz von Bundesfinanzhilfen und weiterer Mittel geprüft werden, um Rückschlüsse für die Machbarkeit einer weiteren einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme ziehen zu können, (Kap. 2)
- ein integriertes Stadtentwicklungs- und Durchführungskonzept (Kap. 3) erarbeitet werden,
- der Einsatz des besonderen Städtebaurechts zwischen weiterer Planungsinstrumente für die Umsetzung geprüft werden (Kap. 4),
- konkrete Maßnahmen für die weitere Planung abgeleitet werden.

Mit der Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchungen wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Referat IV D die Planergemeinschaft Kohlbrenner eG (seit Ende 2016: Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG) beauftragt. Die Bearbeitung erfolgte im Zeitraum zwischen dem Herbst 2016 und dem ersten Quartal 2018.

Zeitgleich wurde die o.g. Machbarkeitsstudie erarbeitet.

Der Arbeitsprozess wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen und dem vom Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg in regelmäßigen Abstimmungsgesprächen begleitet und gesteuert.

Betroffene und Interessierte wurden auf drei Veranstaltungen gemäß § 137 BauGB frühzeitig über städtebauliche Missstände, Voraussetzungen und Folgen des besonderen Städtebaurechtes informiert sowie in das Neuordnungskonzept und den Planungsverlauf eingebunden.

Neben den Veranstaltungen gab es während des Bearbeitungsprozesses vielfältige Gespräche und Runden mit Eigentümerinnen und Eigentümern, Betreibern und Betreiberinnen der öffentlichen Bauten, Mieterinnen und Mieter, Vertretungen von Initiativen und Vereinen.

Eine bausteinartig erweiterte Ausstellung in der Bezirkszentralbibliothek und dem Rathaus Tempelhof bot parallel zu den öffentlichen Veranstaltungen Informationen über die vorbereitenden Untersuchungen sowie deren Zwischenergebnisse. Informationen zu den vorbereitenden Untersuchungen und den Beteiligungsmöglichkeiten waren auf der Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen online abzurufen.

Den Trägern öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB wurde im August 2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Darüber hinaus waren sie durch bilaterale Gespräche und zwei verwaltungsinterne Workshops intensiv in den Erarbeitungsprozess der Ziele und Maßnahmen eingebunden.

Resümee und Empfehlung

Im Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wurden insbesondere städtebauliche Missstände in den Bereichen

- unzureichende Nutzung der zentralen Lage des Raumes,
- Bauzustand der öffentlichen Einrichtungen,
- Versorgungsdefizite mit Einrichtungen der öffentlichen Infrastruktur,
- Funktionsschwäche des Stadtteilzentrums,
- Mängel im öffentlichen Raum und in der Freiraumgestaltung

festgestellt, wobei hier angesichts der zentralen Lage insbesondere die unzureichende Nutzung der Standortqualitäten und Funktionsschwäche des Stadtteilzentrums hervorzuheben sind. Zu beachten ist auch, dass sich die Missstände in den unterschiedlichen Teilbereichen des Untersuchungsgebiets mit unterschiedlichen Intensitäten bzw. Ausprägungen darstellen.

Aufbauend auf den Analyseergebnissen sowie bestehenden allgemeinen und konkret für das Gebiet formulierten Entwicklungszielen wurde ein städtebaulich-funktionales Entwicklungskonzept für die "Neue Mitte Tempelhof" formuliert und mit Maßnahmen in den Themenfeldern:

- Quartiers- / Stadtteilzentrum,
- Wohnen an der Götzstraße,

- Campus - Stärkung öffentlicher Angebote,
- Grüner Stadtraum und
- Vernetzung und öffentlicher Raum

untersetzt.

Durch die Machbarkeitsstudie zu den öffentlichen Bauten konnte die städtebaulich-funktionale Vorklärung und Planung für die Entwicklung des Raumes konkreter als im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen üblich erfolgen. Für das weitere Verfahren sind dadurch wichtige Eckpunkte formuliert worden. Dies gilt gleichermaßen für verkehrliche und ökologische Fragestellungen.

Zentrum der Handlungserfordernisse und vorgesehenen Maßnahmen bildet der Block südlich Götzstraße, östlich Tempelhofer Damm mit dem Rathausstandort. Als Handlungskulisse ist jedoch der gesamte Untersuchungsraum zuzüglich der Dorfanger abzugrenzen, um die Ziele zu erreichen.

Die Analyse ergab das Vorliegen städtebaulicher Missstände nach § 136 BauGB. Das öffentliche Interesse an ihrer Beseitigung besteht ebenso wie die notwendige Zügigkeit bei der Umsetzung. Da zugleich die überwiegende Zahl der Maßnahmen des besonderen Städtebaurechtes wie anderer flankierender Maßnahmen auf öffentliche Bauten und Grundstücke abzielen und sich die für die Planung relevanten Flächen weitgehend in Landeseigentum befinden, ist die Festlegung eines Sanierungsgebietes mit seinen zusätzlichen Steuerungsmöglichkeiten nicht erforderlich.

Im Ergebnis wird empfohlen, für die Steuerung und finanzielle Unterstützung zum zügigen Abbau der bestehenden Missstände eine Gebietskulisse des besonderen Städtebaurechts nach §171b BauGB zu beschließen und das Förderprogramm Stadtumbau West einzusetzen. Für das Stadtumbaugebiet wurde ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet, in dem fünf wesentliche Handlungsfelder bzw. -räume mit insgesamt 20 Projekten für die Umsetzung vorgeschlagen werden. Ein Einsatz des Förderprogramms Stadtumbau erlaubt zugleich den notwendigen umfangreichen Partizipationsprozess mit der lokalen Stadtgesellschaft. Für einen erfolgreichen weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess sollten die Akteurinnen und Akteure auf gesamtstädtischer und bezirklicher Ebene weiterhin inhaltlich und organisatorisch eng kooperieren.

Räumliche Einordnung des Untersuchungsgebietes

Das rund 55 Hektar große Gebiet befindet sich am Rand der Berliner Innenstadt südlich der Ringbahn; in seinem Mittelpunkt liegt das Rathaus Tempelhof. Der Bereich rund um das Rathaus zeichnet sich durch seine besondere stadträumliche Lagegunst aus. Der Tempelhofer Damm hat als zentrentragender Raum die Funktion eines Stadtteilzentrums und dient der Versorgung mit lokalen Angeboten, wie auch der Bereitstellung überörtlicher öffentlicher und gewerblicher Funktionen.

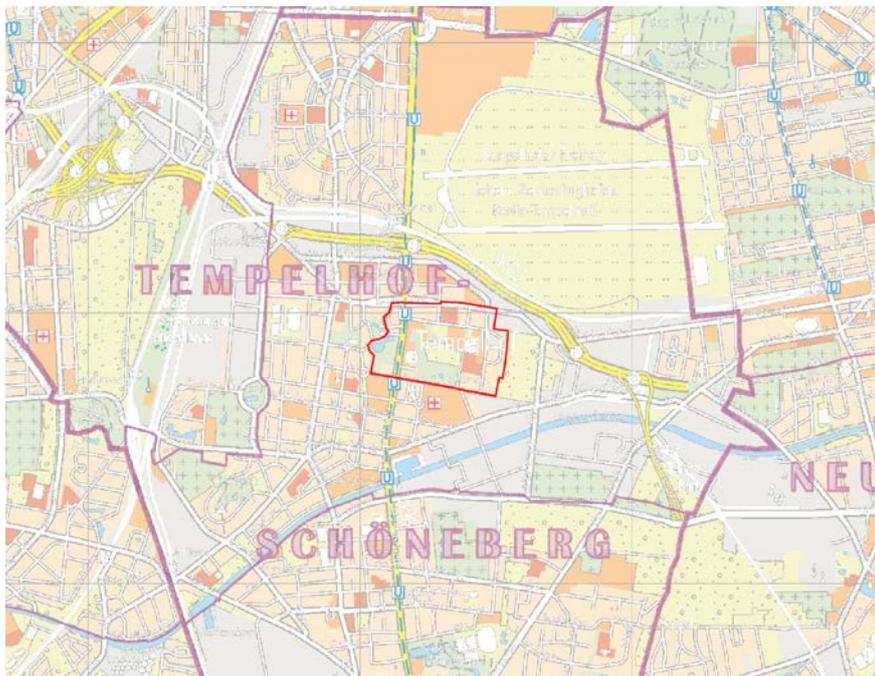


Abb. 1: Lage des Gebietes im Bezirk Tempelhof-Schöneberg (Grundlage: Stadtplan Berlin; Geoportal Berlin)

Das Gebiet wird durch folgende Straßen/Grundstücke begrenzt: Alt-Tempelhof und Germaniastraße im Norden, die östlichen Grundstücksgrenzen der Gebäude Germaniastraße 12-13, Götzstraße 33-69 (ungerade), Albrechtstraße 15, 15 A-G im Osten, Albrechtstraße im Süden, die westlichen Grundstücksgrenzen der Gebäude Albrechtstraße 48-50 sowie die Park- und die Reinhardtstraße im Westen.

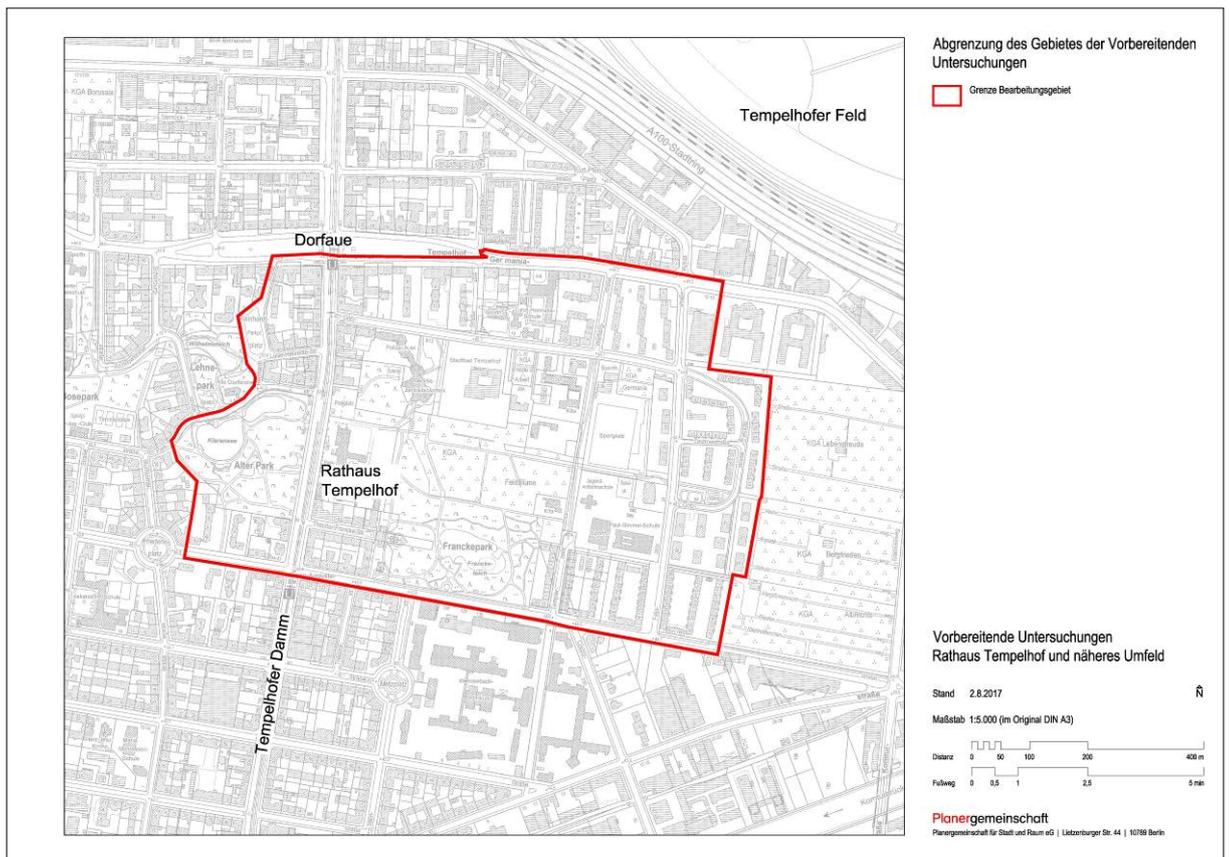


Abb. 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes der vorbereitenden Untersuchungen (Grundlage: ALK)

1 Analyse des Gebietszustandes

1.1 Städtebauliche Entwicklung, Nutzungs- und Eigentumsverhältnisse⁴

Der Ortskern Alt-Tempelhof gehört zu den ältesten Siedlungskernen auf dem Gebiet des heutigen Landes Berlin: Im frühen 13. Jahrhundert entsteht eine Niederlassung der Tempelritter. Auch für die östlich des Hofes befindliche Dorfkirche und das angrenzende Angerdorf Tempelhof gibt es aus dieser Zeit Belege. Auf dem Anger kreuzen sich Wege nach Berlin/Cölln bzw. Lichtenrade, Schöneberg und Rixdorf.

⁴ Akten des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg (Fachbereich Stadtplanung); Bürgerstadt AG: Götz Quartier - Ein Baustein für ein Berliner Modell "Urbaner Städtebau", Berlin 2015; LDA (Hrsg.): Denkmale in Berlin, Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteile Tempelhof, Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade, Petersberg 2007; Rach, Hans-Jürgen: Die Dörfer von Berlin, Berlin (Ost) 1988; www.in-Tempelhof.de

Über Jahrhunderte bleiben dörfliche Struktur und Nutzung der angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft unverändert.

1435 bis 1717 gehören Gut, Dorf und Ländereien der nördlich angrenzenden Doppelstadt Berlin/Cölln. Danach wechselt der Besitz innerhalb verschiedener Adelsfamilien.

Friedrich Wilhelm I (reg.1713-1740) lässt die Tempelhofer Felder als Übungsgelände der Berliner Garnison nutzen. Auch in den folgenden rund 100 Jahren bleibt es bei der militärischen Nutzung. Landwirtschaftlich kaum noch nutzbar, kommt es 1826 zum Erwerb der Flächen durch den Militärfiskus.

1836 bis 1838 erfolgt der Ausbau der Chaussee nach Cottbus bzw. Dresden (heutiger Tempelhofer Damm). Dies bringt unter anderem Ausflugsgäste in Tempelhofer Lokale.

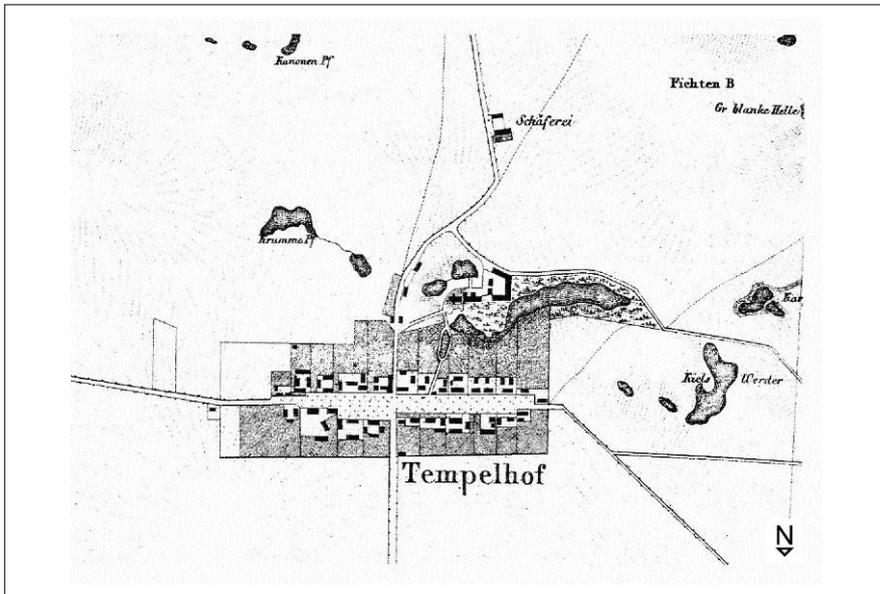


Abb. 3: Ortskern Tempelhof 1834
(Donatz, M.; Schulz, G. und Hofmann, M: Denkmale in Berlin, Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Ortsteile Tempelhof, Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade. LDA (Hrsg.). Petersberg 2007.) Der Plan ist gesüdet, der abgebildete Maßstab beträgt in Annäherung 1:10.000

Eine weitere Zäsur bedeutet das Jahr 1863: Die Disconto-Gesellschaft erwirbt das Gut mit dem Ziel, die landwirtschaftliche Nutzung zu Gunsten einer Parzellierung für eine Bebauung aufzugeben. Anlass hierfür geben die Nähe zu Berlin und die einsetzende Industrialisierung.

Friedrich Hitzig fertigt entsprechend 1864 einen Bebauungsplan für die Flächen westlich des Tempelhofer Damms zur Anlage einer Villenkolonie. Dieser Plan findet aber kaum Resonanz bei den dadurch angesprochenen bürgerlichen Käufergruppen, das Gebiet bleibt unbebaut.

1865 erwirbt der Fabrikant Theodor Francke Flächen östlich des heutigen Tempelhofer Damms für eine Elfenbeinschneideanstalt. Hier lässt er auf Flächen einer früheren Baumschule 1875/76 den heutigen Franckepark anlegen. Der Park besteht - 1925-28 (nach Übernahme durch die Stadt Berlin) und nach 1945 neugestaltet bzw. teilweise überformt - heute noch.

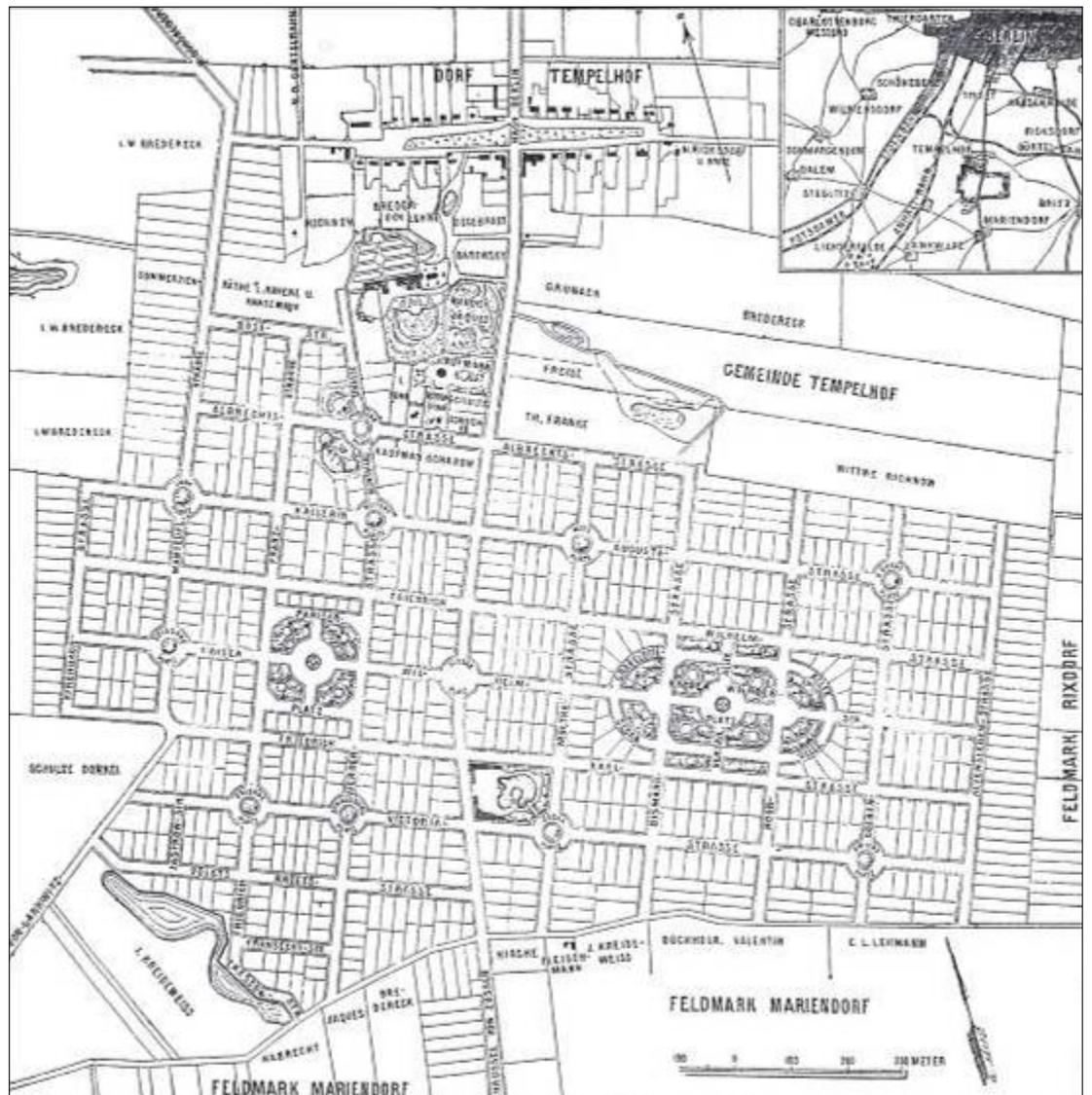


Abb. 4: Bebauungsplan, 1872 (ebda.)

Nach Übernahme der Disconto-Gesellschaft durch eine britische Gesellschaft wird die Planung für die Entwicklung auch für die Flächen östlich des Tempelhofer Damms weiter vorangetrieben. Für alle Flächen bis zur südlichen Gemarkungsgrenze wird 1872 ein Bebauungsplan konzipiert. Auch nördlich des alten Dorfkerns wird die Parzellierung vorbereitet.

1871 wird die Ringbahn streckenweise bzw. 1877 vollständig eröffnet und bietet Ansatzpunkte für die Ansiedlung von Industrie- und Militärstandorten in

Tempelhof. Südlich des Franckeparks entsteht das heutige Wenckebach-Klinikum als Militärlazarett. Dennoch bleibt die bauliche Entwicklung im heutigen Untersuchungsgebiet eher verhalten. Zum Teil mögen schlechte Baugrundverhältnisse und die Topografie (Höhendifferenzen von bis zu 10 m) ursächlich gewesen sein. Mit der Anlage des Teltowkanals (1906 eröffnet) werden in großem Umfang neue Industrieflächen erschlossen. Dies führt zur Entwässerung, also Baugrundverbesserung des Gebietes, wodurch die bestehenden Pfuhe verlanden bzw. zugeschüttet werden (so z.B. der heutige Reinhardtplatz).

Bis zum Ersten Weltkrieg vollzieht sich eine umfangreiche Bebauungstätigkeit, überwiegend in Form von 2- bis 4-geschossigem Wohnungsbau für bürgerliche Wohnbedürfnisse, die sich auf die Bereiche dicht östlich und westlich des Tempelhofer Damms konzentriert. Öffentliche Infrastruktur wie das Luise-Henriette-Gymnasium und die Kaiserliche Post entsteht. Die Parkanlagen westlich des heutigen Tempelhofer Damms werden realisiert. Der heutige Tempelhofer Damm wird zum lokalen Zentrum für Einzelhandel und Dienstleistungen. Der Bereich der vorbereitenden Untersuchungen östlich des Tempelhofer Damms wird planerisch für die Bebauung vorbereitet, indem verschiedene Straßenfluchtlinien in Nord-Süd- bzw. Ost-West-Richtung durch den Block festgelegt werden.

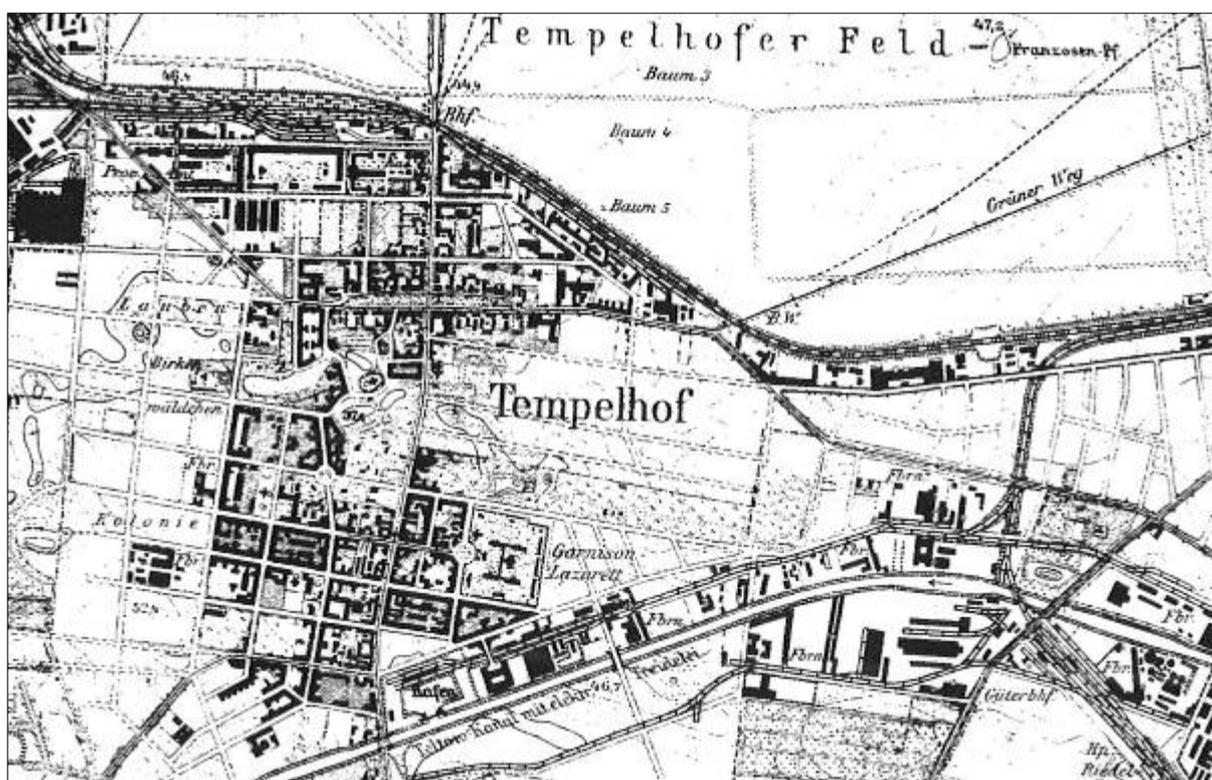


Abb. 5: Ortskern Tempelhof 1919 (ebda.)

Ein 1911 geplantes Gemeinderathaus an Stelle des heutigen Rathauses kann allerdings erst nach der Bildung Groß-Berlins und der Errichtung der Nazi-Diktatur in den Jahren 1937-38 gebaut werden.

In der Zwischenkriegszeit geht die bauliche Entwicklung weiter; nunmehr rückt das jetzige Untersuchungsgebiet in den Schwerpunkt der Entwicklung. Es entstehen 1925-26 die Wohnhausgruppe "Am Franckepark" (Entwurf Mebes & Emmerich) und 1926-28 die Wohnanlage an der Germaniastraße/ Götzstraße des Beamten-Wohnungs-Vereins (ebenfalls Mebes & Emmerich). Die Siedlung "Märkische Scholle" (1929-31), entworfen von Erwin Gutkind, ist die erste Siedlung in Zeilenbauweise im Bezirk Tempelhof. Im Krieg entstandene Schäden wurden nach 1950 beseitigt.



Abb. 6: Tempelhof 1931 (Landesarchiv Berlin, HistoMap-Berlin Druck Sercive)

Die schon vor 1914 durch Planstraßen vorbereiteten Baumschulenflächen nördlich des Franckeparks bleiben von Bebauung frei. Sie werden seit dem Ersten Weltkrieg gärtnerisch genutzt und entsprechend als Kleingartenanlagen hergerichtet.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wird die Bebauung östlich des Tempelhofer Damms auf bis dahin durch Kleingärten genutzten Flächen fortgesetzt. An der Felixstraße entstehen Geschosswohnungsbauten in Zeilenbauweise.

An Tempelhofer Damm und Götzstraße werden, ergänzend zum Rathaus, in den 1960er Jahren durch den Bezirk öffentliche Nutzungen konzipiert.

Willy Kreuer, der auch für das Rathaus Kreuzberg oder die Amerika-Gedenkbibliothek verantwortlich zeichnet, entwarf schon Mitte der 1950er Jahre einen Bürgersaal und einen modernen Erweiterungsbau für die Verwaltung als Hochhaus. Der Saal für die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) als wichtige Ergänzung demokratischer Institutionen am Rathaus der Nazi-Ära wird 1969 nach einem anderen Entwurf Kreuers verwirklicht.

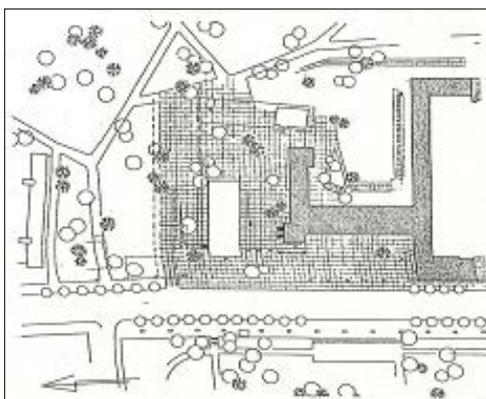
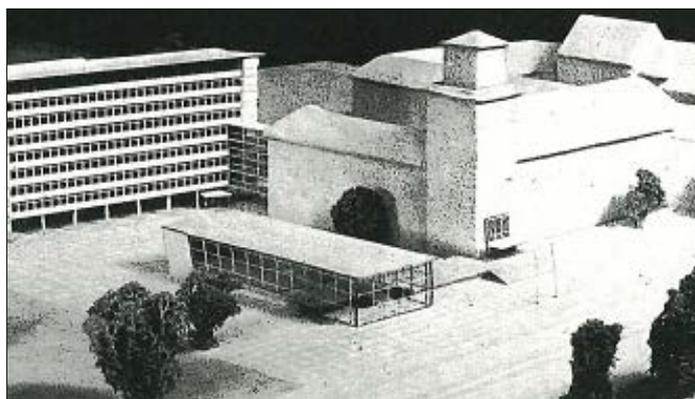
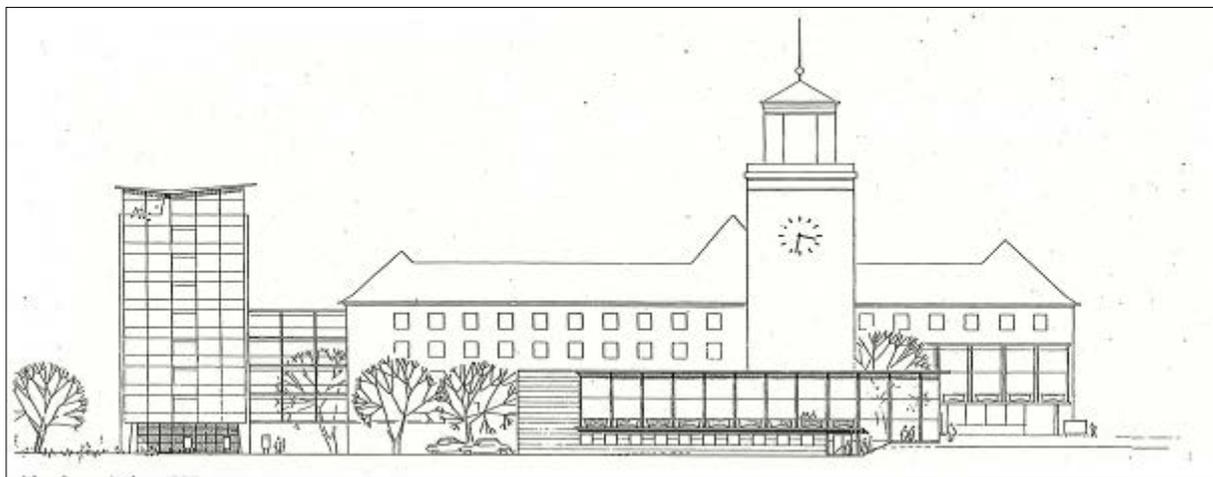


Abb. 7: Entwurf für die Rathauseweiterung W. Kreuer um 1955 - nicht realisiert (Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, FB Stadtplanung)

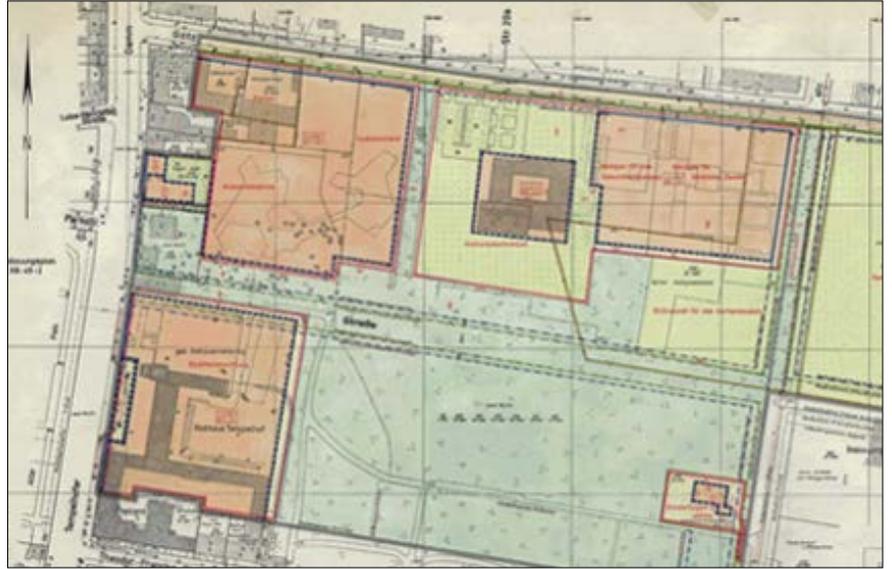


Abb. 8: Bebauungsplan XIII-80 (Ausschnitt)
(Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, FB Stadtplanung)

Mit dem Bebauungsplan XIII-80 aus dem Jahre 1964 werden weitere öffentliche Nutzungen planerisch vorbereitet. Unter dem programmatischen Begriff "Zentrum Tempelhof" entstehen das Schwimmbad (1963) und Bauten für die Polizei und die Bibliothek (1978) sowie weitere Bereiche für soziale Infrastruktur. Das aus dem Leitbild der "gegliederten und aufgelockerten Stadt" abgeleitete Planungskonzept für den Block bleibt allerdings unvollendet, so wird z.B. der Bau für die Volkshochschule nicht realisiert. Auch klare Wegführungen durch den Block werden nicht geschaffen. Die seit dem 1. Weltkrieg bestehenden provisorischen Kleingärten, die einer öffentlichen Parkanlage weichen sollen, bleiben bestehen. Punktuell - insbesondere am Rathaus - wird weitergeplant, um auf veränderte Bedarfe zu reagieren.

Im Kern bildet dieses Konzept die Grundlage für die heutige städtebauliche Situation und ist heute noch deutlich zu erkennen.

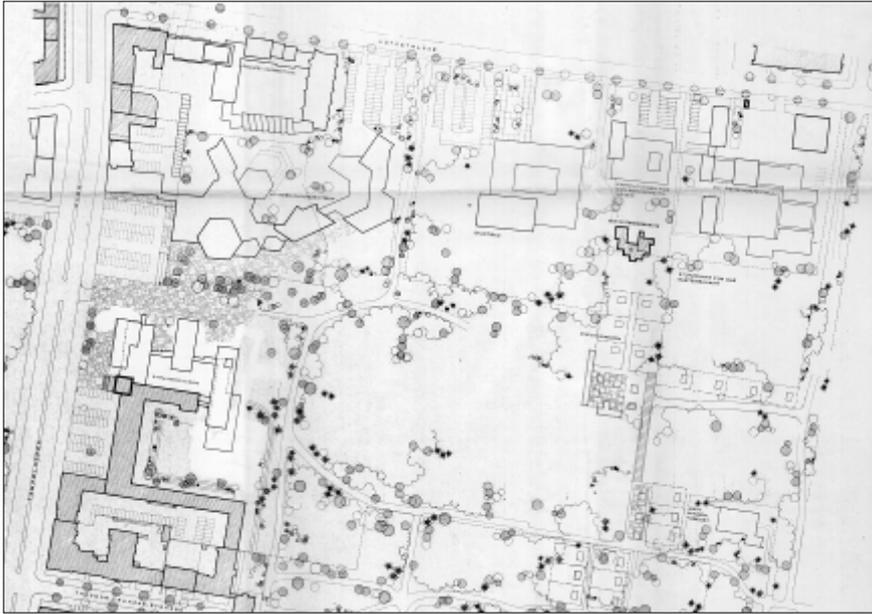


Abb. 9: Städtebauliches Konzept "Zentrum Tempelhof", Entwurf: Stadtplanungsamt Tempelhof, 1964, Grundlage für den Bebauungsplan XIII-80 (ebda.)

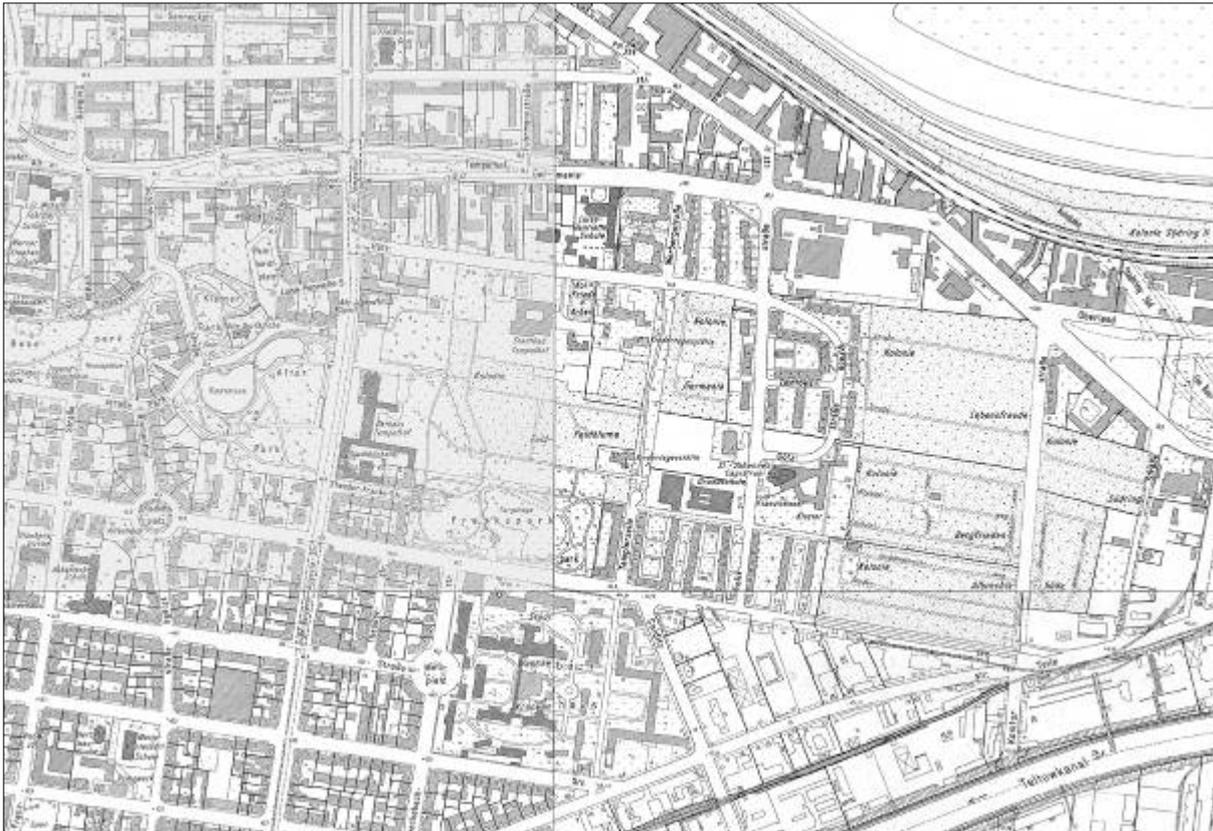


Abb. 10: Tempelhof 1969-76 (Landesarchiv Berlin, HistoMap-Berlin Druck Service)

Weitere Entwicklungen erfolgten in den folgenden Bereichen:

Mit Verlängerung der heutigen U-Bahnlinie 6 vom Bahnhof Tempelhof bis Alt-Mariendorf wird 1966 die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr deutlich verbessert. Ein Ausgang mündet direkt in die Götzstraße.

Beide christlichen Kirchen waren bzw. sind ebenfalls im Gebiet vertreten. Die Katholische Kirche besitzt zwischen 1968 und 2005 im Gebiet (Götz-/Felixstraße) ein Kloster. Das Kloster wird 2005 zugunsten eines Pflegeheims und für Seniorenwohnungen abgerissen.

Die historische Dorfkirche im Lehnepark mit baulichen Bestandteilen aus dem 13. Jahrhundert wird nach Kriegszerstörung im Jahr 1954 wiederaufgebaut.

1992 wird - nunmehr orientiert an den strengen Formen der bestehenden Gebäudekubatur und unter Einbeziehung des BVV-Saales - der Entwurf für eine weitere Rathausenerweiterung konzipiert. Eine Umsetzung erfolgt nicht. Die Bezirksfusion mit Schöneberg (2001) und die über rund ein Jahrzehnt anhaltende Stagnation der Bevölkerungszahl Berlins lassen Pläne für eine bauliche Erweiterung des Rathauses lange nicht erforderlich erscheinen.

Die Weiterentwicklung des Raumes am Rathaus war immer wieder Gegenstand von Planungen, zuletzt 2008 mit Überlegungen für ein Einkaufszentrum auf dem Parkplatz am Rathaus.

In den letzten fünf Jahren errichtet die Evangelische Kirche einen "Diakonie-Campus" an der Götzstraße.



Abb. 11: Eine von acht Varianten für die bauliche Ergänzung des Rathauses aus dem Jahr 1992 (Hochbauamt) (ebda.)

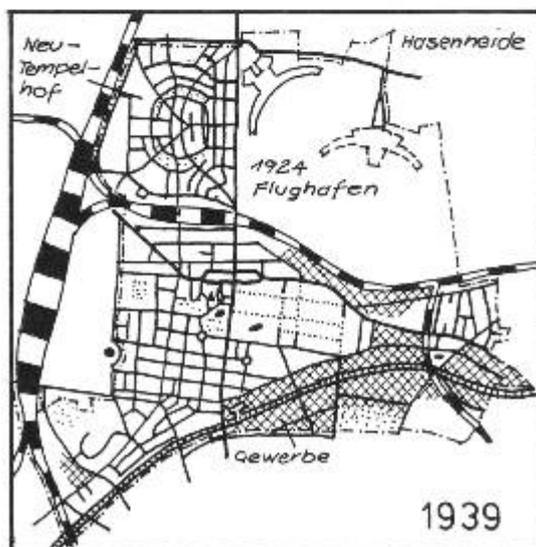
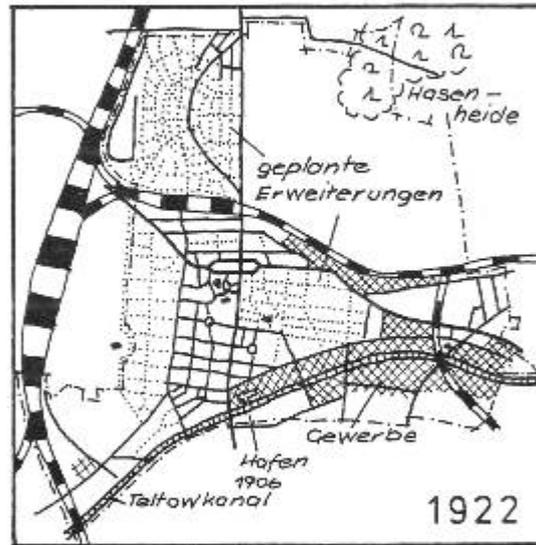
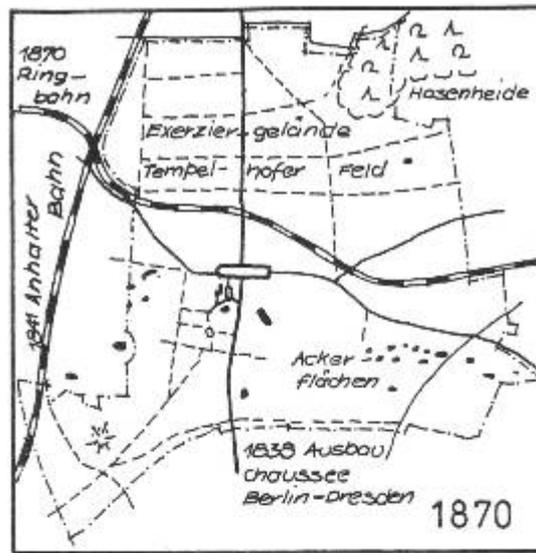
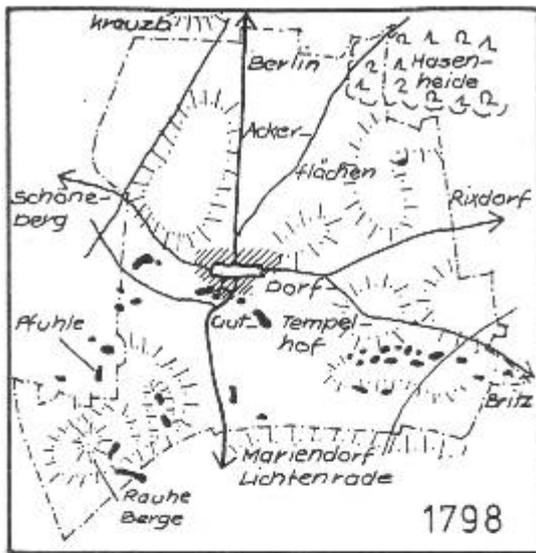


Abb. 12: Historische Entwicklung im Überblick 1798-1983 (BEP Tempelhof 1, 1984)

Heutige Nutzungsstruktur

Die Bebauungsstruktur entlang des Tempelhofer Damms und der Straße Alt-Tempelhof/Germaniastraße ist geprägt von einer Mischung aus überwiegend vier- bis sechsgeschossigen Gebäuden aus der Gründerzeit mit einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe sowie Wohn-, Verwaltungs- und Gewerbebauten der 1920er- und 30er Jahre und der Nachkriegszeit. Abseits vom Tempelhofer Damm handelt es sich überwiegend um monofunktionale Wohngebäude oder Gemeinbedarfseinrichtungen, von eingeschossigen Flachbauten bis hin zu sechsgeschossigen Wohngebäuden. Die Typologie reicht von geschlossener Blockrand-, über Zeilen- bis hin zu Solitärbauten.



Abb. 13: Schwarzplan 2016 mit Abgrenzung vU-Gebiet (Geoportal Berlin, eigene Bearbeitung)

Abgesehen vom Rathaus Tempelhof konzentrieren sich die Gemeinbedarfseinrichtungen hauptsächlich entlang der Götz- und der Felixstraße östlich des Tempelhofer Damms. Dazu zählen Polizei, Bezirkszentralbibliothek, Stadtbad, drei Kitas, eine Grund- und eine Oberschule, ein Familienzentrum der Diakonie sowie weitere kirchliche Einrichtungen. Vor allem dieser Bereich östlich des Rathauses wirkt - mit seinen Solitärbauten auf großen ansonsten ungenutzten Grundstücken - zersplittert bzw. unvollendet und bietet wenig Orientierung hinsichtlich der Wegeführung, insbesondere im Übergang zwischen den Grünbereichen der einzelnen Grundstücke.

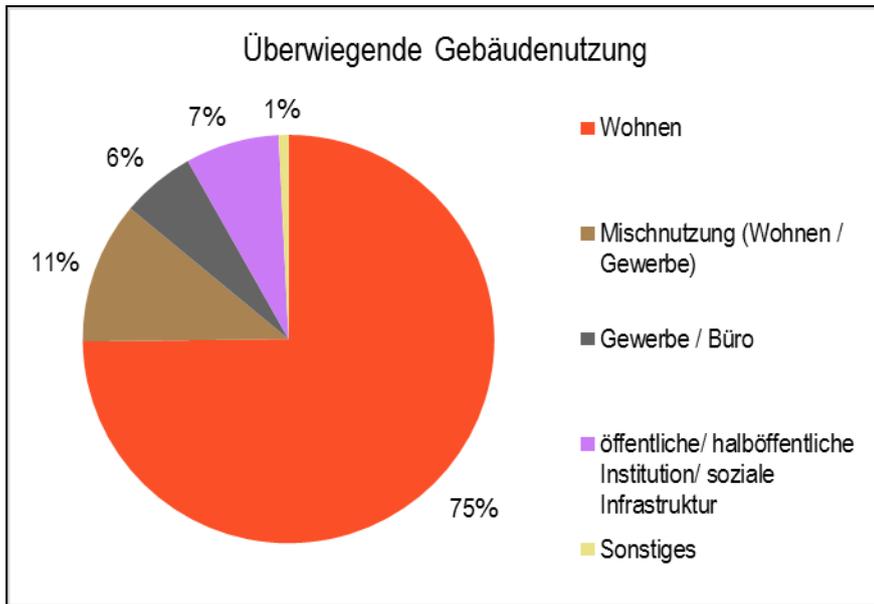


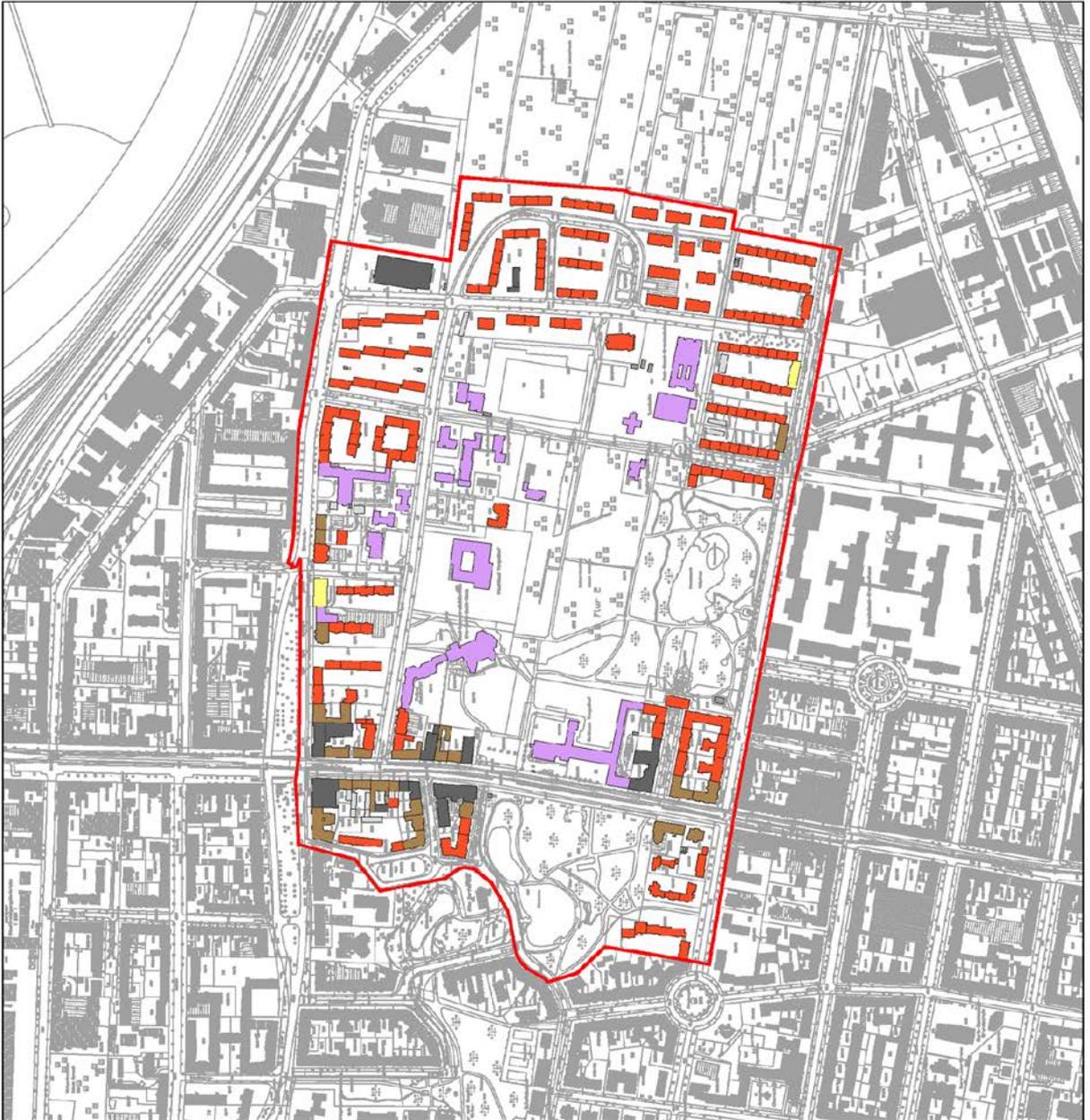
Abb. 14: Überwiegende Gebäudenutzung (eigene Annahmen, eigene Darstellung)

Die ruhige Wohnlage im östlichen Gebietsteil ist geprägt von Siedlungen des Wohnungsbaus der Zwischenkriegs- und der Nachkriegszeit, hier überwiegend in offener Zeilenbebauung in Nord-Süd-Ausrichtung. Im Gebiet und der näheren Umgebung gibt es mehrere Senioren-Residenzen, darunter Anlagen in der Götzstraße und in der Felixstraße.

Eine Besonderheit des Gebietes liegt neben der Bau- und Nutzungsstruktur in den großflächigen öffentlichen und denkmalgeschützten Grünanlagen des Alten Parks (mit benachbartem Lehnepark und der alten Dorfkirche) und des Franckeparks, die zusammen mit der Kleingartenanlage Feldblume ein den Tempelhofer Damm überspannendes Grünband bilden, das mit weiteren Kleingartenanlagen bis hin zur Komturstraße reicht.

Überwiegende Gebäudenutzung

- Wohnen
 - Wohnen/Gewerbe i.d.R. im Erdgeschoss oder Souterrain
 - Gewerbe/Büro
 - Öffentliche/halböffentliche Institutionen/soziale Infrastruktur
 - Sonstiges
 - nicht erfasst/Nebengläser
-
- Bearbeitungsgebiet Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB)



Vorbereitende Untersuchungen Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

Stand 13.1.2017

Maßstab 1:5.000 (im Original DIN A3)



Eigentumsverhältnisse

Die vielfältige Nutzungsstruktur und Bautypologie spiegelt sich in den Eigentumsverhältnissen wider: Entlang des Tempelhofer Damms und der Straße Alt-Tempelhof/Germaniastraße überwiegen natürliche Personen, Gemeinschaftseigentum und private Wohnungsgesellschaften. Ein großer Teil der Wohnsiedlungen im östlichen Teil des Gebietes ist im Eigentum (teilweise als Erbbaurecht auf Flächen des Bundes) der Wohnungsgenossenschaft Märkische Scholle. Als weitere gemeinnützige Wohnungsgesellschaften halten der Beamten-Wohnungsverein und zu einem kleinen Teil auch die landeseigene Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land Wohnbauten GmbH Bestände im Gebiet. Kirchliche Träger halten ein Wohnhaus sowie mehrere Gemeinbedarfseinrichtungen.

Den flächenmäßig größten Eigentumsanteil im Gebiet hat die öffentliche Hand. Dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg sind die die Sport- und Spielplätze und die Grünflächen zugeordnet (mit Kleingartenanlagen "Feldblume" und "Germania") sowie die Grundstücke von Rathaus, Bezirkszentralbibliothek und den beiden Schulen. Die Grundstücke befinden sich in unterschiedlichen Fachvermögen. Die Kleingartenanlage "Friede und Arbeit" ist im Eigentum der Stadt und Land Wohnbauten GmbH. Das Polizeirevier befindet sich im Sonderfachvermögen des Landes Berlin und wird durch die Berliner Immobiliengesellschaft verwaltet. Das Stadtbad Tempelhof gehört den Berliner Bäder Betrieben Infra GmbH & Co KG.

Resümee

Das Untersuchungsgebiet ist Teil des historischen Kerns von Tempelhof. Insgesamt bietet es eine qualitätvolle städtebauliche Vielfalt unterschiedlicher Bautypologien: vom gründerzeitlichen Block, über Wohnzeilen unterschiedlicher Epochen, bis hin zu freistehenden Mehrfamilienwohnhäusern und Solitärbauten. Das Wirken öffentlicher Bauherren hat abwechslungsreiche Bauten hervorgebracht, die das Ortsbild prägen und eine hohe Dichte öffentlicher Angebote schaffen. Die historischen Planungskonzepte zeigen, dass durch das Bezirksamt Tempelhof vor allem seit den 1950er Jahren eine umfassendere bauliche Gestaltung des Rathaus-Umfeldes und eine weitergehende Umgestaltung des Freiraumes geplant wurde als bislang realisiert. Zugleich zeigt sich allerdings, dass diese Planungen städtebaulich und funktional unvollendet sind. Insbesondere die Bezirkszentralbibliothek und ihr Zugang liegen abseitig von den Hauptverkehrsbeziehungen des Fußwegenetzes. Der öffentliche Raum bietet durch die bestehenden Parkanlagen Franckepark, Alter Park und Lehnepark attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten. Unvermittelt wechselt die großstädtische Blockrandstruktur östlich des Rathauses in einen eher vorstädtischen Charakter mit Kleingartenflächen und einem kaum Orientierung gebenden Wegenetz für Fußgängerinnen und Fußgänger.

Der hohe Anteil öffentlichen Eigentums des Landes Berlin (in unterschiedlicher Rechtsträgerschaft) bietet grundsätzlich die Möglichkeit für eine städtebauliche Neuordnung im Kernbereich östlich des Tempelhofer Damms zwischen Götz- und Albrechtstraße. Die Voraussetzungen für eine Aufwertung des Gebiets entsprechend den Zielen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach § 136 (4) Nr. 4 BauGB sind demnach gegeben.

**Untersuchungsbereich für
vorbereitende Untersuchungen
gem. § 141 BauGB**

**Rathaus Tempelhof und
näheres Umfeld**

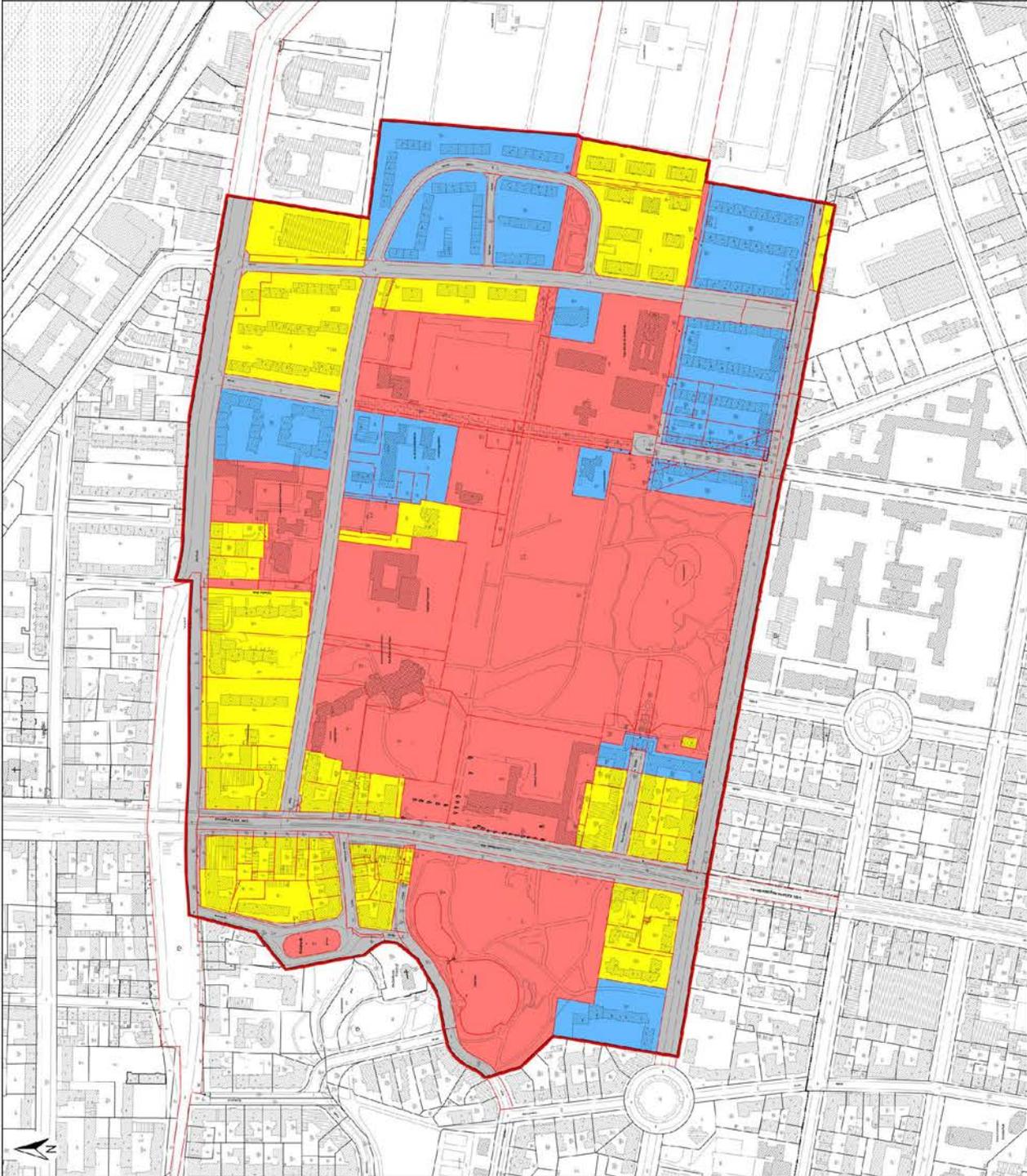
- Eigentümer -

- Eigentümer**
- Land Berlin (inkl. Betriebe)
 - Land Berlin, Tiefbau (Straßen)
 - Gemeinnützige Bau- und Wohnungsgesellschaften
und kirchliche Träger, Sönsige
 - Privat

- Sonstiges**
- Untersuchungsbereich
 - Flurstücke

0 100 m

Maßstab: 1 : 4.000 (DINA3)
 Bearbeitungsstand: 01.12.2017
 Konzeption: SenStactWohn IV D 35
 Kartographie: SenStactWohn Planwerkstatt IV
 Kartogrundlage: ALKIS (2017)
 © Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen



1.2 Denkmalschutz und Stadtbild⁵

Auf der Ebene des Denkmalschutzes sind für den Raum die Gartendenkmale sowie die Siedlungsbauten der Zwischenkriegszeit prägend. Im Kernbereich des Untersuchungsgebiets rund um das Rathaus sind keine Baudenkmale vorhanden.

Tab. 1: Auszug aus der Denkmalliste des Landes Berlin

Nr.	Grundstück	Beschreibung	Gebiet
Denkmalbereich Gesamtanlage			
09075173	Albrechtstraße 37-39	Wohnhausgruppe "Am Franckepark", 1925-26 von Mebes & Emmerich Theodor-Franke-Straße 4-8; größtenteils eingetragenes Einzeldenkmal	(Tem-Sch/ Temph-G)
09075172	Albrechtstraße 15-26	Wohnanlage "Märkische Scholle", 1930-31 von Erwin Gutkind, nach 1950 Wiederaufbau Felixstraße 59-74 Templerzeile 1-11 A, 12/16	(Tem-Sch/ Temph-G)
09055128	Germaniastraße 7-9	Wohnanlage, 1926-28 von Mebes & Emmerich; Freiflächen, 1927-28 von Richard Köhler Götzstraße 27-27 Werbergstraße 1-9; größtenteils eingetragenes Einzeldenkmal	(Tem-Sch/ Temph-G)
Einzeldenkmale			
09075174	Albrechtstraße 46	Einfamilienwohnhaus mit Büroflügel und Garage, 1956 von Günter Schukat	(Tem-Sch/ Temph-G)
09075179	Alt-Tempelhof 17/19	Wohn- und Geschäftshaus "Zum Kurfürst", 1911-12 von Carl und Emil Schneider Tempelhofer Damm 145/147	(Tem-Sch/ Temph-G)
09055096	Germaniastraße 4-6	Luise-Henriette-Schule, 1913-14 von Fritz Bräuning Götzstraße 19	(Tem-Sch/ Temph-G)
09055122	Tempelhofer Damm 171/173	Postamt, 1915-17 von Otto Spalding Theodor-Francke-Straße 10-11	(Tem-Sch/ Temph-G)

⁵ Denkmalliste und LDA (Hrsg.): Denkmale in Berlin, Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Ortsteile Tempelhof, Mariendorf, Marienfelde und Lichtenrade, Petersberg 2007 bzw. Berlin 2016

Nr.	Grundstück	Beschreibung	Gebiet
Gartendenkmale			
09046260	Franckepark, Albrechtstraße	Um 1875 von Gustav Meyer und Jonathan Kaehler, 1925-28 von Rudolf Fischer	(Tem-Sch/ Temph-Ga)
09046274	Alter Park, Lehnepark, Tempelhofer Damm 162/174,	1749, Umgestaltungen um 1863, 1908, 1952, 1980-82, Erweiterungen, 1938, 1950-54 Neugestaltungen (siehe Baudendenkmal Parkstraße 5) Parkstraße Schönburgstraße Reinhardtplatz	(Tem-Sch/ Temph-Ga)

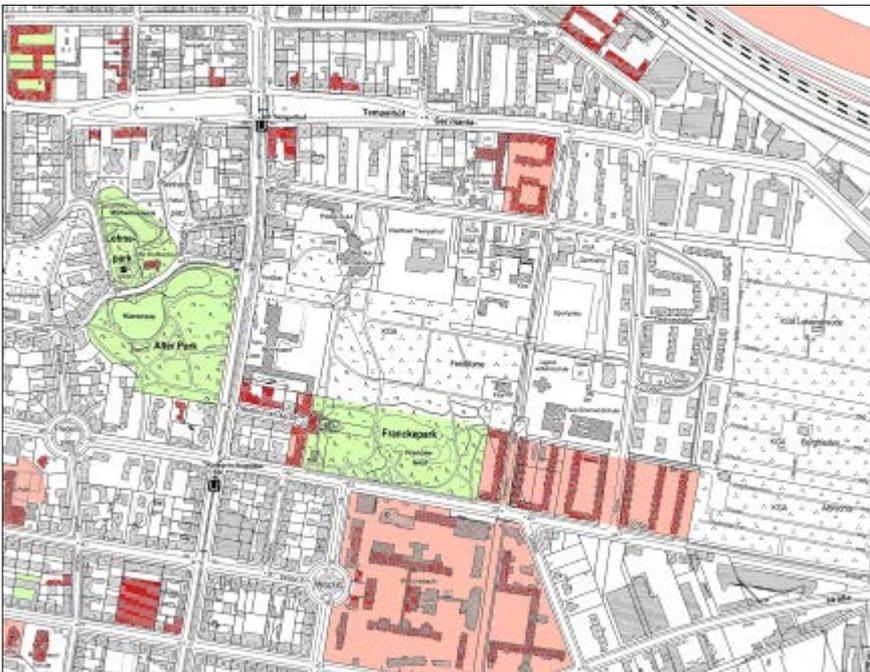


Abb. 17: Denkmalkarte Berlin (Ausschnitt) (Geoportal Berlin, 2016)

Einzeldenkmale sind durch rote Gebäude dargestellt, Ensembles in hellerem Rotton unterlegt; Gartendenkmale sind grün dargestellt.

In unmittelbarer Umgebung des Untersuchungsbereiches befinden sich weitere Denkmale, die in einem engen historisch begründeten Zusammenhang stehen:

- Gesamtanlage und Baudenkmale Wenckebach-Klinikum,
- Baudenkmale an der historischen Dorfaue,
- Gartendenkmale Alter Park (Nordteil/Lehnepark) und Alter Dorfkirchhof mit dem Baudenkmal Dorfkirche.

Im Bereich zwischen Alt-Tempelhof, Reinhardtstraße und Götzstraße sowie der Straße 20a liegt das archäologische Verdachtsgebiet des ehemaligen Mittelalterlichen Dorfes Tempelhof mit einer mittelalterlichen Fundstelle. Im Alten Park befindet sich eine neuzeitliche Fundstelle.

Im Bereich der Hochbauten sind hinsichtlich des baulichen Instandsetzungs- sowie Anpassungsbedarfs an veränderte Nutzungsansprüche vielfältige und z.T. kleinteilige Erneuerungsaufgaben notwendig (Energetische Erneuerung, Fassadensanierung, Dachgeschossausbau, Barrierefreiheit o.Ä., s. Kap. 1.6).

Die Gartendenkmale zeigen deutliche Instandsetzungsbedarfe, z.B. bei Wegeoberflächen und -einfassungen, Mobiliar oder gartenbaulichem Zustand.

Die gründerzeitliche, parzellenweise Bebauung im Bereich Tempelhofer Damm steht überwiegend nicht unter Denkmalschutz. Sie ist jedoch stadtbildprägend und Teil der Bau- und Nutzungsgeschichte. Ihr Charakter (Fasadengliederung und Gestaltung, Bauhöhen, Architekturelemente, Dachlandschaft, Parzellengröße) ist deshalb erhaltenswert. Bei baulichen bzw. energetischen Maßnahmen ist dies zu berücksichtigen. Dies gilt gleichermaßen für die Siedlungsbauten der Nachkriegszeit, die sich vielfach in Nachbarschaft zu Denkmalen befinden.

Vorhaben, die direkte Auswirkungen auf Denkmale, denkmalgeschützte Anlagen oder deren nähere Umgebung haben könnten (z.B. Dachgeschossausbau, Modernisierungen, Aufwertungen der Parkanlagen, Wegeverbindungen), sind frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Im Verdachtsgebiet sowie im Alten Park sind alle Bodeneingriffe im Vorfeld mit der archäologischen Bodendenkmalpflege des Landesdenkmalamtes Berlin abzustimmen.

Resümee

Die bestehenden Denkmale und die gewachsene Baustruktur ergeben ein differenziertes, unterschiedliche Bauepochen und Leitbilder widerspiegelndes Ortsbild. Dieses Ortsbild ist überwiegend bewahrenswert und auszubauen.

Neben der Instandsetzung und behutsamen Sanierung denkmalgeschützter Bauten sollten - um auch die Umgebung der Denkmale und des historischen Kerns von Tempelhof aufzuwerten - ergänzende Vorgaben entwickelt werden, z.B. zu:

- Farbgestaltung und Materialien,
- Anforderungen bei energetischer Sanierung,
- Dachgeschossausbauten,
- Werbung/Beschriftung/Beleuchtung,
- Fassadengliederung bei Umbau oder Neubau,

um bei Baumaßnahmen den Erfordernissen des Denkmal- und Umgebungs-schutzes Rechnung zu tragen.

Die bestehenden Gartendenkmale bedürfen der Instandsetzung; dabei sind die Übergänge, z.B. zu angrenzenden öffentlichen Räumen, angemessen anzupassen. Die Zugänglichkeit für die Quartiersöffentlichkeit und die Orientierung der Wegenetze wären zu verbessern.

1.3 Planungsstand und vorliegende Ziele

1.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan (FNP)⁶

Der FNP in der Fassung der Neubekanntmachung vom Januar 2015 stellt den Tempelhofer Damm als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dar. Beidseitig vom Tempelhofer Damm wird eine Einzelhandels- und Dienstleistungskonzentration dargestellt, ausgenommen hiervon ist der Bereich des vorhandenen Grünzugs, der den Tempelhofer Damm nördlich des Rathauses quert. Die bestehenden Parkanlagen westlich und östlich des Tempelhofer Damms sind mit den entsprechenden Symbolen ausgewiesen. Auf der Ostseite des Tempelhofer Damms ist der zentrale Bereich mit dem Symbol Kleingärten ausgewiesen. An den Bereich der Einzelhandelskonzentration schließt sich - etwa in halber Blocktiefe - ein Bereich gemischte Baufläche Typ M2 an.

Die überwiegend wohnbaulich geprägten Bereiche sind jeweils als Wohnbaufläche Typ W2 (GFZ bis 1,5) dargestellt.

Als Infrastrukturstandorte sind im Gebiet ein Schulstandort, eine Sportanlage ein Postamt sowie das Bezirksamt, als Verwaltungsgebäude verortet.

Die Darstellung des FNP stellt damit - in generalisierender Form - den städtebaulich-funktionalen Bestand dar.

⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Flächennutzungsplan Berlin, in der Bekanntmachung vom 5. Januar 2015, aktualisierter Arbeitsstand Juni 2016

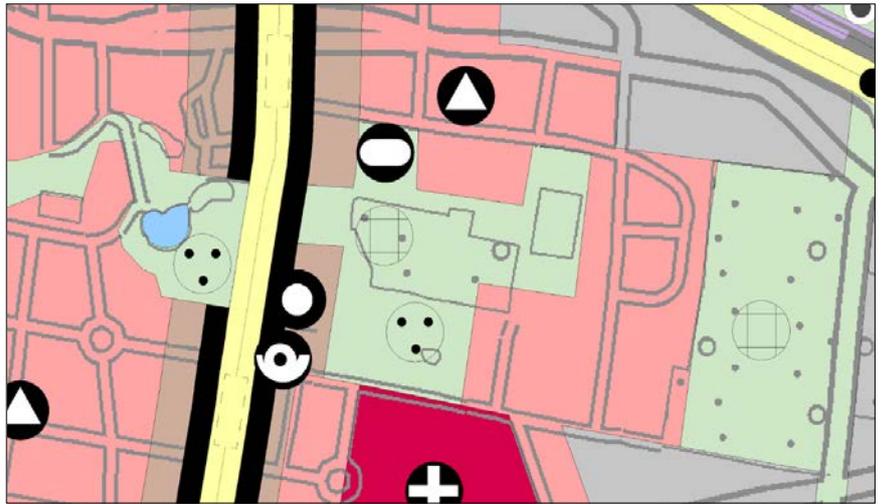


Abb. 18: Flächennutzungsplan Berlin 2015 (Ausschnitt) (Geoportal Berlin)

Bereichsentwicklungsplanung (BEP) - Fortschreibung 1997⁷

Die Fortschreibung der Räumlichen Bereichsentwicklungsplanung (BEP) von 1997, beschlossen im November 1999, betrachtet den Bezirk integriert und nimmt Bezug auf die damaligen Rahmenbedingungen und fachbezogenen Entwicklungsziele innerhalb der Stadtentwicklungsplanung.

In der BEP für Tempelhof hat der Tempelhofer Damm eine zentrale Rolle als Geschäftsstraße. Als erforderlich wird seine Image-Aufwertung und Stärkung in der Funktion als überbezirkliches Versorgungszentrum angesehen.

Ebenso sind die Verbesserung des öffentlichen Außenraums, eine Anhebung des Angebotsspektrums sowie die Weiterentwicklung der sozialen Infrastruktur im betreffenden Gebiet als wichtige Ziele benannt.

Im Plan "Nutzungskonzept" sind weitgehend die Verteilung der vorhandenen bzw. planungsrechtlich zulässigen baulichen Nutzungen und Freiräume des Gebiets dargestellt.

Die Rolle als Zentrum des Bezirkes wird durch eine Vielzahl öffentlicher Einrichtungen im Block zwischen Albrecht- und Götzstraße östlich des Rathauses hervorgehoben. Die Freiräume werden für öffentliche Grün-, Spiel-, Sport- und Kleingartenanlagen ausgewiesen. Als zusätzliches Baupotenzial für Gemeinbedarfsnutzungen werden die Stellplatzflächen am Tempelhofer Damm dargestellt, bei Sicherstellung einer Ost-West-Durchwegung. An der Götzstraße werden weitere öffentliche Einrichtungen wie bspw. Polizei und Schule verortet.

⁷ Bezirksamt Tempelhof von Berlin, Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umweltschutz, Stadtplanungsamt: Räumliche Bereichsentwicklungsplanung - Fortschreibung 1997

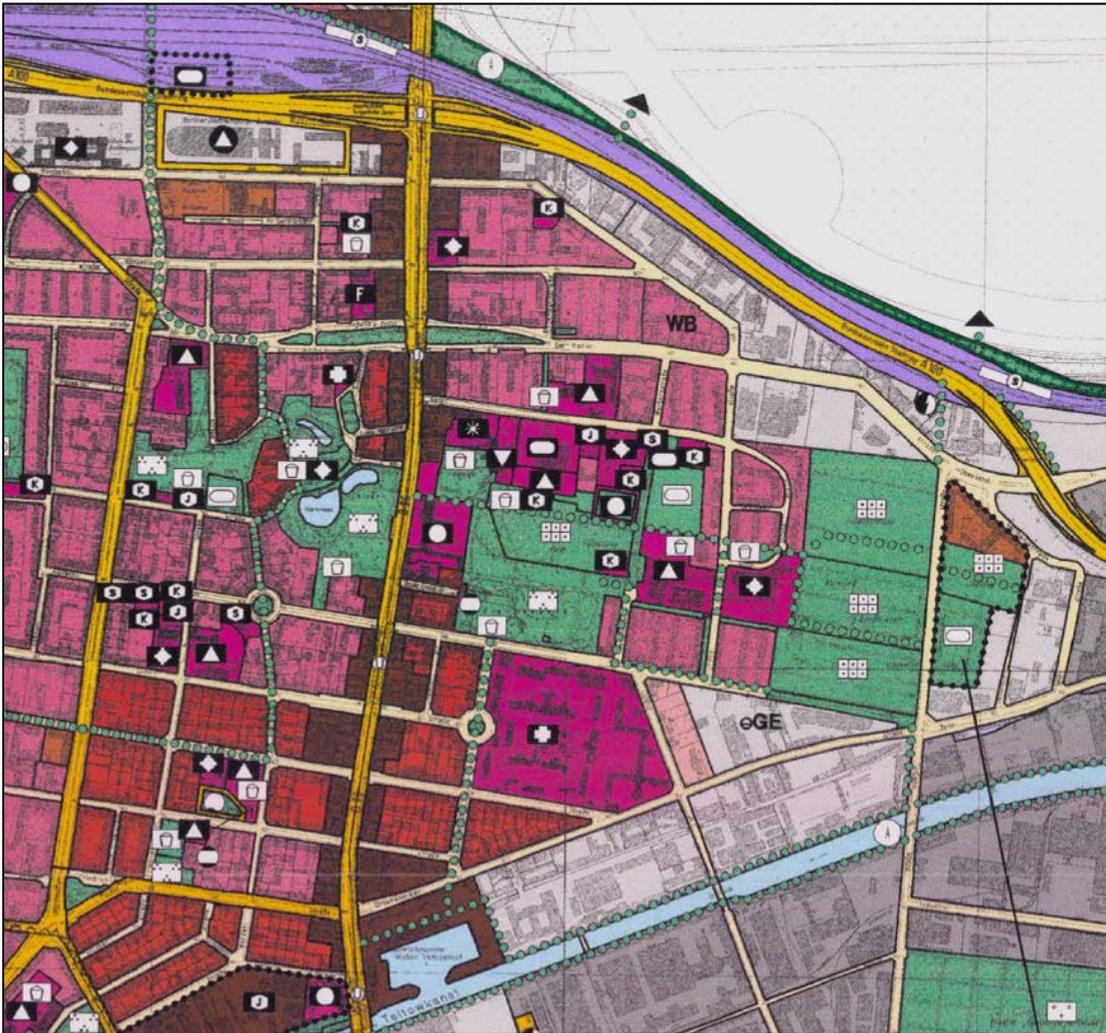


Abb. 19: Bereichsentwicklungsplanung Tempelhof 1997 - Nutzungskonzept
(Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, FB Stadtplanung)

BerlinStrategie⁸

Die BerlinStrategie I Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 ("BerlinStrategie") trifft für das Gebiet keine Aussagen.

Landschaftsprogramm (LaPro)⁹

Das Landschaftsprogramm (LaPro) formuliert Ziele für Erhaltung und Weiterentwicklung der bestehenden Grün- und Freiflächenangebote und dabei zu-

⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Berlin Strategie, Berlin 2015

⁹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm Berlin, in der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016, Amtsblatt von Berlin Nr. 24, Seite 1314

gleich Hinweise für die bessere Vernetzung und Einbettung, insbesondere der Kleingartenanlagen in das Umfeld:

Landschaftsbild - Entwicklungsziele und Maßnahmen

Das Landschaftsbild wird durch den historischen Siedlungskern zusammen mit den umliegenden Parkanlagen und Kleingärten, teilweise durchzogen von einzelnen (Klein-)Gewässern, geprägt. Das Gebiet stellt einen "städtischen Übergangsbereich mit Mischnutzungen" dar. Sein Erhalt und die Entwicklung charakteristischer Stadtbildbereiche sowie markanter Landschafts- und Grünstrukturen zur Verbesserung der Stadtgliederung haben Priorität. Dies soll unter Berücksichtigung ortstypischer Gestaltelemente und besonderer Siedlungs- und Freiraumzusammenhänge geschehen und zum Erhalt eines Volkspark-, Kleingarten- und Friedhofsringes als gesamtstädtisch strukturelles Element beitragen. Die Entwicklung des Grünanteiles, insbesondere auf Infrastrukturf lächen, ist im entsprechenden Stadtraum zu fördern.

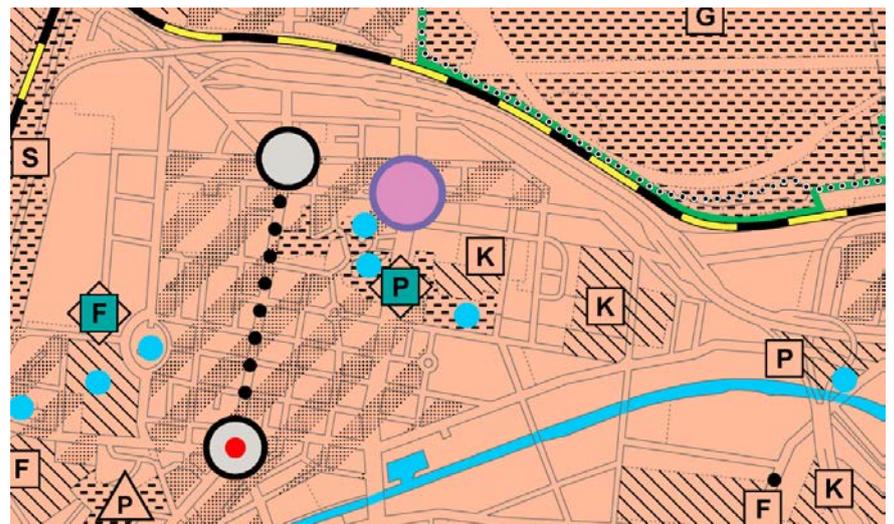


Abb. 20: LaPro Landschaftsbild (Programmplan) 2016 (Geoportal Berlin)

Auf die Darstellung der umfangreichen Legende wird hier aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Sie ist im Geoportal abrufbar.

Naturhaushalt/Umweltschutz - Anforderungen für Nutzungen und Naturgüter

Das Gebiet liegt weitgehend innerhalb der Vorsorgegebiete "Luftreinhaltung" und "Klima" und ist größtenteils als Siedlungsgebiet mit dem Schwerpunkt der Anpassung an den Klimawandel zu definieren. Innerhalb dieses Gebietes soll die Erhöhung des Anteils naturhaushaltswirksamer Flächen (Entsiegelung - sowie Dach-, Hof-, Wandbegrünung) besonders gefördert werden. Kompensatorische Maßnahmen bei Verdichtung und Berücksichtigung des Boden- und Grundwasserschutzes bei Entsiegelung sind zu beachten. Generell sind Erhalt, Vernetzung und Neuschaffung klimawirksamer Grün- und Freiflächen sowie zusammenhängender Strukturen im betreffenden Raum erforderlich.

Zentral untergliedern Grün- und Freiflächen und östlich angrenzende Kleingartenanlagen das Gebiet. Sie sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Die Anforderungen an diese Flächen beinhalten insbesondere die Beseitigung von Barrieren, die den Kaltluftabfluss beeinflussen. Der Boden weist hier eine besondere Leistungsfähigkeit auf. Beeinträchtigungen seiner natürlichen (Archiv-)Funktion sollen möglichst vermieden sowie der Schadstoffgehalt (beim Nahrungsmittelanbau) überwacht werden.



Abb. 21: LaPro Naturhaushalt/Umweltschutz (Programmplan) 2016 (Geoportal Berlin)
Auf die Darstellung der umfangreichen Legende wird hier aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Sie ist im Geoportal abrufbar.

Biotop- und Artenschutz

Der als städtischer Übergangsbereich mit Mischnutzung charakterisierte Raum besitzt eine außerordentlich hohe biotische Vielfalt, geprägt durch Nutzungs- und Strukturvielfalt, die es zu erhalten gilt. Natur- und kulturgeprägten Landschaftselementen in Grünanlagen kommen Schutz, Pflege und eventuelle Wiederherstellung zu, ebenso (zu entwickelnden) sonstigen Eignungsflächen für den Biotopverbund im Gebiet. Die hier befindlichen Kleingewässer stellen bedeutende Einzelbiotope dar, deren Sicherung, Entwicklung und Renaturierung zu verfolgen sind.

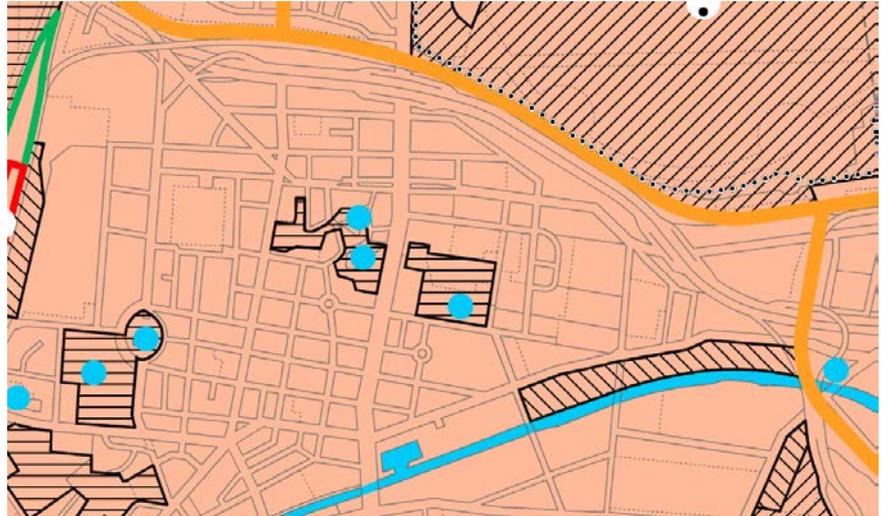


Abb. 22: LaPro Biotop- und Artenschutz (Programplan) 2016 (Geoportal Berlin)

Auf die Darstellung der umfangreichen Legende wird hier aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Sie ist im Geoportal abrufbar.

Erholung und Freiraumnutzung

Im gesamtstädtischen Kontext betrachtet ist die Dringlichkeit zur Verbesserung der Freiraumversorgung hier eher niedrig (Stufe III). Die bestehenden Anforderungen an den öffentlichen Freiraum im Gebiet sind als durchschnittlich zu bewerten. Der Anteil halböffentlicher oder privater Freiraumflächen liegt im stadtweiten Durchschnitt bzw. darunter. Wichtige Ziele sind die Erhöhung der Aufenthaltsqualität und die Ausschöpfung von Nutzungsmöglichkeiten vorhandener Freiflächen sowie die Verbesserung der Aneignung und Gestaltung kollektiv nutzbarer öffentlicher Flächen. Ein weiteres im LaPro formuliertes Ziel ist die Vernetzung von unterschiedlichen Freiräumen, wie Parks, Kleingartenanlagen und Friedhöfe.

Kleingärten selbst werden als wichtiges ergänzendes Element - sowohl unter Erholungsaspekten als auch aus ökologischer Sicht - für die Versorgung der Bevölkerung mit Grün- und Freiflächen betrachtet. Aus Sicht der Vernetzung unterschiedlicher Freiräume werden vielfach Mängel hinsichtlich einer öffentlichen Erholungsnutzung gesehen, weshalb ein Schwerpunkt auf der Einbindung von Kleingartenanlagen in die lokale Freiflächen- und Stadtstruktur liegt.

Weiterhin ist die Entwicklung, Qualifizierung und Neuanlage der Parkanlagen und Grünflächen ein Entwicklungsziel, unter Beachtung einer Bandbreite von vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, die alle Alters- und Nutzergruppen mit einbinden. Dies impliziert auch eine barrierefreie Gestaltung. Der Ausbau von Kooperationen in der Nutzung und Pflege soll durch die Förderung bürgerschaftlichen Engagements bestärkt werden. Die biologische Vielfalt ist entsprechend der jeweiligen Zweckbestimmung, Gestaltung, Nutzung und historischer sowie kultureller Bedeutung der Grünflächen zu berücksichtigen.



Abb. 23: LaPro Erholung und Freiraumnutzung (Programmplan) 2016 (Geoportal Berlin)
 Auf die Darstellung der umfangreichen Legende wird hier aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Sie ist im Geoportal abrufbar.

Gesamtstädtische Ausgleichskonzeption

Große Teile des Untersuchungsgebietes gehören zum innerstädtischen Parkring. Im Bereich nördlich Götzstraße schließen sich prioritäre Flächen (partiell zum Untersuchungsgebiet zugehörig) bis hin zum Freiflächenareal des Tempelhofer Feldes an, die sich als Ausgleichspotenzial eignen.

Planwerk Südostraum Berlin, 2009¹⁰

Das Planwerk Südostraum Berlin beschreibt (über bezirkliche Grenzen hinweg) strukturelle Zusammenhänge und leitet daraus übergreifende Rahmenbedingungen für örtliche Entwicklungsprojekte ab.

Zum Zeitpunkt der Erstellung im Jahr 2009 wurden als zentrale Entwicklungsimpulse die Entwicklung der Tempelhofer Freiheit, der geplante Neubau der Rathauspassagen sowie die Nachnutzung des Tempelhofer Hafens gesehen. Nach Einschätzung des Planwerks gilt es, weitere Entwicklungsmöglichkeiten zu untersuchen, um eine dauerhafte Stärkung des Tempelhofer Zentrums an dieser Stelle zu erreichen.

Die städtebauliche Struktur östlich des Tempelhofer Damms wird als „geringfügig kompakt“ dargestellt. Die Versorgungs- und Infrastruktur sind jedoch in der gesamten Umgebung gut vernetzt vorhanden und "bilden geeignete Voraussetzungen für städtisches Wohnen und verträgliches Arbeiten". Eine Entwicklung und Nachverdichtung des Bereiches östlich des Tempelhofer Damms wird entsprechend als möglich erachtet und zur Stärkung des "unmittelbaren Einzugsbereiches für das Zentrum" befürwortet.

¹⁰ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Planwerk Südostraum, Berlin 2009

Im Planwerk sind als konkrete Maßnahmen genauere Untersuchungen bezüglich einer möglichen Vitalisierung und Ergänzung dieser Bereiche vorgeschlagen. Insbesondere wird auch auf die Beachtung von Potenzialen für neue Wohn- und Bauherrenmodelle wie Baugruppen, Mehrgenerationsmodelle oder Familienwohnen verwiesen. Konkret bildet sich dieses ab in:

- Flächen für bauliche Nutzungen im Block östlich des Rathauses zwischen Götzstraße und Ost-West-Durchwegung der Kleingartenanlage (KGA) "Feldblume" sowie einem Baukörper auf dem Parkplatz nördlich des Rathauses,
- der städtebaulichen Entwicklung der Kleingartenanlagen östlich der Felixstraße für Wohnen und gewerbliche Nutzungen, die mit einem zentralen Nord-Süd-Grünzug gegliedert werden,
- einer Verbindung zum Tempelhofer Feld über die verlängerte Komturstraße.



Abb. 24: Planwerk Südostraum 2009 (Ausschnitt) (Geoportal Berlin)

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (StEP Wohnen), 2014¹¹

Im Stadtentwicklungsplan Wohnen werden für das Gebiet keine räumlich-spezifischen Aussagen getroffen.

¹¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025, Berlin 2014

Stadtentwicklungsplan Zentren 3 (StEP Zentren), 2011¹²

Im StEP Zentren ist das Gebiet entlang des Tempelhofer Damms als Stadtteilzentrum dargestellt.

Der bandartig verlaufende Bereich wird (im betreffenden Abschnitt) als "Zentrenragender Stadtraum mit höchster/hoher Urbanität" benannt. Sowohl in städtebaulicher Hinsicht als auch in Bezug auf den Einzelhandel besteht ein Handlungsbedarf von mittlerer Dringlichkeit.

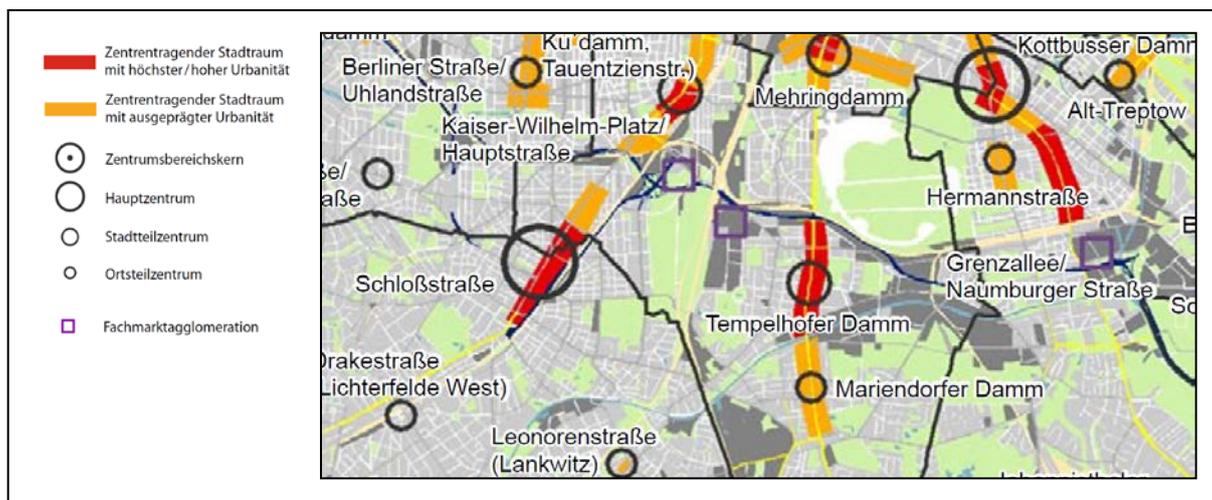


Abb. 25: Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3 (Ausschnitt) (Geoportal Berlin)

Bezirkliches Einzelhandelskonzept, 2015¹³

Der öffentliche Raum des Stadtteilzentrums Tempelhofer Damm ist durch den Tempelhofer Damm als mehrspurige Bundesstraße stark verkehrlich geprägt. Vier Abschnitte untergliedern das betreffende Gebiet: die Nebenlagen jeweils im Norden und Süden angrenzend sowie die dazwischen befindliche Hauptlage. Hier ist insbesondere auf den nur wenig durch Einzelhandel geprägten Abschnitt im Bereich rund um das ehemalige Rathaus Tempelhof als Bestandteil einzugehen.

Die Realisierung des Einkaufszentrums Tempelhofer Hafen hat die Einzelhandelsfläche des Stadtteilzentrums erheblich erhöht. Zugleich stellt es im südlichen Bereich des Tempelhofer Damms einen starken Gegenpol zu dem vergleichsweise von kleinteiligem Einzelhandel geprägten Abschnitt weiter nördlich dar, was hier bestehende funktionale Schwächen zusätzlich verstärken und Entwicklungschancen beeinflussen könnte.

¹² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Stadtentwicklungsplan Zentren 3, Berlin 2011

¹³ Junker+Kruse Stadtforschung Planung: Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Berlin 2015 S. 123. Das Konzept wurde am 21.2.2017 durch das Bezirksamt beschlossen.

Die Sicherung und Stärkung des Zentrums in seiner Funktion ist weiter zu verfolgen.

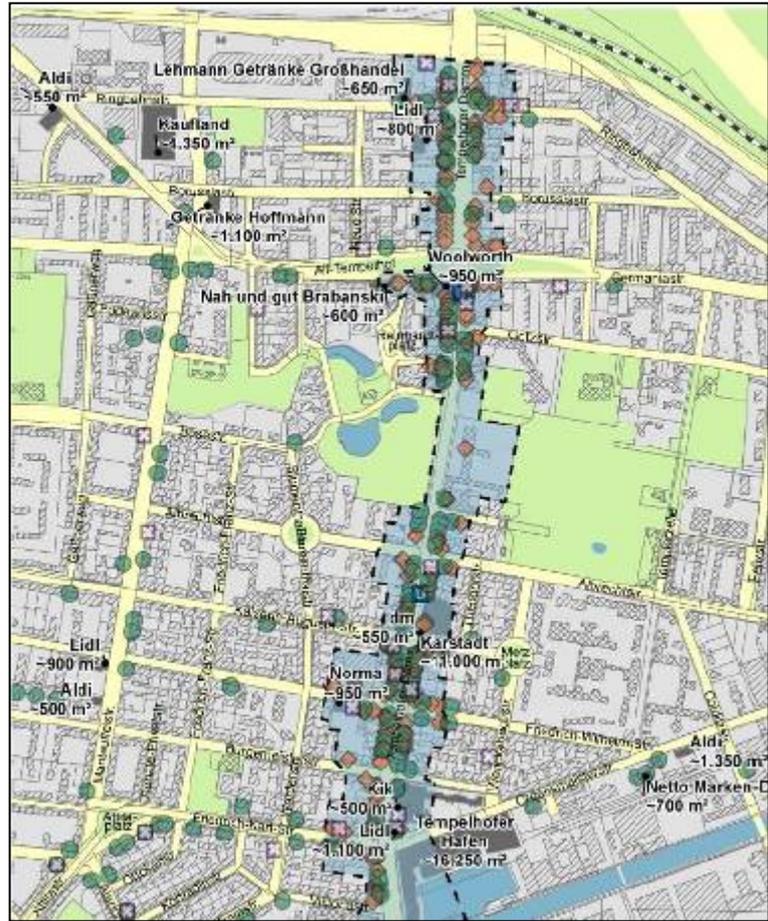


Abb. 26: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2015 (Ausschnitt) (Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, FB Stadtplanung)

Weitere vorbereitende Planungen und Untersuchungen

Hinsichtlich weiterer Planungen/Planwerke bzw. Untersuchungen (z.B. zur Sicherung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gemäß § 172 (1) Satz 1, Nr. 2 BauGB, zur sozialen Infrastruktur, zum Verkehr, zum Klima) wird auf die nachfolgenden Fachkapitel der vorbereitenden Untersuchungen verwiesen.

Resümee

Die Planwerke der vorbereitenden Bauleitplanung zielen auf die Sicherung der öffentlichen Standorte und das Nebeneinander von Wohnen und Grün ab. Es werden bauliche Entwicklungsmöglichkeiten an Tempelhofer Damm und Götzstraße dargestellt. Die Zentrumsfunktionen des Tempelhofer Damms ist ein zentrales Thema und soll gestärkt werden.

Das Landschaftsprogramm betont den Wert der Freiräume für Ökologie/Klima und Erholung und weist zugleich auf den Qualifizierungsbedarf, z.B. hinsichtlich der Verbesserung der ökologischen Vielfalt und der möglichst umfassenden Nutzbarkeit für die breite Bevölkerung hin.

1.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Baunutzungsplan 1958

Die Festsetzungen des Baunutzungsplans von 1958 gelten in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung 1958 und den Fluchtlinienplänen dort, wo keine Bebauungspläne nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) festgesetzt sind.

Im Baunutzungsplan sind folgende Festsetzungen enthalten:

- ein Streifen "gemischtes Gebiet" entlang des Tempelhofer Damms,
- Allgemeines Wohngebiet Typ III/3 östlich und IV/3 westlich des Tempelhofer Damms.



Abb. 27: Baunutzungsplan 1958 (Ausschnitt) (Geoportal Berlin)

Bebauungspläne nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB)

Für weite Bereiche des Untersuchungsgebietes liegen festgesetzte qualifizierte Bebauungspläne nach § 30 BauGB vor. Sie werden nachfolgend mit ihren wesentlichen Festsetzungen beschrieben.



Abb. 28: Zusammenstellung der Bebauungspläne und Änderungen ("Mosaik") innerhalb des Untersuchungsgebietes (eig. Zusammenstellung; Grundlage: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, FB Stadtplanung)

Bebauungsplan XIII-A

Der Bebauungsplan XIII-A, festgesetzt am 09.07.1971, enthält Überleitungsvorschriften für alle vor 1970 festgesetzten Bebauungspläne. Die Vorschriften betreffen die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung, Regelungen zu Baugrenzen bzw. -linien, zur Bebauungstiefe bzw. deren Überschreitung sowie zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen oder von Stellplätzen und Garagen.

Bebauungsplan XIII-9

Der Plan, festgesetzt am 31.5.1955, sichert im Block Germaniastraße, Felixstraße, Götzstraße, Werbergstraße (Block 068146) den heute dort vorzufindenden Bestand viergeschossiger Wohnungsbauten. Darüber hinaus sichert er die den Block umgebenden Verkehrsflächen.

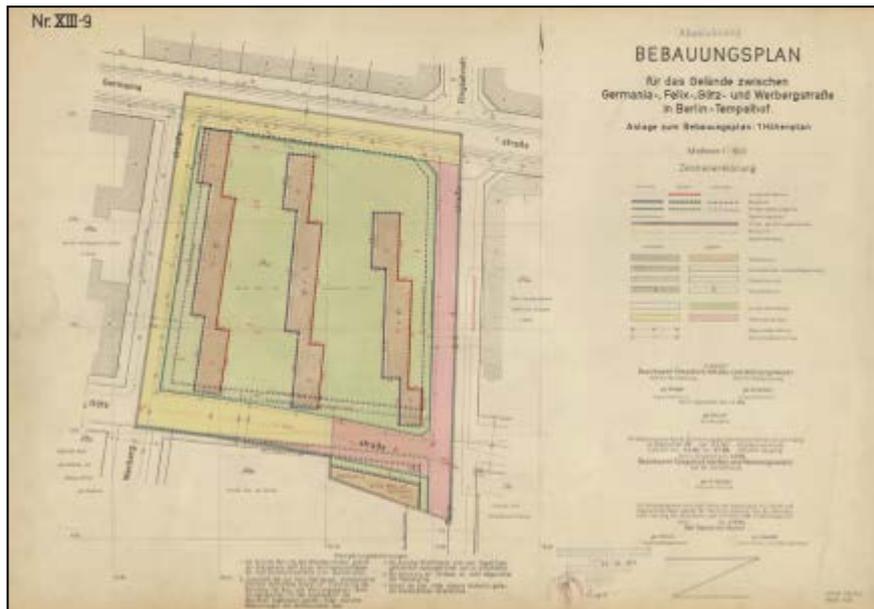


Abb. 29: Bebauungsplan XIII-9 (ebda.)

Bebauungsplan XIII-19

Der Plan, festgesetzt am 20.11.1956, sichert die heute dort existierende drei-, vier- und fünfgeschossige Wohnbebauung im Bereich Felixstraße, Götzstraße, Zastrowstraße (Blöcke 068613, tlw. 068614 sowie 068615-001). Weiterhin setzt er der Erschließung dienender Verkehrsflächen fest und sichert die bereits damals bestehenden.

Laut den Planergänzungsbestimmungen sind die baurechtlich geforderten Kinderspielplätze und Parkplatzflächen vorzusehen. Letztere können in Form von festen Garagenbauten für den Eigenbedarf zugelassen werden.

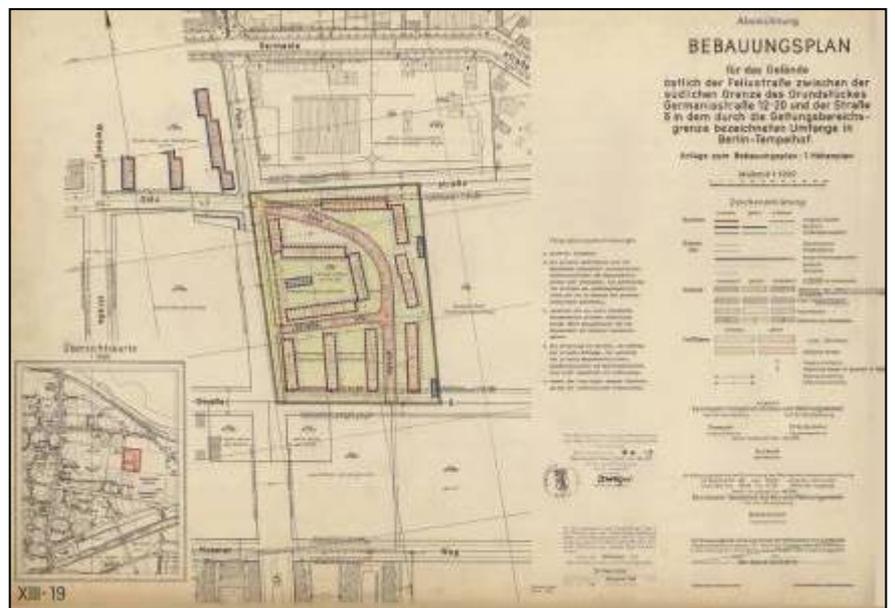


Abb. 30: Bebauungsplan XIII-19 (ebda.)

Bebauungsplan XIII-49-2

Der Plan, festgesetzt am 15.3.1963, sichert die Verbindungsachse Tempelhofer Damm als nicht überbaubare Verkehrsfläche. Der Plan setzt eine gegenüber der bestehenden Trasse eine verbreiterte Straßenverkehrsfläche fest, die in Teilen auch den Erdgeschossbereich der bestehenden Bebauung umfasst (festgesetzte Arkaden). Dies erfordert bei den betroffenen Bestandsbauten Einzelfallregelungen im Falle von genehmigungspflichtigen Vorhaben wie z.B. Modernisierung der Gebäude. Weiterhin werden mit Ausnahme der Hausnummer 146, alle an den Tempelhofer Damm westlich angrenzenden Grundstücke als gemischtes Gebiet festgesetzt.

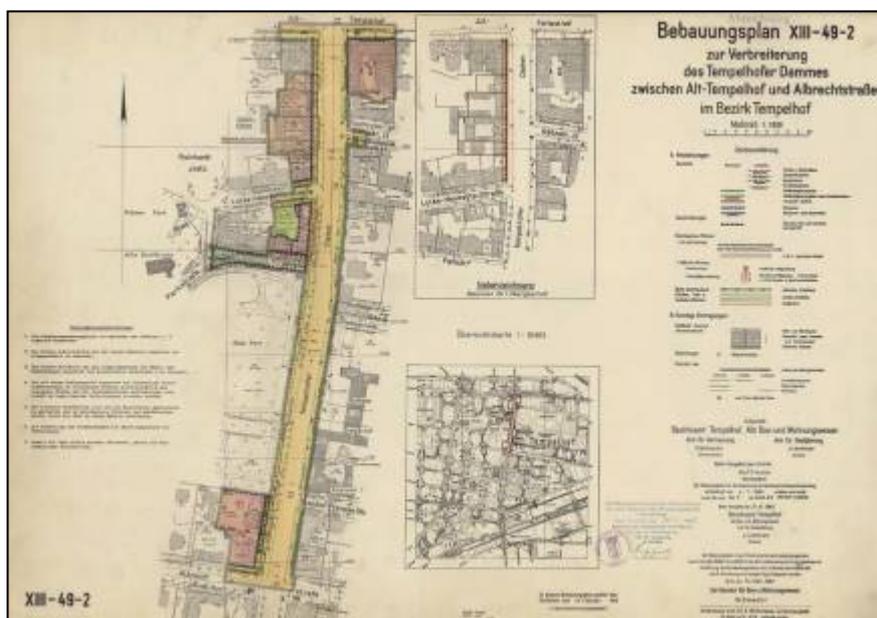


Abb. 31: Bebauungsplan XIII-49-2 (ebda.)

Bebauungsplan XIII-57

Der Plan, festgesetzt am 2.5.1967, gliedert die Bebauung innerhalb von Teilen des Blocks zwischen Alt-Tempelhof, Straße 20a und Götzstraße (Block 068144). Die Geltung der bisherigen Baufluchtlinie wird aufgehoben. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen wird die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgeschrieben. Teilflächen des Blocks werden als nicht überbaubare Grundstücksfläche gesichert; dort vorhandene Bebauung genießt allerdings Bestandsschutz. Weiterhin sichert der Bebauungsplan die den Block umgebenden Verkehrsflächen.

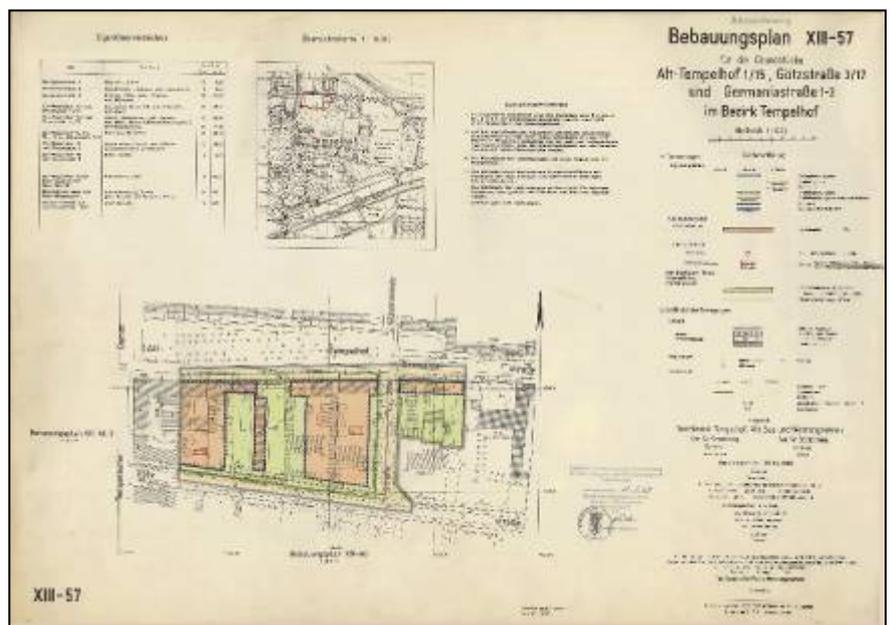


Abb. 32: Bebauungsplan XIII-57 (ebda.)

Bebauungsplan XIII-79

Der am 11.12.1967 festgesetzte Bebauungsplan legt für die Blöcke an der südlichen Felixstraße, Götzstraße und der Albrechtstraße 068167 001, 068629 003 und zu Teilen auch für den zugehörigen Block 002 die überbaubaren Flächen fest. Die beiden Blockstrukturen sind als allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Zweckbestimmung Gemeinbedarfsflächen festgesetzt. Sie sehen die Errichtung einer Schule (östlich) sowie die Anlagen zu kirchlichen Zwecken (westlich) vor. Die Bebauung nördlich der Straße 6 wird in ihrem Bestand gesichert unter Aufhebung der geltenden Straßen- und Baufluchtlinie. Die Straßenbegrenzungslinien von Felix- sowie Götzstraße werden festgeschrieben. Angesichts nachfolgender Änderungen des Bebauungsplans (XIII-79-1 und XIII-79-2) ist der Bebauungsplan insbesondere noch für die Bereiche westlich der Felixstraße relevant.

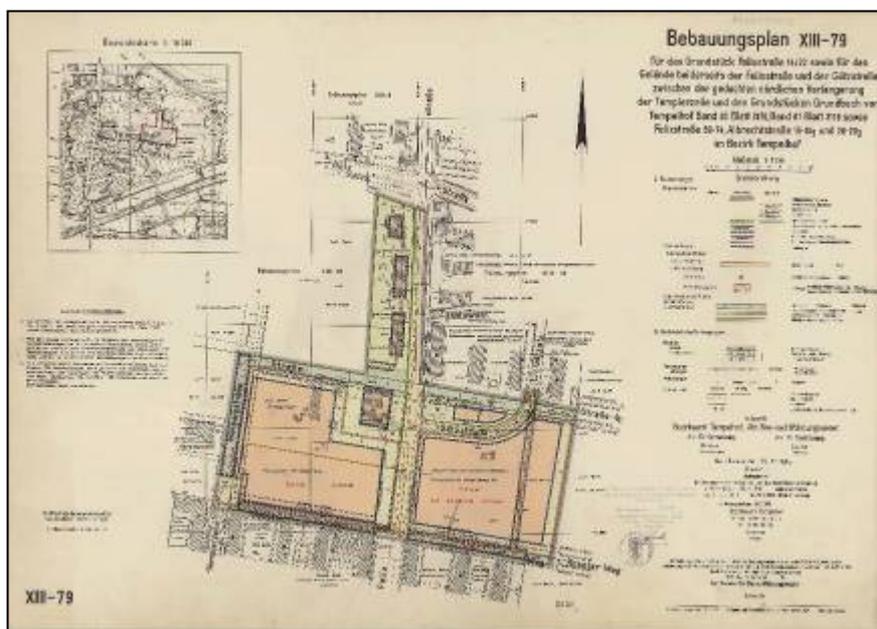


Abb. 33: Bebauungsplan XIII-79 (ebda.)

Bebauungsplan XIII -79 -1

Der Plan, festgesetzt am 22.8.1991, ändert eine Teilfläche des Bebauungsplans XIII-79 im Bereich Felixstraße/Götzstraße (Block 068614). Das Plangebiet ist als Grünfläche festgesetzt und wird in die einzelnen Nutzungen in Tummel- und Kinderspielplatz sowie Parkfläche unterteilt.

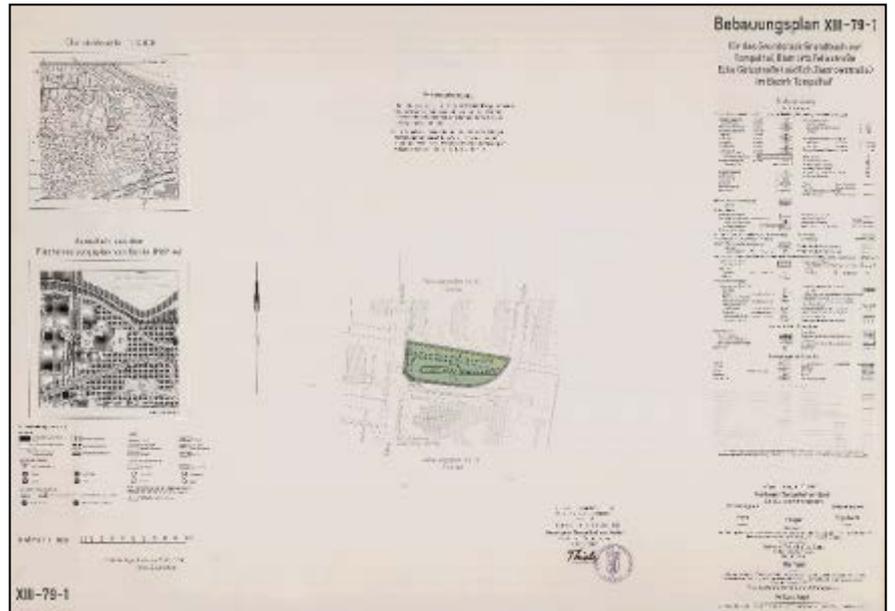


Abb. 34: Bebauungsplan XIII-79-1 (ebda.)

Bebauungsplan XIII -79 -2

Der Plan, festgesetzt am 24.4.2007, ändert eine Teilfläche des Bebauungsplans XIII-79 für den Block östlich Felix-, südlich Götzstraße. Im Geltungsbereich ist Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

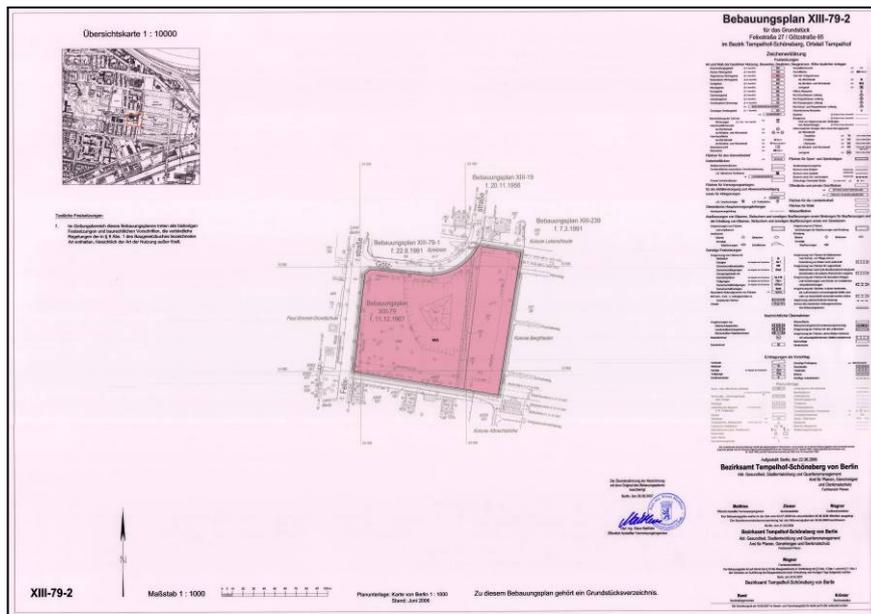


Abb. 35: Bebauungsplan XIII-79-2 (ebda.)

Bebauungsplan XIII-80

Der Plan, festgesetzt am 30.09.1964, bezieht sich auf weite Bereiche des Blockes 068628 zwischen Tempelhofer Damm, Götzstraße, südlich verlängerte Werbergstraße und KGA Feldblume. Der Plan bereitet den Bau einer Volkshochschule sowie einer Volksbibliothek planerisch vor; nur letztere wurde später realisiert (heute Bezirkszentralbibliothek Tempelhof-Schöneberg). Weiterhin werden die öffentlichen Nutzungen Rathaus Tempelhof (mit Erweiterungsflächen) und Hallenschwimmbad (in den engen Abgrenzungen des Bestandsbaus aus dem Jahr 1963) gesichert. Weiterhin setzt der Bebauungsplan XIII-80 Flächen mit den Zweckbestimmungen "Anlagen für das Gesundheitswesen", "Anlagen für kirchliche Zwecke" und "Sportplatz" fest.

Alle überbaubaren Flächen werden in ihrer Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Bis auf das als Tempelhofer Damm 159 I+II adressierte Grundstück und die an die Tempelzerleile angrenzenden Grundstücke werden alle weiteren Flächen als Gemeinbedarfsflächen (abgegrenzt durch eine rote Linie) festgesetzt. Die bebaubare Fläche für das Hallenschwimmbad ist von einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche, ausgewiesen als Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzung, umgeben. Beides bildet das Grundstück des heutigen Stadtbads Tempelhof. Die südlich gelegenen öffentlichen Grünflächen werden durch den Bebauungsplan als Erweiterung an den sich angrenzenden Franckepark festgesetzt (ein Großteil dieses landeseigenen Gebietes wird gegenwärtig kleingärtnerisch genutzt).

Die Straßenfluchtlinien der Ost-West-Verbindung zwischen Tempelhofer Damm und Felixstraße, quer durch die betreffenden Grünflächen, werden aufgehoben.

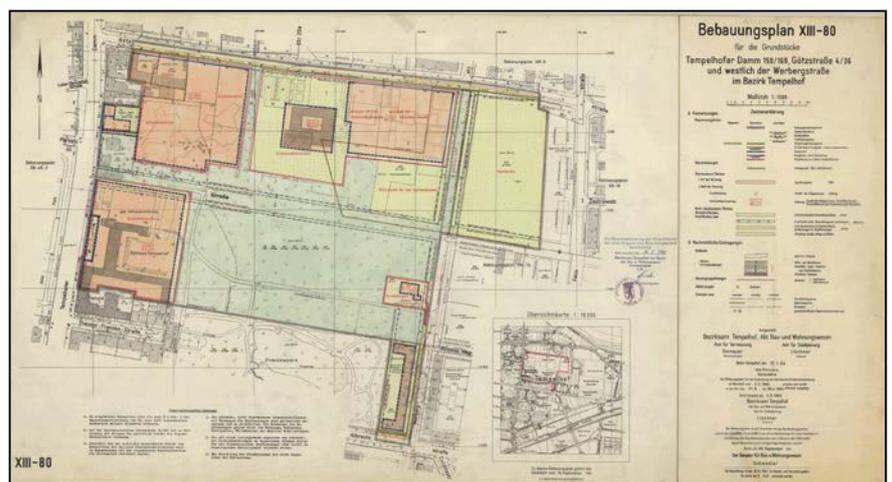


Abb. 36: Bebauungsplan XIII-80 (ebda.)

Bebauungsplan XIII-80-1

Die Erweiterung des Bebauungsplanes XIII-80 für das Grundstück Götzstraße 4 wurde am 12.6.1978 festgesetzt. Der Bebauungsplan XIII-80-1 setzt demnach für das betreffende Grundstück als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) fest. Die Bebauung wurde entsprechend den Vorgaben realisiert. Die Planergänzungsbestimmung lässt im Einzelfall Ausnahmen von der Grundflächenzahl zu, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

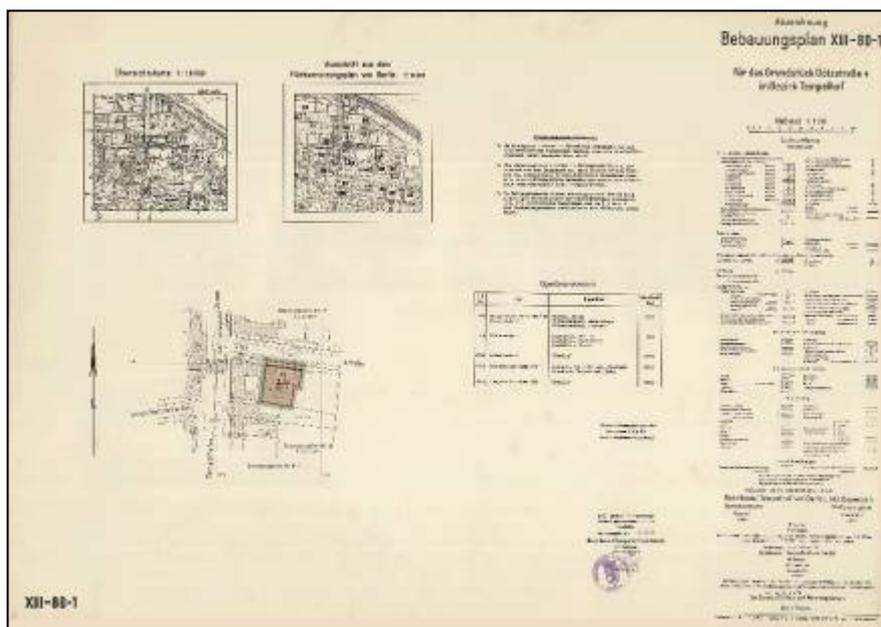


Abb. 37: Bebauungsplan XIII-80-1 (ebda.)

Bebauungsplan XIII-80-2¹⁴

Mit dem Bebauungsplanverfahren XIII-80-2 sollte in den 1980er Jahren durch Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung und der Festsetzung eines Parkhauses für den zusätzlichen Stellplatzbedarf (zusätzlich zur Volkshochschule) der notwendige Ausbau des Rathauses Tempelhof als Verwaltungsstandort gesichert werden.

Das Verfahren wurde eingestellt.

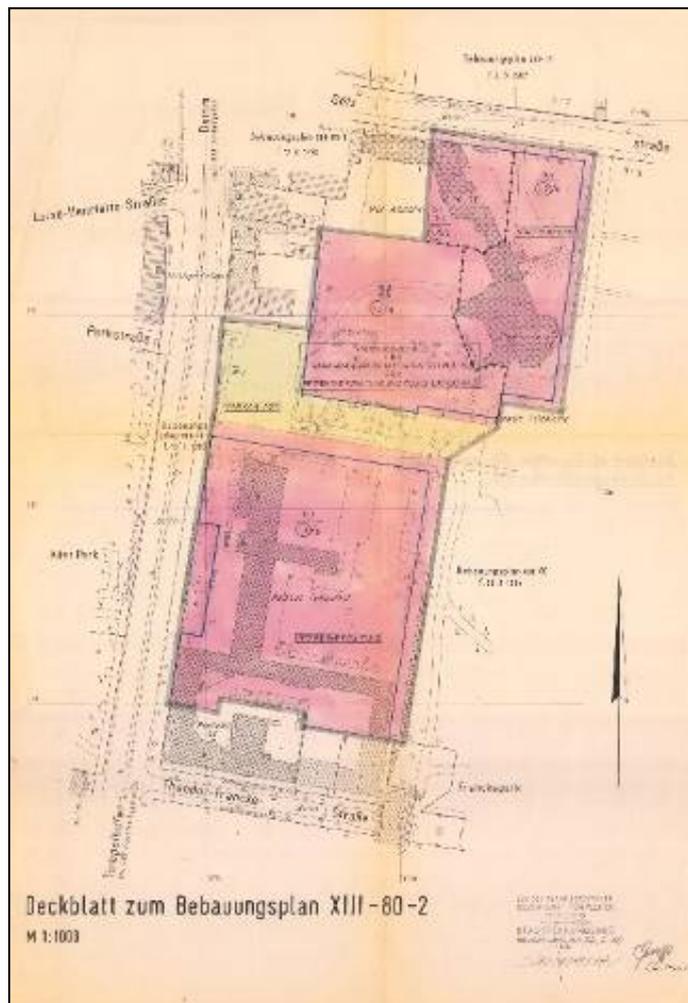


Abb. 38: Bebauungsplan XIII-80-2 (Entwurf) (ebda.)

¹⁴ Bezirksamt Tempelhof von Berlin: Begründung gemäß § 9 Abs. 6 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 zum Bebauungsplan XIII-80-2 vom 5.1.1981 für die Grundstücke Tempelhofer Damm 161/165 und Götze Straße 8 sowie für eine Teilfläche des Grundstücks Götze Straße 6 im Bezirk Tempelhof. Aufgestellt Berlin-Tempelhof, den 25. Februar 1982.

Bebauungsplan XIII-209

Dieser Plan trifft Festsetzungen für eine Teilfläche des Grundstücks Götze-straße 34/36 innerhalb des Blocks 068628 009. Er wurde für den betreffenden Teilbereich des Bebauungsplans XIII-80 von 1964 aufgestellt und am 22.5.1978 festgesetzt. Der Plan setzt für den gesamten Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte fest. Auf dem Gebiet des Geltungsbereichs befindet sich die Kleingartenkolonie Germania.

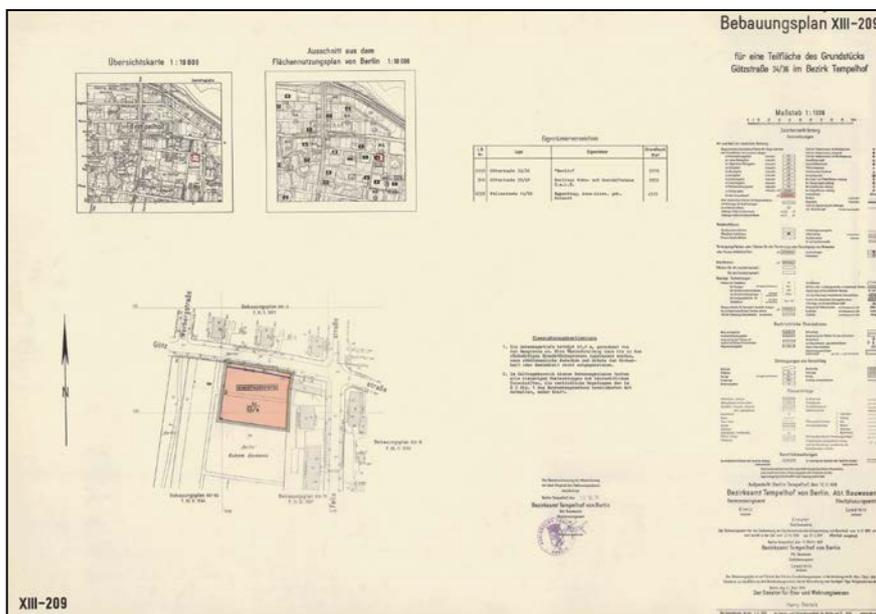


Abb. 39: Bebauungsplan XIII-209 (ebda.)

Resümee

Das Untersuchungsgebiet ist vergleichsweise umfassend mit qualifizierten Bebauungsplänen überplant. Da diese Pläne überwiegend aus den 1960er und 1970er Jahren stammen, transportieren sie die damaligen städtebaulichen Leitbilder. Für umfangreiche Veränderungen - Ansiedlungen neuer Nutzungen, Aufstockungen und bauliche Ergänzungen im Geschosswohnungsbau, Neubau bzw. Neunutzungen sowie Veränderungen der Grundstückszuschnitte im Block östlich des Rathauses - ist in der Regel die Neuaufstellung von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB erforderlich.

1.3.3 Politische Ziele

In der Vereinbarung der Zählgemeinschaft für die Legislaturperiode 2016-2021 der Parteien SPD und Bündnis 90/Die Grünen für die BVV Tempelhof-Schöneberg werden verschiedene räumliche und funktionale Ziele formuliert, die sich explizit mit dem Raum und den Anlässen der vorbereitenden Untersuchungen auseinandersetzen.

Die Richtlinien der Regierungspolitik der Parteien SPD, die Linke und Bündnis 90/Die Grünen für das Abgeordnetenhaus von Berlin hat für die gleiche Legislaturperiode verschiedene inhaltliche Ziele formuliert, die als Vorgaben für die Formulierung von Planungszielen für ausgewählte Handlungsfelder verstanden werden können. Sie fanden Niederschlag in den Richtlinien der Regierungspolitik 2016-2021.

Passagen, die für den weiteren Entwicklungsprozess in Tempelhof besonders relevant werden könnten, werden nachfolgend (im Wortlaut) wiedergegeben.

Ziele der Zählgemeinschaft in der BVV¹⁵ Tempelhof-Schöneberg

Die Zählgemeinschaftsvereinbarung zwischen SPD und Bündnis 90/Die Grünen in der BVV Tempelhof-Schöneberg, 2016-2021 enthält die folgenden Ziele:

"Die angestoßene städtebauliche Entwicklung des Umfelds des Rathauses Tempelhof zur Stabilisierung des Tempelhofer Damms als Einzelhandelsstandort und zur Erschließung von Flächen für den Wohnungsneubau werden wir weiterverfolgen. Wir setzen uns für eine Verlagerung der dahinterliegenden öffentlichen Nutzungen an den Tempelhofer Damm ein und verfolgen dort die Schaffung eines kommunalen Zentrums mit Bibliothek, Bürgertreff, Café und einem Rathausvorplatz ohne Parkplätze. Wir setzen uns für eine Aufwertung des stadtbildprägenden, derzeit aber leider stark vernachlässigten Dorfgangers Alt-Tempelhof ein.¹⁶

Wir wollen mehr Sicherheit für den Radverkehr durch Schaffung von Vorbeifahrstreifen, Einfädelspuren und neue Schutzstreifen schaffen und den Einstieg in die Planung von ausreichend breiten Radverkehrsanlagen in Hauptstraßen. [...].¹⁷

Wir setzen uns gegenüber dem Land für Tempo 30 auf dem Tempelhofer Damm ein.¹⁸

Ein Schwerpunkt unserer bezirklichen Wirtschaftsförderung ist die Weiterentwicklung der bestehenden Geschäftsstraßen. Dabei unterstützen wir Initiativen von ansässigen Einzelhändlerinnen und Einzelhändlern und von

¹⁵ http://www.spd-tempelhof-schoeneberg.de/dl/Zaehlgemeinschaftsvereinbarung_2016-2021.pdf

¹⁶ ebda., Seite 9 unten

¹⁷ ebda., Seite 10 mittig

¹⁸ ebda., Seite 11 unten

Immobilienbesitzerinnen und Immobilienbesitzern zur Gründung eines Business Improvement Districts (BID). Zurzeit gibt es Initiativen am Tempelhofer Damm, in der Potsdamer Straße und in der Hauptstraße/Rheinstraße. Wir werden dabei gegenüber den Initiativen anregen, dass auch die Anwohnerinnen und Anwohner frühzeitig und in geeigneter Form informiert werden.¹⁹

[...]

Im Jahr 2017 wird verbindlich festgelegt, ob für die Bezirkszentralbibliothek lediglich eine Ertüchtigung oder eine Sanierung erfolgen wird. Wir werden dabei den Betrieb der Bezirkszentralbibliothek gewährleisten und sind offen für Lösungen, die sich aus der städtebaulichen Machbarkeitsstudie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ergeben können.²⁰

Auszüge aus den Richtlinien der Regierungspolitik 2016-21²¹

"Der Senat setzt auf eine integrierte Strategie, die soziale, ökologische, ökonomische und kulturelle Aspekte in einen nachhaltigen Ausgleich bringt. Neue, lebenswerte und sozial durchmischte Stadtquartiere sind zu schaffen, öffentliche Räume und das baukulturelle Erbe sind zu sichern."²²

"Der Senat führt ein nachhaltiges, strategisches Flächenmanagement ein und verfolgt eine aktive Ankaufs- und Vergabepolitik zum Aufbau einer strategischen Grundstücksreserve und zur Optimierung der Flächennutzung nach städtebaulichen, sozialen und ökologischen sowie stadtwirtschaftlichen Kriterien. Wichtige Ziele sind auch die Verstetigung des Baulandangebotes und die bessere Mobilisierung von Flächenpotenzialen."²³

"Der Senat wird neue Stadtquartiere lebendig, sozial gemischt, grün, partizipativ und stadtverträglich planen. Hierzu zählen eine leistungsfähige ÖPNV-Erschließung und die Verflechtung mit den bestehenden Nachbarschaften."²⁴

"Bauflächen sind effizient zu nutzen; bereits versiegelte Flächen zählen zum vorrangigen Wohnungsbaupotenzial. Die Innenentwicklung ist in allen Teilen der Stadt voranzutreiben. Bei allen Projekten sollen notwendige Infrastruktur und Freiräume mitgeplant und gebaut werden. ²⁵Bei Nachverdichtung von Wohnquartieren ist eine frühzeitige Einbeziehung der Bewohnerschaft unabdingbar. Der Senat unterstützt in diesem Zusammenhang die Aufstellung von

¹⁹ ebda., Seite 16 oben

²⁰ ebda., Seite 22 unten

²¹ Richtlinien der Regierungspolitik, 2016-2021, Senatskanzlei, Berlin 2016
<https://www.berlin.de/rbmskzl/regierender-buergermeister/senat/richtlinien-der-politik>

²² Richtlinien der Regierungspolitik, 2016-2021, Kapitel Stadtentwicklung und Wohnen, Senatskanzlei, Berlin 2016 <https://www.berlin.de/rbmskzl/regierender-buergermeister/senat/richtlinien-der-politik>

²³ ebda.

²⁴ ebda.

²⁵ ebda.

Bebauungsplänen als Regelinstrument. Baukultur und Architekturqualität sind zu sichern."

"Flächen für den Wohnungsbau sollen vorrangig an landeseigene Wohnungsgesellschaften, Genossenschaften, soziale Bauträger wie auch Baugruppen vergeben werden. Der Anteil von Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung soll 30 % bis 50 % der Wohnfläche betragen."²⁶

"Stadtgestaltung ist im Bereich der Stadtplanung und Städtebauförderung ein zentrales Anliegen. Der Senat wird Stadtplätze und Grünanlagen mit hoher Aufenthaltsqualität und inklusiver Gestaltung schaffen."²⁷

"Das Land Berlin, die Bezirke und die öffentlichen Unternehmen werden eine Vorreiterrolle beim Klimaschutz einnehmen. Öffentliche Neubau- und Sanierungsvorhaben werden einem hohen Energiestandard verpflichtet, darüber hinaus wird der Senat Qualitätsstandards zum nachhaltigen Bauen einführen."²⁸

"Der Senat wird in ausreichendem Maße Flächen für Kleingärtner/innen sichern. Wenn Kleingartenflächen im Einzelfall nicht an ihrem bisherigen Standort verbleiben können, sind in räumlicher Nähe Ersatzflächen zu schaffen. Dies wird über den Kleingartenentwicklungsplan abgesichert."²⁹

"Der Senat wird alle rechtlichen Möglichkeiten zur Anordnung von Tempo 30 Abschnitten im Hauptverkehrsstraßennetz zum Schutz der Wohnbevölkerung vor Verkehrsfolgen (Verkehrssicherheit, Luftreinhaltung und/oder Lärmbelastungen) nutzen."³⁰

"Zur dauerhaften Stärkung der bezirklichen Kulturarbeit wird der Senat prüfen, mit welchen Instrumenten Mindeststandards für die personelle und finanzielle Ausstattung der bezirklichen Kulturarbeit eingeführt werden können. Der Senat wird die Mittel für den Bezirkskulturfonds deutlich erhöhen."³¹

"Der Senat wird gemeinsam mit den Bezirken nach geeigneten Instrumenten und Verfahren suchen, um das Netz öffentlicher Bibliotheken - z.B. in Verbindung mit neuen Schulen - den Erfordernissen und Bedürfnissen einer wachsenden und diversen Stadtgesellschaft anzupassen und auszubauen."³²

²⁶ ebda.

²⁷ ebda.

²⁸ Richtlinien der Regierungspolitik, 2016-2021, Kapitel Umwelt, Verkehr, Klimaschutz, Senatskanzlei, Berlin 2016 <https://www.berlin.de/rbmskzl/regierender-buergermeister/senat/richtlinien-der-politik>

²⁹ ebda.

³⁰ ebda.

³¹ Richtlinien der Regierungspolitik, 2016-2021, Kapitel Kultur und Europa, Senatskanzlei, Berlin 2016 <https://www.berlin.de/rbmskzl/regierender-buergermeister/senat/richtlinien-der-politik>

³² ebda.

Resümee

Die politischen Ziele für die Legislatur 2016-2021 nehmen Elemente der informellen Planungen auf, formulieren städtebaulich-funktionale Vorstellungen und geben Orientierung hinsichtlich möglicher Ergänzungen und für die Art zusätzlichen Wohnungsbaus. Dazu gehören

- die Schaffung von sozial gemischten Quartieren,
- die effiziente Nutzung von Bauflächen, insbesondere landeseigene,
- die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum,
- die Stärkung von Bildung und Kultur
- die Beachtung der Belange von Natur und Umweltschutz sowie
- Partizipation.

1.3.4 Planungen Dritter

Planung Rathausgalerie³³

Zwischen 2006 und 2008 gab es Bemühungen eines privaten Entwicklers, auf den nördlich des Rathauses angrenzenden Flächen einen Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort zu realisieren. Vorgesehen waren:

- Abriss des BVV-Saales und Schaffung eines neuen öffentlichen Zuganges in den grünen Blockinnenbereich des Rathauses.
- Neubau eines viergeschossigen Baukörpers zwischen dem neuen Durchgang und der nördlich angrenzenden Bestandsbebauung; die Tiefenentwicklung des Baukörpers hätte Teile des "Wäldchens" (Grunackpark) südlich des Polizeistandes in Anspruch genommen.
- Städtebauliche Vermittlung zwischen der Bauflucht des Rathauses und der Bebauung am Tempelhofer Damm durch den halbrunden Zugangsbereich zur Galerie.
- Erschließung des Neubaukomplexes vom Tempelhofer Damm; Schaffung eines Parkhauses.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren 7-24 VE³⁴ sollte diese städtebauliche Planung planungsrechtlich gesichert werden.

Die Planung der Rathausgalerie wurde nicht weiterverfolgt; das Planverfahren wurde 2010 eingestellt.

³³ Bernd Albers Gesellschaft von Architekten mbH: Rathaus-Galerie Tempelhof Berlin 2008 i.A. der ING REAL ESTATE/SEPA

³⁴ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin: Bebauungsplan 7-24 VE. Vorlage für die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Stand 14.3.2007

Planung Götzquartier³⁵

Im Jahr 2015 wurde von einer privaten Planungsgruppe, unter Mitwirkung eines landeseigenen Wohnungsunternehmens, ein detailliertes städtebaulich-funktionales Konzept für den Block östlich des Rathauses entwickelt.

Wichtigste Komponenten waren:

- "Schaffung einer dem Standort angemessenen prägnanten Standort-Identität und einer hohen Nutzungsattraktivität"
- Neuordnung und Konzentration der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, "Ausbau der kommunalen Zentrumsfunktion".
- "Stabilisierung der Nahverkehrsfunktion des Tempelhofer Damms..."
- "Schaffung von Wohnraum" im geförderten wie freien Segment, also für unterschiedliche Bevölkerungsschichten (400-600 Wohnungen).
- Innovatives stadttechnisches Konzept.
- Bessere Vernetzung für Fußgänger und Radfahrer im Quartier.
- Schrittweiser Umsetzungsprozess unter Einbeziehung unterschiedlicher Bauherren (städtisches Unternehmen, Genossenschaften, Baugruppen, Entwickler für gewerbliche Nutzungen).

Der Vorstoß der Planungsgruppe wurde nach gemeinsamer Ansicht von Hauptverwaltung und Bezirk grundsätzlich als positiv erachtet. Als Voraussetzung für eine Einschätzung der prinzipiellen Entwicklungsfähigkeit eines derartigen Projektumfangs wurde eine detaillierte Ermittlung der Nutzungs- und Sanierungsbedarfe der öffentlichen Einrichtungen sowie eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung als erforderlich angesehen. Um alle Planungen und Interessen zusammenzuführen und zu prüfen, wurde im Sommer 2016 entschieden, vorbereitende Untersuchungen gemäß §141 BauGB einzuleiten.

³⁵ Bürgerstadt Aktiengesellschaft: Neue Mitte Tempelhof, Götz Quartier, Ein Baustein für ein Berliner Modell "Urbaner Städtebau", Berlin 2015 und Antwortschreiben SenStadtUm, Sts an STADT UND LAND Wohnbauten GmbH und Bürgerstadt AG vom Januar 2016 zum Schreiben vom 30.11.2015

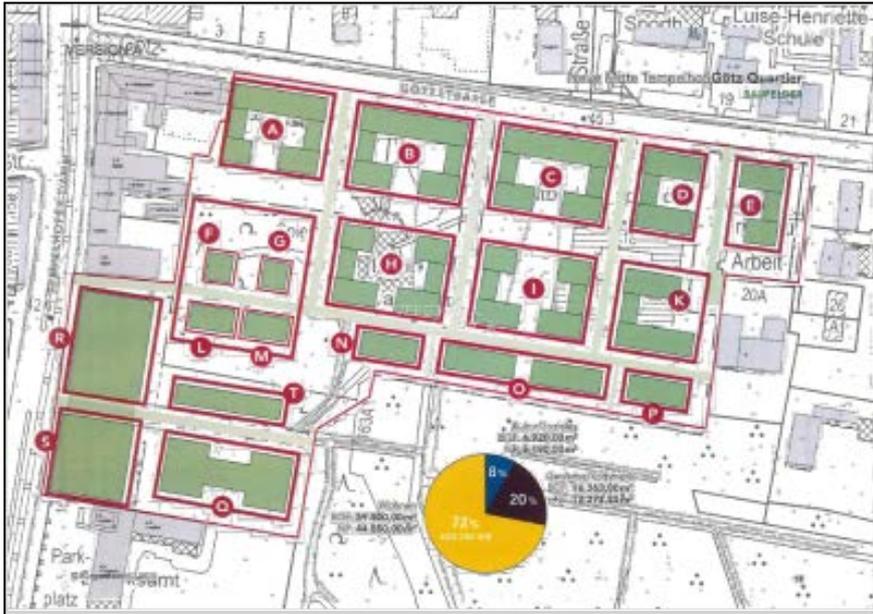


Abb. 40: Städtebauliches Konzept Götzquartier (Bürgerstadt AG)

Resümee

Die informellen Planungen zum Götzquartier zeigen Möglichkeiten der baulichen Neuordnung und Verdichtung sowie der Nutzungserweiterung. Die dargestellten städtebaulichen Überlegungen sind jedoch hinsichtlich ihrer Gesamtauswirkungen für den Raum (z.B. Infrastrukturbedarfe, Verkehrsaufkommen) nicht ausreichend konkretisiert und abgestimmt. Sie gaben den Anstoß für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen.

1.4 Demografische und soziale Entwicklung

Die vorliegende Analyse zur Bevölkerungs- und Sozialstruktur basiert auf einer Auswertung von Datenmaterial des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg für die Jahre 2005, 2010 und 2015. Weiterhin wurden Daten des Monitorings Soziale Stadtentwicklung, IBB-Wohnungsmarktberichte sowie die Bevölkerungsprognose 2015-2030 des Landes Berlin herangezogen. Zum Teil stehen Daten auf Ebene der statistischen Blöcke zur Verfügung, zum Teil auf Ebene der lebensweltlich orientierten Räume (LOR) bzw. des Bezirks. Die Zuordnung ist bei den jeweiligen Angaben entsprechend gekennzeichnet.

Das Gebiet liegt in der Bezirksregion 070404 Tempelhof. Der Teilbereich des Gebietes westlich des Tempelhofer Damms liegt im Planungsraum (PLR) Manteuffelstraße, östlich des Tempelhofer Damms im PLR Rathaus Tempelhof, die in der Systematik der lebensweltlich orientierten Räume (LOR) wie folgt verortet sind:

Ebenen der lebensweltlich orientierten Räume (LOR)

Ebene LOR	Schlüssel	Name
Bezirk (BZ)	07	Tempelhof-Schöneberg
Prognoseraum (PRG)	04	Tempelhof
Bezirksregion (BZR)	04	Tempelhof
Planungsraum (PLR)	03 05	Manteuffelstraße Rathaus Tempelhof

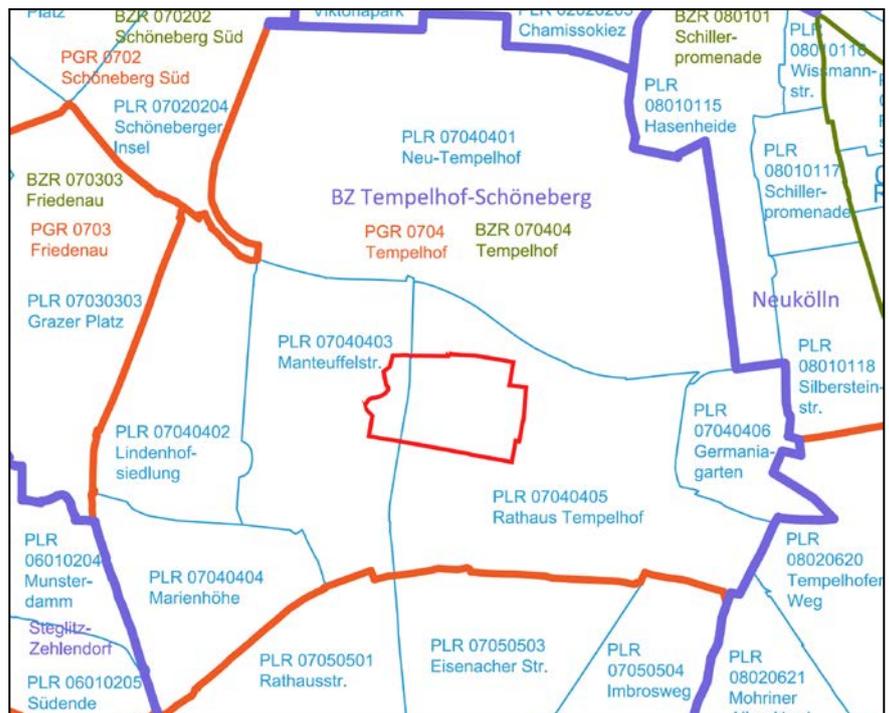


Abb. 41: Verortung des Gebietes innerhalb der Systematik der lebensweltlich orientierten Räume (LOR) (Geoportal Berlin)

Das Gebiet gliedert sich in folgende Blöcke westlich und östlich des Tempelhofer Damms:

- Westlich: 068083, 068202, 068084, 068091 mit den Teilblöcken 002, 003, 004 und 001 (teilweise, vgl. Karte)
- Östlich: 068144, 068145 mit den Teilblöcken 001 und 002, 068146, 069147 (nur Germaniastraße 12-13), 068628 mit den Teilblöcken 001-009, 068613, 068615 (nur Teilblock 001), 068614, 068617 (nur Teilblock 001), 068168, 068169 (nur Teilblock 001)

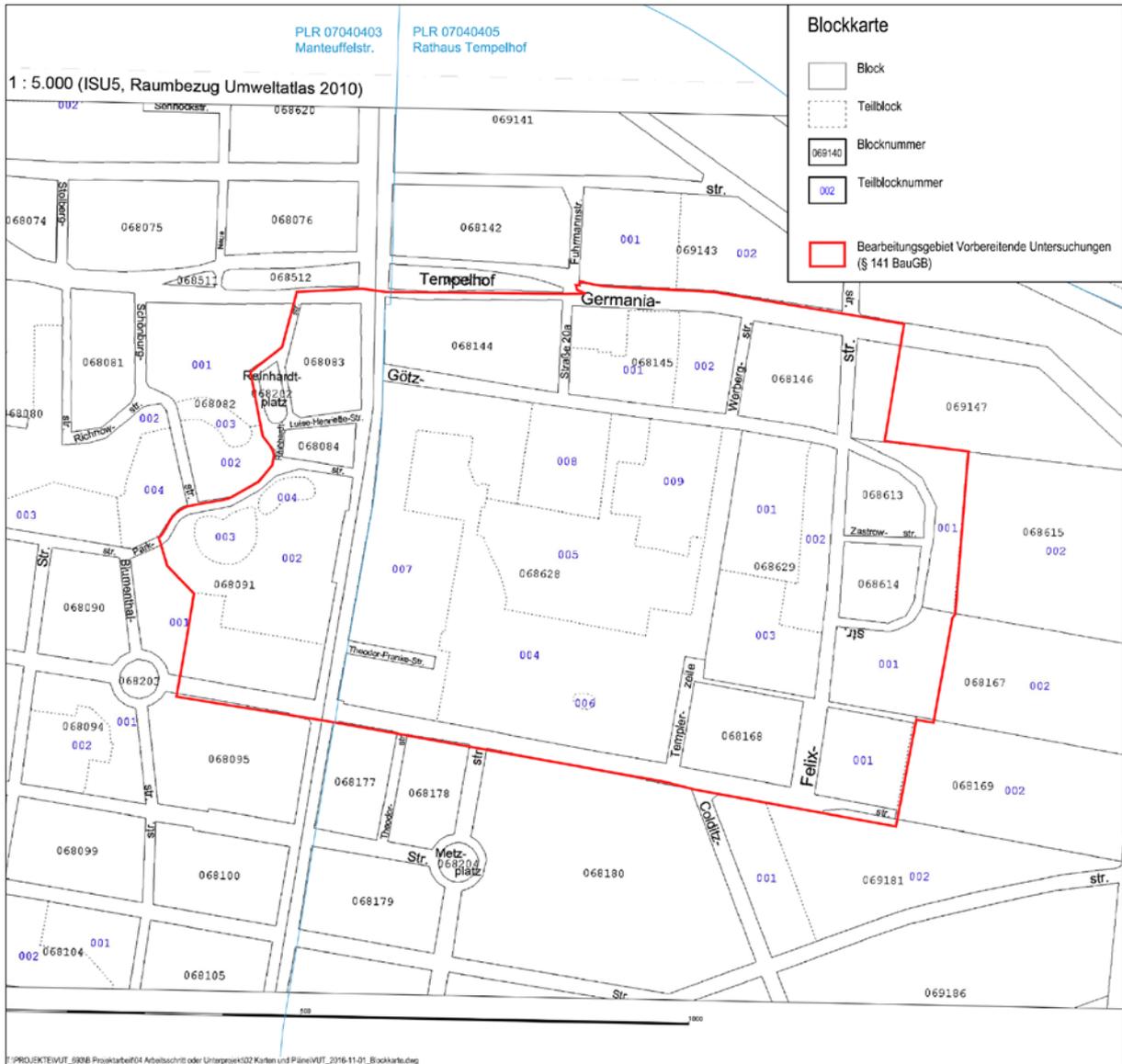


Abb. 42: Untersuchungsgebiet mit Nummern der statistischen Blöcke (Geoportal Berlin)

Demografische Entwicklung

Bevölkerungszahl im Vergleich³⁶

Am 31.12.2015 lebten im Gebiet 4.110 Personen. Der Anteil an Männern liegt seit Jahren stabil bei knapp 50 %. Der Ausländeranteil ist im Gebiet zwischen 2005 und 2015 von 8,7 % auf 12,7 % gestiegen.

Der Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund lag im Jahr 2015 in den Planungsräumen Tempelhof und Manteuffelstraße zusammengenommen bei 35,7 %, knapp 5 % mehr als im Berliner Durchschnitt.

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung im räumlichen Vergleich

Räumlicher Bezug	Personen 2005	Personen 2010	Personen 2015	Zuwachs 2005-2010/ 2010-2015 in %	Deutsche Staatsbürgerschaft 2015 in %	Migrationshintergrund 2015 in %
Berlin	3.339.436	3.387.562	3.610.156	1,44 / 6,57	82,8	29,9
Bezirk	327.765	329.245	341.161	0,45 / 3,62	82,0	33,7
PGR 0704*	57.248	58.718	63.310	2,57 / 7,82	81,1	35,1
PLR 07040403 + PLR 07040405**	31.728	32.564	34.562	2,63 / 6,14	80,6	35,7
vU-Gebiet***	3.750	3.909	4.110	4,24 / 5,14	87,3	k.A.

* Prognoseraum Tempelhof (0704)

** Planungsraum Manteuffelstraße (07040403) und Planungsraum Rathaus Tempelhof (07040405)

*** Summe aller betreffenden statistischen Blöcke³⁷

Altersstruktur im Vergleich³⁸

Der Anteil an Kindern und Jugendlichen ist im berlinweiten Vergleich leicht unterdurchschnittlich, der Anteil an älteren Menschen überdurchschnittlich hoch. Die Anzahl an Kindern unter sechs Jahren hat jedoch in den vergangenen zehn Jahren um 30 % zugenommen. Auch die Altersgruppe der jungen Erwachsenen ist stark gestiegen (18 bis unter 27 Jahre). Hingegen ist die Zahl an Jugendlichen von 15 bis unter 18 Jahren sowie der 27- bis unter 45-Jährigen gesunken bzw. erst in den letzten Jahren wieder leicht angestiegen. Bei den Altersgruppen ab 55 Jahren ist eine geringe Zunahme zu verzeichnen.

³⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin am 31.12.2005 / 31.12.2010 / 31.12.2015

³⁷ Ein Teil des Blocks 068091-001 liegt außerhalb des Gebietes. Zur Ermittlung der Bevölkerungszahl nur der innerhalb des Gebietes lebenden Bevölkerung wurde eine Hilfsrechnung in vier Schritten vorgenommen:

- Ermittlung der Anzahl der Wohnungen außerhalb des Gebietes durch manuelle Zählung
- Ermittlung der Belegungsdichte pro Wohnung für den gesamten Block anhand von Angaben des AfS (Anzahl Einwohner/Anzahl Wohnungen)
- Berechnung der außerhalb des Gebietes lebenden Einwohner durch Multiplikation Anzahl der Wohnungen außerhalb des Gebietes mit Faktor Belegungsdichte des Blocks
- Abziehen von der Gesamtanzahl Einwohner

³⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin am 31.12.2005 / 31.12.2010 / 31.12.2015

Tab. 3: Übersicht der Altersgruppen

Räumlicher Bezug	Personen 2015	Altersgruppe von ... bis unter ... Jahre in %							
		unter 6	6-15	15-18	18-27	27-45	45-55	55-65	65 und mehr
Berlin	3.610.156	5,8	7,3	2,3	10,4	27,8	15,4	11,9	19,1
Bezirk	341.161	5,3	7,1	2,4	10,2	25,0	16,2	12,9	20,7
PGR 0704*	63.310	5,7	7,0	2,2	11,0	26,9	15,7	12,0	19,5
PLR 07040403 + PLR 07040405**	34.562	5,7	6,7	2,1	11,3	28,7	15,3	12,1	18,1
vU-Gebiet***	4.110	5,3	5,8	2,0	11,0	24,8	16,7	13,4	28,0

* Prognoseraum Tempelhof (0704)

** Planungsraum Manteuffelstraße (07040403) und Planungsraum Rathaus Tempelhof (07040405)

*** Summe aller betreffenden statistischen Blöcke³⁹

Bevölkerungsentwicklung

In den vergangenen zehn Jahren ist die Bevölkerungszahl im Gebiet kontinuierlich angestiegen, zwischen 2006 und 2010 um 4,2 % und zwischen 2010 und 2015 um 5,1 %. In demselben Zeitraum hat die Zahl der An- und Abmeldungen in die betreffenden Planungsräume deutlich zugenommen. Während sich die Fluktuation bei Personen ausländischer Herkunft und bei Kindern unter sechs Jahren erhöht hat, ist sie bei Personen im Alter von 60 Jahren und älter stark gesunken. Ebenfalls gesunken ist seit 2010 die Zahl an Anmeldungen von Personen, die aus dem Berliner Umland kommen bei gleichzeitig steigender Zahl an Abmeldungen ins Berliner Umland.⁴⁰

Noch etwa 60 % der in den betreffenden Planungsräumen lebenden Personen wohnen hier seit mehr als fünf Jahren. Etwa 38 % leben seit mehr als 10 Jahren hier. Entstand der positive Bevölkerungssaldo des Bezirks im Jahr 2010 noch fast ausschließlich durch Zuwanderung von außerhalb Berlins (98,0 %), so gab es im Jahr 2013⁴¹ auch einen leichten Binnenwanderungsüberschuss (8,3 %). Das bedeutet, es zogen mehr Personen aus anderen Bezirken nach Tempelhof-Schöneberg als umgekehrt. Von den im Jahr 2013 insgesamt nach Tempelhof-Schöneberg gezogenen Personen sind 39,4 % ausländischer Herkunft (Berlin: 41,0 %). 2010 waren es noch 31,2 % (Berlin: 31,9 %).

Laut Bevölkerungsprognose des Landes Berlin ist im Prognoseraum Tempelhof zwischen 2015 und 2030 mit einem weiteren Anstieg der Bevölkerungszahl von 7,2 % in der mittleren Prognosevariante zu rechnen (im Vergleich: Bezirk Tempelhof-Schöneberg: 2,7 %; Berlin: 7,5 %). Damit liegt der prognostizierte Bevölkerungszuwachs im Berliner Durchschnitt. Im gleichen Zeitraum nimmt der Altersdurchschnitt von 43,5 Jahre auf 44,3 Jahre

³⁹ Zur Berechnung der Bevölkerungszahl innerhalb des Gebietes (4.110 EW) siehe Tab. Bevölkerungszahl im Vergleich; Die Angaben der Anteile einzelner Altersgruppen beziehen sich wiederum auf die Summe der gesamten statistischen Blöcke.

⁴⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: An- und Abmeldungen nach Planungsräumen (LOR) 2006 / 2010 / 2015

⁴¹ Seit dem 1.1.2014 ist eine Gliederung nach Bezirken aufgrund des novellierten Bevölkerungsstatistikgesetzes nicht mehr möglich.

leicht zu (Tempelhof-Schöneberg: 44,2 auf 45,4; Berlin: 42,9 auf 44,2).⁴² Ein Anstieg der Zahl von Kindern im einschulungsfähigen Alter ist noch bis 2025 zu erwarten.

Da der Stichtag für die Annahmen der Prognose im April 2015 lag, muss beachtet werden, dass z.B. die hohe Anzahl von in Berlin Zuflucht suchenden Menschen nach dem Stichtag nicht in die Prognose eingeflossen ist. Die Integration von Flüchtlingen ist bei der Schaffung von neuem Wohnraum sowie bei der Infrastrukturplanung zu berücksichtigen.

Soziale Entwicklung

Das Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin betrachtet die soziale Entwicklung anhand von Indikatoren, wie Arbeitslosigkeit, Langzeitarbeitslosigkeit, Transferbezug und Kinderarmut auf Ebene der Planungsräume. Die Planungsräume Manteuffelstraße (07040403) und Rathaus Tempelhof (07040405) weisen im Monitoring 2015 eine stabile und gegenüber 2010 unveränderte mittlere Problemdichte (Statusindex mittel) auf.

Die Armutsgefährdung⁴³ im Bezirk Tempelhof-Schöneberg ist in den vergangenen Jahren stärker zurückgegangen als im Berliner Durchschnitt. Während der Anteil armutsgefährdeter Personen in Berlin zwischen 2005 und 2009 von 16,1 % auf 14,1 % gesunken ist, sank die Quote im Bezirk von 16,3 % auf 12,2 %. Seither stagniert die Entwicklung sowohl auf Landes- als auch auf Bezirksebene. Berlinweit haben Einpersonenhaushalte unter 65 Jahren (22,0 %), Alleinerziehende (23,3 %) sowie Familien mit drei und mehr Kindern (26,9 %) die höchste Armutsgefährdungsquote. Am wenigsten armutsgefährdet sind zwei Erwachsene mit ein bis zwei Kindern (10,4 bis 14,1 %), Einpersonenhaushalte ab 65 Jahren (10,7 %) und zwei Erwachsene ohne Kind (4,2 bis 6,9 %). Einen großen Unterschied gibt es bei der Betrachtung des Migrationshintergrundes in Bezug auf die Armutsgefährdung: Bei Deutschen ohne Migrationshintergrund liegt die Quote bei 9,8 %, bei Personen mit Migrationshintergrund liegt sie bei 25,9 %.⁴⁴

⁴² Bevölkerungsprognose Berlin 2015-2030, Veränderung in Prognoseräumen, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Januar 2016

⁴³ Weniger als 60 % des mittleren Einkommens (Median) der Gesamtbevölkerung

⁴⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Regionaler Sozialbericht Berlin und Brandenburg 2015

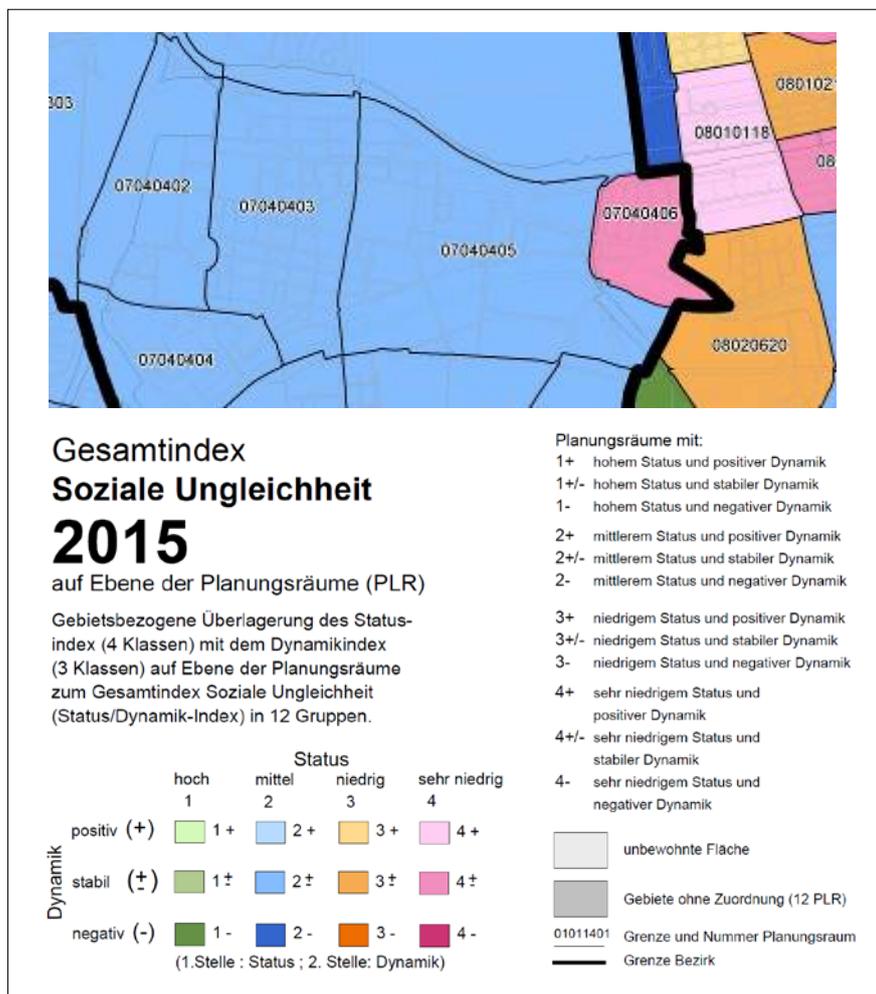


Abb. 43: Status/Dynamik Index Soziale Stadtentwicklung 2015 (LOR) (Geoportal Berlin)

Tab. 4: Sozialindikatoren im Vergleich⁴⁵

	PLR 07040403/ PLR 07040405		Bezirk		Berlin	
	2009	2014	2009	2014	2009	2014
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen in €	/	/	1.600	1.925	1.550	1.750
Armutsgefährdung in %	/	/	12,2	12,5	14,1	14,1
Arbeitslose in %	9,3/ 10,4	8,6/ 9,6	8,4	7,9	9,9	7,9
Transferbezieher nach SGB II in %	22,0/ 24,6	21,3/ 24,6	19,2	18,8	21,3	19,9
Nicht arbeitslose Transferbezieher in %	14,0/ 15,4	14,4/ 15,9	12,7	12,6	13,8	13,5
Transferbezieher < 15 J. in %	41,9/ 43,0	38,2/ 43,0	33,7	30,1	37,4	32,1

⁴⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Statistische Berichte 2009 und 2014, Sozialbericht 2015; Monitoring Soziale Stadtentwicklung Berlin 2010 und 2015; Koordinierungsstelle lokales Handeln und Planen (SPK DK) Tempelhof-Schöneberg; Kernindikatoren zur Bewertung der Wohn- und Lebensqualität in den LOR 07040403 und 07040405 für die Jahre 2009 und 2014

Zwischen 2009 und 2014 stieg das durchschnittliche Nettoeinkommen in Tempelhof-Schöneberg - stärker als im Berliner Durchschnitt - auf 1.925 €. Die bis dahin verhältnismäßig niedrige Arbeitslosenquote sank langsamer als im Berlinvergleich und lag im Jahr 2014 mit 7,9 % im Berliner Durchschnitt. Die insgesamt positive Arbeitsmarkt- und Einkommensentwicklung schlägt sich jedoch bislang nicht auf die Armutsgefährdungs-⁴⁶ bzw. Mindestsicherungsquoten nieder. Berlinweit stagniert bzw. steigt sogar leicht der Anteil an armutsgefährdeten Personen. Auch der Anteil an Personen, die auf Leistungen der sozialen Mindestsicherung angewiesen sind, stagniert bzw. sinkt nur leicht. Nahezu jedes dritte Kind unter 15 Jahren erhält dabei Transferleistungen. Die angeführten Sozialindikatoren in den betreffenden Planungsräumen sind deutlich schlechter als im Berliner und im Bezirksdurchschnitt, insbesondere im PLR Rathaus Tempelhof (PLR 07040405, östlich des Tempelhofer Damms).

Resümee

Der Bevölkerungszuwachs hat im Gebiet bereits früher eingesetzt als im übrigen Stadtgebiet und steigt seit mindestens 10 Jahren kontinuierlich an. Bei Kindern unter sechs Jahren und bei jungen Erwachsenen ist der Zuwachs besonders hoch, wobei der Anteil an Kindern und Jugendlichen im berlinweiten Vergleich immer noch leicht unterdurchschnittlich ist. Neben dem hohen Zuzug von außerhalb Berlins hat der Bezirk auch einen Binnenwanderungsüberschuss. Gleichzeitig ist die Fluktuationsrate überdurchschnittlich angestiegen.

Der im Bezirk vormals überdurchschnittlich hohe Altersdurchschnitt hat sich im Gebiet in den vergangenen Jahren dem Niveau des übrigen Stadtgebietes nahezu angeglichen.

In den kommenden 15 Jahren ist demnach weiterhin mit einer steigenden Nachfrage nach Grün- und Spielflächen im nahen Wohnumfeld sowie nach Kita-, Schul- und Jugendfreizeitangeboten auszugehen. Der gleichzeitig hohe und weiter ansteigende Anteil älterer Personen an der Gesamtbevölkerung erweitert den Anforderungskatalog für die zukünftige Entwicklung des Gebietes hinsichtlich Barrierefreiheit, Versorgung, Stadt der kurzen Wege, altersgerechtem Wohnraum sowie entsprechender Freizeitangebote.

Die verfügbaren Sozialindikatoren des Bezirks, wie beispielsweise Haushaltseinkommen, Arbeitslosen- und Armutsgefährdungsquote sind etwas besser als der Berliner Durchschnitt. In den die vorbereitenden Untersuchungen betreffenden Planungsräumen sind sie jedoch deutlich schlechter als im Berliner und im Bezirksdurchschnitt und stagnieren in der Entwicklung.

Aus den Entwicklungen ergibt sich Handlungsbedarf in Bezug auf Umfang und Art sozialer Infrastruktureinrichtungen (z.B. Kita- und Jugend-

⁴⁶ Als armutsgefährdet gelten Personen, deren Äquivalenzeinkommen weniger als 60 Prozent des mittleren (Median) Pro-Kopf-Einkommens beträgt.

einrichtungen) sowie das Angebot an öffentlichen Räumen und ihrer allgemeinen Zugänglichkeit, um auch zukünftig die Funktionsfähigkeit des Raums und seine Zentrumsbedeutung sicherzustellen (§ 136 (3) Nr. 2b und c BauGB). Gleichermaßen ergibt sich die Notwendigkeit, preiswerten Wohnraum zu bewahren bzw. teilweise auszubauen.

1.5 Wohnungsbestand und Mietentwicklung

Für die vorliegende Analyse wurden Daten des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg, des Berliner Mietspiegels sowie des CBRE/Berlin Hyp Wohnmarktreportes ausgewertet und um Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen sowie eigene Berechnungen ergänzt.

Wohnraumstruktur

Derzeit gibt es im Gebiet 2.270 Wohnungen.⁴⁷ Ein Viertel (27 %) der Wohnungen sind Ein- bis Zwei-Raum-Wohnungen, mehr als die Hälfte (61 %) sind Drei- bis Vier-Raum-Wohnungen und gut jede achte Wohnung (12 %) hat fünf oder mehr Räume.⁴⁸

Tab. 5: Wohnraumstruktur im Vergleich⁴⁹

	Anzahl Wohnungen	1-2 Räume in %	3-4 Räume in %	ab 5 Räume in %	Wohnfläche je WE in m ²
Berlin	1.902.675	21,9	60,3	17,8	73,1
Bezirk	180.862	22,9	59,5	17,6	74,9
BZR 070404*	33.969	63,2	32,6	4,2	68,3
PLR 07040403*	13.207	63,1	34,8	2,2	66,9
PLR 07040405*	5.607	68,5	29,3	2,3	67,1
vU-Gebiet**	2.270	26,9	61,5	11,6	/

* 31.12.2015

** 28.05.2014

⁴⁷ Siehe Anmerkung zur Tab. Bevölkerungsentwicklung im Vergleich: Die WE-Anzahl im Gebiet ergibt sich aus den Blockdaten des AfS, Stand VÖT2, 28.05.2014, abzüglich der manuell erfassten WE außerhalb des Gebietes. Die übrigen Angaben des AfS zur Wohnungsgröße beziehen sich wieder auf die vollständigen Blockdaten (ohne Abzug außerhalb liegender WE).

⁴⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) in ausgewählten Blöcken in Berlin am 09.05.2011 nach Gebäude- und Wohnungsmerkmalen (Stand VÖT2, 28.05.2014)

⁴⁹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Statistischer Bericht F I 1 - j/15

Die durchschnittliche Wohnungsgröße im näheren Umfeld des Gebiets (PLR, BZR) liegt leicht unter dem Berliner Durchschnitt.

Größere Differenzen sind im räumlichen Vergleich bei der Anzahl der Räume je Wohnung festzustellen: Kleinere Wohnungen mit ein bis zwei Räumen machen zwar mit einem guten Viertel einen nennenswerten Teil des Wohnungsbestandes aus. Dieser liegt sogar leicht über dem Berliner Durchschnitt. Im näheren Umfeld liegt der Anteil sogar mehr als doppelt so hoch wie im Berliner Durchschnitt. Das Angebot an Wohnungen mit drei bis vier Räumen im Gebiet liegt in etwa im Berliner Durchschnitt, jedoch deutlich über dem Angebot im näheren Umfeld. Hingegen liegt das Angebot an großen Wohnungen ab fünf Räumen sowohl im Gebiet als auch im näheren Umfeld deutlich unter dem Berliner Durchschnitt.

Ca. zwei Drittel der Wohnungen (65 %) haben eine Größe zwischen 50 und 89 m². Insgesamt 85 % der Wohnungen sind kleiner als 90 m². 10 % der Wohnungen haben eine Größe zwischen 90 und 119 m² und nur jede zwanzigste Wohnung (5 %) weist eine Wohnfläche von 120 m² und mehr auf.

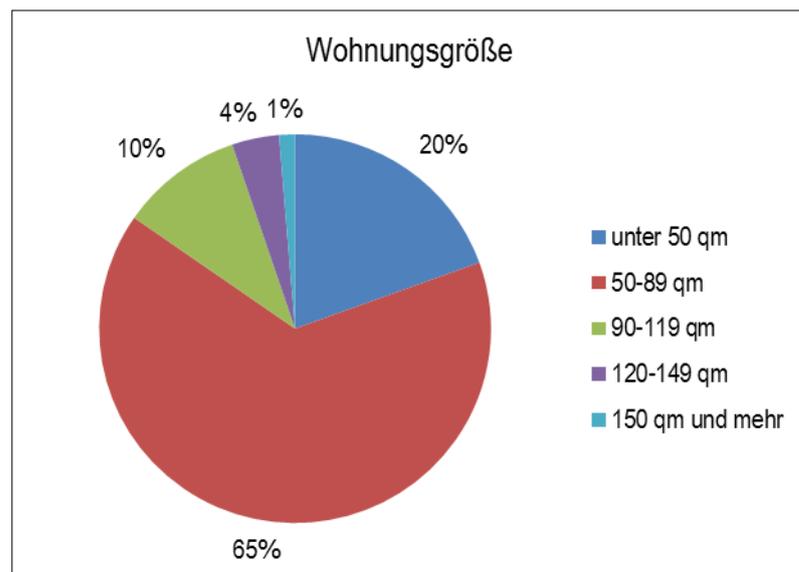


Abb. 44: Wohnraumstruktur: Wohnungsgröße in m² (eigene Darstellung)

Bei der Vor-Ort-Begehung durch die Planergemeinschaft sind keine augenscheinlichen Wohnungsleerstände aufgefallen (z.B. durch Häufungen nicht belegter Klingelschilder oder Sichtung von Fensterfronten ohne Gardinen und/oder Blumen). Es kann im Gebiet von einer weitgehenden Komplettvermietung ausgegangen werden.

Das weitere Wohnungsbaupotenzial durch Ergänzung/Neubau im Bestand ist begrenzt. Es gibt kaum Baulücken. Viele der Dachgeschosse sind bereits ausgebaut. Das durch Luftbildsichtung und Messung rein rechnerisch überschlägig ermittelte mittel- bis langfristig realisierbare Wohnungspotenzial im Untersuchungsgebiet durch Dachgeschossaus- und -aufbau liegt bei etwa

150-200 Wohneinheiten (Annahme: durchschnittlich 80 m²/WE BGF).⁵⁰ Eine Überprüfung auf planungsrechtliche Zulässigkeit wäre erforderlich.

Nennenswertes Wohnungsbaupotenzial könnte demnach vorrangig im Bereich der landeseigenen Grundstücke zwischen Stadtbad Tempelhof und Rathaus durch Neuordnung (planerisch und baulich) geschaffen werden (vgl. hierzu Kapitel 1.3).

Haushaltsstruktur

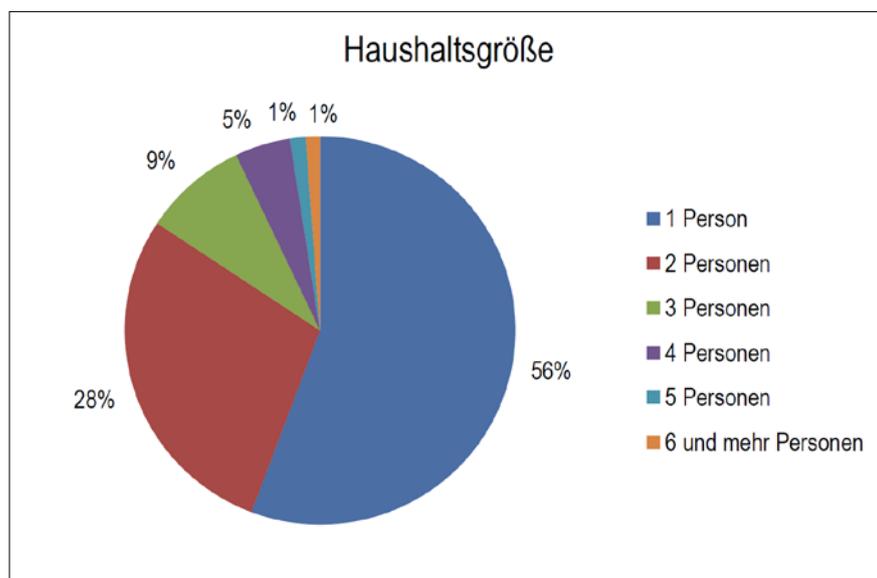


Abb. 45: Haushaltsstruktur im Gebiet: Haushaltsgröße nach Anzahl der Personen (eigene Darstellung)

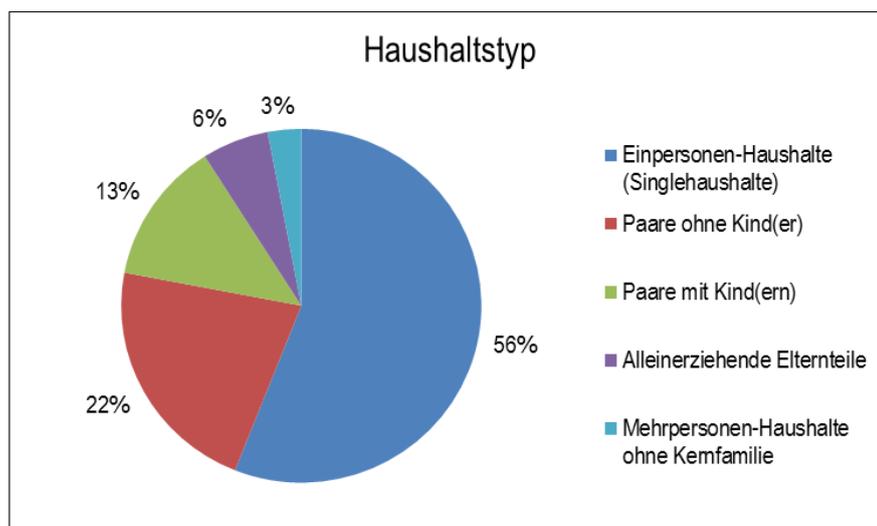


Abb. 46: Haushaltsstruktur im Gebiet: Haushaltstyp (eigene Darstellung)

⁵⁰ Hierbei kann es sich nur um einen sehr überschläglichen Wert handeln, da die Möglichkeiten je nach Dachform bzw. Statik sehr unterschiedlich sein können.

Im Zuge des Zensus 2011 wurden 56 % Ein-Personen-Haushalte im Gebiet ermittelt. Bei weiteren 28 % handelt es sich um Zwei-Personen-Haushalte. Nur 7 % der Haushalte bestehen aus vier oder mehr Personen. Mehr als drei Viertel der Haushalte sind kinderlos.⁵¹

Seit dem Zensus 2011 hat sich die Wohnungsanzahl nicht oder nicht nennenswert erhöht. Die Bevölkerungszahl hingegen ist seit 2010 um mehr als 5 % gestiegen. Die durchschnittliche Belegungsdichte beträgt zum Ende des Jahres 2005 etwa 1,5 Personen je Wohnung, Ende 2015 sind es bereits 1,7 Personen je Wohnung. Ohne die Ein-Personen-Haushalte liegt sie bei etwa 2,5 Personen je Wohnung, Tendenz steigend.⁵²

Mietenentwicklung

Das Gebiet ist im Berliner Mietspiegel 2015 fast ausschließlich als mittlere Wohnlage ausgewiesen. Westlich des Tempelhofer Damms leben 98,8 % der Haushalte in mittlerer Wohnlage (PLR Manteuffelstraße). Östlich des Tempelhofer Damms (PLR Rathaus Tempelhof) ist das Bild etwas differenzierter: Hier leben 38,5 % der Haushalte in einfacher Wohnlage. Dies betrifft jedoch hauptsächlich Bereiche außerhalb des Gebietes nahe der BAB 100. Etwa ein Drittel der Bevölkerung beider PLR ist erhöhter Lärmbelastung durch Straßenverkehr ausgesetzt.

Tab. 6: Mietpreisspanne im Berliner Mietspiegel 2009 und 2015 (vereinfacht)⁵³

Berlin	2009		2015	
Baujahr	Vergleichsmiete (mittlere Lage)	Angebotsmiete (Median)	Vergleichsmiete (mittlere Lage)	Angebotsmiete (Median)
bis 1918	3,15 € bis 5,15 €	PLZ 12099: 5,50 € PLZ 12103: 5,96 €	5,49 € bis 7,18 €	PLZ 12099: 8,45 € PLZ 12103: 8,50 €
1919 - 1949	3,21 € bis 5,70 €		5,44 € bis 6,86 €	
1950 - 1990	4,51 € bis 7,04 €		5,10 € bis 7,14 €	
1991 - 2007	6,54 € bis 7,03 €		6,92 € bis 10,01 €	

⁵¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Haushalte in Berlin am 9. Mai 2011 nach Haushaltsgröße/ nach Typ des privaten Haushalts (nach Familie)

⁵² Amt für Statistik Berlin-Brandenburg Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin am 31.12.2005/31.12.2010/31.12.2015, Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) in ausgewählten Blöcken in Berlin am 09.05.2011 nach Gebäude- und Wohnungsmerkmalen (Stand VÖT2, 28.05.2014), eigene Berechnungen

⁵³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Berliner Mietspiegel 2009 und 2015, CBRE Wohnmarktreport 2016

Die gemittelte ortsübliche Vergleichsmiete liegt im Gebiet - je nach Baualter, Größe und Ausstattung der Wohnung - zwischen 5,49 € und 10,01 €. Besonders hoch liegt die ortsübliche Vergleichsmiete bei Gebäuden, die nach 1990 errichtet wurden sowie bei sehr kleinen und bei großen Wohnungen über 90 m². Berlinweit ist der größte Mietenanstieg binnen sechs Jahren mit bis zu 75 % im unteren Mietpreisniveau bei Altbauten bis 1918 zu verzeichnen.⁵⁴

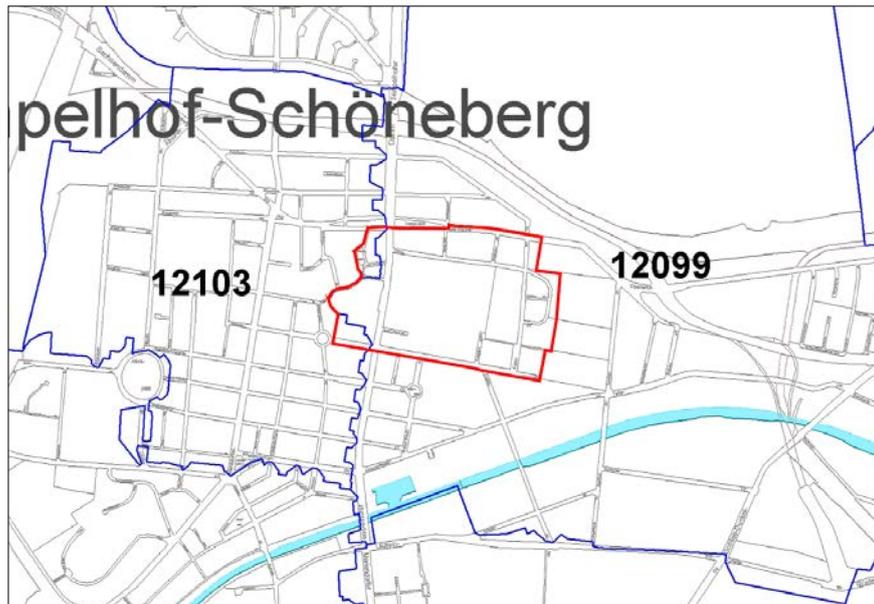


Abb. 47: Kartenausschnitt PLZ-Gebiete (Geoportal Berlin)

Der Wohnmarktreport Berlin 2016 nennt aktuell eine durchschnittliche Angebots-(Kalt-)Miete von ca. 8,45 € im Postleitzahlgebiet 12099 (östlich des Tempelhofer Damms) bzw. 8,50 € im PLZ-Gebiet 12103 (westlich des Tempelhofer Damms). Damit liegt sie knapp unterhalb des Bezirksdurchschnitts von 8,91 € und dem Berliner Durchschnitt von 8,99 €. ⁵⁵

Mit einem Anteil von über 90 % Mietwohnungen am Gesamtwohnungsbestand hat die Entwicklung der Mietpreise Auswirkungen auf einen überdurchschnittlich hohen Anteil der Haushalte im Gebiet. Das Umwandelungsgeschehen von Miet- in Eigentumswohnungen ist bezogen auf Umwandlungen je 1.000 Wohnungen insgesamt zwar noch gedämpft, zieht aber parallel zur allgemeinen Berliner Entwicklung deutlich an und kann als weiteres Indiz für die derzeitige Bewegung auf dem Wohnungsmarkt gewertet werden, siehe nachfolgende Tabelle:

⁵⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Berliner Mietspiegel 2009 und 2015

⁵⁵ CBRE GmbH, Berlin Hyp AG: Wohnmarktreport Berlin 2010 und 2016

Tab. 7: Umwandlungsgeschehen im Vergleich⁵⁶

	Mietquote in % (Zensus 2011)	Umwandlungen je 1.000 WE 2013	Umwandlungen je 1.000 WE 2014	Umwandlungen je 1.000 WE 2015
Berlin	81,3	4,9	6,0	9,1
Tempelhof-Schöneberg	78,7	3,6	4,2	9,4
BZR 070404	84,5	1,7	2,4	10,6
PLR 07040403	89,4	3,5	0,0	14,5
PLR 07040405	91,1	0,0	8,2	4,3
vU-Gebiet	91,3	0,0	12,7	9,4

Inwiefern hier (ehemalige) Bestandsmieterinnen und -mieter von der Eigentumsbildung profitiert haben, kann mit den vorliegenden Daten nicht beantwortet werden.

In welchem Verhältnis sich die Mietkosten im Vergleich zum Haushaltseinkommen entwickelt haben, zeigt die Wohnkostenquote. Als besonders extrem ist der Anstieg der Wohnkostenquote zwischen 2009 und 2015 im PLZ-Gebiet 12099 zu bezeichnen: Hier ist sie von 18,9 % (Rang 180 von 189 Berliner PLZ-Gebieten mit Mietdaten) auf 27,9 % gestiegen (Rang 65 von 189). Dabei ist zu beachten, dass die mittlere Haushaltskaufkraft von 2.553 € im PLZ-Gebiet 12099 die niedrigste im gesamten Bezirk ist. Westlich des Tempelhofer Damms ist die Wohnkostenquote von 24,2 % im Jahr 2009 (Rang 103 von 189) auf 27,6 % (Rang 70 von 189) gestiegen.⁵⁷ Die Haushaltsnettoeinkommen hinken der Entwicklung der Mietpreise deutlich hinterher.

In diesem Zusammenhang ist auch die am 27. März 2018 festgesetzte Erhaltungsverordnung nach § 172 (1) Satz 1, Nr. 2 BauGB für das Gebiet Tempelhof zu sehen (Milieuschutz). Der nördliche bzw. nordwestliche Bereich des Untersuchungsgebiets ist im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung enthalten und fällt demnach unter die Regelungen für den Milieuschutz.

⁵⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Ergebnisse des Zensus 2011: Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) in ausgewählten Blöcken in Berlin am 09.05.2011 nach Gebäude- und Wohnungsmerkmalen (Stand VOT2, 28.05.2014), SenStadtUm AKS Immobilienmarktbericht Berlin, SenStadtUm AKS Mai 2016, eigene Berechnungen

⁵⁷ CBRE GmbH, Berlin Hyp AG: Wohnmarktreport Berlin 2010 und 2016

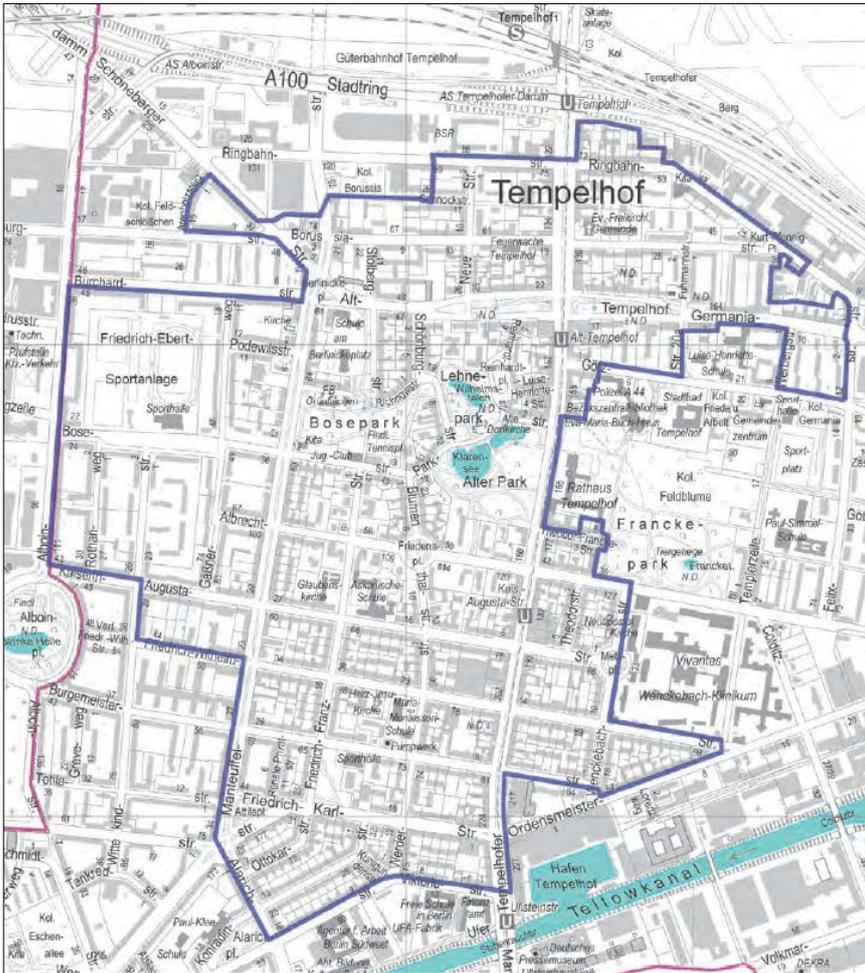


Abb. 48: Geltungsbereich Erhaltungsverordnung Bereich Tempelhof
(Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, FB Stadtplanung)

Soziale Wohnraumversorgung

Von den ca. 1,6 Mio. Mietwohnungen in Berlin sind etwa 125.000 mietpreisgebundene Sozialwohnungen.⁵⁸ Die Quoten von derzeit ca. 7,8 % Sozialwohnungen bzw. rund 15 % Wohnungen landeseigener Wohnungsunternehmen (nachfolgend: Wohnungen WU-Land) am Gesamtwohnungsbestand des Landes Berlin sollen nach Angaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen erhöht werden, u.a. durch Förderung des Wohnungsneubaus und einem breiten Mix an Maßnahmen zur Sicherung der sozialen und funktionalen Mischung in den Quartieren.⁵⁹

⁵⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Berliner Mietfibel 2016, S. 8

⁵⁹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (2014): Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025

Tab. 8: Soziale Wohnraumversorgung im Vergleich⁶⁰

	Wohnun- gen*	Wohnungen WU-Land*	Anteil in %	Sozial- wohnungen**	Anteil in %
Berlin	1,9 Mio.	293.000	15,4	125.000	7,8
BZR 070404	33.969	4.347	13,3	1.077	3,3
PLR 07040403	13.207	1.046	7,9	590	4,5
PLR 07040405	5.607	243	4,3	263	4,7

* 31.12.2015

** 31.08.2016

Die ohnehin knappe Versorgung mit preisgünstigem Wohnraum im Land Berlin und im Bezirk stellt im Gebiet und der näheren Umgebung eine verschärfte Herausforderung dar: Die Quote kommunaler Mietwohnungen beträgt in den betreffenden Planungsräumen zwischen 4 und 8 %. Die Quote an Sozialwohnungen beträgt weniger als 5 %, in der gesamten Bezirksregion gerade einmal 3,3 %. Laut Kataster der bezirklichen Wohnungsämter fallen in der BZR 070404 bis zum Jahr 2020 insgesamt 41 Sozialmietwohnungen aus den Mietpreis- und Belegungsbindungen. Von 2021 bis 2025 enden die Bindungen für weitere 72 Wohnungen.⁶¹

Resümee

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch eine vielfältige Wohnraumstruktur für alle Haushaltsgrößen und -typen. Der Schwerpunkt liegt überproportional bei größeren Wohnungen, bei einem gleichzeitig hohen Anteil kleiner Haushalte.

Der geringe Wohnungsneubau der letzten Jahre, der hohe Bevölkerungszuwachs, darunter ein starker Zuzug junger Familien mit Kindern sowie überdurchschnittlich stark anziehende Mietpreise in den letzten Jahren haben zu einer zunehmend angespannten Lage auf dem Mietwohnungsmarkt geführt, die sich in den kommenden Jahren weiter verschärfen wird. Die Mietpreise sind im untersuchten Gebiet zwar noch von innerstädtischen Spitzenlagen entfernt, doch verfügen die betroffenen Haushalte im Gebiet über ein vergleichsweise geringes Einkommen. Dazu kommt ein eklatantes Defizit an preisgünstigem Wohnraum bzw. an Sozialwohnungen bei gleichzeitig begrenztem zusätzlichem Wohnungspotenzial im Bestand (Baulücken, Dachgeschosse).

Mit Blick auf die lokalen und gesamtstädtischen Entwicklungserwartungen bei Bevölkerungszahl und -aufbau besteht Bedarf an Wohnungsneubau in allen Segmenten. Vor allem das Angebot an preisgünstigem Wohnraum muss verbessert werden. Darüber hinaus gibt es eine Überschneidung mit dem

⁶⁰ Angaben Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. IV C, 08/2016

⁶¹ Angaben Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Ref. IV C, 11/2016

Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung im Bereich Tempelhof, bei der Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen mit dem Ziel des Erhalts der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutz).

1.6 Beschaffenheit der Gebäude und Außenanlagen

Im September 2016 wurde durch die Planergemeinschaft eine grundstücks-scharfe Gebietsbegehung zur Einschätzung des Zustandes der Gebäudehülle und der Außenanlagen sowie des energetischen Erneuerungsbedarfes vorgenommen. Dabei lag der Fokus auf der straßenseitigen Fassade der Vorderhäuser, da diese prägend für das Erscheinungsbild im öffentlichen Raum sind. Nach Möglichkeit wurde auch eine Begehung der Wohnhöfe und eine Betrachtung der Gebäuderückseiten vorgenommen.

Berücksichtigung fanden der augenscheinliche Zustand von Fassade/Putz, Türen und Fenstern, Dacheindeckungen sowie sonstigen Anbauten, wie Erker, Balkone, Fallrohre oder Fensterläden. Der energetische Erneuerungsbedarf⁶² und Aspekte der Klimaanpassung fanden Berücksichtigung durch augenscheinliches Vorhandensein von neuer bzgl. nachträglich angebrachter Fassaden(außen)dämmung und Isolierglasfenstern, Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen sowie Fassaden- und Dachbegrünung. Bei der Bewertung der Außenanlagen wurde der Gestaltungsbedarf sowie Zustand von Belägen und Mobiliar betrachtet. Kleingärten waren nicht Bestandteil der Erhebung.

Der Erneuerungsbedarf wurde nach folgenden Kriterien eingeschätzt:

- gering (Neubau, augenscheinlich saniert bzw. neugestaltet)
- mittel (teilsaniert, augenscheinlicher Instandsetzungs- bzw. Gestaltungsbedarf)
- hoch (unsaniert, augenscheinlich hoher Instandsetzungs- bzw. Gestaltungsbedarf)

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Bewertungskriterien, nach denen die Einschätzung des Erneuerungs- bzw. Handlungsbedarfs vorgenommen wurde:

⁶² Die Erhebung des energetischen Sanierungsbedarfs ist eine Grob- bzw. Ersteinschätzung. Die Inaugenscheinnahme von Fassadendämmung und Isolierglasfenstern berücksichtigt beispielsweise nicht, ob eine Innendämmung vorhanden ist. Auch können Holz- oder Kastendoppelfenster nach hohem energetischem Standard saniert sein. Einen wesentlichen Anteil macht auch die Heizungs- und sonstige Gebäudetechnik aus, die hier nicht Bestandteil der Betrachtungen ist. Wiederum ist eine differenzierte Betrachtung schützenswerter Bausubstanz (Baudenkmale) und besonders erhaltenswerter Bausubstanz (BEBS) bei der Bestimmung konkreter Erneuerungsbedarfe notwendig. Zur präzisen Bestimmung des energetischen Erneuerungsbedarfs sowie konkreter Möglichkeiten und Lösungen zur Umsetzung sind entsprechend tiefere Untersuchungen durchzuführen.

Tab. 9: Bewertungsmatrix Erneuerungsbedarf Gebäudehülle und Außenanlagen

Zustandsbeschreibung	Bewertungskriterien				
	Zustand Putz/Fassade und Sockelbereich	Zustand Balkone, Erker	Zustand Türen, Fenster	Zustand Dacheindeckung	Zustand sonstige Anbauten, z.B. Fallrohre, Fensterläden, Außentreppe
gering	Neubau (< 10 Jahre) abgeschlossene Erneuerung augenscheinlich vollständig intakt				
mittel	augenscheinlich weitgehend intakt kleinere Schäden Verfärbungen				
hoch	Sichtbare Mängel, wie bröckelnder Putz, beschädigter Lack/Verfugung an Fenstern und Rahmen, beschädigte Dacheindeckung, beschädigte Regenrinne etc.				
Energetischer Sanierungsbedarf; Aspekte der Klimaanpassung	Fassadendämmung	Isolierglasfenster	Zusatzmerkmal Photovoltaik	Zusatzmerkmal Solarthermie	Zusatzmerkmal Fassaden- / Dachbegrünung
gering	Neubau, ab 12 cm	Vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
mittel	> 4 bis < 12 cm				
hoch	0 bis 4 cm	nicht vorhanden			
Erneuerungsbedarf Außenanlagen	Versiegelungsgrad	Zustand Belag	Zustand Bepflanzung	Mobiliar	Zusatzmerkmal Ausstattung mit Spielgeräten
gering	(ca.) bis 50 %	neu vollständig intakt gut gepflegt/gesunde Pflanzen ansprechendes gestalterisches Erscheinungsbild			z.B. Buddelkasten, Schaukel, Tischtennisplatte
mittel	(ca.) > 50 % bis 75 %	augenscheinlich weitgehend intakt kleinere Schäden mäßiger Pflegezustand mäßiges gestalterisches Erscheinungsbild			
hoch	(ca.) > 75 %	sichtbare Mängel schlechter Pflegezustand vertrocknete Pflanzen übermäßige Versiegelung			

Erneuerungsbedarf der Gebäudehülle

Fassaden und Dächer weisen zu über 50 % geringen Instandsetzungsbedarf auf und nur etwa 9 % der Gebäude zeigen einen hohen Sanierungsbedarf. Entlang des Tempelhofer Damms und bei der Märkischen Scholle waren zum Zeitpunkt der Erhebung an mehreren Gebäuden Sanierungsgeschehen (Fassaden eingerüstet) zu beobachten.

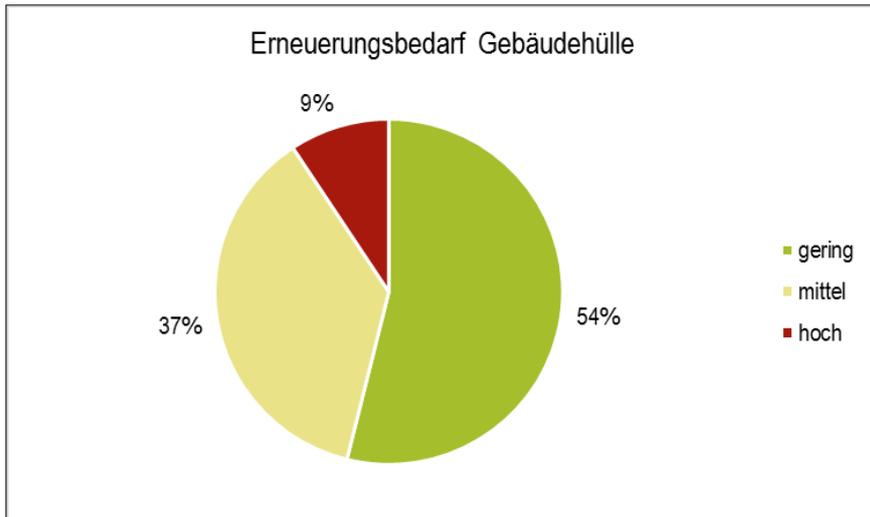


Abb. 49: Erneuerungsbedarf Gebäudehülle (eigene Darstellung)

Gravierender Sanierungsbedarf besteht bei fast allen öffentlichen Einrichtungen (vgl. hierzu auch Kap. 1.8), ausgenommen ein neuer modularer Ergänzungsbau (Schule), eine Turnhalle und die kirchlich betriebenen Kitas.

Energetischer Sanierungsbedarf

31 % der Gebäude haben keine und weitere 27 % nur teilweise erneuerte Isolierglasfenster. Noch deutlicher wird das Bild der energetischen Beschaffenheit hinsichtlich der Fassadendämmung:

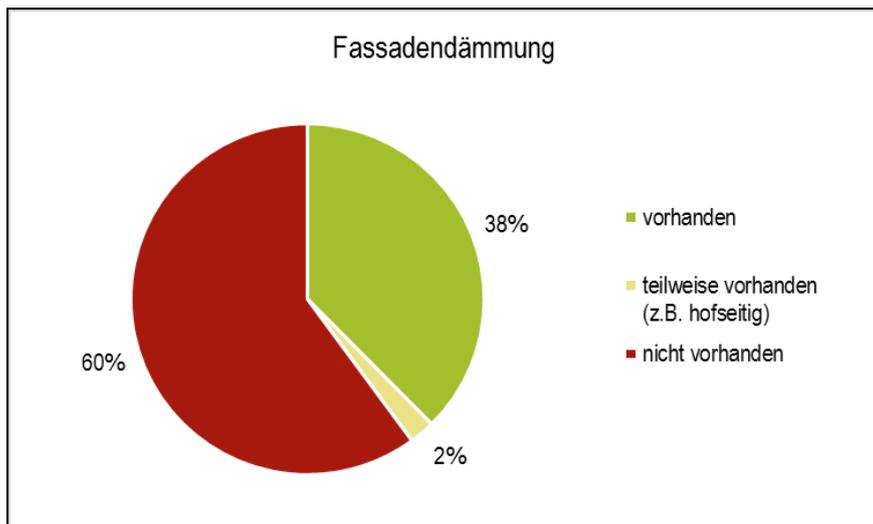


Abb. 50: Fassadendämmung (eigene Darstellung)

Nur 38 % der Gebäude haben eine nachträglich gedämmte Fassade. Dort, wo eine Dämmung angebracht ist, ist sie i.d.R. mindestens 14 cm dick. Nur in Einzelfällen wurde eine dünnere Schicht registriert, so z.B. bei der denkmal-

geschützten Siedlung "Märkische Scholle". Bei nahezu zwei Dritteln der Gebäude gibt es keine (60 %) oder nur teilweise (2 %) Dämmung. Das bedeutet, trotz der augenscheinlich guten Instandhaltung gibt es bei fast zwei Dritteln der Gebäude Nachholbedarf hinsichtlich energetischer Erfordernisse.

Beschaffenheit der privaten Außenanlagen⁶³

Auf den meisten privaten Grundstücken (92 %) sind die nicht überbauten Bereiche überwiegend als Grün- bzw. Aufenthaltsfläche gestaltet. Lediglich 8 % der Grundstücke sind gewerblich bzw. vollständig als Parkplatz genutzt.

Größere Wohnanlagen bzw. Ensembles, die aus mehreren Gebäuden bestehen und meist gemeinsam genutzte Außenanlagen haben, sind häufig mit einzelnen Spiel- und/oder Sportgeräten ausgestattet, wie Rutsche oder Sandkasten. Die hofseitigen Freiflächen im Gebiet sind überwiegend grün geprägt: 62 % der Freiflächen haben einen geringen Versiegelungsgrad, nur 16 % weisen hohe Versiegelung auf. Bei letzterem handelt es sich meist um als Parkplatz oder sonstig gewerblich genutzte Grundstücke.



Abb. 51: Teilweise hohe Versiegelung und Gestaltungsbedarf im Gebiet westlich des Tempelhofer Damms (Fotos: Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG)

In den vorhandenen Blockrandstrukturen entlang des Tempelhofer Damms sind die einzelnen Grundstücke zum Teil durch einen Zaun vom Nachbargrundstück getrennt und die Innenhöfe somit in einzelne Parzellen aufgegliedert.

⁶³ Dazu zählen die privaten Gebäuden zugeordneten Freiflächen. Öffentliche Flächen sowie Parks und Grünanlagen werden gesondert betrachtet.

Überwiegend und insbesondere die Bereiche mit lockerer- bzw. Zeilenbebauung im östlichen Teil des Untersuchungsgebietes verfügen über zusammenhängende Außen- und Freiräume, zum Teil mit Durchwegungen von halböffentlichem Charakter. Gerade im östlichen Gebietsteil ist die Gestaltung der privaten Außenanlagen teilweise von parkähnlichem Charakter.



Abb. 52: Freiflächengestaltung mit parkähnlichem Charakter im östlichen Gebietsteil
(Fotos: Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG)

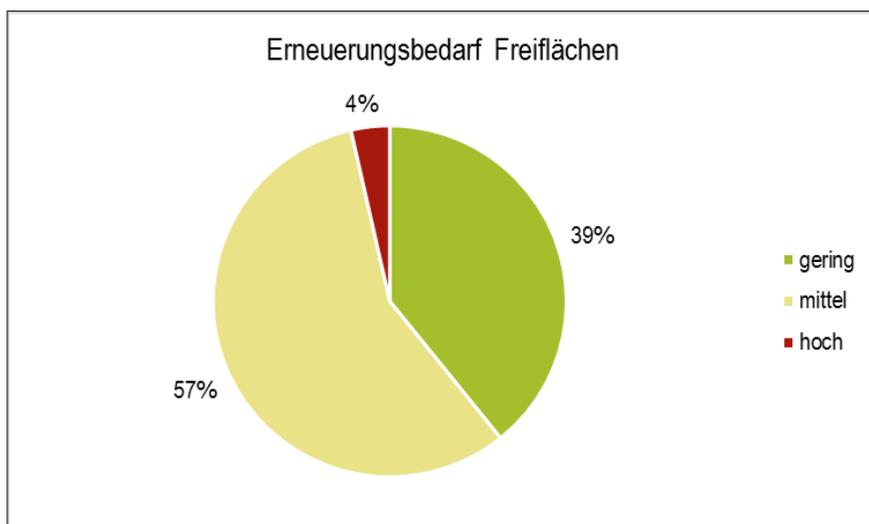


Abb. 53: Erneuerungsbedarf der Freiflächen

Wie die Grafik zeigt, weisen etwa 61 % der Freiflächen mittleren bzw. hohen Erneuerungsbedarf auf, wobei Grundstücke mit hohem Erneuerungsbedarf ausschließlich im nordwestlichen Block am Reinhardtplatz festgestellt

wurden. Der häufig anzutreffende mittlere Handlungsbedarf bezieht sich hauptsächlich auf die Materialbeschaffenheit von Bodenbelägen, Mobiliar und sonstige vorhandene Ausstattung sowie ein mäßiges Gesamt-erscheinungsbild der Freiflächengestaltung, teilweise gepaart mit Pflegebedarf vorhandener Pflanzungen.

Erneuerungsbedarf Gebäude

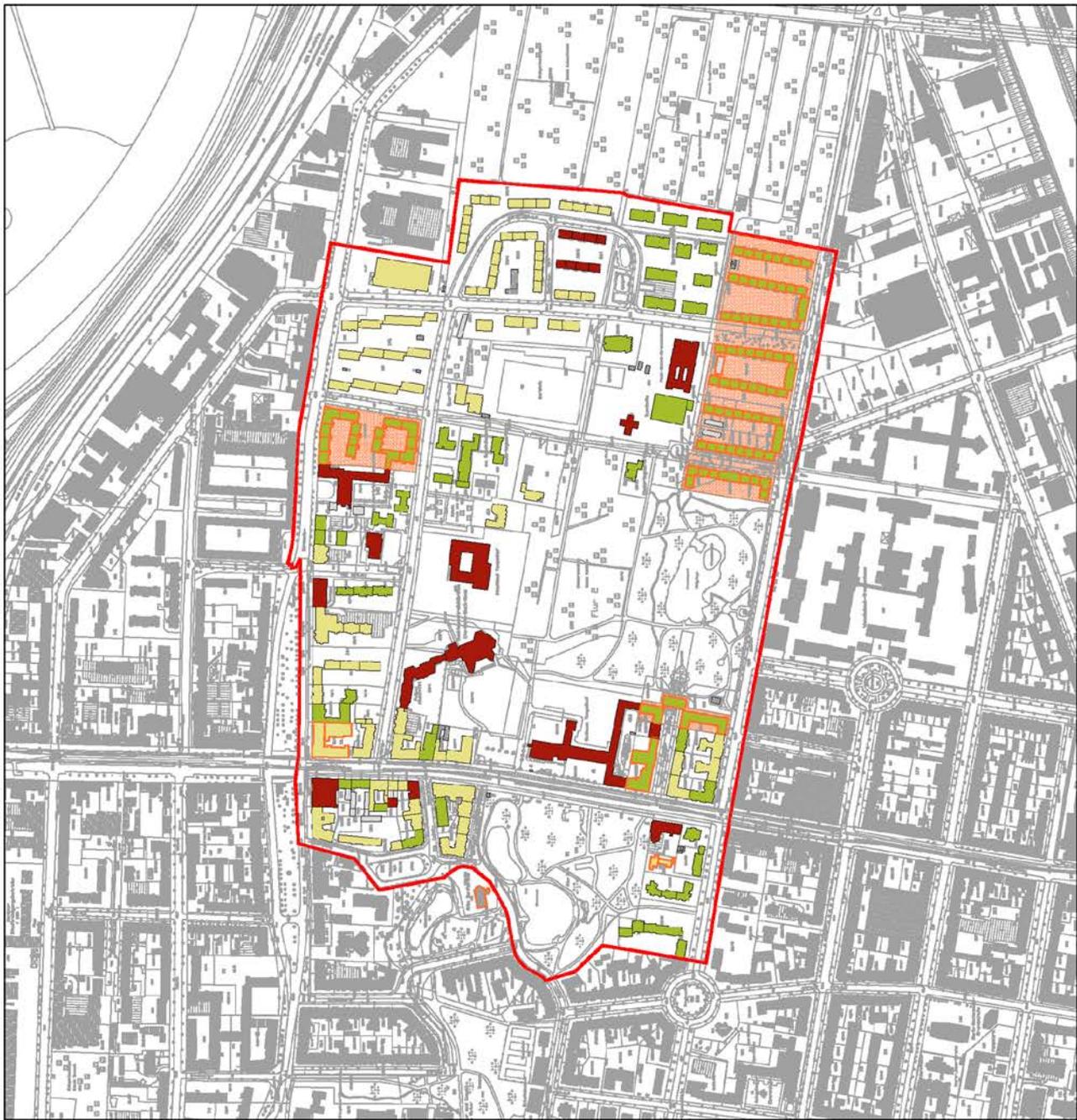
Instandsetzungsbedarf Gebäudehülle

- hoch
- mittel
- gering
- nicht erfasst/Nebengläss

Baukulturelle Aspekte

- Baudenkmal
- Denkmalbereich Ensemble/Gesamtanlage

Bearbeitungsgebiet Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB)



**Vorbereitende Untersuchungen
Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld**

Stand 13.1.2017

Maßstab 1:5.000 (im Original DIN A3)

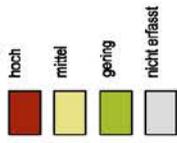


Planergemeinschaft

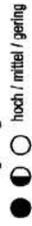
Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG | Lietzenburger Str. 44 | 10789 Berlin

Erneuerungsbedarf Außenanlagen

Erneuerungsbedarf



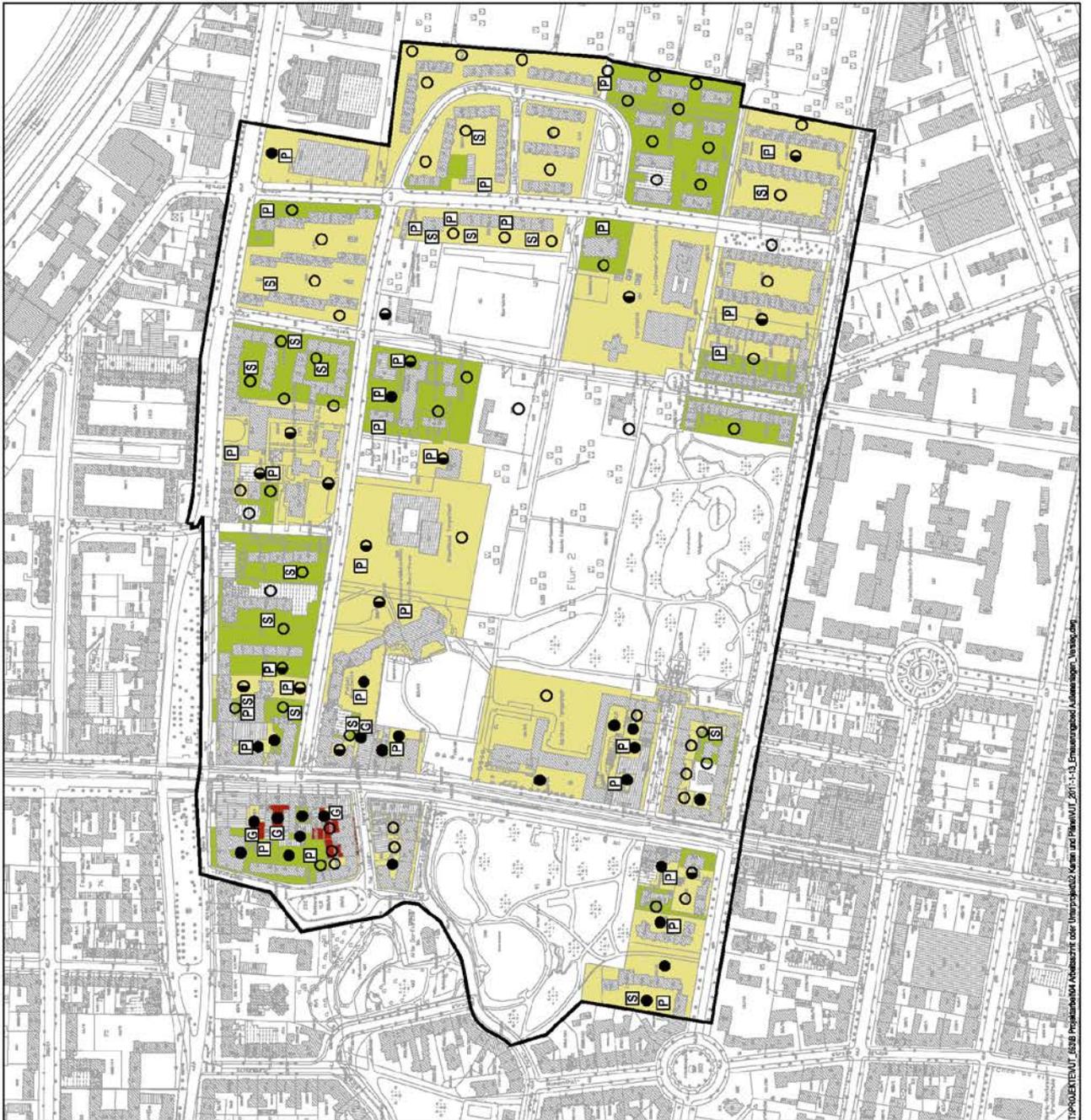
Versiegelung



weitere gestalterische Merkmale

- S Spiegelränder, z.B. Rutsche, Buddelkasten
- P Parkplatz / Stellplätze
- G Gewerbliche Nutzung

Bearbeitungsgebiet Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB)



Vorbereitende Untersuchungen Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

Stand 13.1.2017

Maßstab 1:5.000 (im Original DIN A3)



Planergemeinschaft

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG | Lietzenburger Str. 44 | 10789 Berlin

Resümee

Viele Gebäude im Gebiet befinden sich in einem guten baulichen Zustand, darunter der überwiegende Teil der wohn- und mischgenutzten Gebäude. Die Siedlungsbauten der Zwischenkriegszeit sind bereits überwiegend saniert. Die Wohnbauten der Nachkriegszeit befinden sich augenscheinlich überwiegend in einem guten Zustand hinsichtlich der Instandhaltung. Sie entsprechen jedoch zu einem großen Teil nicht den heutigen Ansprüchen an die energetische Beschaffenheit.

Am Tempelhofer Damm und der Straße Alt-Tempelhof/Germaniastraße bestehen an einzelnen Gebäuden bauliche und energetische Sanierungserfordernisse. Handlungserfordernisse bestehen mithin im Bereich der energetischen Erneuerung vieler Bauten. Die vorgefundene Situation stellt grundsätzlich einen Missstand nach § 136 (3) Nr. 1h BauGB dar. Hierbei handelt es sich jedoch überwiegend um Einzelbauten. Auf den dringenden Handlungsbedarf bei öffentlichen Bauten wird in Kapitel 1.8. eingegangen.

Der überwiegende Anteil der nicht überbauten Grundstücksflächen im Gebiet ist als Grün- und Aufenthaltsfläche gestaltet. Der östliche Gebietsteil weist die besondere Charakteristik von grundstücksübergreifender parkähnlicher Freiflächengestaltung auf. Handlungsbedarf besonders im Hinblick auf Versiegelung bzw. Nutzung der Freiflächen besteht vorwiegend in den Bereichen mit gründerzeitlichen Strukturen und dort, wo Freiflächen gewerblich bzw. für das Parken genutzt werden. Problematisch sind hierbei die Grundstücke entlang des Tempelhofer Damms und im Westen des Untersuchungsgebietes.

Auf einzelnen Grundstücken bestehen deshalb grundsätzlich Missstände im Sinne des § 136 (3) Nr. 1a und e BauGB. Auf den Handlungsbedarf bei öffentlichen Bauten wird in Kapitel 1.8. eingegangen.

1.7 Einzelhandel und Dienstleistungen

Der Tempelhofer Damm ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße eine wichtige Ein- und Ausfallstraße für die Berliner Innenstadt und gleichzeitig Zubringer für die Stadtautobahn A 100. Es gibt Anschluss an die S- und U-Bahn, mehrere Buslinien verkehren hier. Der Stadtentwicklungsplan Zentren weist das Stadtteilzentrum Tempelhofer Damm als zentrentragenden Stadt- raum aus. Angesichts der zentralen Lage, guten Erreichbarkeit und nicht zuletzt des historischen Dorfkerns und Konzentration öffentlicher Einrichtungen ist der Bereich rund um das Rathaus Tempelhof als Stadtteil-/ Quartierszentrum für Tempelhof von hoher Bedeutung.

Innerhalb der Untersuchungskulisse befindet sich eine Vielzahl an öffentlichen Einrichtungen mit zentralen Funktionen wie das Rathaus (heute Bürgeramt und Bezirksverwaltung), Bezirkszentralbibliothek, Polizeiabschnitt, Stadtbad, mehrere Kitas und Schulen.

Im näheren Umfeld liegen zudem das Wenckebach-Klinikum, die alte Dorfkirche des Dorfkerns Tempelhof, weitere Supermärkte sowie Angebote von großflächigem Einzelhandel für den mittel- und langfristigen Bedarf. Dazu gehören insbesondere Karstadt, das EKZ Tempelhofer Hafen südlich des Gebietes und die Fachmarkttagglomeration (Ikea, Bauhaus und andere) nordwestlich des Gebietes.

Die gewerbliche Struktur des Stadtteilzentrums Tempelhofer Damm⁶⁴ ist maßgeblich geprägt durch ein kleinteiliges Gewerbe- und Dienstleistungsangebot, ergänzt um einzelne Betriebe mit "Magnetwirkung" wie den Karstadt-Standort. Gewerbestruktur und Branchenmix im Gebiet wurden im Oktober 2016 von der Planergemeinschaft erfasst. Dazu sind innerhalb des Gebietes die Gewerbeeinheiten in Erd- und Obergeschossen erhoben worden, einschließlich der Hinterhöfe, sofern vorhanden. Darüber hinaus wurden Supermärkte und Einzelhandelsmagneten in der näheren Umgebung erfasst. Insgesamt wurden 110 Gewerbeeinheiten im Gebiet erhoben, von denen zum Erhebungstermin lediglich vier leer standen. Diese befinden sich alle entlang des Tempelhofer Damms/Alt-Tempelhof, wobei jeweils Renovierungsarbeiten zu beobachten waren.

Kleinteiliger Einzelhandel und Dienstleistungen konzentrieren sich hauptsächlich entlang des Tempelhofer Damms, während die Nebenstraßen als ruhige Wohnstraßen über vereinzelte Angebote wie Gastronomie in Erdgeschossen oder Arztpraxen in Obergeschossen verfügen. Am Tempelhofer Damm und im östlichen Teil des Gebietes konzentrieren sich auffällig viele Dienstleistungen im Bereich Gesundheit und Soziales; voraussichtlich begünstigt durch die Nähe zum Wenckebach-Klinikum und mehrere Angebote an altersgerechtem Wohnen im Gebiet und näheren Umfeld zu nennen.

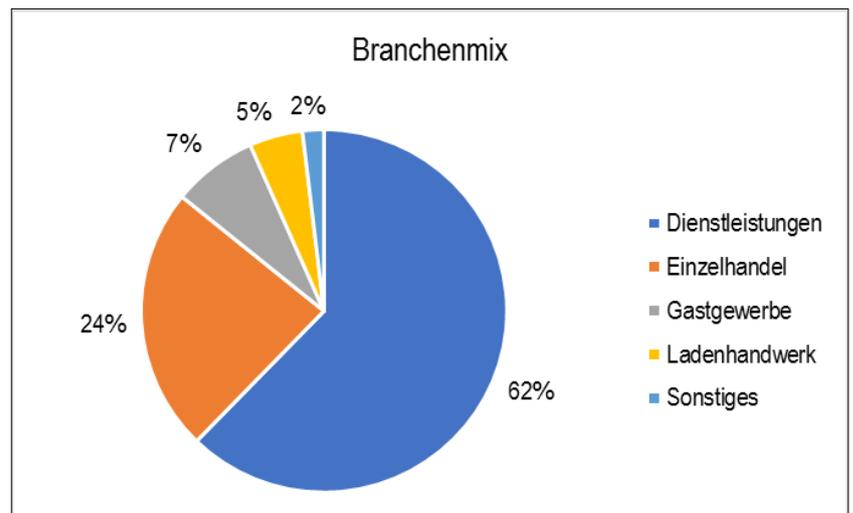


Abb. 56: Branchenmix im Untersuchungsgebiet (eigene Darstellung)

⁶⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: Stadtentwicklungsplan Zentren 3, Berlin 2011

Die quantitative Nahversorgung für den täglichen Bedarf im Gebiet und der näheren Umgebung ist gut. Es gibt einen Supermarkt im nordöstlichen Teil des Gebietes und vier Bäcker/Backshops. Dazu kommen einige spezialisierte Geschäfte im Bereich Nahrungsmittel (Obst und Gemüse, Feinkost, Kräuter, Nüsse und Trockenobst). Weitere Supermärkte befinden sich nördlich und südlich des Gebietes am Tempelhofer Damm und in den Nebenstraßen.

Das Angebot an mittel- und langfristigem Bedarf weist eine große Spannweite auf. Es gibt sechs Geschäfte für Bekleidung und Accessoires, darunter einen Second-Hand-Shop und einen Fachhandel für Berufskleidung. Es existieren weiterhin zwei Apotheken und ein Diabetiker-Bedarf, ein Woolworth Warenhaus, ein 1-Euro-Shop und ein Lottoladen sowie weitere Fachgeschäfte (Gardinen, Bürotechnik, Modelleisenbahnen, Badezimmer-einrichtung, Massageliegen). Im separat erfassten Bereich Handwerk/Ladenhandwerk existieren im Gebiet drei Juweliere, ein Glaser und ein Schuh- und Schlüsseldienst.

Das Gastgewerbe bietet ein sehr eingeschränktes Angebot: Es gibt im Gebiet ein Hotel, ein italienisches Restaurant, vier Imbisse und (neben den Café-Angeboten in Backshops) ein weiteres Café. Als einzige kulturelle Einrichtung, auch im näheren Umfeld, sind die Bezirkszentralbibliothek und die derzeit geschlossene Kommunale Galerie (Galerie im Rathaus Tempelhof) zu nennen. Die nächstgelegene kulturelle Einrichtung ist die mehr als 500 Meter vom Gebiet entfernte privatwirtschaftlich betriebene ufa-Fabrik.

Den größten Anteil am Branchenmix im Gebiet machen mit knapp zwei Dritteln die Dienstleistungen aus. Hier ist wiederum das Gesundheits- und Sozialwesen (Allgemein- und Fachärzte, Pflege- und andere soziale Dienste) am stärksten vertreten. Es existieren allein 24 Arztpraxen im Gebiet. Des Weiteren gibt es acht Friseur- oder Kosmetiksalons und sieben Finanz- und Versicherungsdienstleister. Unter den weiteren Dienstleistungsangeboten gibt es keine aus den Bereichen Ingenieurwesen/Medien/Kreativwirtschaft.

Die hohe Fußgängerfrequenz im südlichen Abschnitt des Tempelhofer Damms (u.a. Tempelhofer Hafen, Karstadt) ebbt trotz des guten ÖPNV-Anschlusses innerhalb des Gebietes nach Norden hin stark ab. Hier liegen keine "Magnetbetriebe", das Einzelhandelsangebot rangiert teilweise im Niedrigpreissegment. Es gibt wenige spezialisierte und attraktive Nischenangebote. Auch im Bereich des öffentlichen Raums bestehen Defizite: Der Straßenraum bietet kaum bis keine Aufenthaltsqualität; die Gehwege sind schmal und es existieren keine Fahrradwege.

Der mittlere Teil im Umfeld des Rathauses wird die Geschäftsstraßenfunktion unterbrochen: der Alte Park reicht an den Tempelhofer Damm; das Rathaus ist zurückgesetzt und bildet lediglich Stellplatzanlagen zur Straße aus. Hier bestehen wenig öffentlichkeitswirksame Angebote im Sinne einer Geschäftsstraße.

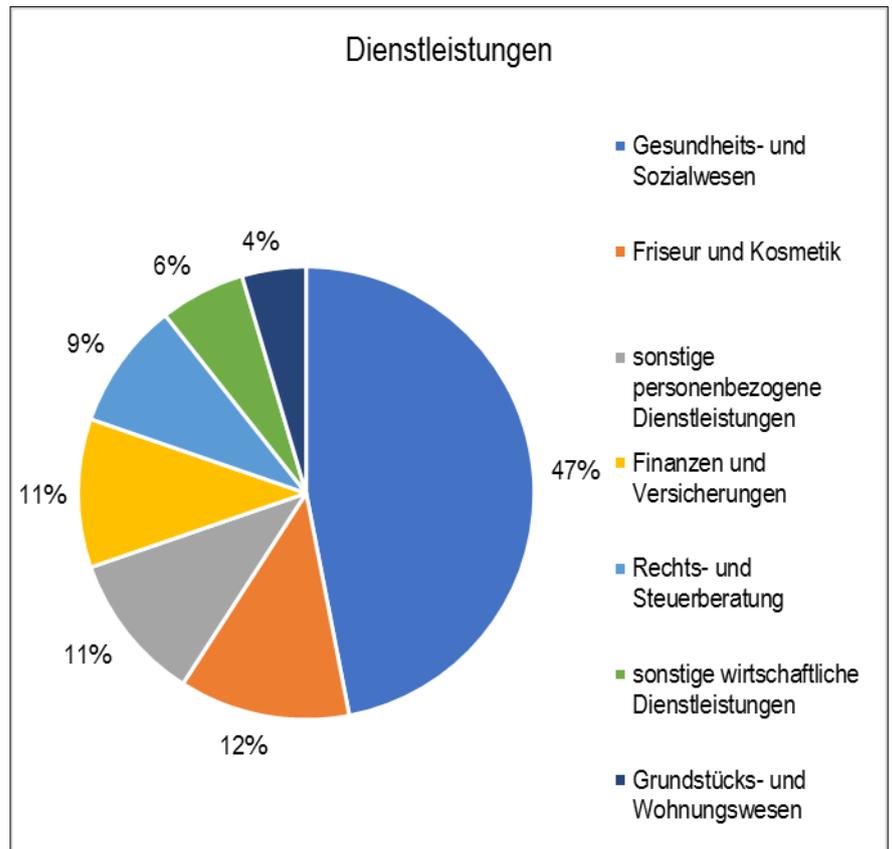


Abb. 57: Angebot an Dienstleistungen (eigene Darstellung)

Aus Sicht der bezirklichen Wirtschaftsförderung ist die Entwicklung des Geschäftsbesatzes als stagnierend anzusehen. Zwar ist der Leerstand gering, der Anteil inhabergeführter Geschäfte hat in den vergangenen Jahren jedoch abgenommen. Problematisch sind kleinteilige, mitunter ökonomisch wenig tragfähige Gebäudestrukturen und Gewerbeflächen. Die Neuansiedlung des Einkaufszentrums Tempelhofer Hafen hat etwas zur Stabilisierung der Geschäftsstraße südlich des Untersuchungsgebietes beigetragen. Es gab kaum negative Auswirkungen auf den kleinteiligen Einzelhandel entlang der Geschäftsstraße. Positive Auswirkungen werden teilweise im gastronomischen Bereich gesehen. Nach wie vor wird das Potenzial der Kaufkraft im Umfeld des Tempelhofer Damms jedoch in zu geringem Maße vor Ort genutzt und geht stattdessen teilweise an andere attraktive innerstädtische Einkaufslagen verloren.

Aus Sicht der Wirtschaftsförderung, wie auch der Unternehmerinitiative Te-Damm e.V. (siehe nachfolgender Absatz) fehlen ein Frequenzbringer im oberen Bereich des Tempelhofer Damms, attraktive Nischenangebote sowie kulturelle und gastronomische Angebote für jüngere Zielgruppen. Als weitere Gründe für die geringe Besucherfrequenz und Verweildauer auf dem Tempelhofer Damm werden die fehlende Aufenthaltsqualität und Attraktivität genannt, ebenso wie der städtebauliche Bruch (zurückgestellte Gebäude und Freiräume) der Einkaufsstraße im Untersuchungsgebiet und die kaum

wahrnehmbaren Zugänge zu den rückwärtig gelegenen Parkanlagen. Der aktuelle und prognostizierte Bevölkerungszuwachs kann dazu beitragen, den Bestand zu stabilisieren und die Nachfrage zu erhöhen. Zusätzliche nennenswerte Einzelhandelsflächen wie bspw. die geplante, aber nicht realisierte "Rathausgalerie" in Höhe des Rathauses könnten als Konkurrenz den Bestand schwächen. Als sinnvolle Ergänzung für den Standort wird vielmehr ein moderner Frequenzbringer mit einer Kombination aus Bildung, Kultur und Gastronomie gesehen.⁶⁵

Unter den engagierten Gewerbetreibenden ist die Unternehmerinitiative Te-Damm e.V. offenbar der einzige aktive Zusammenschluss. Der Verein besteht aus Gewerbetreibenden, Eigentümerinnen und Eigentümern, Anwohnerinnen und Anwohnern und Dienstleistenden zwischen Ringbahn/Tempelhofer Feld und Ullsteinhaus. Er weist stetigen Mitgliederzuwachs auf.

In jüngster Zeit setzt sich die Initiative für die Einrichtung eines "Business Improvement Districts (BID)" entlang des Tempelhofer Damms mit dem Fokus auf dem Abschnitt Kaiserin-Augusta-Allee bis Hafen Tempelhof ein; dieser Abschnitt wird als ökonomisch tragfähig für ein BID eingeschätzt.⁶⁶

Aktuell hat dies jedoch nicht die höchste Priorität. Maßgeblich setzt sich der Verein für eine Attraktivitätssteigerung des Wirtschaftsstandortes Tempelhofer Damm sowie für Verbesserungen in verschiedenen Bereichen des Alltagslebens ein.⁶⁷ Hierzu gehört auch die verkehrliche Attraktivitätssteigerung des Tempelhofer Damms durch Verbesserung der Möglichkeiten für den Fahrradverkehr. Aufgrund des vorhandenen Stellplatzangebotes im Stadtteil und den Reserven aufgrund gewerblich betriebener Parkhäuser wird das vom ADFC entwickelte Konzept von Fahrradstreifen anstelle der Parkstreifen des Tempelhofer Damms grundsätzlich als Beitrag zur Attraktivitätssteigerung bewertet.⁶⁸

Aufgrund städtebaulicher und funktionaler Problemlagen bewarb sich der Bezirk Tempelhof-Schöneberg im Jahr 2014 - ohne Erfolg - um die Aufnahme des Stadtteilzentrums Tempelhofer Damm in das Förderprogramm Aktive Zentren Berlin.⁶⁹

Resümee

Innerhalb der Gebietskulisse der vorbereitenden Untersuchungen existieren ausreichend Angebote für den täglichen Bedarf, weitergehende sind nur punktuell vorhanden. Hinsichtlich des Branchenmixes überwiegt der Dienstleistungssektor, vor allem gesundheitsbezogene Dienstleistungen sind stark vertreten. Für die tägliche Versorgung ist das Angebot insgesamt gut.

⁶⁵ Fachgespräch Wirtschaftsförderung Tempelhof-Schöneberg am 21.11.2016; Fachgespräch Unternehmerinitiative Te-Damm e.V. am 10.1.2017, Protokolle Plg eG

⁶⁶ Cima: Standortgemeinschaft Tempelhofer Damm: Workshop 11. Juni 2014, Berlin 2014

⁶⁷ ebda.

⁶⁸ ADFC.:Konzept für eine geschützte Radspur auf dem Tempelhofer Damm, Berlin April 2017

⁶⁹ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg: Gebietssteckbrief Tempelhofer Damm, Berlin 2014

Zusätzliche Bewohnerinnen und Bewohner fänden somit ausreichende und mit kurzen Wegen erreichbare Angebote, zugleich würde die damit verbundene Zunahme der Kaufkraft das lokale Angebot wirtschaftlich stärken.

Das gastronomische Angebot innerhalb des Gebietes ist trotz der Entwicklung des Tempelhofer Hafens schwach, wobei im unmittelbaren Umfeld (mittlerweile) einige Angebote zu finden sind. Insgesamt fehlt es an attraktiven Nischenangeboten in allen Branchen. Der Gewerbesatz bewegt sich teilweise im Niedrigpreissegment. Die bestehenden kleinteiligen Strukturen, die stadträumlich schwierige Situation mit der langgestreckten Entwicklung der Einkaufsmöglichkeiten entlang des Tempelhofer Damms, der als stark belastete Bundesstraße wenig Spielräume für eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität gibt und die stadtweite Konkurrenz engen die Handlungsmöglichkeiten für die Stabilisierung und Stärkung ein.

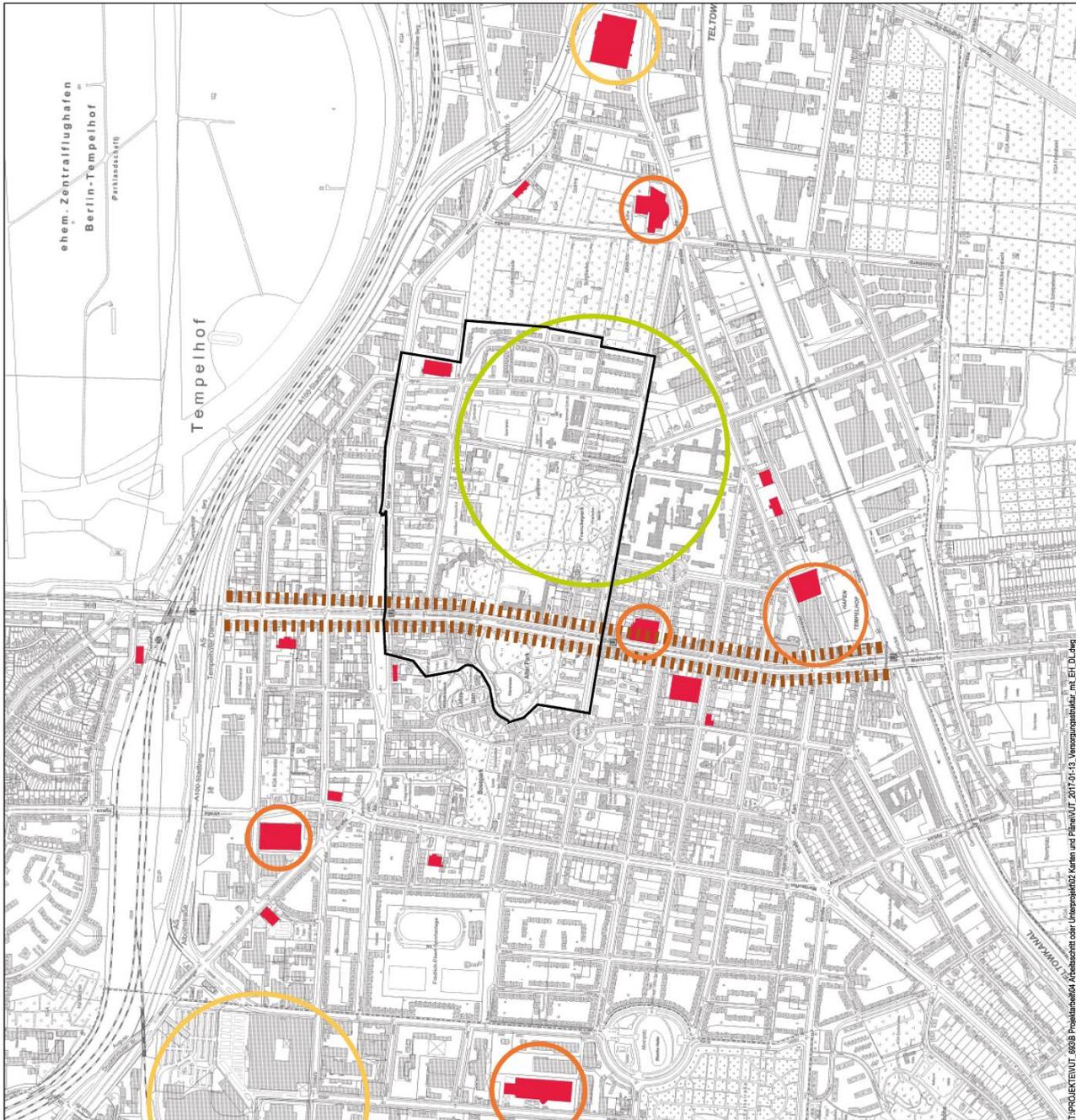
Eine Verbesserung wäre die Schaffung von Frequenzbringern im Umfeld des Rathauses, die keine Konkurrenz zum vorhandenen Einzelhandel aufbauen. Infrage kommen also zusätzliche öffentliche Nutzungen und zusätzliche Anwohnerinnen und Anwohnern zur Erhöhung von Nachfrage bzw. Kaufkraft.

Gewerblich-kulturelle Angebote (z.B. Kino, private Galerien o.ä.) oder Dienstleistungen im Bereich der Kultur- bzw. Kreativwirtschaft gibt es nicht. Im Bereich der öffentlichen Angebote bestehen nur die Bezirkszentralbibliothek und das Rathaus (vgl. Kapitel 1.8). Für einen Raum, der eine der zwei zentralen Räume des Bezirkes ist, ist die kulturelle Versorgung damit völlig unzureichend.

Angesichts der hohen Bedeutung des Tempelhofer Damms als zentraler Versorgungsbereich ist der Zustand als Missstand im Sinne des § 136 (3) Nr. 2b BauGB zu charakterisieren.

Versorgungsstruktur mit Einzelhandels-/Dienstleistungsangeboten

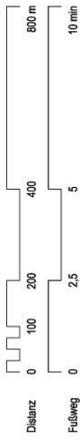
-  Naterversorgung
-  Magnetbetrieb, großflächiger Einzelhandel
-  Fachmarkt/-agglomeration
-  Schwerpunkt soziale/gesundheitsbezogene Dienstleistungen
-  Konzentration kleinteiliger Einzelhandels/Dienstleistungen
-  Bearbeitungsgebiet Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB)



**Vorbereitende Untersuchungen
Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld**

Stand 13.1.2017

Maßstab 1:10.000 (im Original DIN A3)



Planergemeinschaft
Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG | Lietzenburger Str. 44 | 10789 Berlin

1.8 Soziale und kulturelle Infrastruktur

1.8.1 Machbarkeitsstudie "Entwicklungsoptionen zum Umgang mit den öffentlichen Gebäuden" für den Bereich rund um das Rathaus Tempelhof⁷⁰

Begleitend zu den vorbereitenden Untersuchungen wird eine Machbarkeitsstudie (MBS) durch ff-Architekten in Zusammenarbeit mit Andreas Schwarz Architekt/Berlin und Treibhaus Landschaftsarchitekten/Hamburg erarbeitet, welche die gebäudetechnische, aber auch programmatische Tragfähigkeit der zentralen Stadtbausteine (Bezirkszentralbibliothek, Polizeidirektion Abschnitt 44, Stadtbad und der ehemalige BVV-Saal des Rathauses) im Kernbereich des Untersuchungsgebiets prüft und zukunftsfähige Perspektiven für diese öffentlichen Funktionen herausarbeitet.

Wegen der Bedeutung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie für die vorbereitenden Untersuchungen werden nachfolgend die zentralen Aussagen zur Untersuchung der einzelnen Gebäude wiedergegeben.

Die Analyseergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen waren für die Erarbeitung der Studie tlw. die Grundlage; umgekehrt sind die Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie in die vorbereitenden Untersuchungen eingeflossen. Um eine schlüssige Darstellung im vU-Bericht zu erreichen, werden im folgenden Kap. 1.8.1 die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zusammenfassend dargestellt. Die hierbei behandelten öffentlichen Gebäude sind zudem in den einzelnen Themenfeldern der Kapitel 1.8.2 bis 1.8.7 aufgeführt. Es kann zu einer Doppelung der Inhalte kommen. Eine differenzierte Aufstellung der Raumbedarfe nach den verschiedenen Nutzungsbereichen ist Bestandteil der Machbarkeitsstudie.

Zielsetzung und Ablauf der Studie

Begleitend zu den vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich "Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld" nach §141 BauGB werden durch die vorliegende Machbarkeitsstudie die zentralen Stadtbausteine (Bezirkszentralbibliothek, Polizeidirektion Abschnitt 44, Stadtbad und der ehemalige BVV-Saal des Rathauses) im Kernbereich zunächst hinsichtlich ihrer Sanierungs-, Raum- und Nutzungsbedarfe analysiert und die unterschiedlichen Entwicklungsoptionen (Instandsetzung, Modernisierung/Erweiterung oder Abbruch/Neubau) unter gebäudetechnischen, funktionalen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Gesichtspunkten bewertet. Angesichts des umfänglichen Investitionsvolumens, das ohnehin zum Abbau des Sanierungsstaus erforderlich ist und der städtebaulichen Missstände, die im

⁷⁰ ff-Architekten Feldhusen Fleckenstein PartG mbB, Andreas Schwarz Architekt, Treibhaus Landschaftsarchitekten: Machbarkeitsstudie Neue Mitte Tempelhof; i.A. der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Ref. IV D, Berlin 2016-18

Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erhoben wurden, stellt sich die Frage, welche Entwicklungsperspektiven die zuständigen Verwaltungen bzw. Eigenbetriebe und Gebäudenutzerinnen und -nutzer (wie bspw. Polizei) für die Gebäude verfolgen und welche Möglichkeiten sich für die Nachverdichtung mit innerstädtischem Wohnraum ergeben.

Die solitären Baukörper Polizei/Bibliothek und Stadtbad nehmen heute große Flächen des Untersuchungsgebiets an der Götzstraße in Anspruch, ohne diese baulich auszunutzen. Die Grundstücke sind zentral gelegen, hoch erschlossen und befinden sich im Landeseigentum. Die Bewertung der Entwicklungsszenarien zu den einzelnen Gebäuden muss daher unter dem Gesichtspunkt einer möglichen Nachverdichtung des Areals mit Wohnungsbau erfolgen. Diesen Aspekt gilt es in der Gesamtbetrachtung für eine übergeordnete städtebauliche Strategie zu berücksichtigen.

Ziel der Machbarkeitsstudie ist es, das Verhältnis zwischen den Sanierungsbedarfen und der Zukunftsfähigkeit der öffentlichen Gebäude auszuloten, um bedarfsgerechte Entwicklungsperspektiven für die öffentlichen Bauten und das Gebiet insgesamt zu entwickeln. Die Studie wurde in einem komplexen Abstimmungs- und Entscheidungsprozess mit den Gebäudebetreiberinnen und -betreibern bzw. -eigentümerinnen und -eigentümern, den Gutachtern der vorbereitenden Untersuchungen sowie den zuständigen Verwaltungen erarbeitet.

Im Ergebnis zeigt die Machbarkeitsstudie eine Strategie für die Entwicklung des Kernbereichs auf, die den individuellen Anforderungen der öffentlichen Funktionen, der Aufwertung der städtebaulichen Situation und der drängenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum Rechnung trägt.

Die Machbarkeitsstudie konkretisiert damit die Analysen der vorbereitenden Untersuchungen und bildet die Grundlage für die Ziel- und Maßnahmenfindung der städtebaulich-funktionalen Entwicklung des gesamten Untersuchungsraumes. Die ermittelten Kosten sind ein wichtiger Beitrag für die Kosten- und Finanzierungsübersicht (vgl. Kapitel 5.2.). Auf dieser Basis sind weitere vertiefende Planungen hinsichtlich der städtebaulichen Konzeption bzw. der Hochbauplanungen in den folgenden Planungsphasen zu erarbeiten.

Der Bearbeitungsablauf

Die Bearbeitung der Studie wurde durch regelmäßig tagende Steuerungs- runden mit Vertreterinnen und Vertretern der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Auftraggeberin), des Bezirksamts Tempelhof- Schöneberg sowie den Auftragnehmenden der vorbereitenden Untersuchungen (Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG) begleitet. Hierdurch wurde ein enger Austausch zwischen den Erkenntnissen der Machbarkeits- studie und denen der vorbereitenden Untersuchung erzielt. Mit den Nutzerinnen und Nutzern bzw. Eigentümerinnen und Eigentümern der öffentlichen Einrichtungen und Institutionen sowie den zuständigen

Verwaltungen wurden einzeln Gespräche geführt, um Bedarfe und Zielsetzungen für den jeweiligen Stadtbaustein zu diskutieren.

Auf Grund der hohen Komplexität des Verfahrens wurden zusätzlich zwei verwaltungsinterne Workshops durch die Verfasser konzipiert und durchgeführt. Die Workshops hatten die Aufgabe, die Analyseergebnisse allen zuständigen Akteuren der öffentlichen Bauten zu vermitteln und diese am Prozess der Konzeptfindung aktiv zu beteiligen. Zentrales Anliegen des Dialogformats war es, die verschiedenen Interessenslagen der Institutionen/ Einrichtungen zu ermitteln, um eine übergeordnete Planungsstrategie entwickeln zu können. Im Rahmen der Workshops kristallisierte sich bei den Beteiligten die Option "Abriss/Neubau" für alle öffentlichen Bauten als Vorzugsvariante heraus. Die Ideenfindung von Standortalternativen für die geplanten Neubauten fand ebenfalls in diesem Rahmen statt.⁷¹

Polizeiabschnitt 44

Die Polizeidienststelle an der Götzstraße 6 und die Bezirkszentralbibliothek in der Götzstraße 8-12 wurden 1978 durch den Architekten Bodo Fleischer als Gebäudeensemble mit der Bezirkszentralbibliothek errichtet.

Es besteht akuter Handlungsbedarf, das Polizeigebäude des Abschnitts 44 in der Götzstraße 6 zu ertüchtigen. Neben den dringend erforderlichen Sanierungsmaßnahmen im Bereich Gebäudehülle, Brandschutz und haustechnische Anlagen sowie Umbaumaßnahmen im Inneren, ist im Abschnittsgebäude zusätzliches Personal unterzubringen. Das betrifft zum einen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Abschnitts 42, Hauptstraße 45, die im Rahmen der Abschnittsfusion der Direktion 4 auf die verbleibenden Abschnitte verteilt werden. Hinzu kommt der bereits heute eintretende und langfristig steigende Personalzuwachs angesichts der "wachsenden Stadt". Die Kosten für die Instandsetzung und Modernisierung des Bestandsbaus zzgl. einer Interimsunterbringung während der Bauphase werden auf ca. 12,8 Mio. € geschätzt.

Durch Sanierungs- und Umbaumaßnahmen des Bestandsgebäudes können keine ausreichenden Flächenreserven mobilisiert werden, um diese zusätzlichen 45 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unterzubringen. Aufgrund der Grundrissgeometrie sind bauliche Erweiterungen am Gebäude ausgeschlossen. Ein dauerhafter (Container-)Bau auf dem Grundstück ist wegen der eingeschränkten äußeren Erschließung des Grundstückes nicht möglich. Hinzu kommt, dass die Grundrissstruktur des Bestands für einen zeitgemäßen Betrieb einer Polizeiwache ungeeignet ist. Die langen Wege im Gebäude und die mangelhafte Trennung der Nutzungsbereiche stellen strukturelle Probleme dar, die auch bei einer Sanierung nicht gelöst werden können.

⁷¹ ebda. S. 9

Mit einem Neubau würde dem Abschnitt ein für den heutigen Stand der Technik effizienteres Dienstgebäude hinsichtlich Energiebilanz und Nachhaltigkeit sowie bezüglich der Flächeneffizienz und vorausschauender Flächenreserven zur Verfügung gestellt, das den Nutzungsanforderungen eines Polizeiabschnitts weitaus gerechter wird. Zudem würde ein strategisch wichtiges Grundstück an der Götzstraße für die städtebauliche Neuordnung des Areals und die Schaffung von Wohnraum auf landeseigenen Flächen zur Verfügung stehen. Sowohl die Polizei, die BIM sowie die beteiligten Verwaltungen favorisieren auf Grundlage der Variantenuntersuchung die Option der Realisierung eines Neubaus.

Im Vergleich zu alternativen Standorten soll der Abschnitt angesichts der zentralen Lage im Abschnittsgebiet und guten Anbindung an übergeordnete Hauptverkehrsstraßen im Kernbereich Götzstraße gehalten werden. Das Grundstück der KGA Germania in der Götzstraße 36 (Eigentum Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg) wird als geeignete Standortalternative für einen Ersatzbau identifiziert. Es liegt innerhalb des Kerngebiets, ist verkehrlich und für polizeiliche Belange gut angebunden und für Bürgerinnen und Bürger gut erreichbar.

Auf der Grundlage eines vereinfachten Raumprogramms für den Neubau mit ca. 5.000m² BGF werden die gesamten Baukosten auf rd. 15,6 Mio. € geschätzt.

Die Realisierung ist im Zeitraum von 2019 bis 2021 vorgesehen. Hierfür sind die Finanzierung zu klären, eigentums- und planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen und Möglichkeiten für die Verlagerung bzw. den Ersatz der bestehenden Kleingartenanlage (7 Parzellen) in Abstimmung mit dem Bezirksverband der Kleingärtner eV zu finden. Die Anforderungen an die Hochbauplanungen sind im weiteren Prozess zu vertiefen.⁷²

Stadtbad Tempelhof

Das Gebäude des Stadtbaus Tempelhof in der Götzstraße 8-14 ist mittlerweile über 50 Jahre in Betrieb, wodurch angesichts des Instandhaltungs- und Sanierungsstaus nun eine umfassende und grundlegende Gebäudesanierung sowie energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle erforderlich wird.

Der raumgreifende Baukörper mit einem Innenhof verfügt über eine große Hüllfläche. Die Sanierung der Hüllfläche ist aufwendig und wird auch zukünftig dazu führen, dass das Gebäude trotz Sanierung nicht wirtschaftlich zu betreiben ist (hohe Energieverluste). Hinzu kommt, dass auch funktionale Anforderungen wie bspw. die Barrierefreiheit des Bades im Bestand nicht bzw. nur mit erheblichem Aufwand hergestellt werden kann.

Die Berliner Bäder-Betriebe haben vor diesem Hintergrund für die Variantenbetrachtung ein Konzept für einen kompakten, flächeneffizienten

⁷² ebda. S. 21f

Ersatzbau mit dem Profil eines "Schul-, Vereins- und Gesundheitsbad" erarbeitet. Beim Stadtbad Tempelhof handelt es sich um ein auf den reinen Schwimmsport ausgerichtetes, funktionales Bad. Angesichts der demographischen Veränderungen hat ein Paradigmenwechsel zu mehr individueller Gesundheitsvorsorge stattgefunden. Das Konzept für den Ersatzbau sieht vor, die Funktion als Schul- und Vereinsbad zu erhalten und zusätzlich um den Bereich der Gesundheitsvorsorge zu erweitern. Vor diesem Hintergrund wäre der Ersatzbau mit einem räumlich und akustisch separierten Variobecken auszustatten. Insgesamt entstünde mit der Realisierung eines Ersatzbaus ein modernes, zukunftsorientiertes und wirtschaftliches Stadtbad für Tempelhof, das mit dem Profil als "Schul-, Vereins- und Gesundheitsbad" die Bäderlandschaft des Bezirks bereichert und einen Mehrwert für die Nachbarschaft und seine Bewohnerinnen und Bewohner darstellt.

Bei einer Gesamtbetrachtung und einem Vergleich Grundsanierung oder Ersatzbau stellt sich die Ersatzbauvariante an einem anderen Standort trotz der Baukosten von geschätzten ca. 18,7 Mio. € Baukosten brutto im Vergleich zu den Grundinstandsetzungskosten von 12,9 Mio. € brutto als langfristig wirtschaftlichere Lösung heraus. Dies begründet sich einerseits durch die Betrachtung der Gesamtzykluskosten über eine längere Laufzeit. Beispielsweise sind beim Neubau ein Einsparpotenzial für Wärme und Strom in Höhe von ca. 35-40% gegenüber dem modernisierten Bestandsbau zu erwarten.

Das Stadtbad Tempelhof beansprucht zudem heute nur ca. 40% der vorhandenen Grundstücksfläche. Durch eine Standortverlagerung kann das Stadtbad Tempelhof auf einem optimierten Grundstück untergebracht und damit "überschüssige" Flächen anteilig zur (Re-)Finanzierung beitragen. Die Standortverlagerung ermöglicht eine städtebauliche Neuordnung und macht ein zentrales Grundstück im Kernbereich des Areals für Wohnungsneubau frei.

Der Standort Götzstraße für das Stadtbad Tempelhof soll aufgrund der guten Anbindung an den ÖPNV und zentralen Lage im Quartier und im Einzugsgebiet erhalten bleiben. Als Standort für den Ersatzbau mit ca. 8.500 m² BGF wird das Grundstück Götzstraße 20 identifiziert. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH und wird durch die Kleingartenanlage "Friede und Arbeit" genutzt.

Angesichts der Planungsabläufe ist mit einer Realisierung nicht vor 2022 zu rechnen. Hierfür sind die entsprechenden planungs- und eigentumsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und die Finanzierung sowie weitere umsetzungsrelevante Aspekte zu vertiefen bzw. konkret anzugehen. Dazu gehört u.a., Möglichkeiten für die Verlagerung bzw. den Ersatz der bestehenden Kleingartenanlage (7 Parzellen) in Abstimmung mit dem

Bezirksverband der Kleingärtner eV zu finden. Auch die Anforderungen an die Hochbauplanungen sind im weiteren Prozess zu vertiefen.⁷³

Rathaus Tempelhof

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde durch das Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg eine Strategie für das kurz-, mittel-, und langfristige Flächenmanagement der bezirklichen Büro- und Verwaltungsstandorte erarbeitet (Flächenmanagement 2.0). Hintergrund ist der erhebliche Bedarf an Büroflächen, da: bestehende Mietverträge von angemieteten Standorte kurz- bis mittelfristig aus der Bindung fallen; angesichts der "wachsenden Stadt" ein erheblicher Personalzuwachs zu verzeichnen ist; durch die Sanierungsbedarfe der bezirkseigenen Bestandsgebäude sind zusätzliche Verfügungsflächen erforderlich.

Durch die Betrachtung der vorhandenen Bürodienstgebäude wird deutlich, dass keine nennenswerten Flächenpotenziale an bezirkliche Standorten zur Verfügung stehen.

Dem Standort Rathaus Tempelhof kommt daher durch seine strategisch günstige Lage und (Flächen-)Erweiterungskapazitäten eine Schlüsselrolle für die Entwicklung der bezirklichen Verwaltungsstandorte im Bezirk Tempelhof - Schöneberg zu.

Allerdings verfügt das Bestandsgebäude Rathaus Tempelhof über einen akuten und erheblichen Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf. Im ersten Schritt soll die Instandsetzung des Rathauses bei laufendem Betrieb durchgeführt werden, um den Erhalt der Betriebserlaubnis zu sichern. Im Anschluss daran soll ab ca. 2022 die durchgreifende Sanierung des Rathauses bei gleichzeitiger bauabschnittsweiser und temporärer Verlagerung der Arbeitsplätze/Mitarbeitenden an einen anderen Standort erfolgen.

Um den langfristigen Flächenbedarf für rund 250 zusätzliche Arbeitsplätze in der bezirklichen Verwaltung mit einer Größenordnung von rd. 7.900m² zu decken, soll als dritter Schritt der bestehende Anbau des Rathauses zugunsten eines umfänglichen Erweiterungsbaus ersetzt werden. Durch die Kostenschätzung wurden für den Bedarf von ca. 7.900 m² BGF Baukosten in Höhe von rd. 25,4 Mio. € ermittelt. Die Instandsetzung bzw. Sanierung des Rathauses (ohne den Anbau des BVV-Saals) kostet zusätzlich rd. 11 Mio. €. Die Rathausenerweiterung würde nach dem Kulturbaustein ab ca. 2027 realisiert werden. Um den Stadtplatz zusammen mit dem Kultur- und Bildungsbaustein zu realisieren, wäre der Abbruch des Anbaus bereits ab ca. 2022 erforderlich.

⁷³ ebda. S. 27f

Bezirkszentralbibliothek (BZB) / Kultur- und Bildungsbaustein

Die Bezirkszentralbibliothek ist auf einer Sechseck-Geometrie aufgebaut, die zusammen mit der Sichtbetonkonstruktion die Architekturauffassung der 1970er Jahre verkörpert. Das Gebäude weist mit seiner offenen Bibliothekslandschaft große räumliche und architektonische Qualitäten auf. Gleichzeitig ist das Gebäude auf Grund des hohen Sanierungsstaus im Bereich der Gebäudekonstruktion sowie der haustechnischen Anlagen grundlegend zu sanieren. Angesichts der Sichtbetonstruktur stellt die energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle eine besondere Herausforderung dar. Die Instandsetzungskosten belaufen sich auf ca. 11,8 Mio. €.

Im Rahmen der Analyse und Bestandsaufnahme (Kap. 1.8.5) wurde aufgezeigt, dass der Gesamtbezirk, insbesondere aber der (einwohner- und flächenmäßig viel größere Bezirksteil Tempelhof mit 4 Bezirksregionen) einen großen (Nachhol-)Bedarf an Angeboten an Bildung und Kultur aufweist. Die bestehende Bezirkszentralbibliothek im Eva-Maria-Buch-Haus kann den zeitgemäßen Anforderungen an eine Bibliothek als Lern-, Arbeits- und Aufenthaltsort nicht entsprechen. Als "Ein-Raum-Bibliothek" fehlt dem Bau die räumliche Differenzierung, was zu Lärm- und Nutzungskonflikten führt. Insgesamt mangelt es an Räumen für das individuelle Arbeiten oder für Gruppen- und Schulungsangebote. Die städtebauliche Ausrichtung der Bibliothek entspricht in keiner Weise ihrer Bedeutung als wichtige öffentliche Einrichtung bzw. ihrer Funktion als BZB. Der Zugang auf der 'Rückseite' ist schwer auffindbar und nicht besucherfreundlich. Aufgrund der besonderen Grundrissgeometrie ist eine überzeugende Neuordnung des Bestandsgrundrisses im Rahmen einer baulichen Erweiterung ohne erhebliche Einschränkungen der funktionalen Qualität nicht machbar.

Beim gesamtstädtischen Vergleich der Bibliotheksflächen pro Einwohnerin bzw. Einwohner nimmt Tempelhof-Schöneberg den drittletzten Platz unter den zwölf Berliner Bezirken ein (vgl. Tabelle 10).

Nicht nur die Stadtbibliothek, auch die Volkshochschule, die Musikschule und der Bereich Kunst, Kultur, Museen verfügen über deutlich zu wenige Flächen, die Bevölkerung ist unterversorgt. Die zur Verfügung stehenden Räumlichkeiten von sowohl VHS als auch Musikschule sind in Umfang, Lage und qualitativer Ausstattung nicht ausreichend. Da außerdem der Raumdruck auch auf die Schulen zugenommen hat, findet derzeit eine Verdrängung der Weiterbildungseinrichtungen aus bislang mitgenutzten Schulstandorten statt. VHS und Musikschulen sind inzwischen u.a. in angemieteten (Büro-) Gebäuden im Bezirk verstreut. Die renommierte Kommunale Galerie Tempelhof musste aufgrund von Brandschutzproblemen des Gebäudes (Rathausanbau) geschlossen werden.⁷⁴

⁷⁴ ebda. S. 43f

Tab. 10: Übersicht Bibliotheksflächen in Berlin im Vergleich⁷⁵

	Publikumsfläche / Medieneinheiten	Fläche pro 100 Einwohner
Charlottenburg-Wilmersdorf:	4.000m ² / 257.000 ME	1,2 m ²
Friedrichshain-Kreuzberg:	4.500m ² / 324.000 ME	1,6 m ²
Lichtenberg:	4.700m ² / 271.000 ME	1,7 m ²
Marzahn-Hellersdorf:	4.400m ² / 286.000 ME	1,7 m ²
Mitte:	7.200m ² / 518.000 ME	1,9 m ²
Neukölln:	4.000m ² / 305.000 ME	1,2 m ²
Pankow:	6.600m ² / 423.000 ME	1,7 m ²
Reinickendorf:	4.700m ² / 313.000 ME	1,8 m ²
Spandau:	3.300m ² / 315.000 ME	1,4 m ²
Steglitz-Zehlendorf:	4.300m ² / 385.000 ME	1,4 m ²
Tempelhof-Schöneberg:	4.400m ² / 290.000 ME	1,3 m ²
Treptow-Köpenick:	5.500m ² / 260.000 ME	2,1 m ²
Berlin gesamt:	58.000m ² / 3.900.000 ME	1,6 m ²

Da Ähnliches für alle Bereiche von Bildung und Kultur gilt, wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie das Konzept diskutiert, die aufgeführten Flächenbedarfe aus den Bereichen Bildung und Kultur mit denen der Bibliothek zu verknüpfen: Ein integrierter Kulturbaustein, durch Fusion von Bibliothek, Bildung und Kultur, würde große Synergien zwischen den bislang eher getrennt arbeitenden Institutionen erzeugen. Sowohl hinsichtlich organisatorischer Aspekte als auch hinsichtlich der Möglichkeiten der Mehrfachnutzung von Räumen ließe sich nicht nur hohe Effizienz, sondern auch viel stärkere Ausstrahlung in die Öffentlichkeit und neue interdisziplinäre Impulse und Entwicklungen erzielen. Sämtliche allgemeine Nutzungen wie Foyers, Serviceräume, aber auch Angebote an größeren Veranstaltungsräumen würden allen Akteuren zur Verfügung stehen und ließen sich somit im Zusammenspiel der verschiedenen Angebote effizient bespielen. Im verwaltungsinternen Abstimmungsprozess wurde das Konzept für einen integrierten Kultur- und Bildungsbaustein (mit Volkshochschule, Musikschule und Kunst, Kultur, Museen) entwickelt. Die Leitidee ist, ein öffentliches, lebendiges Haus zu schaffen, dass den niedrighschwelligem Zugang zu Kultur- und Bildungsangeboten ermöglicht und als Lern-, Arbeits- und Aufenthaltsort wie ein "Wohnzimmer des Quartiers" funktioniert.

Durch das Amt für Weiterbildung und Kultur wurden auf Grundlage dieser Konzeption die folgenden Bedarfsflächen (BGF) für die verschiedenen Kultur- und Bildungseinrichtungen mit dem Arbeitstitel „Bibliothek +++“ vorgelegt:

⁷⁵ ebda. S. 60

Tab. 11: Flächenbedarf Kultur- und Bildungsbaustein⁷⁶

Zusammenfassung: Kultur- und Bildungsbaustein	NUF (m ²)	BGF (m ²)
Bibliothek	4.696,00	6.760,00
Volkshochschule	1.480,00	2.427,00
Kunst, Kultur, Museen	1.625,00	2.435,00
Musikschule	555,00	911,00
Gemeinsame Bereiche	1.466,00	2.197,00
Lesecafé	240,00	337,00
Summe	10.062,00	15.067,00

Eine differenzierte Aufstellung der Raumbedarfe nach den verschiedenen Nutzungsbereichen ist Bestandteil der Machbarkeitsstudie. Die Angemessenheit des Bedarfs wurde auf der Grundlage von Richt- und Kennwerten im Hinblick auf die Versorgungssituation sowohl im Bezirk als auch des Einzugsbereichs geprüft und bestätigt.

Ein deutlicher Aufwuchs an Räumen sowie die Zusammenführung an einem zentralen Standort ist eine Voraussetzung, um die Arbeit dieser wichtigen (Weiter-) Bildungseinrichtungen in Zukunft zu sichern und diese wirtschaftlich nachhaltiger zu betreiben.

Das Vorhandensein von Weiterbildungs- und Kulturangeboten ist dabei auch ein sozialer und ökonomischer Standortfaktor und von Bedeutung im Hinblick auf die Entwicklung des Tempelhofer Damms und weiterer hier geplanter Kultureinrichtungen: dem Creative District im alten Flughafen Tempelhof, dem Tempelhofer Feld und dem Deutschen Presse-museum im Ullstein-Haus.⁷⁷

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden verschiedene Standorte auf dem Areal untersucht. Als Vorzugsvariante kristallisierte sich das Grundstück nördlich des Rathauses heraus, das zurzeit als Parkplatz für das Rathaus genutzt wird. Das Grundstück markiert die Stelle, an der der Tempelhofer Damm eine leichte Krümmung vollzieht. Dieser Standort ist stadträumlich für einen solitären Baukörper prädestiniert. Ein Bildungs- und Kulturbaustein an dieser Stelle bietet die Chance, eine besondere städtebauliche Akzentuierung des Tempelhofer Damms auszubilden.

Als öffentliche Nutzung soll der Kultur- und Bildungsbaustein am Tempelhofer Damm zusammen mit dem Rathaus(-erweiterung) zur Frequenz und Belebung dieses zentralen Orts (Eingang in das Quartier, Schnittstelle übergeordneter Freiraumverbindungen) beitragen. Das Bestandsgebäude würde nach Inbetriebnahme des Neubaus abgebrochen werden und die Flächen für die Errichtung von Wohnungsneubau an der Götzstraße hergerichtet werden.

⁷⁶ ebda. S. 73

⁷⁷ ebda. S. 46f

Die Kosten für das Raumprogramm mit rd. 15.000 m² BGF belaufen sich auf rd. 48,4 Mio. €. Im weiteren Planungsverlauf sind vordringlich insbesondere die Konzeption für das integrierte Nutzungs- und Raumprogramm sowie die städtebauliche Konfiguration des Baus im Zusammenspiel mit der Rathaus-erweiterung und Stadtplatz weiter zu entwickeln. Es wird davon ausgegangen, dass die Realisierung des Kultur- und Bildungsbausteins zwischen 2022 bis 2025 erfolgt.

Vertiefende Untersuchungen: Rathausenerweiterung/Kulturbaustein

Um die Realisierbarkeit des Vorhabens zu prüfen, wurden in einer vertiefenden Untersuchung der Kultur- und Bildungsbaustein und die erforderliche Erweiterung des Rathauses Tempelhof am Tempelhofer Damm näher betrachtet. Ziel dieser Untersuchung ist es, diese Eingangssituation anhand von beispielhaften Gebäudekubaturen für die beiden Nutzungsbausteine städtebaulich und stadträumlich zu überprüfen.

Der Kulturbaustein schafft hier mit einem Hochpunkt einen baulichen Akzent am Tempelhofer Damm. Das Bauvolumen gliedert sich in einen dreigeschossigen Sockelbau mit einem sechsgeschossigen Aufbau zum Tempelhofer Damm, der der Traufhöhe des Rathauses entspricht (41m).

Für die erforderliche Erweiterung des Rathauses wird ein ringförmiger Baukörper am Nordflügel des bestehenden Rathausgebäudes vorgeschlagen. Damit entsteht im Zusammenspiel mit dem Bildungs- und Kulturbaustein ein bauliches Ensemble, das einen zentralen Stadtplatz definiert. Die viergeschossige Rathausenerweiterung wird an die Erschließung des Bestandsgebäudes angebunden und orientiert sich an den damit vorgegebenen Höhenniveaus. Am Südflügel des Bestandsgebäudes ist eine Flächenreserve für eventuelle zukünftige Erweiterungsmöglichkeit des Rathauses angedacht. Zusätzliche Flächen lassen sich durch mögliche Dachausbauten herstellen.

Es wird vorgeschlagen, Angebote aus dem Kultur- und Bildungsbaustein (z.B. Ausstellungsflächen) im Erdgeschoss des Rathauses unterzubringen und umgekehrt Büroflächen der Verwaltung in die oberen Geschosse des Kultur- und Bildungsbausteins. Durch diese Nutzungsverschränkung erhält auch die Rathausenerweiterung öffentlichkeitswirksame Nutzungen im Erdgeschoss und trägt zur Belebung des Stadtplatzes bei. Die städtebauliche Konzeption ist im weiteren Planungsverlauf im Dialog mit der Öffentlichkeit zu vertiefen.

Freiraumplanung

Im Kontext der vorgeschlagenen Neuerung bzw. Erweiterung der öffentlichen Standorte wurden die vorhandenen Freiräume und ihre Potentiale untersucht.

Das übergeordnete Freiraumkonzept sieht vor, die urbane Nord-Süd-Achse entlang des Tempelhofer Damms sowie das in Ost-Westrichtung verlaufende Freiraumband in ihrem spezifischen Charakter zu stärken und zu entwickeln.

An der Schnittstelle dieser beiden übergeordneten Freiräume wird ein zentraler Platz am Tempelhofer Damm in Verbindung mit Rathausenerweiterung und Kulturbaustein als "Neue Mitte" ausgebildet.

Für die folgenden Planungsphasen werden in Bezug auf die Freiraumentwicklung folgende Ansätze formuliert, die es im weiteren Verfahren zu prüfen und zu konkretisieren gilt:

Stadtplatz

Das oben skizzierte Ensemble zwischen dem alten Rathaus, der Rathausenerweiterung sowie des Bildungs- und Kulturbausteins definiert einen Stadtplatz. Der Platz ist der zentrale Knotenpunkt der Nord-Süd Verkehrs- und Einkaufsachse Tempelhofer Damm und des Ost-West-Freiraumbandes.

Er dient als Eingangssituation für die öffentliche Infrastruktur, Aufenthaltsort mit eigenständigem Charakter sowie Entrée und Trittstein in das Freiraumband. Aus Rathausenerweiterung mit Bildungs- und Kulturbaustein könnten in den Erdgeschoss Nutzungen nach außen (z.B. Café) wirken, die den Stadtplatz beleben. Gleichzeitig sollte der Platz aber auch Raum bieten für Veranstaltungen, besondere Märkte oder kulturelle Veranstaltungen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Fortführung des Platzes als großzügiger Übergang über den Tempelhofer Damm hinweg, um die Verbindung der Parkanlagen und Freiräume herzustellen. Hinter der Bibliothek werden ein Lesegarten mit Außengastronomie und ein großer Spielplatzbereich als ruhiges Pendant zum Platz vorgeschlagen.

Freiraumband Tempelhof

Um das in Ost-West-Richtung verlaufende großräumige Freiraumsystem zu stärken, sollte ein "Freiraumband" die Verbindungen und Wegebeziehungen im Untersuchungsgebiet verbessert werden. Das Band sollte die Bildungseinrichtungen im Osten mit den westlich anschließenden historischen Parks Alter Park, Lehne Park und Bosepark über die "Neue Mitte" am Stadtplatz am Tempelhofer Damm verknüpfen. Als verbindendes Element des Freiraumbandes wird ein breiter multifunktionaler Weg vorgeschlagen, der als großzügige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer mit u.a. Orientierungshilfen, Beleuchtung und Aufweitungen mit Sitzmöglichkeiten an wichtigen Kreuzungspunkten ausgestattet sein könnte. Eine Vielzahl an Nebenwegen und besonderen Freiraumnutzungen knüpfen an das Band an.

Unterschiedliche Freiraumcharaktere entwickeln

Das Innere des Betrachtungsgebiets sollte im Sinne des vorhandenen "Freiraumpatchworks" bestandsnah weiterentwickelt werden. Kernziele sind hier eine Verbesserung der Durchlässigkeit und Orientierung, die räumliche

Klärung der Einheiten sowie eine Qualifizierung der jeweiligen Angebote.⁷⁸ Vielfältige Freiräume für ein neues Wohnumfeld, Freizeit und Erholungsnutzung sollten identifiziert und verbessert werden. Dazu gehören auch weitere Sport- und Spielangebote.

Naturräumliche Funktionen aufwerten

Das Gebiet verfügt über Bereiche mit unterschiedlicher ökologischer Wertigkeit, die bei der weiteren Planung zu berücksichtigen sind.

Das naturgeschichtliche Relief, die eiszeitliche Rinne, ist eine Besonderheit im Gebiet. Somit wird die Geländemodellierung ein tragendes System für die Gebietsentwicklung. Die Parkanlagen werden als Kaltluftentstehungsgebiete erhalten und der Luftaustausch von den Grünanlagen in die Umgebung durch eine offene Bebauungsstruktur gesichert. Da Kühlung der Städte im Wesentlichen über die Verdunstung erfolgt, sind die Regenwasserbewirtschaftung und die Grundwasseranreicherung ein wichtiges Thema bei der Planung. Parallel zu den vorbereitenden Untersuchungen wird daher ein Grobkonzept mit strategischen Ansätzen zur Regenwasserbewirtschaftung für die "Neue Mitte Tempelhof" erarbeitet.

In den öffentlichen Parkanlagen im Untersuchungsgebiet besteht in unterschiedlicher Intensität Aufwertungspotenzial hinsichtlich des Naturhaushaltes, des Biotop- und Artenschutzes, des Landschaftsbildes sowie für die Erholungsnutzung.

Im Rahmen eines geplanten Freiraumkonzeptes sollen unter Berücksichtigung von denkmalpflegerischen Aspekten die Maßnahmen zur Aufwertung erarbeitet werden.

Im Ergebnis sollen der Alte Park und der Franckepark optisch und funktional wieder zusammengeführt werden. Die Betonung der Eingänge, Erhöhung der Nutzungsangebote, Reduzierung von Einfriedungen und Barrieren, Verbesserung der fußläufigen Wegeanbindungen, Erhöhung der Artenvielfalt, Aufwertung von Denkmal-Elementen (z.B. Rosengarten) stehen im Vordergrund der Betrachtung.

Kleingartenanlage Feldblume

Kleingartenanlagen sind historisch gewachsene Strukturen von sozialem, kulturellem und teilweise ökologischem Wert. Auch die Kleingartenanlage "Feldblume 1915" soll angesichts ihrer ökologischen und sozialen Funktion für das Quartier weitestgehend erhalten bleiben.

Im Falle der beabsichtigten städtebaulichen Neuordnung wird das Quartier seinen Charakter verändern, ggf. müssen auch die Wegebeziehungen innerhalb des Kernbereichs rund um das Rathaus angepasst werden.

⁷⁸ ebda. S. 62

Im Hinblick auf die Gebietsentwicklung ist daher, vor allem um eine größere Durchlässigkeit im Gebiet und ein sinnvolles Miteinander der Kleingartenanlage mit dem geplanten Wohnquartier zu erreichen, eine strukturelle Betrachtung der Kleingartenanlage "Feldblume" erforderlich. Konkrete Aussagen hierzu können jedoch erst mit einer Vertiefung der Planung getroffen werden.

Grundlage dafür kann nur ein frühzeitig initiiertes Beteiligungs- und Entwicklungsprozess mit den lokalen Akteuren sein, der in den weiteren Planungsphasen initiiert werden soll. Nur wenn diese selbst einen Entwicklungsgedanken entwickeln und mittragen, kann eine positive Strukturänderung gelingen.

Fazit

Im Ergebnis zeigt die Machbarkeitsstudie eine Strategie für die Entwicklung des Kernbereichs auf, die den individuellen Anforderungen der öffentlichen Funktionen, der Aufwertung der städtebaulichen Situation und der drängenden Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum Rechnung trägt. Die Machbarkeitsstudie bildet die Grundlage für vertiefende Planungen hinsichtlich der städtebaulichen Konzeption bzw. der Hochbauplanungen.

1.8.2 Kindertagesstätten

Im Untersuchungsgebiet gibt es nach Information des bezirklichen Fachamtes drei Kindertagesstätten mit insgesamt 251 Plätzen, in denen Kinder der Altersgruppen von 0 Jahren bis Schulbeginn betreut werden. Hierbei handelt es sich um die Einrichtungen

- Ev. Kita, Götzstraße 28 (mit 66 Plätzen),
- Kindertagesstätte Herz Jesu, Templerzeile 15 (mit 80 Plätzen) und
- Kita Arielle 3, Alt-Tempelhof 5 (mit 100 Plätzen).⁷⁹

In fußläufiger Nähe des Untersuchungsgebietes befinden sich weitere 22 öffentliche und öffentlich geförderte Einrichtungen der Kindertagesbetreuung mit insgesamt rd. 1.200 Plätzen⁸⁰. Diese Standorte übernehmen ebenfalls die Versorgung der Gebietsbevölkerung. Nach Aussage des bezirklichen Fachamtes erreichen diese Einrichtungen nahezu Vollbelegung.

In der Kitabedarfsplanung wird auf die räumliche Einheit der Bezirksregionen (BZR) Bezug genommen. Die Versorgungsquoten für die Altersgruppe 0 bis unter 7 Jahre zum Stand 31.12.2015 betragen für:⁸¹

- BZR Tempelhof 61,5 %
- PLR Rathaus Tempelhof⁸² 50,2 %

⁷⁹ Kita-Verzeichnis, Kindertagesstätten in Tempelhof/Mariendorf, Ausgabe September 2016

⁸⁰ ebda.

⁸¹ Frau Neuberg, Abt. JOB - Jugendhilfeplanung, JugPlan, Stellungnahme vom 16.11.2016

Mittelfristig ist von höheren Betreuungsquoten auszugehen. Aufgrund verschiedener Aspekte, wie bspw. Wegfall des Betreuungsgeldes, fortschreitende Inanspruchnahme des erweiterten Rechtsanspruchs für Kinder ab dem vollendeten 1. Lebensjahr oder der Möglichkeit zum späteren Schuleintritt wird prognostisch von einem Anstieg der Platznachfrage und somit einer höheren Betreuungsquote ausgegangen. Zielbetreuungsquoten sind nicht statisch und werden durch das bezirkliche Jugendamt definiert. Sie werden für die einzelnen Prognoseräume und für unterschiedliche Altersklassen festgelegt. Eine sichere Berechnung der zukünftigen Bedarfe ist nicht möglich. Für die BZR Tempelhof wurden für 2017 Zielbetreuungsquoten von 63,5 % und für 2018 von 64,5 % ausgewiesen.

Die Zielbetreuungsquote für 2018 von 64,5 % ist aufgesplittet nach den Jahrgängen:⁸³

- 0 bis unter 1 Jahr: 3,1 %
- 1 bis unter 3 Jahre: 67,4 %
- 3 bis unter 6 Jahre: 94,0 %
- 6 bis unter 7 Jahre: 33,1 %

Die Platznachfrage steigt bisher jährlich zwischen 1 % bis 3 %. Zu beobachten ist insbesondere der steigende Platzbedarf für Kinder im Alter von 1 bis unter 3 Jahren und 6 bis unter 7 Jahren.

Bereits im Bestand liegt heute die Versorgungsquote für die BZR Tempelhof unter der Zielbetreuungsquote. Seitens des Jugendamtes wird für den PLR Rathaus Tempelhof deshalb nach jetzigem Stand ein Bedarf für eine weitere Kita in der Größenordnung von 100 bis 140 Plätzen gesehen. Bis Juni 2018 wird für die gesamte BZR Tempelhof ein zusätzlicher Bedarf von 301 Betreuungsplätzen errechnet.⁸⁴

Obwohl nach der aktuellen Bevölkerungsprognose ab 2019 mit einem Rückgang des Kinderanteils (Bevölkerung 0 bis unter 7 Jahren) zu rechnen ist, ist entsprechend dem prognostizierten Kitaplatzbedarf für den PLR Manteuffelstraße (07040403) mit einem geringen, für den PLR Rathaus Tempelhof (07040405) mit einem erheblichen Defizit an Betreuungsplätzen bis zum Jahr 2021 zu rechnen. Um rechnerisch Kennwerte zu ermitteln, wurde mit zwei unterschiedlich hohen Betreuungsquoten gerechnet (67,3 %, und 70,0 %,). Dies verdeutlicht die nachfolgende Tabelle:

⁸² Der Bedarf an Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten errechnet sich anhand der Bevölkerungsprognose auf Basis der Prognoseräume. Für die Planungsraumbene werden, unter Annahme einer jährlichen Wachstumsrate von 1%, Tendenzen behelfsmäßig heruntergebrochen. Hierbei handelt es sich um Schätzwerte.

⁸³ Frau Neuberger, Abt. JOB - Jugendhilfeplanung, JugPlan, Stellungnahme vom 16.11.2016

⁸⁴ Frau Neuberger, Stellungnahme vom 16.11.2016,

Tab. 12: Kitaplatzbedarf PLR Manteuffelstraße (03) und Rathaus Tempelhof (05)⁸⁵

PLR	progn. Einwohnerzahl	Platzbedarf Betreuungsquote 67,3 %* 31.12.2020	Platzbedarf Betreuungsquote 70,0 %** 31.12.2020	Platzbedarf 30.6.2019	angebotene Plätze 30.6.2016	Diff. angebotene Plätze minus Platzbedarf bis 31.12.2020	Diff. angebotene Pl. minus Platzbedarf bis 30.6.2021
03	1.600	1.077	--	1.152	1.114	37	-38
	1.600	--	1.120	1.198	1.114	-6	-84
05	804	541	--	579	465	-76	-114
	804	--	563	602	465	-98	-137

* angenommene Betreuungsquote 67,3 %, dies entspricht dem Orientierungswert SenBJW zum 31.12.2020 für den Bezirk Tempelhof-Schöneberg

** angenommene Betreuungsquote 70,0 %, dies entspricht dem höchsten bezirklichen Orientierungswert zum 31.12.2020

Gemäß den Angaben des "Soziale Infrastrukturkonzept Tempelhof-Schöneberg"⁸⁶ wird bis 2030 für den Prognosezeitraum Tempelhof bezirkswide der absolut höchste zusätzliche Bedarf an Kita-Plätzen prognostiziert (853 Plätze).⁸⁷

Vor dem Hintergrund der Bedarfsentwicklung und der Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten zeichnet sich ab, dass die Schaffung zusätzlicher Kitakapazitäten notwendig wird.

Wie oben ausgeführt, ist zur Bedarfsdeckung im Bestand eine zusätzliche Kita bereits heute erforderlich; Annahme: mindestens 100 Plätze.

Durch zusätzlichen Wohnungsbau mit Größenordnung von rund 500 Wohneinheiten (WE) entstünde ein zusätzlicher Bedarf von ca. 32 Kitaplätzen.⁸⁸

⁸⁵ Frau Neuberger, Abt. JOB - Jugendhilfeplanung, JugPlan, ergänzende Stellungnahme vom 5.12.2016

⁸⁶ Soziale Infrastrukturkonzept Tempelhof-Schöneberg (SIKo), ContextPlan GmbH im Auftrag Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Stadtentwicklungsamt, Entwurfsstand vom 17.5.2017

⁸⁷ Bedarfsprognose erfolgte auf Grundlage der auf Grundlage der Bevölkerungsprognose 2015-2030, ergänzt um Angaben zu kleinräumig verteilten Geflüchteten der Altersklasse 0 bis unter 7 Jahren.

⁸⁸ Unter Annahme folgender Parameter: Versorgungsquote von 75%, Geschosswohnungsbau 2 Einwohner pro WE, Jahrgangsstärke 1%

Resümee

Die Versorgung mit Kindertagesstättenplätzen reicht nicht aus. Das Jugendamt sieht nach jetzigem Stand zur Sicherung der Nahversorgung einen Bedarf für eine weitere Kita bis 2020/2021 in der Größenordnung von 100 bis 140 Plätzen im gesamten Planungsraum Tempelhof. Im Rahmen des weiteren Entwicklungsprozesses sollte aus Sicht des Fachamtes eine entsprechende Vorhaltefläche ermittelt⁸⁹ und im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen räumlich verortet werden. Durch einen Zuwachs der Bewohnerschaft im Bestand ergibt sich weiterer Bedarf, der das bestehende Versorgungsdefizit zur Tagesbetreuung von Kindern im Alter von 0 bis 7 Jahren erhöht.

Die Auswirkungen im Falle einer Neuordnung des Gebiets, durch die Wohnungsneubau geschaffen wird, sind dann in Abhängigkeit mit dem Zeitraum der Realisierung zu betrachten. Möglicherweise würde sich durch die zusätzlichen Bewohnerinnen und Bewohner die defizitäre Versorgung mit Kita-Plätzen verschärfen; je nach den dann bestehenden Kapazitäten könnten sie aber auch mittelfristig zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beitragen.

Die Versorgungssituation mit Betreuungsplätzen in Kindertagesstätten ist für das zu untersuchende Gebiet und den Verflechtungsraum insgesamt defizitär und stellt somit einen Missstand gemäß § 136 (3) Nr. 2c BauGB dar.

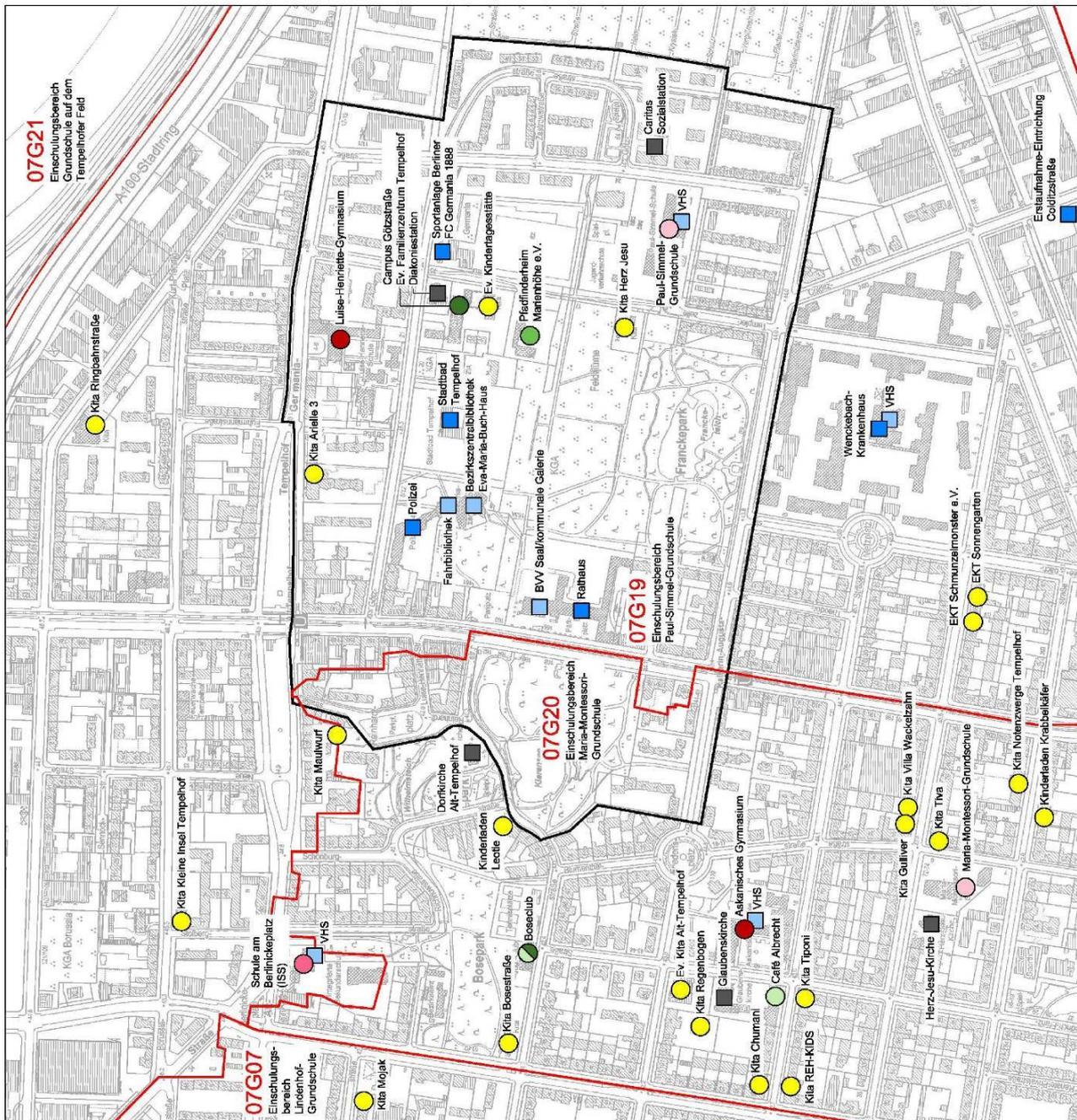
⁸⁹ Als Orientierungswert für den Flächenbedarf (Grundstückfläche) sind für Kindertagesstätten 20 m²/Platz, davon 6-10 m² Nettofreifläche/Platz vorzusehen. SenStadtUm, Ref. I A, Anlage 1 zum Schreiben vom 10.3.2014

Soziale und kulturelle Infrastruktur, weitere Angebote

- Kindertagesstätten**
- Öffentlich und öffentlich geförderte Kindertagesstätte
- Schulen**
- Grundschule
 - Integrierte Sekundarschule
 - Gymnasium
- Zielgruppenspezifische Einrichtung für Kinder, Jugendliche und Familien**
- Öffentliche Kinder- und Jugendfreizeitanstalt
 - Private Einrichtung für Kinder und Jugendliche
 - Einrichtung für Familienberatung/Kinderschutz/frühe Hilfen
- Kultur/Weiterbildung**
- Kulturelle Einrichtung, öffentliche Weiterbildungseinrichtung
- Weitere öffentliche Angebote**
- Einrichtung mit Zweckbestimmung
- Kirchliche Angebote**
- Kirchliche Einrichtung
- 07G21** Einzugsbereich Grundschule mit Nr. Einschulungsbereich
- Bearbeitungsgebiet Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB)

Vorbereitende Untersuchungen Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

Stand 12.5.2017
 Maßstab 1:5.000 (im Original DIN A3)
 Distanz 0 50 100 200 400 m
 Fußweg 0 0,5 1 2,5 5 min



1.8.3 Schulen

Grundschulen

Die Bedarfsplanung für die Versorgung von Grundschulplätzen obliegt der bezirklichen Schulverwaltung. Für die Grundschulbedarfsplanung sind Einschulungsbereiche der räumliche Bezug, die wiederum zu Schulplanungsregionen zusammengefasst sind. Das Bearbeitungsgebiet liegt in der Schulplanungsregion Tempelhof. Die Schulplanungsregion Tempelhof umfasst folgende Grundschulen:

- 07G07 - Lindenhof-Grundschule
- 07G19 - Paul-Simmel-Grundschule
- 07G20 - Maria-Montessori-Grundschule
- 07G21 - Grundschule auf dem Tempelhofer Feld
- 07G22 - Paul-Klee-Grundschule
- 07G24 - Tempelherren-Grundschule

Schulpflichtige Kinder im Grundschulalter aus dem Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen werden, je nach Einschulungsbereich, der Paul-Simmel-Grundschule oder der Maria-Montessori-Grundschule zugeordnet.

Tab. 13: Zuständige Grundschulen und Einschulungsbereiche für das Untersuchungsgebiet

Grundschule (Schulnummer)	Standort (PLR)	Schülerzahl 2016/17 (Auslastung)	Einschulungsbereich, bezogen auf vU-Gebiet
Paul-Simmel-Grundschule (07G19)	Felixstraße 26-58, 12099 Berlin (07040405)	501 (100 %)	Albrechtstr. 15-44, Alt-Tempelhof 1-25 (ungerade), Felixstr. 2-74, Germaniastr. 1-13, Götzstr. 1-74, Tempelhofer Damm 145-180, Templerzeile 1-15, Theodor-Francke-Str. 1-11, Werbergstr. 1-9, Zastrowstr. 1-10
Maria-Montessori-Grundschule (07G20)	Friedrich-Wilhelm-Straße 72-74, 12103 Berlin (07040403)	492 (98 %)	Albrechtstr. 45-50, Luise-Henriette-Str. 1-4, Parkstr. 1a-3, Reinhardtstr. 2-5

Paul-Simmel-Grundschule

Der Einschulungsbereich der Paul-Simmel-Grundschule ist weit gefasst und erstreckt sich über die Grenzen des Untersuchungsgebiets hinaus. So dient die Grundschule auch der Versorgung von schulpflichtigen Kindern aus dem Planungsraum Germaniagarten.

Die Paul-Simmel-Grundschule ist eine offene Ganztagschule mit ergänzender Förderung und Betreuung (vor und nach dem Unterricht sowie in den Ferienzeiten). Eine Schulstation, getragen vom Nachbarschafts- und Selbsthilfe-Zentrum ufa Fabrik (NUSZ), bietet Beratung, Unterstützung und Hilfestellungen, die auch über den pädagogischen Lehrauftrag hinausgehen.

Der Schulstandort besteht aus dem Bestandsgebäude und sogenannten Mobilien Unterrichtsräumen (MUR)⁹⁰, einer Sporthalle mit zwei Hallenteilen (HaT) sowie Freianlagen. Auf den gravierenden Bedarf an Grundschulplätzen reagierend wurden am Standort zusätzliche Kapazitäten durch die Errichtung eines Modularen Ergänzungsbaus (MEB) geschaffen. Das Gebäude wurde 2017 fertig gestellt. Die Schulplatzkapazität der Paul-Simmel-Grundschule erhöht sich durch diese Maßnahme um 2 Züge auf insgesamt 5,5 Züge.⁹¹ Dies entspricht rechnerisch 792 Grundschülerinnen und -schülern am Standort. Eine Grundschule mit mehr als max. 5 Zügen stellt aus schulplanerischer und pädagogischer Sicht eine sehr hohe Anzahl dar.⁹² Dies gilt es bei den weiteren geplanten Instandsetzungs- und Erneuerungsaufgaben des Standorts zu berücksichtigen.

Bestandsgebäude und MUR weisen zudem erhebliche bauliche und energetische Defizite auf. Ohne die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen besteht die Gefahr, dass der Bestandsbau in absehbarer Zeit abgängig ist. Das bezirkliche Facility Management prüft derzeit verschiedene Varianten zur baulichen Ertüchtigung bzw. Abbruch und Neubau. Insofern ist die Errichtung des MEB als Vorsorge zur Sicherung der bestehenden Versorgungskapazität einzuschätzen.

Die erforderlichen Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen sind laut Anmeldung im SIWANA-Programm mit rund 12 Mio. € veranschlagt.⁹³ Diese Kosten beinhalten Instandsetzungs- und Sanierungsmaßnahmen und ggf. einen Teilabriss mit Erneuerung von abgängigen Gebäudeteilen.

Die bestehende Sporthalle ist saniert und verfügt über zwei Hallenteile. Mit der Schulerweiterung entsteht ein zusätzlicher Bedarf von einem Hallenteil. Es ist zu prüfen, inwieweit dieser Bedarf durch die Nutzung der fußläufig erreichbaren Turnhalle der Sportanlage Götzstraße 34 gedeckt werden kann.

Maria-Montessori-Grundschule

Die Maria-Montessori-Grundschule befindet sich nicht im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen, sondern im näheren Verflechtungsbereich westlich des Tempelhofer Damms. Es handelt sich um eine offene

⁹⁰ Behelfsbau aus den 1970er Jahren mit kalkulierter Standzeit von ca. 30 Jahren.

⁹¹ Ein Grundschulzug entspricht 144 Schülerinnen und Schüler, also je eine Klasse mit 24 je Schülerinnen und Schüler in den Jahrgangsstufen 1 bis 6. Für 1 Zug besteht ein Raum-Zug-Faktor (Musterraumprogramm SenBJW) von 11,5 Räumen/Zug (Offener Ganztag) bzw. 12,5 Räumen/Zug (Gebundener Ganztag).

⁹² Herr Künzel, Schul- und Sportamt, SchulPlan L, Telefonat am 25.11.2016

⁹³ Herr Künzel, Stellungnahme vom 25.11.2016

Ganztagsschule mit ergänzender Förderung und Betreuung, angeboten vom Freien Träger HoMM gGmbH. Die im Schulgebäude verortete Schulsozialarbeit (sogen. "Schulhafen") wird vom K.I.D.S e.V. getragen.

Der Standort ist 3,5-zügig und ohne Erweiterungsmöglichkeit. Die Schulgebäude und Sporthalle (2 Hallenteile) verfügen gemäß Aussage des Schulamts aktuell nur über einen geringen Instandhaltungsbedarf und weisen keine Priorität auf.⁹⁴

Zusammenfassend wird das Angebot im Bereich der Grundschulversorgung für die Schulplanungsregion Tempelhof vom Schul- und Sportamt als quantitativ nicht ausreichend eingeschätzt.

Basierend auf der Bevölkerungsprognose wird mit einer stetigen Erhöhung der Schülerzahlen in den nächsten Jahren und einer Stabilisierung ab 2025 gerechnet.

Aus dem stetigen Bevölkerungszuwachs resultiert ein erheblicher Bedarf an Grundschulplätzen. Die Verwaltung reagiert mit Neuschneidung der Einschulungsbereiche⁹⁵ und Standorterweiterungen, wo es möglich ist. Um eine schnelle Verfügbarkeit zu gewähren, werden die baulichen Erweiterungen durch ergänzende MEB bzw. im Zuge notwendiger Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Die kapazitative Erweiterung an den bestehenden Standorten ist jedoch begrenzt.

Das Schulamt schätzt für die Schulplanungsregion Tempelhof die zusätzlichen Schulplatzbedarfe bis 2021/22 auf ca. 2 Züge und von 2021/22 bis 2024/25 auf weitere ca. 3 Züge. Derzeit laufen Untersuchungen, die Standorte Paul-Klee-Grundschule und die Grundschule auf dem Tempelhofer Feld um jeweils einen Zug zu erweitern. Es ist wahrscheinlich, dass für einen der Standorte ein MEB bewilligt wird, der bereits 2021/22 kapazitativ wirksam wird. Mit der geplanten Erweiterung der Lindenhof-Schule bis voraussichtlich 2024 verbleibt somit ein Versorgungsdefizit von 1,5 Zügen.⁹⁶

Das Schulamt überlegt, die ISS Johanna-Eck-Schule (07K07) in eine Gemeinschaftsschule zu überführen. Dazu müssten 1-2 Grundschulzüge am Standort angeboten werden, welche ggf. die defizitäre Grundschulversorgung bis 2021/22 ausgleichen können.⁹⁷

Jeder Wohnungsneubau zieht weiteren zusätzlichen Schulplatzbedarf im Grundschulbereich nach sich. Entsprechend den Orientierungswerten zur Grundschulbevölkerung⁹⁸ bedeuten ca. 500 neue Wohneinheiten einen Platzbedarf für etwa 40 Grundschülerinnen und -schüler. Ob und welche Maßnahmen zur Absicherung der Grundschulversorgung angesichts des geplanten Wohnquartiers an der Götzstraße erforderlich werden, ist jedoch im

⁹⁴ Herr Künzel, E-Mail vom 12.12.2016

⁹⁵ Anwendung zum Schuljahr 2018/19

⁹⁶ Herr Künzel, Schul- und Sportamt, SchulPlan L, diverse E-Mails und Telefonate, Nov./Dez. 2016

⁹⁷ Aussage Herr Künzel, Schul- und Sportamt, SchulPlan L, Abstimmungstermin am 17.5.2017

⁹⁸ Durchschn. HH-Größe von 2 Einwohner/WE, 1% durchschn. Jahrganganteil, 6 relevante Jahrgänge, Strukturquote von 90 %

Zusammenhang mit den laufenden Planungen zum Zeitpunkt der Realisierung sowie der Bevölkerungsentwicklung zu betrachten. Im aktuell in der Erarbeitung befindlichen Sozialen Infrastrukturkonzept des Bezirkes (SIKo) sollen Flächenpotenziale zur Grundstückssicherung benannt werden.⁹⁹

Weiterführende Schulen

Im Gebiet und dem Umfeld befinden sich verschiedene Angebote weiterführender Schulen. Nach der Primarstufe können die Schülerinnen und Schüler entsprechend ihrer Interessen und Leistungsfähigkeit auf weiterführende Schulen wechseln. Die weiterführenden Schulen sind keinen Einschulungsbereichen zugeordnet. Sie können in einem anderen Bezirk als der Wohnort liegen. Auch bei der Schulart besteht Wahlfreiheit.

Das im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen befindliche Luise-Henriette-Gymnasium wird aktuell grundhaft saniert und denkmalgerecht modernisiert. Hierfür erfolgt ab dem Schuljahr 2017/18 zur Reduktion der Schülerzahlen eine Auslagerung an den Standort Kurfürstenstraße. Die Maßnahme am Schulgebäude ist ausfinanziert. Bei beiden Sporthallen wurde im Herbst 2016 zur Sicherung der weiteren Nutzung der Hallenboden erneuert (Provisorium). Ansonsten weisen beide Hallenteile einen hohen Sanierungsbedarf mit hoher Priorität auf (Kostenschätzung 1,1 Mio. Euro je Hallenteil).

Auch die weiteren Schulstandorte weisen einen erheblichen Modernisierungs-/Instandsetzungsbedarf auf, der als prioritär bewertet wird (siehe Übersichtstabelle weiterführende Schulen).

Beim Askanischen Gymnasium wird die Sanierung des Bestandsgebäudes mit hoher Priorität ausgewiesen. Als Maßnahmenkosten werden ca. 12,8 Mio. Euro geschätzt. Eine Sicherung der Finanzierung besteht noch nicht.

Als Reaktion auf steigende Schülerzahlen in der Region Tempelhof¹⁰⁰ ist bei der Schule am Berlinickeplatz zudem eine Erweiterung der Platzkapazitäten auf 5 ggf. 6 Züge angedacht, jedoch noch nicht beschlossen. Aufgrund des aktuell desolaten Zustands wäre vor allem die Sporthalle im Rahmen einer Baumaßnahme zu ersetzen. Im Zuge der Erweiterung wäre ein Neubau mit 3 Hallenteilen einzuplanen. Da die Flächen am Standort für Kapazitätserweiterung und Hallenneubau nicht ausreichend sind, müsste zur Realisierung des Sporthallenneubaus in die Umgebung ausgewichen werden.

⁹⁹ Herr Künzel, Telefonat am 25.11.2016, Gemäß § 17 (4) SchulG Berlin beträgt für Grundschulen die im Gesetz definierte Mindestgröße (Mindestzügigkeit) von 2 Zügen.

¹⁰⁰ Gemäß Schätzungen des Schul- und Sportamts fehlen bis 2020/21 Platzkapazitäten i.H.v. 9-10 Zügen, wobei prognostisch mit weiter steigendem Mehrbedarf zu rechnen ist. Aussage Herr Künzel, Schul- und Sportamt, SchulPlan L, Abstimmungstermin mit Herrn Künzel am 17.5.2017

Nach aktuellen Informationen¹⁰¹ böte sich hierzu ein nahegelegenes Grundstück einer Kleingartenanlage an, bei dem Sicherungsfrist ausläuft. Eine abschließende Prüfung und Bewertung liegt hierzu noch nicht vor.

Tab. 14: Übersicht weiterführende Schulen im Untersuchungsgebiet und näherem Umfeld¹⁰²

	Standort (PLR)	Schülerzahl 2016/17 (Auslastung)	Mod./Inst.-Bedarf (Maßnahmekosten*)
Integrierte Sekundarschule			
Schule am Berlinickeplatz, (07K13)	Alt-Tempelhof 53, 12103 Berlin (07040403)	402 (89 %)	hoher Mod./Inst.-Bedarf Schulgebäude, Sanierung/Ersatz Sporthalle (insgesamt ca. 13 Mio. Euro); Erweiterung vorgesehen
Johanna-Eck-Schule (07K07)	Ringstr. 103-106, 12105 Berlin (07040404)	422 (94 %)	Hoher Mod./Inst./Sanierungs-Bedarf Bestandsgebäude (ca. 13,3 Mio. Euro); Erweiterung, Standardanpassungen und Sanierung als überbezirkliche Investitionsmaßnahme für 2017/21 angemeldet (ca. 37 Mio. Euro)
Hugo-Gaudig-Schule (07K11)	Boelckestr. 58-60, 12101 Berlin	433 (108 %)	Hoher Mod./Inst./Sanierungs-Bedarf Bestandsgebäude (ca. 11,7 Mio. Euro - gemeinsam mit Tempelherren-GS in einem Gebäude)
Gymnasium			
Luise-Henriette-Schule (07Y05)	Germaniastraße 4-6, 12099 Berlin (07040405)	581 Kapazitätsreduktion ab Schuljahr 2017/18	Grundsaniierung Schulgebäude läuft als überbezirkliche Investitionsmaßnahme, zusätzlich hoher Mod./Inst.-Bedarf der Sporthalle (ca. 2,2 Mio. Euro)
Askanisches Gymnasium (07Y06)	Kaiserin-Augusta-Str. 19-20, 12103 Berlin (07040403)	611 (95 % Sek. I)	Hoher Mod./Inst.-Bedarf, Sanierung Bestandsgebäude (ca. 12,8 Mio. Euro)

* entsprechend Gebäudescan SE FM, ohne Außenanlagen, Standardanpassungen und Planungskosten, Stand 02/2017

Aktuell verfügen das Askanische Gymnasium wie auch die Integrierte Sekundarschule noch über Platzkapazitäten. Es werden Unterrichtsräume, wie auch an weiteren Schulen, durch die bezirkliche Volkshochschule (VHS) genutzt. Aufgrund der steigenden Auslastung der Schulen müssen in naher Zukunft die Räume frei gezogen werden, was negative Auswirkungen auf Raumkapazitäten der VHS im Planungsraum haben wird (siehe Kultur und Bildung).

¹⁰¹ Soziales Infrastrukturkonzept Tempelhof-Schöneberg (SIKo), ContextPlan GmbH im Auftrag Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Stadtentwicklungsamt, Entwurfsstand vom 17.5.2017

¹⁰² Herr Künzel, Stellungnahmen vom 25.11.2016, 12.12.2016 und 1.6.2017

Resümee

Angesichts der demografischen Entwicklung der "wachsenden Stadt" Berlin werden, verbunden mit hohen Zuwächsen der Schülerzahlen, erhebliche Anstrengungen erforderlich sein, den Bedarf an Schulplätzen mittel- und langfristig angemessen befriedigen zu können.

Die Versorgung im Grundschulbereich ist aktuell quantitativ nicht ausreichend. Zudem weisen die Schulstandorte erhebliche Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfe auf, teilweise mit hoher Priorität.

Nur mit erheblichem Aufwand kann es gelingen, die defizitäre Versorgung im Bestand abzumildern. Da die Errichtung neuer Schulen mit langen Vorlauf- und Planungszeiten verbunden ist, wird geprüft, inwieweit Möglichkeiten zur kurzfristigen Kapazitätserweiterung vorhandener Standorte durch Errichtung von MEBs bestehen.¹⁰³

Jeder Wohnungsneubau zieht weiteren zusätzlichen Schulplatzbedarf im Grundschulbereich nach sich. Für die zusätzlichen ca. 500 WE ergibt sich ein Bedarf von ca. 50 weiteren Plätzen.

Die bestehende Situation stellt somit städtebaulich und funktional einen Missstand gemäß § 136 (3) Nr. 2c BauGB dar.

1.8.4 Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen

Das Angebot an Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen ist sowohl im Gesamtbezirk, als auch in der Bezirksregion Tempelhof stark defizitär. Der Gesamtbezirk verfügt nur über halb so viele Plätze in Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen wie unter Zugrundelegung des Richtwertes¹⁰⁴ nötig wären. Gemäß SIKo¹⁰⁵ verfügt die Bezirksregion Tempelhof über einen Fehlbedarf von -61,6 %. Nach Aussage des Jugendamts wird dort eine Versorgungsquote mit Betreuungsplätzen von lediglich 4,7 % erreicht.¹⁰⁶

Im Untersuchungsgebiet gibt es keine öffentliche und öffentlich geförderte Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung. Auch in den beiden benachbarten Planungsräumen besteht ein erhebliches Platzdefizit.

¹⁰³ Sollten sich mittelfristig die Schülerzahlen reduzieren, stünden diese Bauten zu Zwischen- bzw. Nachnutzungen für andere Nutzungen als Schulzwecke zur Verfügung. Dies entspräche auch dem Verständnis und Anspruch einer modernen Schule, die sich in den Stadtteil öffnet und ihre Angebote erweitert.

¹⁰⁴ Für 11,4 % der 6 bis unter 25jährigen Kinder und Jugendlichen Plätze sollen Plätze in öffentlich geförderten JFE zur Verfügung stehen. SenStadtUm, Ref. I A, Anlage zum Schreiben I A vom 3.6.2016

¹⁰⁵ Soziale Infrastrukturkonzept Tempelhof-Schöneberg (SIKo), ContextPlan GmbH im Auftrag Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Stadtentwicklungsamt, Entwurfsstand vom 17.5.2017

¹⁰⁶ Frau Neuberg, Telefonat am 19.12.2016

Tab. 15: Aktuelle Defizite Betreuungsplätze in Kinder- und JFE

PLR	Altersgruppe 6 bis unter 25 Jahre ¹⁰⁷	Aktuelles Defizit an JFE-Plätzen ¹⁰⁸
Rathaus Tempelhof	2.043	222
Manteuffelstraße	3.762	211
Germaniagarten	619	43
Summe	6.424	476

Das einzige, jedoch ehrenamtlich getragene, Angebot der Kinder- und Jugendarbeit im Untersuchungsgebiet befindet sich auf dem Pfadfindergelände in der Götzestraße 30-32 (ehemaliger Wirtschaftshof des Grünflächenamtes). Träger ist der Deutschen Pfadfinderbund e.V. (DPB), ein landesweit anerkannter und förderungswürdiger Träger der freien Jugendhilfe nach § 75 SGB VIII. Das ca. 4.500 m² große, 2007 durch die Nutzer größtenteils entsiegelte und begrünte, Gelände wird derzeit regelmäßig von ca. 130 Pfadfinderinnen und Pfadfindern, wöchentlich von 15 Kleingruppen aktiv genutzt.¹⁰⁹ Hierbei besteht der "Anspruch, Kindern und Jugendlichen unabhängig von Herkunft, Glauben und sozialer Stellung einen bewussten Umgang mit der Natur und ihren Mitmenschen zu vermitteln. Das gemeinsame Erleben und Gestalten der Natur bildet hierbei einen wesentlichen Anteil der pfadfinderischen Jugendarbeit."¹¹⁰

"Das Grundstück [...] befindet sich im Fachvermögen des Jugendamtes. Es handelt sich hierbei nicht um eine Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtung, sondern um die Förderung der Arbeit eines selbstverantwortlich tätigen Jugendverbandes mit eigener Zielgruppe und nur einem sehr kleinen offenen temporären Angebot. Das Jugendamt hat mit dem Träger einen Nutzungsvertrag zur Überlassung des Grundstücks abgeschlossen. Es erfolgte keine weitere finanzielle Förderung des Trägers durch den Bezirk, die Pfadfinder sind für den Unterhalt und Verkehrssicherheit des Gebäudes und des Geländes sowie für alle Bewirtschaftungskosten verantwortlich."¹¹¹ "Die Fläche samt dem Gebäude wird in Eigenleistung instandgehalten. 300 m² des Gebäudes teilen sich auf in einen großen Versammlungsraum, mehrere Gruppenräume, eine voll ausgestattete Küche, Sanitäreinrichtungen für zwei Geschlechter und einen Büroraum. Etwa 70 m² beherbergen einen Geräteschuppen, ein Materiallager und eine Werkstatt für Holz- und Metallarbeiten. Auf dem Gelände finden sich des Weiteren mehrere ausgebaute Bauwagen, ein Fahrradschuppen und eine selbst gezimmerte

¹⁰⁷ Amt für Statistik Berlin Brandenburg, Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Berlin am 31.12.2016

¹⁰⁸ Frau Neuberg, Stellungnahme vom 25.11.2016

¹⁰⁹ seit 2007 Pfadfindergruppen des Verbands "Deutscher Pfadfinderbund e.V." sowie seit 2016 Jugendgruppen des Verbands "Zugvogel Deutscher Fahrtenbund e.V."

¹¹⁰ Übersicht und Anforderungsprofil Pfadfindergelände Götzestr. 30-32, Laurenz Rettig, DPD, 19.10.2017

¹¹¹ Frau Neuberg, Stellungnahme vom 25.11.2016

Grillhütte. Das Außengelände hat als Kernstück eine Spielwiese (etwa 800 m²), die auch das Zelten und offenes Feuer ermöglicht."¹¹²

Die beiden in der folgenden Übersicht genannten Einrichtungen im PLR Manteuffelstraße (Block 07040403) sind unabdingbar zu erhalten und haben teils baulichen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf. Diese Standorte "[...] können aufgrund ihrer örtlichen Lage und ihrer Zielgruppenausrichtung schon aktuell den eigentlich vorhandenen Bedarf nicht decken. Der aus öffentlichen Mitteln erfolgte Finanzierungsanteil für die jeweiligen Einrichtungen ist bereits jetzt unterhalb des Berliner Standards und im Fall des "Café Albrecht" in der Friedrich-Franz-Straße 11b handelt es sich lediglich um einen kleinen Personalzuschuss."¹¹³

Tab. 16: Kinder- und JFE im näheren Umfeld des Untersuchungsgebietes

Einrichtung	Träger	Angebote	Plätze
Café Albrecht, Friedrich-Franz-Str. 11 b	Ev. Kirchengemeinde Alt-Tempelhof und Michael	Angebote für Kinder und Jugendliche, offene Jugendarbeit und Gruppenarbeit im Kultur-, Musik- und Sportbereich, Cafébereich als Treffpunkt mit offenen Angeboten, im Keller der Kita Nutzung von Proberäumen für Bands	80
Kinderclub Boseclub, Bosestr. 6	KIDS e.V.	offene Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche, regelmäßige Gruppenangebote für alle Altersstufen, Ort der Begegnung und des Austausches für Familien und Nachbarschaft, wochentags wird ein Mittagstisch für Kinder angeboten	52

Die Bevölkerungszahl im Raum Tempelhof ist auch ohne die nennenswerte Schaffung von Wohnungsneubau bereits verhältnismäßig stark angestiegen. Zusätzlicher Wohnungsneubau im Gebiet bedingt zusätzliche Bedarfe an Plätzen in Jugendfreizeiteinrichtungen. Im Rahmen einer Neubauplanung muss zusätzliche soziale Infrastruktur eingeplant und bereitgestellt werden (bei 300 WE =13 Plätze, bei 500 WE = 22 Plätze)¹¹⁴).

Im Sinne einer optimalen Ressourcennutzung ist eine Kopplung soziokultureller Nachbarschaftsangebote denkbar. Hierbei ist im weiteren Prozess zur Konkretisierung eine zeitnahe Abstimmung mit dem bezirklichen Jugendamt und Prüfung hinsichtlich fachlicher Kompatibilität durchzuführen.

¹¹² Laurenz Rettig, DPD, 19.10.2017

¹¹³ Frau Neuberg, Stellungnahme vom 25.11.2016

¹¹⁴ ebda.

Resümee

Die Versorgung mit Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen ist stark defizitär. Im gesamten PLR Rathaus Tempelhof ist keine öffentliche Jugendfreizeiteinrichtung vorhanden. Sowohl der Gesamtbezirk, als auch die Bezirksregion sind mit Plätzen und Angeboten im Kinder- und Jugendfreizeitbereich deutlich unterausgestattet.

Zur Verbesserung der aktuell mangelhaften Versorgungssituation wäre im weiteren Prozess die Errichtung einer zusätzlichen öffentlichen Einrichtung erforderlich. Seitens des Jugendamtes wird in der Region ein offenes, niedrigschwelliges Angebot mit Treffpunktcharakter und Bildungsangeboten für Kinder und Jugendliche im Alter von 6 bis unter 25 Jahren als dringend notwendig erachtet. Der Erhalt und die Einbeziehung des bisherigen Angebots der Pfadfinder wird vom Jugendamt befürwortet.¹¹⁵

Als Kernzielgruppen fungieren die 10- bis 13-Jährigen und 14- bis 17-Jährigen.¹¹⁶ Zur Anhebung des Versorgungsniveaus wird die Schaffung einer Einrichtung mit ca. 110 Plätzen¹¹⁷ und ca. 500 m² BGF¹¹⁸ gefordert. Eine Kombination mit einer Kita oder weiterer kultureller Nutzung bzw. in geschosswise Umsetzung wäre hierbei möglich. Es ist jedoch zu beachten, dass zugeordnete Außenflächen mit einer dem Altersspektrum entsprechenden Gestaltung¹¹⁹ bzw. gesonderte und abgegrenzte Freiflächen für die Kita angeboten werden.

Die gegenwärtige Situation stellt einen Missstand gemäß § 136 (3) Nr. 2c BauGB dar.

1.8.5 Weitere Gemeinbedarfs- und öffentliche Verwaltungseinrichtungen

Im Gebiet gibt es nur eingeschränkt Angebote der Sozial-, Bildungs- und Stadtteilarbeit. Die Bedarfsdeckung erfolgt ergänzend durch Einrichtungen im weiteren Umfeld.

¹¹⁵ Aus Sicht der Pfadfinder wäre, bei entsprechend konzeptioneller Nähe, eine Doppelnutzung von Außenbereichen möglich. Eine Doppelnutzung selbstgestalteter und selbstverwalteter Gruppen- und Lagerräume wird jedoch ausgeschlossen

¹¹⁶ Frau Neuberg, Stellungnahme vom 25.11.2016

¹¹⁷ Frau Neuberg, Stellungnahme vom 5.12.2016

¹¹⁸ Als Bemessungsgröße für die Planung von Jugendfreizeitstätten gilt in Berlin die pädagogisch nutzbare Fläche. Pro Kind und Jugendlicher im Alter zwischen 6 und 25 Jahren wird eine Fläche von 2,5 m² zugrunde gelegt. Toiletten, Flur, Treppenhäuser, Büro, Abstellräume sind extra zu berechnen sowie Außenfläche einzuplanen.

¹¹⁹ Es existieren keine Standards zur Größe von Außenflächen von JFE.

Familienzentren, Stadtteil- und Seniorenangebote

Familienzentren richten sich insbesondere an Familien mit Kindern im Alter von 0 bis 6 Jahren. Sie arbeiten eng mit Kindertageseinrichtungen zusammen. In jedem Berliner Bezirk gibt es mehrere Familienzentren.¹²⁰

Im Evangelischen Familienzentrum Tempelhof, Götzstraße 24e, finden Familien integrative Bildungs-, Beratungs- und Betreuungsangebote sowie Treffpunktmöglichkeiten, z.B. in Form eines offenen Elterntreffs und Familiencafés oder des Mehr-Generationen-Treffs "Café Paula". Darüber hinaus bietet das Zentrum Nachbarschaftshilfe sowie generationenübergreifend Orientierung über Hilfs- und Unterstützungsangebote im Stadtteil. Die Angebote sind niedrigschwellig und offen für alle - egal welche Familienform, Religion oder Herkunft.

Das Ev. Familienzentrum wird als eines von berlinweit 36 Einrichtungen im Rahmen des Landesprogramms Berliner Familienzentren durch die Senatsverwaltung für Bildung, Jugend und Familie gefördert. Der Träger, die Diakoniewerk Simeon gGmbH, betreibt gemeinsam mit der Ev. Paulus-Kirchengemeinde Tempelhof und der Kita der Kirchengemeinde das Familienzentrum. Neben dem Familienzentrum sind andere wichtige soziale Einrichtungen für Familien in einer "verantwortungsvollen Gemeinschaft" auf dem Gelände des sog. "Diakonie-Campus" miteinander eng vernetzt.¹²¹

Im Fachgespräch am 8.12.2016 bestätigten Vertreterinnen und Vertreter des ev. Kirchenkreises, der Diakonie Jugend- & Familienhilfe Simeon und des Diakonischen Werks Tempelhof-Schöneberg einen starken Zuzug junger Familien mit entsprechendem Druck auf soziale Infrastrukturen im Umfeld. Sie sehen im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen einen hohen Wohnraumbedarf für Familien mit Kindern (kostengünstige Wohnangebote) und alternative Wohnungsangebote, z.B. für "jüngere Älterwerdende" (> 50 Jahre, in Form von WGs oder Mehrgenerationenwohnen). Ebenso besteht Bedarf an Freizeitangeboten im Jugend-, aber auch im Senioren- und Behindertenbereich. Die aktuellen Angebote am Campus werden stark nachgefragt und sind zum Teil erheblich überlastet. Auch gibt es diverse Anfragen zu weiteren Angeboten, wie beispielsweise zur allgemeinen Sozialberatung oder der Einrichtung eines Winterspielplatzes (indoor). Hierzu fehlen zusätzliche Räumlichkeiten. Aber auch die Themen Migration und Flüchtlinge sind präsenter geworden im Straßenbild, ebenso bei der sozialen Arbeit der ev. Kirche/Diakonie. Die Hauptnutzerguppen kommen aus dem näheren Umfeld, jedoch erstreckt sich der Einzugsbereich des Familienzentrums darüber hinaus.¹²²

¹²⁰ http://www.berliner-familienzentren.de/berliner-familienzentren.de/content/e4126/e4128/e5630/flyer_familienzentren_web.pdf, 21.12.2016

¹²¹ <http://dwts-berlin.de/einrichtungen/evangelisches-familienzentrum/tempelhof/>, Abruf 21.12.2016

¹²² Ergebnisprotokoll Fachgespräch Diakonie Campus Götzstraße, Planergemeinschaft eG, 13.12.2016

Ebenfalls auf dem Diakonie-Campus gelegen sind die Pflegeangebote Diakonie-Station Tempelhof (Götzstraße 24e) sowie die Diakonie-Tagespflege Tempelhof (Götzstraße 22), welche überwiegend ältere Menschen tagsüber betreut, versorgt und beschäftigt. Darüber finden sich mit der Caritas-Sozialstation Tempelhof Nord (Felixstraße 33), der RENAFAN Ambulante Pflege Tempelhof (Tempelhofer Damm 179), dem Alten- und Pflegeheim Senioren-Domizil (Götzstraße 20a) sowie der Seniorenwohnanlage St. Teresa (Götzstraße 65) weitere private Anbieter für Wohn- und Pflegeangebote im Untersuchungsgebiet.

Der Betreiber des Senioren-Domiziles ist an das Bezirksamt herangetreten, mit dem Wunsch zusätzliche Flächen zur baulichen Erweiterung zu erwerben.¹²³

Die bezirklichen Seniorenfreizeitstätten "Mireille Mathieu" (Boelkestraße 102), "Sorgenfrei" (Markgrafenstraße 10) und der "Nachbarschaftstreffpunkt Berliner Bär" (Holzmannstraße 18) befinden sich außerhalb des Gebietes in den PLR Neu-Tempelhof, Germaniagarten sowie Rathausstraße in der BZR Mariendorf.

Wenckebach-Klinikum¹²⁴

Südlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend befindet sich das von der VIVANTES betriebene Wenckebach-Klinikum.

- Der Standort soll erhalten und schrittweise erneuert werden. Angestrebt ist eine bauliche Verdichtung im Süden durch einen Geriatrie-Standort. Hierzu sind weitere Untersuchungen sowie Abstimmungen mit dem Bezirk wegen der städtebaulichen Dichte und ggf. einer Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.
- Zwei Gebäude am Nordwestrand des Standortes sind sanierungsbedürftig bzw. stehen leer. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine Veräußerung der Gebäude durch VIVANTES nicht beabsichtigt.
- Angesichts des hohen Investitionsbedarfs soll der baulich-funktionale Erneuerungsprozess des Areals mittel- bis langfristig umgesetzt werden.

Rathaus Tempelhof

Mit dem Rathaus Tempelhof befindet sich ein wichtiger Verwaltungsstandort im Untersuchungsgebiet. Das Rathaus Tempelhof am Tempelhofer Damm wurde 1938 fertig gestellt (Architekt: Hellmut Delius). Das viergeschossige Gebäude bildet mit dem Postgebäude, das zurzeit zur Hälfte durch die

¹²³ Herr Eckert, Stadtentwicklungsamt, E-Mail vom 22.12.2016

¹²⁴ Termin mit Herrn Kubald, VIVANTES zum Standort Wenckebach-Klinikum am 21.3.2017 und per Mail 09.10.2017

Bezirksverwaltung Tempelhof-Schöneberg angemietet wird, ein eigenständiges Gebäudeensemble. Der Anbau mit dem Bezirksverordnetensaal (BVV-Saal) hat nach der Bezirksfusion mit Schöneberg seine ursprüngliche Funktion verloren und dient nun überwiegend als Aktenlager bzw. für Büronutzungen. Als Zwischennutzung wurden die Bereiche im Erdgeschoss als kommunale Galerie genutzt. Aufgrund von Brandschutzmängeln musste die Galerie geschlossen werden.

Der Bauzustand der Freiflächen rund um das Rathaus Tempelhof am Tempelhofer Damm ist aufgrund der Nutzung als Parkplatz erneuerungsbedürftig. Gestaltung und Bauzustand der Flächen vor dem Haupteingang bedürfen der Erneuerung und weisen wenig Aufenthaltsqualität auf. Die Stellplatznutzung der Fläche nördlich des Rathauses ist angesichts der zentralen Lage am Stadtteilzentrum nicht angemessen. Die Orientierung zu den Kleingartenanlagen hin ist mangelhaft.

Sowohl der Altbau von 1938 als auch der Anbau/BVV- Saal weisen erhebliche bauliche, funktionale und energetische Mängel - also Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf - auf. Neben der Behebung baulicher und energetischer Mängel müssen die haustechnischen Anlagen, insbesondere die Elektroinstallationen, grundlegend erneuert werden. Umfassende Nachbesserungen sind auch im Bereich des Brandschutzes erforderlich. Ebenso sind zudem bauliche Maßnahmen für die barrierefreie Erschließung des Rathauses zu berücksichtigen.

Um den Erhalt der Betriebserlaubnis zu sichern, sieht das Bezirksamt daher die kurzfristige modifizierte Instandsetzung des Rathauses Tempelhof bei laufendem Betrieb vor. Im Anschluss daran soll die durchgreifende Sanierung des Rathauses bei gleichzeitiger bauabschnittsweiser und temporärer Verlagerung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an einen anderen Standort erfolgen.

Empfehlungen und Entwicklungsstrategien aus der Machbarkeitsstudie

Vor dem Hintergrund der Haushaltskonsolidierung und des Flächenmanagements folgte das Bezirksamt bisher noch dem Beschluss aus 2011, die Verwaltungsaufgaben mittel- bis langfristig an wenigen Kernstandorten im Bezirk zu verdichten und zu konzentrieren. In der Folge wurden seitdem bereits einige Bürodienstgebäude abgegeben bzw. geplant aufzugeben, um eine Reduktion und „Verdichtung“ an Arbeitsplätzen zu erzielen. Mittlerweile hat der gegenläufige Entwicklungsprozess eingesetzt.

In erster Linie erhöht sich der Flächenbedarf am Standort Rathaus Tempelhof auf Grund inzwischen wieder steigender Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiterzahlen und Flächenbedarfe durch die wachsende Stadt. Hinzu kommt, dass angesichts der bisherigen Konsolidierungsstrategie verschiedene durch das Bezirksamt genutzte Bürogebäude/-räume aus der Anmietung fallen. Es zeichnet sich ab, dass tlw. Vertragsverlängerungen nicht möglich bzw. angesichts von erheblichen Mietsteigerungen wirtschaftlich nicht tragfähig

sind. Insgesamt schätzt das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg den langfristigen Bedarf auf ca. 220-250 zusätzliche Arbeitsplätze.

Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg hat vor diesem Hintergrund ein konsolidiertes Maßnahmenkonzept ("Flächenmanagement 2.0") mit Strategien für die Umsetzung der Bedarfsentwicklung bezirklicher Büro- und Verwaltungsflächen entwickelt, das ab 2018 wirksam wird. Dabei sollen die zusätzlichen Flächenbedarfe durch temporäre Maßnahmen für die akute Bedarfsdeckung mit einer langfristigen Erweiterung von bezirkseigenen Flächen kombiniert werden.

Als zweitgrößter Standort im Bezirk Tempelhof-Schöneberg spielt das Bürodienstgebäude Rathaus Tempelhof für die Entwicklung der bezirklichen Büro- und Verwaltungsstandorte eine zentrale Rolle. Das erfordert einerseits die Funktionssicherung des stark sanierungsbedürftigen Bestandsgebäudes. Zudem bietet sich der Standort Rathaus Tempelhof angesichts der Standortvorteile und vorhandener Kapazitäten für eine bauliche Erweiterung an. Als Ergebnis der Variantenuntersuchung im Rahmen der Machbarkeitsstudie wird eine Erweiterungsfläche des Rathauses an dem nördlich gelegenen Seitenflügel favorisiert. Die Untersuchungen im Rahmen der Machbarkeitsstudie haben gezeigt, dass der ehemalige BVV-Saal für eine sinnvolle Erweiterung des Rathauses und städtebauliche Neuordnung rückgebaut werden muss. Als Ergebnis einer Variantenuntersuchung wird eine Erweiterungsfläche des Rathauses an dem nördlich gelegenen Seitenflügel favorisiert. Mit dem Erweiterungsbau können die Defizite im Freiraum behoben und die städtebauliche Situation insgesamt verbessert werden. Es können zudem funktionale Synergien mit dem geplanten Kulturbaustein hergestellt werden, bspw. durch Ausstellungs- oder Veranstaltungsbereiche im Erdgeschoss, um einen öffentlichkeitswirksamen, lebendigen Anziehungspunkt rund um das Rathaus zu schaffen.

Wünschenswert wäre hierbei die Ausbildung einer Platzsituation am Tempelhofer Damm, die der Bedeutung des Rathauses im städtischen Gefüge gerecht wird.

Für das Zusammenspiel aus Rathaus, Kulturbaustein und Stadtplatz muss im weiteren Planungsprozess eine gute städtebauliche Lösung gefunden werden, die dem Ort eine eigene Identität verleiht und die vielfältigen Nutzungsanforderungen an Erschließung, Durchwegung und Erdgeschossnutzung klärt. Auf dieser Grundlage ist auch die weitere Umsetzung der Hochbauplanung zu veranlassen.¹²⁵

Resümee

Das evangelische Familienzentrum Tempelhof ist ein wichtiger Ankerpunkt der sozialen Stadtteilarbeit. Es stellt ein vielfältiges Angebot für Familien mit

¹²⁵ ebda. S. 31f

jungen Kindern und die Nachbarschaft zur Verfügung. Die Nachfrage ist größer als das (räumlich) zu realisierende Angebot. Die gegenwärtige Versorgung mit Stadtteil- und Seniorenangeboten ist insgesamt als verbesserungsbedürftig einzuschätzen.

Das Krankenhaus ist wichtig für die gesundheitliche Versorgung des Stadtteils. Ob räumliche und funktionale Synergien mit bestehenden bzw. zukünftigen Nachfragen im Untersuchungsgebiet bzw. dem Umfeld möglich sind, kann derzeit nicht eingeschätzt werden.

Angebote der öffentlichen Verwaltung finden in zu erneuernden Räumen des Rathauses Tempelhof und zurzeit noch angemieteten Räumen in der Nachbarschaft statt. Um den Standort Rathaus Tempelhof zu erhalten sind eine kurz- bis mittelfristige Instandsetzung und Sanierung des bestehenden Rathausgebäudes erforderlich. Die Raumbedarfe der "wachsenden Verwaltung" übersteigen quantitativ das bestehende Raumangebot im Rathaus erheblich und könnten nur über einen Erweiterungsbau abgedeckt werden. Die Freiflächen entsprechen derzeit gestalterisch und funktional nicht den Ansprüchen an einen zentralen, öffentlichen Raum.

Insgesamt ist die Situation als Missstand im Sinne des § 136 (3) Nr. 1b, 1e und 2c BauGB zu bewerten.

1.8.6 Kultur und Bildung

Die öffentliche Kulturarbeit trägt mit ihren Angeboten zum Abbau von Bildungsbarrieren, zur (Selbst-)Verständigung über Kultur(en), Geschichte und Gegenwart und zur Entwicklung von demokratischem Bewusstsein bei. Zudem rückt auch die Idee des "lebenslangen Lernens" zunehmend in den Fokus. In Anbetracht sich verändernder Anforderungen in der Arbeitswelt sowie des fortschreitenden demografischen Wandels kommt der Erwachsenenbildung eine deutliche Relevanz für das gesellschaftliche Zusammenleben zu.

Bezirkszentralbibliothek (BZB) im Eva-Maria-Buch-Haus

"Öffentliche Bibliotheken sind für alle Bürgerinnen und Bürger da. Sie sind Orte der Informationsvermittlung und der Bildung, aber auch der Begegnung und Kommunikation. Sie bieten Zugang zu vielen Millionen analogen und digitalen Medien. [...] Sie sind die besucherstärksten Kultur- und Bildungseinrichtungen der Stadt."¹²⁶

Als öffentliche Einrichtung ist die Bezirkszentralbibliothek (BZB) in der Götzstraße 8 mit ihrer breit gefächerten Medienvielfalt ein wichtiger und unverzichtbarer Bestandteil des bezirklichen Bildungs- und Kulturangebots,

¹²⁶ Jahresbericht 2015, VÖBB, 31.5.2016

das allen Bürgerinnen und Bürgern ungeachtet ihres sozialen, gesundheitlichen, materiellen, religiösen und ethnischen Status den freien Zugang gewährt. Somit übernimmt sie eine zentrale Vermittlerrolle im Sinne des lebenslangen Lernens und unterstützt die Aus-, Fort- und Weiterbildung. Darüber hinaus ist die BZB mit ihren Angeboten und Veranstaltungen ein wichtiger Mittelpunkt im öffentlichen Leben des Ortsteiles.¹²⁷ Als Bezirkszentralbibliothek übernimmt sie eine übergeordnete Funktion für den Bezirk.

In dem Nutzergespräch am 22.11.2016 wurden die aktuelle Situation, Belange und künftige Bedarfe der Bezirkszentralbibliothek besprochen. Diese werden nachrichtlich wie folgt dargestellt:¹²⁸

- stark sanierungsbedürftiges Bestandsgebäude,
- gegenwärtig ca. 4.100 m² BGF als offene Bibliothekslandschaft auf verschiedenen Ebenen in einem Raumkontinuum mit räumlichen Qualitäten, Lesegarten, u.a.
- ca. 176.000 Besucherinnen und Besucher im Jahr, angesichts des bestehenden Raumangebots können die Besucherzahlen kaum bewältigt werden,
- akuter Platzmangel führt zu Konflikten zwischen unterschiedlichen Nutzerinnen- und Nutzergruppen,
- guter ÖPNV-Anschluss durch Nähe zur U-Bahnstation, jedoch geringe Präsenz im öffentlichen Raum sowie Eingangssituation auf der straßenabgewandten Seite,
- gutes Angebot an PKW-Stellplätzen, dies ist beizubehalten,
- künftiger Raumbedarf von ca. 6.000 m² Nutzfläche/9.000 m² BGF,
- alternativer Bibliotheksstandort am Tempelhofer Damm denkbar.

Der Zustand des Freiraumes rund um die Bibliothek ist wie folgt zu bewerten:

- Der Zugang aus Richtung Rathaus bietet wenig Orientierung, eine aktive Nutzung der Freiflächen ist nicht möglich. Wege und Vegetationsflächen sind erneuerungsbedürftig.
- Stellplatzflächen und eine Fahrzeugrampe nehmen wesentliche Anteile des Grundstückes ein.

Insgesamt ist das Grundstück durch die raumgreifende Gebäudeform der Bibliothek schlecht ausgenutzt.

¹²⁷ <http://www.berlin.de/stadtbibliothek-tempelhof-schoeneberg/wir-ueber-uns/leitbild/>,
Abruf: 2.1.2017

¹²⁸ Gesprächsnotiz zum Nutzergespräch Bezirkszentralbibliothek Tempelhof, ff-Architekten,
R. Fleckenstein, 22.11.2016

Fahrbibliothek

Am Standort der BZB befindet sich auch die Fahrbibliothek Tempelhof-Schöneberg. Fahrbibliotheken bzw. Bücherbusse versorgen als mobile öffentliche Bibliotheken z.B. die Randbereiche des Bezirkes. Sie sind in einem lückenhaften Netz standortfester Bibliotheken für Kinder und ältere Menschen unverzichtbar und sorgen so für eine flächendeckende Versorgung.

Der bezirkliche Bücherbus steuert verschiedene Ziele (Haltestellen) nach einem festen Fahrplan an, damit die Kunden dort Medien entleihen und zurückgeben können. Der Bücherbus fährt auch Schulen während der Unterrichtszeit an.¹²⁹ Fünf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter nutzen zu diesem Zwecke zwei Arbeitsräume, ein Büchermagazin sowie die Garage.

Die Fahrbibliothek wie auch die BZB gehören dem Verbund der Öffentlichen Bibliotheken Berlins (VÖBB) an.

Bei einem Neubau sind Flächen für die Unterbringung der Fahrbibliothek vorzusehen und die Erschließung für den Bücherbus sicherzustellen.

Kommunale Galerie im Rathaus Tempelhof

Die kommunale Galerie war mit ca. 300 m² auf zwei Etagen im Rathausanbau (BVV-Saal) am Tempelhofer Damm vertreten. Nach der brandschutzbedingten Schließung ist das Tempelhof Museum in Alt-Mariendorf der einzige kommunale Kulturstandort im Ortsteil Tempelhof. Nicht zuletzt durch das Profil als Galeriestandort für Künstler aus Tempelhof kommt der Einrichtung eine herausragende Bedeutung für das dezentrale Kulturangebot zu.

In der Stellungnahme des Fachbereichs Kunst, Kultur, Museen heißt es - bezogen auf die vergangene Situation - hierzu: "Das Konzept der Galerie zielt einerseits darauf, niedrighschwellige, dezentrale kulturelle Angebote für alle Bürgerinnen und Bürger zu schaffen, denen dadurch kulturelle aktive Teilhabe ermöglicht wird. Es werden aber auch Projekte mit überregionaler Strahlkraft realisiert, die neue kulturelle Impulse in den Bezirk hineintragen. Dazu gehören Einzelausstellungen von professionell arbeitenden, ortsansässigen Künstlerinnen und Künstlern. Von großer Relevanz für das Quartier ist die Galerie im Rathaus Tempelhof auch durch die seit 10 Jahren stattfindenden Präsentationen zum Tempelhof-Schöneberger Kunstpreis. Hier werden im Rahmen der Künstlerförderung, insbesondere die professionell arbeitenden Künstlerinnen und Künstler ausgestellt, die im Bezirk ihren Lebensmittelpunkt haben."¹³⁰

Nach Einschätzung des Fachamtes ist der Standort, entsprechend den verschiedenen Bedarfen, nicht angemessen ausgestattet. Für eine Weiter-

¹²⁹ siehe: https://www.berlin.de/stadtbibliothek-tempelhof-schoeneberg/bibliotheken/fahrbibliothek/haltestellen/#map_geomapId__1_0, Abruf: 3.1.2017

¹³⁰ Frau Fahneemann, Leiterin der Bezirkszentralbibliothek, E-Mail vom 7.12.2016

entwicklung dieses Kulturstandorts werden für die kommunale Galerie neben der eigentlichen Galeriefäche weitere Flächen für Werkraum und Werkdepot zur Vorbereitung der Ausstellungen vor Ort benötigt.

Zudem wird vom bezirklichen Fachamt vorgeschlagen, im Rahmen einer Neuordnung und Integration im gemeinsamen Kultur- und Bildungsbaustein Ausstellungsflächen für Artothek und historische Ausstellungen als Dependence des kommunalen Tempelhof Museums zu schaffen. "Während im Museum in der alten Dorfschule Alt-Mariendorf eine Dauerausstellung gezeigt wird, sollte hier der Ort für wechselnde temporäre Ausstellungen sein, die unterschiedliche Aspekte zur Ortsgeschichte Tempelhofs in den Mittelpunkt stellen. Für die ausstellungsbegleitenden Veranstaltungen ist ein multifunktional zu nutzender Veranstaltungsraum notwendig, u.a. für Vorträge, Lesungen, Filmvorführungen, Diskussionsveranstaltungen."¹³¹ Zudem werden Flächen für die dezentrale Kulturarbeit und ein digitales Bürgerarchiv benötigt. Insgesamt beläuft sich der Raumbedarf auf ca. 1.600 m² Nutzfläche. Dazu kommen Räume für ausstellungsbegleitende Veranstaltungen wie ein multifunktional zu nutzender Veranstaltungsraum notwendig, u.a. für Performances, Filmvorführungen, Diskussionsveranstaltungen, die mit den anderen Kultur- und Bildungsnutzungen gemeinsam genutzt werden können.¹³²

Volkshochschule (VHS)

Die rechtlichen und bildungspolitischen Grundlagen von Volkshoch- und Musikschulen in Berlin ergeben sich aus §§ 123 und 124 SchulG Berlin. Eine dezentrale Organisationsstruktur garantiert durch zahlreiche Lehrstätten ein bürgernahes Angebot in Wohnortnähe.

Die Volkshochschulen als größter Weiterbildungsanbieter in Deutschland und wohl bekannteste Einrichtung der Erwachsenenbildung haben eine lange Tradition.¹³³ Die 12 bezirklichen Volkshochschulen in Berlin sind kommunale Weiterbildungszentren, die für alle Berlinerinnen und Berliner offenstehen. Sie sind dezentral organisiert und bieten ein vielfältiges Angebot an Weiterbildungskursen für junge Erwachsene oder Ältere.¹³⁴

In der Bezirksregion Tempelhof besteht eine eklatante Unterversorgung mit Weiterbildungsangeboten der VHS¹³⁵. Der VHS stehen nicht ausreichend Räumlichkeiten zur Verfügung bzw. sind viele zeitlich nicht uneingeschränkt nutzbar oder entsprechen nicht den Nutzungsanforderungen (bspw. fehlende Ausstattung, ungeeignet für Klassengrößen oder Nutzungskonflikte durch Mischnutzungen).

¹³¹ ebda.

¹³² ebda.; Stellungnahme Amt für Weiterbildung und Kultur, 14.03.2017

¹³³ http://www.vhs-norden.net/t3/fileadmin/bilder/VHS_allgemein/VHS_-_Bildung_in_oeffentlicher_Verantwortung.pdf, Abruf 22.12.2016

¹³⁴ <https://www.berlin.de/sen/bildung/lebenslanges-lernen/vhs/bildungsprofil/>, Abruf 22.12.2016

¹³⁵ Frau Fahnmann, Leiterin der Bezirkszentralbibliothek, E-Mail vom 7.12.2016

Es werden im Gebiet und seinem näheren Umfeld folgende Fremdräume als Lehrstätten durch die VHS genutzt (Stand Dezember 2016):¹³⁶

- Paul-Simmel-Grundschule: an drei Vormittagen der Woche ein Raum für Mütterkurse,
- Schule am Berlinickeplatz: an drei bis vier Abenden pro Woche zwei Räume im Pavillon (MUR),
- Askanisches Gymnasium: bis zu neun Klassenräume, die Raumzuteilung wird von der Schule vorgenommen,
- Wenckebach-Klinikum: ein Raum, in dem medizinische Vorträge in Kooperation mit dem Krankenhaus stattfinden.

Vor dem Hintergrund der Schulraumentwicklung benötigen diese ihre Räumlichkeiten zunehmend selbst, wodurch kurz- bis mittelfristig Räume für eine VHS-Nutzung wegfallen. Dies bedeutet ein doppeltes Dilemma, zumal die VHS zunehmend Integrationsarbeit übernehmen muss.¹³⁷

"Die VHS hat seit Ende 2014 den Bereich der Deutschkurse massiv ausgebaut, aufgrund einer Aufgabenzuweisung (Deutschkurse für Geflüchtete) von Seiten der Senatsverwaltung für Arbeit, Integration und Frauen sowie durch eine sehr rasch eingeführte Erhöhung der Stundenzahl in BAMF-geförderten Deutsch-Integrationskursen. Zeitgleich fielen mehrere Kursräume weg und aufgrund der Schulentwicklungsprognose ist absehbar, dass weitere - teilweise bislang ganztägig nutzbare Kursräume - wegfallen werden. Grund hierfür: Eigenbedarf von Schulen, temporär angemietete Räume, Sanierungsmaßnahmen. [...]"

Der weitere Ausbau von Sprach- und Deutschkursen ist vor diesem Hintergrund derzeit kaum möglich, wodurch „in der Bezirksregion Tempelhof eine Unterversorgung mit BAMF-geförderten Integrationskursen und SenAIF-geförderten Deutschkursen für Geflüchtete besteht.“

Auch "im Programmbereich "Kulturelle Bildung" verfügt die VHS derzeit über keinen einzigen Fachraum, der den Qualitätskriterien entspricht, die durch die Fachkommission Kulturelle Bildung der Berliner Volkshochschulen definiert wurden. Zudem ging in der Bezirksregion Tempelhof in 2015 ein bis dato an einer Schule mitgenutzter Kunstraum verloren." Zudem fehlt es an einer eigenen Lehrküche. Die Lehrküchen an der Gustav-Langenscheidt- und an der Carl-Zeiss-Schule müssen mitgenutzt werden, was regelmäßig zu diversen Koordinationsproblemen und materiellen Verlusten führt.

„Zur Entschärfung des bestehenden Raumdefizits ist kurz- bis mittelfristig nur das Anmieten von externen Räumlichkeiten in Betracht zu ziehen. [...]"¹³⁸ Angesichts des angespannten Marktes ist zu hinterfragen, ob entsprechende und ausreichende Flächen in Mitobjekten gefunden werden können.

¹³⁶ ebda.

¹³⁷ ebda.

¹³⁸ ebda.

Für die Bezirksregion Tempelhof wird für die VHS folgender Raumbedarf als Kompensation für die vorhandenen Defizite benannt:¹³⁹

- 12 Kursräume, jeweils ca. 55-60m², möglichst quadratischer Zuschnitt, ganztägig an allen Tagen der Woche nutzbar,
 - 1 Fachraum Kunst (Mal-/Zeichen-/Papierraum) à 70-80 m²,
 - 1 Fachraum Plastisches Gestalten à 80-100 m²
 - 1 Lehrküche inkl. Küchenausstattung für ca. 13 Personen (ca. 100 m²),
 - 1 Fachraum Bewegung mit Swingboden, ca. 80-100 m²
 - Büroräume für Mitarbeitende der VHS sowie weitere Nebenräume
- Insgesamt ergibt das einen Bedarf von ca. 1.500 m² Nutzfläche.

Musikschule

"Musikschulen sind Einrichtungen der musisch-kulturellen Bildung und der Musikpflege. Ihr Angebot richtet sich an Kinder, Jugendliche, Erwachsene."¹⁴⁰

Obwohl es sich bei der kommunalen Leo Kestenberg Musikschule (LKM) Alt-Mariendorf 43 mit ca. 4.500 Schülerinnen und Schüler und ca. 200 Musiklehrenden um eine der großen Musikschulen in Deutschland handelt, bleibt die Versorgung im Bezirk stark defizitär. Die Versorgung der Bevölkerung mit Musikunterricht in der BZR Tempelhof liegt mit z.Zt. 4 Unterrichtseinheiten UE/1.000 EW deutlich unterhalb der Kennzahl von 12 UE/1.000 EW wöchentlichen Musikunterricht.¹⁴¹

Um den Versorgungsgrad auf das berlinweite Niveau anzuheben, wird folgender Raumbedarf vom Fachbereich Musikschule benannt: ¹⁴²

- 11 Unterrichtsräume à 25 - 30 m²¹⁴³,
- 1 Instrumentenraum mit 25 - 30 m²,
- 1 Raum für elementare Musikerziehung (100 m²),
- 1 Raum für die Ensemblearbeit, 100 m² sowie weitere Nebenräume

Insgesamt ergibt das einen Bedarf von ca. 550 m² Nutzfläche.

Zusätzlich werden ein Vortragsraum mit Platz für ein Publikum bis zu 100 Personen und für einen Konzertflügel auf der Bühne für Schülerkonzerte und weitere Veranstaltungen benötigt.

¹³⁹ ebda.; Stellungnahme Amt für Weiterbildung und Kultur, 14.03.2017

¹⁴⁰ <https://www.berlin.de/sen/bildung/lebenslanges-lernen/musikschulen/>, Abruf 22.12.2016

¹⁴¹ Frau Fahne mann, Leiterin der Bezirkszentralbibliothek, E-Mail vom 7.12.2016; Stellungnahme Amt für Weiterbildung und Kultur, 14.03.2017

¹⁴² ebda.; Stellungnahme Amt für Weiterbildung und Kultur, 14.03.2017

¹⁴³ Bei einer Einwohnerzahl von ca. 50.000 sollten 450 UE à 45 Minuten Musikunterricht wöchentlich erteilt werden. Wenn von 8 UE/Nachmittag ausgegangen wird (360 Min), wird für 40 UE/Woche (Unterricht an 5 Werktagen) ein Unterrichtsraum benötigt.

Empfehlungen und Entwicklungsstrategien aus der Machbarkeitsstudie

Im verwaltungsinternen Abstimmungsprozess wurde das Konzept für einen integrierten Kultur- und Bildungsbaustein (mit Volkshochschule, Musikschule und Kunst, Kultur, Museen) unter dem Arbeitstitel Bibliothek+++ mit einem Umfang von ca. 15.000 m² BGF entwickelt. Die Leitidee ist, ein öffentliches, lebendiges Haus zu schaffen, das den niedrighschwelligigen Zugang zu Kultur- und Bildungsangeboten ermöglicht und als Lern-, Arbeits- und Aufenthaltsort wie ein „Wohnzimmer des Quartiers“ funktioniert. Als Standort für den Neubau hat sich in der Variantenbetrachtung die derzeit als Parkplatz genutzte, bezirkseigene Fläche nördlich des Rathauses ergeben.

Durch die Kombination der Nutzungen lassen sich vielfältige Synergien wie beispielsweise ein wirtschaftliches Flächen- und Facility- oder effizientes Personalmanagement erzielen. Durch inhaltliche Synergien kann ein größeres und besseres Nutzungs- und Veranstaltungsangebot entstehen. Als öffentliche Nutzung soll die Bibliothek+++ am Tempelhofer Damm zusammen mit dem Rathaus bzw. dessen Erweiterung zur Frequenz und Belebung dieses zentralen Orts beitragen.

Resümee

Das kulturelle Angebot ist im Gebiet und näherem Umfeld auf wenige Einrichtungen beschränkt. Für das bestehende Defizit an öffentlichen Weiterbildungsangeboten und zweckgebundenen Räumlichkeiten gibt es weder im Untersuchungsgebiet noch im näheren Umfeld einen Ausgleich. Die Nachfrage kann mit den Angeboten in Bibliotheken, bezirkseigenen Kulturstätten sowie Musik- und Volkshochschulen nicht abgedeckt werden. Die Unterversorgung macht einen Ausbau der Raumkapazitäten notwendig.

Das festgestellte Defizit wird durch gesellschaftliche Anforderungen wie zusätzliche Angebote an Deutsch- und Integrationskursen noch verschärft. Auch werden Räume für den öffentlichen Bildungsauftrag und künstlerisches Schaffen angesichts des Drucks, Räume wieder ausschließlich für schulische Zwecke zu nutzen, zunehmend knapper. Seit Schließung der kommunalen Galerie ist nur noch eine kommunale Einrichtung im Bezirk vorhanden.

Zudem weist die BZB erhebliche bauliche Mängel und räumliche Defizite auf und ist städtebaulich schlecht in den Kontext eingebunden. Zur Behebung der strukturellen Mängel bedarf es Modernisierungsmaßnahmen bzw. einer Anpassung an aktuelle Raum- und Nutzungsbedarfe. Im Rahmen der Gebietsentwicklung besteht daher die Absicht seitens des bezirklichen Fachamtes ganzjährig nutzbare Raumangebote vorzugsweise durch den Neubau eines Kultur- und Bildungsbausteins zu schaffen.

Unter Berücksichtigung der Bedeutung des Untersuchungsgebietes für Tempelhof, seiner zentralen Lage und guten verkehrlichen Erschließung stellen baulicher Zustand und Umfang des Angebotes kultureller Nutzungen einen Missstand gemäß § 136 (3) Nr. 1b, 1e und 2c BauGB dar.

1.8.7 Polizeiabschnitt 44

Die Polizeidienststelle an der Götzstraße 6 und die Bezirkszentralbibliothek in der Götzstraße 8-12 wurden 1978 durch den Architekten Bodo Fleischer als Gebäudeensemble mit der Bezirkszentralbibliothek errichtet.

Das Gebäude des Abschnitts 44 befindet sich entsprechend einem fachlichen Gutachten in einem erheblich instandsetzungsbedürftigen Zustand. Dabei erfordert die bauzeitliche Konstruktionsweise eine umfassende Sanierung insbesondere der Gebäudehülle, aber auch des Innenausbau und der technischen Gebäudeausrüstung. Seit der Errichtung wurden keine umfassenden Sanierungen oder Anpassungen des Gebäudes vorgenommen. Zudem produziert die Grundrisskonfiguration des langgestreckten, abgewinkelten Baukörpers lange Wege im Gebäude und entspricht nicht mehr den funktionalen Anforderungen einer Polizeidienststelle.¹⁴⁴

Neben dem dringend erforderlichen Abbau des Sanierungsstaus am Gebäude ist der Abschnitt 44 von der Unterbringung zusätzlichen Personals betroffen. Die Direktion 4 ist die letzte Direktion, die gemäß der Entscheidung des Polizeipräsidenten, von 7 auf 6 Abschnitte reduziert wird. Die Reduzierung soll durch die Aufgabe des jetzigen Abschnittes 42 in der Hauptstr. 45 in Berlin-Schöneberg und die Verteilung der dortigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter auf die verbleibenden Abschnitte erfolgen. Angesichts der Fusionierung mit dem Abschnitt 42 war zunächst angedacht, den zusätzlichen Raumbedarf durch Modernisierung und Umbau des Bestandsgebäudes zu kompensieren. Gegenüber der ersten Planung hat sich der Zuwachs an Mitarbeiterplätzen durch den bereits eintretenden und prognostizierten Personalzuwachs der "wachsenden Stadt" überholt. Im Vergleich zu den vorhandenen Flächen im Bestandsbau ist angesichts des Personalmehrbedarfs ein Flächenzuwachs von rd. 30 % erforderlich.

Durch einen Umbau des Bestandsbaus können nicht ausreichend Flächenreserven zur Unterbringung der prognostizierten Anzahl an Arbeitsplätzen sowie Gemeinschafts- und Sonderflächen generiert werden. Eine bauliche Erweiterung des Bestandsgebäudes als Annex oder als separater Gebäudeteil wird im Hinblick auf Gebäudestruktur und Grundstückszuschnitt als problematisch eingestuft und stellt angesichts der internen Arbeitsabläufe langfristig keine tragfähige Lösung dar.

Strukturmaßnahmen, ob in personeller oder materiell-technischer Hinsicht, lassen sich demnach nicht durch eine reine Sanierung des Bestandsgebäudes Abschnitts 44, sondern nur durch einen Neubau umsetzen.

Mit einem Neubau können die funktionalen Mängel der Gebäudeerschließung, die in der Grundriss- und Gebäudestruktur des Bestandsbaus begründet sind, ausgeräumt werden. Mit einem Neubau würde dem Abschnitt ein für den heutigen Stand der Technik effizienteres Dienstgebäude

¹⁴⁴ Gesprächsnotiz zum Nutzergespräch Polizeirevier Abschnitt 44, ff-Architekten, R. Fleckenstein, 15.11.2016

hinsichtlich Energiebilanz und Nachhaltigkeit sowie bezüglich der Flächeneffizienz und vorausschauender Flächenreserven zur Verfügung gestellt, das den Nutzungsanforderungen eines Polizeiabschnitts weitaus gerechter wird. Zudem würde ein strategisch wichtiges Grundstück an der Götzstraße für die städtebauliche Neuordnung des Areals und die Schaffung von Wohnraum auf landeseigenen Flächen zur Verfügung stehen. Vergleicht man die Investitionskosten für das ursprüngliche Konzept zu Umbau und Sanierung des Bestandsgebäudes Götzstraße 6 (rd. 12,8 Mio. € inkl. Drehscheibe) mit den Kosten für einen Neubau (rd. 17,1 Mio. € inkl. Containerbau), zeigt sich der Neubau angesichts dieser Vorteile trotz der Mehrkosten von ca. 4,3 Mio. € als wirtschaftlichere Entwicklungsoption.

Sowohl die Polizei, die BIM sowie die bei der Machbarkeitsstudie beteiligten Verwaltungen favorisieren auf der Grundlage der Variantenuntersuchungen die Option zur Realisierung eines Neubaus auf einem anderen Standort.

Empfehlung und Entwicklungsstrategie aus der Machbarkeitsstudie

Im Rahmen der Studie wurden für die Errichtung eines Neubaus unterschiedliche Standortoptionen im gesamten Gebiet des Abschnitts sowie im Untersuchungsgebiet auf bezirkseigenen Grundstücken geprüft.

Angesichts der zentralen Position des Standorts und fehlender Ersatzflächen im Abschnitt soll der Ersatzbau im Gebiet untergebracht werden.

Insbesondere die Verlagerung direkt an den Tempelhofer Damm wurde intensiv diskutiert, da dies von der Polizei grundsätzlich favorisiert würde und auch in den Öffentlichkeitsveranstaltungen von den Anwohnerinnen und Anwohnern als Variante nachgefragt wurde. Für eine Verlagerung an den Tempelhofer Damm stünde der Standort des geplanten Kulturbausteins zur Verfügung. Angesichts der hohen Sicherheitsanforderungen an Gebäude und Außenraum ist eine Kombination der Polizei mit anderen Nutzungen am Tempelhofer Damm schwierig. Im Abstimmungsprozess mit den weiteren Gebäudenutzern wurde zugunsten der Errichtung der Bezirkszentralbibliothek in einen integrierten Kulturbaustein auf dem Grundstück am Tempelhofer Damm entschieden. Als öffentliche Nutzung soll der Kulturbaustein am Tempelhofer Damm zusammen mit dem Rathaus Tempelhof zur Frequenz und Belebung des Bereichs beitragen. Weitere Standortvarianten im Umfeld wie z.B. das ehem. Postgebäude kommen wegen der baulichen Gegebenheiten nicht in Betracht.

Folgende Anforderungen an einen Neubau wurden im Rahmen der Standortbetrachtung berücksichtigt:

- baulich selbstständiges Dienstgebäude mit ca. 5.000 m² Bruttofläche auf eigenem Grundstück,
- Einhaltung der hausintern hohen Sicherheitsanforderungen der Polizei,
- Einzäunung auf dem jetzigen Standard,
- ca. 30-40 Stellplätze für Dienstfahrzeuge und Mitarbeitende
- 2 Zufahrten zum Grundstück.

Als geeignete Grundstücksalternative für einen Neubau wurde das landeseigene Grundstück Götzstraße 36 identifiziert. Das Grundstück wird heute durch die Kleingartenanlage "Germania" genutzt.

Das Grundstück liegt innerhalb des Planungsgebietes, ist für polizeiliche Belange gut angebunden und für die Bürgerinnen und Bürger erreichbar. Die verkehrliche Erschließung und insbesondere Erreichbarkeit der übergeordneten Verkehrswege ist aus Sicht der Polizei an diesem Standort gegeben. Die Fläche ist im Hinblick auf die Grundstücksgröße und -zuschnitt geeignet.

Die insgesamt 10 Parzellen der Kleingartenanlage "Germania" werden über den Bezirksverband der Kleingärtner Tempelhof-Schöneberg e.V. verpachtet. Die Kleingartenanlage ist über den Kleingartenentwicklungsplan mit einer Schutzfrist bis 2020 versehen. Im Rahmen der Umsetzung werden mit dem Bezirksverband Abstimmungen zum Umzug der betroffenen Kleingärtnerinnen und Kleingärtner auf Ersatzparzellen stattfinden. Es werden die Regelungen zu Entschädigungen und Kündigungen nach BKleingG berücksichtigt.

Während der gesamten Erneuerungs- bzw. Bauphase wird für das zusätzliche Personal aus dem Abschnitt 42 eine temporäre "Drehscheibe" (ggf. Containerlösung) auf dem Grundstück des bestehenden Standorts oder in fußläufiger Nähe eingerichtet und der Dienstbetrieb lückenlos sichergestellt.

Der Zeitdruck für die Erstellung des Neubaus ist auf Grund des baulichen Zustands des Bestandsgebäudes Götzstraße 6 und für die Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze sehr hoch. Ein Baubeginn für einen Neubau auf der Liegenschaft Götzstraße 36 wird seitens der BIM für das 1. Halbjahr 2020 mit einem Fertigstellungstermin Ende 2022 avisiert.

Für die Umsetzung des Polizeistandorts in der Götzstraße 36 sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Rahmen der Bauleitplanung zu schaffen.¹⁴⁵

Resümee

Das Gebäude der Polizeidienststelle Abschnitt 44 ist stark sanierungsbedürftig. Das Bestandsgebäude weist erhebliche funktionale Defizite im Hinblick auf die Grundrissorganisation auf und kann den erwartbaren Personalzuwachs nicht durch einen reinen Umbau im Bestand unterbringen.

Im Hinblick auf den baulichen Zustand und die unzureichenden Arbeitsplatzbedingungen stellt die aktuelle Situation einen erheblichen Missstand gemäß § 136 (3) Nr. 1b und 1e BauGB dar. Aus Sicht der beteiligten Verwaltungen und der BIM stellt aus funktionalen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen die Errichtung eines Neubaus für die Polizei gegenüber der Sanierung die favorisierte Lösung dar.

¹⁴⁵ ebda. S. 21f

1.8.8 Wohnbedarfe für vulnerable (verletzbare, empfindliche) Zielgruppen

Aussagen zum betreuten Jugendwohnen (§§ 34, 35a SGB VIII) nach Bezirksregionen können durch das bezirkliche Jugendamt nicht getroffen werden. In einer Information des Jugendamtes dazu heißt es: "Eine Auswertung der Angebotsliste der Senatsverwaltung für Bildung, Wissenschaft und Forschung hat bei einer Abfrage nach Postleitzahlen keine Angebote in Tempelhof ausgewiesen, was nicht unbedingt bedeutet, dass es kein betreutes Einzelwohnen oder keine betreuten Wohngemeinschaften gibt. Die Abfrage der bezirklichen Schwerpunktträger, die auch stationäre Angebote haben, hat ergeben, dass in Tempelhof und Mariendorf derzeit 48 Plätze in 1- bis 2-Zimmerwohnung vom Träger Independent Living angeboten werden. Stationäre Plätze werden von anderen Bezirken genutzt, weil freiwerdende Plätze immer sofort belegt werden - egal aus welchem Bezirk die Anfrage kommt."¹⁴⁶

Zu den Bedarfen hinsichtlich betreutem Wohnen und Integrationsmaßnahmen befragt, verweist die Psychiatriekoordinatorin auf einen grundsätzlich "dringenden Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für psychisch beeinträchtigte oder suchtkranke Menschen. [...] Darüber hinaus gibt es Bedarf für schwieriges Klientel, für die [bezirklichen] Angebote der Eingliederungshilfe oft zu hochschwierig sind. [...] Andererseits mangelt es auch an Wohnraum mit besonders intensiver Betreuungsmöglichkeit für Menschen, die geschlossen untergebracht werden müssten."¹⁴⁷

Resümee

Die Situation stellt sich insgesamt als verbesserungsbedürftig dar. Angebote sind allerdings nicht zwingend im Untersuchungsgebiet erforderlich.

1.9 Öffentliche Grün- und Erholungsanlagen/Sportangebot

Wohnungs- und siedlungsnahen Grünanlagen, Grünverbindungen

Das Gebiet ist geprägt durch einen grünen Charakter: Es finden sich weitläufige, historische Parks (teils mit Wasserflächen), vielschichtige Grün- und Erholungsanlagen, Kleingärten, öffentliche sowie private Grün- und Freiräume, Straßenbäume.

¹⁴⁶ Frau Neuberg, E-Mail vom 7.12.2016

¹⁴⁷ Frau Thomann, BA Tempelhof-Schöneberg, Psychiatriekoordinatorin, Ges PL2, E-Mail vom 25.11.2016

Tab. 17: Bestand wohnungsnaher Grünanlagen im Untersuchungsgebiet¹⁴⁸

Name/ Lagebeschreibung	PLR	Fläche in m ²	Erneuerungs- bedarf	Mod./Inst.- Bedarf	Anmerkun- gen
Tempelhofer Damm 161 - Grünanlage, "Grunackpark"	7040405	9.130	hoch	k.A,	/
Alter Park Gartendenkmal	7040403	29.327	mittel	250.000	/
Franckepark Gartendenkmal	7040405	49.109	mittel	k.A,	/
Templerzeile	7040405	4.726	mittel	k.A,	Wegebau notwendig
Feldblumenweg (Promenade)	7040405	1.890	mittel	k.A,	Wegebau notwendig
Koseler Weg (ehemals), zw. Felixstr. und Templerzeile	7040405	785	mittel	k.A,	Wegebau notwendig

Insbesondere der Alte Park westlich des Tempelhofer Damms und der Bereich zwischen Götz-, Albrecht- und Felixstraße östlich des Tempelhofer Damms sind grünteilhaft. Insgesamt kann etwa ein Drittel der Fläche des Untersuchungsgebietes der Nutzung als Frei- und Grünflächen zugeordnet werden.

Im Gebiet befinden sich mehrere öffentliche Grünanlagen (siehe Tabelle). Alter Park und Franckepark haben den Rang von Gartendenkmälern inne und sind Teil der sog. "Tempelhofer Grünachse". Durchtrennt vom Tempelhofer Damm, bilden sie gemeinsam mit Bospark und Lehnepark einen Grünzug, der sich in Ost-West-Richtung knapp über einen Kilometer Luftlinie erstreckt und von der Manteuffelstraße über den Tempelhofer Damm bis zur Albrechtstraße führt.

Den derzeitigen Pflegezustand der Grünanlagen bezeichnet das bezirkliche Fachamt als befriedigend. Wären die Ressourcen vorhanden, könnten Pflege und Verknüpfung deutlich verbessert werden.¹⁴⁹

Der Bezirk, Fachbereich Grünflächen, hat im Rahmen des Berliner Programms für Nachhaltige Entwicklung (BENE) erfolgreich Maßnahmen für die Aufwertung der Parkanlagen beantragt. Die Maßnahmen beziehen sich auf eine nachhaltige Bestandssicherung und weitere Qualifizierung durch umfangreiche fach- und sachgerechte Schnitt- und Pflegemaßnahmen sowie in Teilbereichen erforderlichen Rodungen und Neupflanzungen. Durch mehrschichtige naturnahe Anpflanzungen soll neben der Erholungsqualität insbesondere die biologische Vielfalt gefördert werden.¹⁵⁰

¹⁴⁸ Frau Lange, BA Tempelhof-Schöneberg, FB Grünflächen, Grün 1, E-Mail vom 1.12.2016

¹⁴⁹ Fachgespräch Straßen- und Grünflächenamt am 21.10.2016, Protokoll Plg eG

¹⁵⁰ Frau Lange, E-Mail vom 29.11.2016

Nach Aussage des Fachbereichs Grünflächen besteht für die wohnungsnah öffentliche Grünfläche "Grunackpark" prioritärer Handlungsbedarf.¹⁵¹ Bei dem Areal handelt es sich um eine urwüchsige Ruderalfläche mit einem mehrschichtig jungen einheimischen und nicht einheimischen Gehölzbestand.¹⁵² Würde bei dieser öffentlichen Grünfläche die Baumschutzverordnung angewendet werden, wäre nach Aussage des Umwelt- und Naturschutzamtes der vorhandene Baumbestand weitestgehend geschützt.¹⁵³ Der Fachbereich Grünflächen, dem die Verkehrssicherungspflicht für diese Grünanlage obliegt, erhebt keine fachlichen Einwände gegen eine ggf. Umnutzung im Zuge städtebaulicher Entwicklung.¹⁵⁴ Die Bewertung aus naturschutzfachlicher Sicht empfiehlt die Erhaltung des Baumbestandes.¹⁵⁵ Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wird im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat IVD u.a. hierzu eine landschafts-ökologische Untersuchung erarbeitet. Im Zug der späteren Konkretisierung der Planung werden weitere Untersuchungen erforderlich sein.

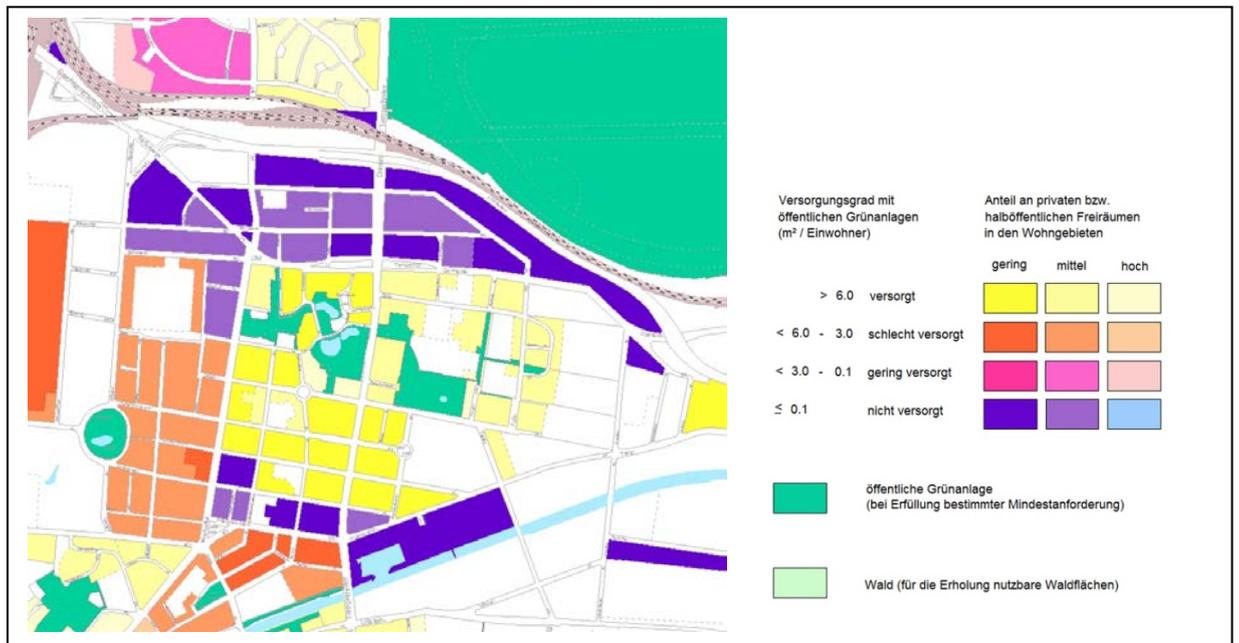


Abb. 60: Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünanlagen (Umweltatlas)
(Quelle: Geoportals Geoportal Berlin, pdf erstellt am 28.5.2018)

¹⁵¹ Frau Lange, BA Tempelhof-Schöneberg, FB Grünflächen, Grün 1, E-Mail vom 1.12.2016
¹⁵² Biotypenerfassung im Rahmen des zwischenzeitlich eingestellten B-Plans 7-24 VE Rathauspassagen, Freie Planungsgruppe Berlin, April 2007
¹⁵³ Herr Sydow, BA Tempelhof-Schöneberg, Um 3, E-Mail vom 30.11.2016
¹⁵⁴ Fachgespräch Straßen- und Grünflächenamt am 21.10.2016, Protokoll Plg eG
¹⁵⁵ Herr Sydow, BA Tempelhof-Schöneberg, Um 3, E-Mail vom 30.11.2016

Bei den weiteren Grünanlagen Templerzeile, Feldblumenweg (Promenade) und Koseler Weg (ehemals) und Templerzeile handelt es sich um öffentliche Grünverbindungen, die zu Fuß und mit dem Fahrrad genutzt werden können.

Diese öffentlichen Durchwegungen sowie die zentrale in Ost-West-Richtung verlaufende Blockdurchwegung in der KGA Feldblume werden hinsichtlich der baulichen Ausformung (schmale, teilw. unbefestigte Wege ohne Beleuchtung) ihrer überörtlichen Verbindungsrolle nicht gerecht. Teilweise bestehen "Angsträume" und es fehlt an Orientierung/Einbindung in ein Gesamtwegenetz.

Tiergehege im Franckepark

Im Franckepark hinter dem Rathaus Tempelhof befindet sich ein etwa 8.000 m² großes Damwildgehege¹⁵⁶ in einer Senke mit einem kleinen Tümpel, dem Francketeich (als Naturdenkmal ausgewiesen). Von höher gelegenen Aussichtsplattformen können die Hirsche beobachtet werden.

Für eine artgerechte Haltung darf angesichts der Gehegegröße eine Population von 10 Tieren nicht überschritten werden. Um eine Überpopulation der Damwildherde zu vermeiden, werden überzählige Tiere mit Hilfe eines Tierarztes und eines Damtiertieraufsehers entnommen und in andere Gehege der Berliner und Brandenburger Forsten umgesetzt.¹⁵⁷ [...] Das Futter kommt hauptsächlich aus der Küche des gegenüber liegenden Wenckebach-Klinikums. Heu, Stroh und vitaminreiches Getreide wird nach Bedarf dazugekauft.¹⁵⁸

Der Betrieb eines solchen Geheges wird von Kräften des FB Grünflächen mit viel Engagement neben den eigentlichen Aufgaben übernommen. Obwohl dies kein Fachzweck ist, wird das Gehege aus den Unterhaltungsmitteln für Grünanlagen finanziert. Es steht nach Stellenkürzungen in den vergangenen Jahren kein für diese anspruchsvolle Aufgabe qualifiziertes Fachpersonal zur Verfügung (Spezifik Wildtierhaltung/Tierpflegerstelle).¹⁵⁹

Aus Sicht des FB Grünflächen wird dringend eine objektive Einschätzung im Rahmen eines Gutachtens bzgl. artgerechter Haltung an diesem Standort, Kosten- und Personalaufwand für Aufsicht, Fütterung und veterinärmedizinischen Betreuung sowie Nutzen für die Allgemeinheit angeregt. Die Ergebnisse sollen der öffentlichen Diskussion zur Findung nachhaltiger Lösungen dienen (Erhaltung oder Auflösung des Geheges).

¹⁵⁶ Frau Lange, Telefonat am 12.1.2017

¹⁵⁷ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Pressemitteilung Nr. 131 vom 22.3.2016, <https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/aktuelles/pressemitteilungen/2016/pressemitteilung.462064.php>, Abruf: 4.1.2017

¹⁵⁸ <http://www.berliner-woche.de/tempelhof/kultur/gehege-im-franckepark-wird-ausgeduennt-d48463.html>, Abruf: 4.1.2017

¹⁵⁹ Fachgespräch Straßen- und Grünflächenamt am 21.10.2016, Protokoll Plg eG

Kleingärten

Im Gebiet befinden sich drei Kleingartenkolonien mit insgesamt ca. 120 Einzelparzellen und einer Gesamtfläche von etwa 4 ha. Die Kleingartenanlagen (KGA) liegen entlang der südlichen Götzstraße bzw. mittig im Block (Block 068628) nördlich des Franckeparks bzw. an der Templerzeile. Die öffentliche Zugänglichkeit und Durchwegung wird über das Vertragswesen (Nutzungsvertrag) gesichert. Die Durchwegungen werden tagsüber rege von Passanten genutzt (z.B. Kindergruppen nahegelegener Kitas). Es besteht keine Beleuchtung.

Tab. 18: Bestand Kleingartenanlagen im Untersuchungsgebiet¹⁶⁰

Anlagennummer	07021a	07021b	7023	7029
Name der Anlage	Feldblume 1915	Feldblume 1915	Friede und Arbeit	Germania
Straße	Tempelhofer Damm 163-165	Tempelhofer Damm 163-165	Götzstraße 20	Götzstraße 36
Größe in m ²	33.085	1.500	2.282	3.228
Parzellen	99	4	7	10
Dauerbewohner	0	0	0	0
Landeseigen	ja	ja	ja	ja
Sicherungsstufe	V b (dauerhaft gesichert)	III a (Schutzfrist bis 2020)	II (nur bedingt gesichert)	III a (Schutzfrist bis 2020)
Planungsrecht	B-Plan XIII-80 von 1964 (Parkerweiterung)	B-Plan XIII-80 von 1964 (Parkerweiterung)	B-Plan XIII-80 von 1964 (Anlage für das Gesundheitswesen)	B-Plan XIII-209 von 1978 (Kindertagesstätte)

Gemäß dem gültigen Kleingartenentwicklungsplan¹⁶¹ ist der Großteil der KGA Feldblume 1915 (Feldblume) mit 99 Parzellen) mit der Sicherungsstufe V b als fiktiver Dauerkleingarten gemäß §§ 16 und 20a Bundeskleingartengesetz (BKleingG) dargestellt und somit dauerhaft gesichert. Mit der Schutzstufe III a und einer Schutzfrist bis 2020 versehen wurden die KGA Germania sowie 4 weitere Parzellen der KGA Feldblume. Als nur bedingt gesichert mit der Stufe II wurde in den aktuellen Festsetzungen des Kleingartenentwicklungsplans die KGA Friede und Arbeit.

Vermögensträger der Kolonien Feldblume 1915 und Germania ist das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg/Fachbereich Grünflächen. Eigentum und Zuständigkeit für die Kolonie Friede und Arbeit obliegt der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH.

¹⁶⁰ Kleingartenentwicklungsplan Berlin, Fortschreibung 2014, Kleingartenbestand im Bezirk Tempelhof-Schöneberg,
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/stadtgruen/kleingarten/downloads/Kleingartenbestand_07.pdf, Abruf: 5.1.2017

¹⁶¹ http://www.berlin.de/senuvk/umwelt/stadtgruen/kleingarten/downloads/Kleingartenbestand_07.pdf, Abruf: 3.7.2017

Seitens des Bezirks besteht mit dem Bezirksverband der Kleingärtner e.V. Tempelhof ein Nutzungsvertrag über die Kleingartenflächen. Der Bezirksverband verpachtet dann die Einzelparzellen an einzelne Nutzerinnen und Nutzer weiter, weshalb genaue Aussagen über die Nutzergruppe vom Bezirk nicht gegeben werden können. Es besteht der Eindruck, dass sie zu einem Großteil aus dem näheren Wohnumfeld stammen. Zwischen beiden Vertragspartnern besteht regelmäßiger Kontakt und Austausch.¹⁶²

Die Festlegung als "Fiktive Kleingartenanlage" wie bei der KGA Feldblume resultiert aus dem Bundeskleingartengesetz. Nach einer Überleitungsregelung des 1983 in Kraft getretenen Bundeskleingartengesetzes sind alle zum damaligen Zeitpunkt auf landeseigenen Grundstücken genutzten KGA wie Dauerkleingärten zu behandeln. Dies bedeutet, dass bei einer angestrebten Nutzungsänderung immer ein qualifizierter Bebauungsplan zu erstellen ist. Kündigungen sind prinzipiell möglich, nur bei Festsetzung als KGA in Bebauungsplänen ausgeschlossen. Bei ggf. Aufgabe von Parzellen muss durch den Bezirk mit dem Bezirksverband verhandelt werden. Ersatzlandverpflichtung und finanzielle Entschädigung sind dabei gemäß Bundeskleingartengesetz notwendig.¹⁶³

Öffentliche Spielplätze und Spielplatzversorgung

Das Untersuchungsgebiet befindet sich entsprechend dem bezirklichen Spielplatzplan¹⁶⁴ im PLR Rathaus Tempelhof Versorgungsbereichseinheit (VE) 7040405 B und westlich des Tempelhofer Damms im PLR Manteuffelstraße Versorgungsbereichseinheit VE 7040403 D. Im Gebiet gibt es 6 öffentliche Spielplatzanlagen mit einer Gesamtspielfläche von ca. 2.850 m².

¹⁶² Frau Maerz, BA Tempelhof-Schöneberg, Stra Grün V 26, Stellungnahme vom 8.11.2016 und Telefonat vom 9.11.2016

¹⁶³ Frau Wimmer, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, SenStadtUm I C 216, Telefonat 15.11.2016

¹⁶⁴ Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Natur- und Umweltamt, Stand 31.7.2013, www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/politik.../ksp_bestand_und_planung.pdf, Abruf: 2.5.2017

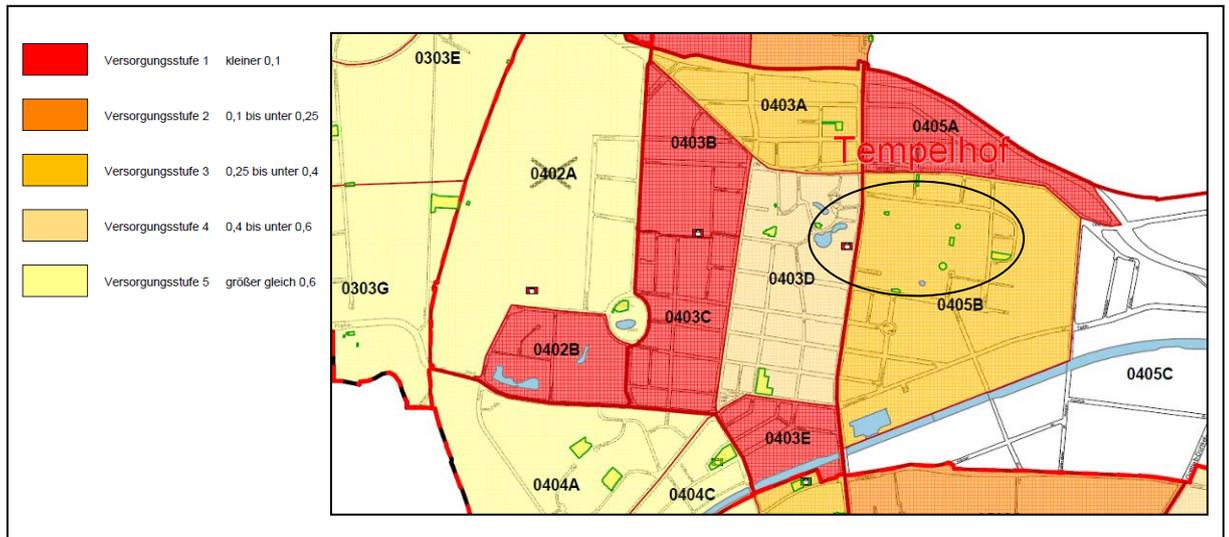


Abb. 61: Versorgungsstufen je Versorgungseinheiten (VE) (Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Umwelt- und Naturschutzamt)

In den beiden o.g. Versorgungseinheiten ist unter Zugrundelegung des Richtwerts von 1 m² Nettospielplatzfläche je Einwohner die Versorgung mit öffentlichen Spielplatzflächen defizitär (Defizit 40-60 %, Versorgungsstufe 4). In der VE 7040405 B besteht ein aktuelles Nettodefizit einer Fläche von 4.046 m², für die VE 7040403 D besteht ein aktuelles Nettodefizit einer Fläche von 4.814 m² (jeweils bezogen auf den Einwohnerstand 12/2015).¹⁶⁵ Versorgungsstufe 4 ist die zweit schlechteste Kategorie (Kategorien 1 bis 5). In diesen Versorgungseinheiten besteht eine hohe Dringlichkeit für die Anlage von öffentlichen Spielflächen.

Auch die Versorgung mit öffentlichen und privaten Spielplatzflächen ist defizitär. Im Geoportal Berlin wird sie für das Untersuchungsgebiet mit Stufe 3 angegeben. Dies entspricht 0,25 bis unter 0,4 m²/Einwohner bei einem Richtwert von 1,0 m²/Einwohner.¹⁶⁶ D.h. selbst durch Angebote auf privaten Grundstücken wird das Defizit nicht maßgeblich verbessert.

Vom bezirklichen Fachamt wird für die beiden Anlagen Tempelhofer Damm 161 - Grunackpark sowie Spielplatz Götzstraße 64 ein Handlungsbedarf mit hoher Priorität attestiert. Ersterer sollte im Zuge von baulichen Maßnahmen verlagert und vergrößert werden.¹⁶⁷ Weitere Überlegungen zu Standortaufgaben oder Erweiterungen von öffentlichen Spielplätzen sind nicht bekannt.

¹⁶⁵ Herr Sydow, E-Mail vom 30.11.2016

¹⁶⁶ Geoportal Berlin, Spielplatzversorgung - öffentlich und privat, Zugriff am 3.1.2017

¹⁶⁷ Fachgespräch Straßen- und Grünflächenamt am 21.10.2016, Protokoll Plg eG

Tab. 19: Bestand Spielplätze im vU-Gebiet ¹⁶⁸

Spielplatzart	Spielplatzname	Größe in m ²	davon Spielfläche in m ²	Erneuerungsbedarf	Mod./Inst.-Bedarf in € *	Anmerkungen
Kleinkinderspielplatz	Franckepark, Albrechtstr.	675	309	gering	k.A.	Spielgeräte 2015 aufgestellt
Kleinkinderspielplatz	Templer Zeile ("Zwerge")	469	469	gering	k.A.	Spielgeräte 2012 aufgestellt
Motorikpark (generationsübergreifend)	Götzstraße/ Templer Zeile	277	277	gering	k.A.	Erweiterung möglich, Spielgeräte 2012 aufgestellt
Allg. Spielplatz	Germaniastr. 1	545	480	mittel	100.000	--
Kleinkinderspielplatz	Tempelhofer Damm 161 - Grunackpark	250	250	hoch	200.000	sollte vergrößert werden
Multisportspielplatz/ Allgem. Spielplatz	Götzstr. 64 östl. Felixstr. - Spielplatz	2.569	1.061	hoch	200.000	Handlungsbedarf gilt nur für den allgem. Spielplatz
Summe		4.785	2.846			

* (geschätzt)

Sportanlagen

Im Gebiet befinden sich zwei Sportflächen, die nicht Schulen zugeordnet sind:

- Sportanlage an der Götzstraße 34 (südlich der KGA "Germania"), mit Sporthalle (inkl. Kraft- und Mehrzweckraum), Weitsprunganlage, 100-m-Laufbahn und Kunstrasen-Großspielfeld sowie
- Stadtbad Tempelhof, Götzstraße 14-18.

An Sporthalle und Freiflächen besteht Erneuerungsbedarf.¹⁶⁹ (Zum Stadtbad siehe unten)

Die nächstgelegene Sportanlage "Friedrich-Ebert" befindet sich in der Bosestraße 21.¹⁷⁰ Darüber hinaus werden die Sportanlagen der Schulen im Gebiet in Randzeiten und an Wochenenden durch den Vereins- und Breitensport genutzt.

¹⁶⁸ Frau Lange, E-Mail vom 1.12.2016

¹⁶⁹ Schul- und Sportamt Tempelhof-Schöneberg, Vermerk vom 6.9.2017, Herr Marwitz

¹⁷⁰ Geoportail Berlin, Grün- und Freiflächenbestand 2010 (Umweltatlas), <http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/index.jsp>, Abruf: 5.1.2017

"Die ungedeckten Sportanlagen sind im Allgemeinen von 8-22 Uhr für die Nutzung freigegeben, sofern sie den Bedarfen der Schulen und förderungswürdigen Sportorganisationen entsprechend geöffnet sind und/oder durch Sportplatzpersonal betreut werden. Bürgerinnen und Bürger ohne Vereinsbindung können demnach diese Anlagen für ihre freie sportliche Betätigung (z.B. auf den Laufbahnen) nutzen, sofern sie sich bei den Sportplatzwarten anmelden und den Schulsport sowie den Wettkampf- und Trainingsbetrieb der Sportvereine nicht stören."¹⁷¹

Zur Versorgungssituation heißt es im SIKo-Entwurf: "Der Bezirk Tempelhof-Schöneberg hat sowohl bei den ungedeckten Sportanlagen, vor allem aber bei den Sporthallen (nur im Bezirk Mitte sind die Defizite größer) erhebliche Ausstattungsdefizite.¹⁷² Bei den ungedeckten Sportanlagen sind die innerstädtischen Prognoseräume Schöneberg Nord und Schöneberg Süd und Tempelhof [...] stark, z.T. sehr stark (Schöneberg Nord) defizitär. Bei den Sporthallen liegen alle sieben Prognoseräume, wenn auch in unterschiedlichem Umfang, unterhalb des Orientierungswertes."¹⁷³

An Halle und Freiflächen besteht Erneuerungsbedarf.¹⁷⁴

Stadtbad Tempelhof

Die Schwimmhalle Tempelhof in der Götzstraße wurde 1963 nach zweijähriger Bauzeit zur Nutzung übergeben. Eigentümerin des Grundstücks sowie des Gebäudes ist die BBB Infrastruktur GmbH & Co. KG. Das öffentliche Stadtbad wird überwiegend als Schul- und Vereinsbad genutzt. Ein öffentlicher Zutritt ist für Frühschwimmer täglich im Zeitraum 6.30 bis 8 Uhr möglich. Für den Schulschwimmunterricht ist der Zeitraum von 8 bis 16 Uhr reserviert, im Anschluss wird das Bad von Schwimmvereinen genutzt.

Das Gebäude ist mittig auf dem Grundstück platziert, so entsteht ein Vorbereich zur Götzstraße und eine Wiesenfläche auf der Südseite hin zur Kleingartenanlage "Feldblume 1915", die informell z.B. als Hundebereich genutzt wird. Der annähernd quadratische Baukörper bildet einen Innenhof aus. Auf dem Grundstück ist eine Stellplatzanlage vorhanden.

Das Gebäude und somit die Gebäudesubstanz ist mittlerweile über 50 Jahre in Betrieb und verfügt über einen erheblichen Sanierungs- und Instandhaltungsstau. Bauzeitlich bedingt ist eine umfassende und grundlegende energetische Ertüchtigung der Gebäudehülle erforderlich. Zudem weisen die

¹⁷¹ <https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/politik-und-verwaltung/aemter/schul-und-sportamt/sportamt/sportanlagen-und-sporthallen-291035.php>, Abruf 3.5.2017

¹⁷² Der Orientierungswert für öffentliche gedeckte Kernsportanlagen beträgt 0,2 m²/EW und der Orientierungswert für öffentliche ungedeckte Kernsportanlagen 1,47 m²/EW. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, Referat IA, Anlage zum Schreiben IA vom 3.6.2016

¹⁷³ Soziales Infrastrukturkonzept Tempelhof-Schöneberg (SIKo), ContextPlan GmbH im Auftrag Bezirk Tempelhof-Schöneberg, Stadtentwicklungsamt, Entwurfsstand vom 17.5.2017

¹⁷⁴ Schul- und Sportamt Tempelhof-Schöneberg, Vermerk vom 6.9.2017, Herr Marwitz

bestehenden Fassaden umfängliche Bauschäden aufgrund mangelnder Dampfdichtigkeit auf. Auch im Innenausbau sind grundlegende Sanierungsmaßnahmen erforderlich.

Sowohl die haustechnischen Anlagen als auch die Bädertechnik müssen grundlegend erneuert und dem Stand der Technik angepasst werden.

Allerdings zeigt sich, dass auch eine umfängliche Sanierung die grundlegenden Mängel des Gebäudes nicht beheben wird. So führt beispielsweise die flächenintensive Grundrissfigur mit einem Innenhof zu einem ungünstigen Verhältnis von Raumvolumen zur Hüllfläche, was zu einem hohen Energieverbrauch führt und die Anfälligkeit für bautechnische Schäden erhöht. Zudem sind zusätzliche Maßnahmen für die barrierefreie Erschließung des Gebäudes nicht bzw. nur mit hohem Aufwand im Bestand zu realisieren.

Bei einer Gesamtbetrachtung und einem Vergleich Grundsanie rung oder Ersatzbau stellt sich die Ersatzbauvariante als langfristig wirtschaftlichste Lösung heraus. Obwohl die Errichtungskosten einer Ersatzbauvariante die Grundinstandsetzungskosten deutlich übersteigen, sind die Gesamtzykluskosten für einen Neubau gesamt gesehen niedriger. Nicht nur das energieeffiziente Gebäude und die Anlagentechnik, sondern auch andere Kosten wie beispielsweise Reinigungskosten, werden durch ein optimales Flächenverhältnis sowie durch den Einsatz und Einbau von reinigungsfreundlichen, pflegearmen, robusten und nachhaltigen Materialien beeinflusst. Dazu kommt, dass heute ca. 60 % des Grundstücks nicht ausgenutzt werden. Angesichts der zentralen Setzung des Gebäudes auf dem Grundstück lassen sich die übrigen Flächen kaum anderweitig bespielen bzw. nachverdichten. Ein kompaktes Gebäude auf einem optimierten Grundstück macht attraktive Flächen frei, die dann durch die Nutzung als Wohnungsneubaustandort in Wert gesetzt werden und so bei der Bewertung der Wirtschaftlichkeit ins Gewicht fallen.

Durch den Neubau kann hier zudem ein neues funktionales Bäderkonzept umgesetzt werden, das den Anforderungen einer sich wandelnden, demografisch veränderten Gesellschaft entspricht. Gefragt sind heute nicht mehr funktionale Bäder mit einem starken Fokus auf dem reinen Schul- und Schwimmsport, sondern die Entwicklung neuer Zusatzangebote (insbesondere variantenreiche Aqua Fitness Kurse, Angebote für besondere Zielgruppen wie Babys, Senioren, u.a.), um den Ansprüchen der Bevölkerung nach individueller Gesundheitsvorsorge zu entsprechen. Ein kompakter Neubau mit einem Variobecken kann auf unterschiedliche Bedürfnisse reagieren und anders als der Bestandsbau energetische und funktionale Anforderungen bspw. an die barrierefreie Erschließung von vornherein optimal integrieren.

Vor diesem Hintergrund wird von den BBB sowie den beteiligten Verwaltungen die Variante Abbruch des Bestands und Neubau an einem anderen Standort im Gebiet favorisiert.

Empfehlungen und Entwicklungsstrategien aus der Machbarkeitsstudie

Im Rahmen der MBS wurden für eine Verlagerung des Stadtbads verschiedene Standorte im Bereich der Götzstraße untersucht. Die folgenden Standortkriterien wurden durch die BBB formuliert:¹⁷⁵

- Standort im Quartier wird positiv und als zukunftsfähig bewertet (Schulen und Kitas im Umfeld, Seniorenwohnheim in der Nachbarschaft, günstige U-Bahnanbindung),
- gute Erreichbarkeit über ÖPNV/U-Bahnstation (Alt-Tempelhof) muss gegeben sein
- kompakter Neubau mit ca. 3.500 m² BGF für Schul-, Vereins- und Bewegungsbad als Neubau,
- Zielpotenzial etwa 120.000 Besucherinnen und Besucher pro Jahr,
- Anfahbarkeit des Bades für Schulbusse notwendig,
- bessere Auslastung und Gewährleistung eines wirtschaftlichen Betriebs durch vielfältigere Nutzungen, wie Schulsport, Wasserzeiten für Kitas, Vereinssport, therapeutische Angebote/Rehabilitationssport und Babyschwimmen,
- Zusammenspiel mit anderen Nutzungen grundsätzlich denkbar (z.B. medizinisch-therapeutischer Bereich),
- keine Schließzeit des Stadtbades während der Bautätigkeit.

Für den Ersatzbau (Kosten ca. 19 Mio. Euro) wird das Grundstück Götzstraße 20 im Eigentum der Stadt und Land Wohnbauten Gesellschaft mbH, das von der Kleingartenanlage "Friede und Arbeit" genutzt wird, favorisiert. Grundsätzlich wurde durch die BBB auch das Grundstück Götzstraße 6 (zurzeit Polizei) als potenzieller Standort für das Stadtbad für denkbar gehalten. Der Nachteil dieser Standortvariante liegt darin, dass zunächst die Polizei einen Neubau bezogen haben muss, bevor der Neubau des Stadtbads in Angriff genommen werden kann.

Im weiteren Planungsverlauf sind für die Verlagerung des Stadtbads die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen und die Finanzierung sowie weitere umsetzungsrelevante Aspekte zu vertiefen bzw. konkret anzugehen. Ein Neubau könnte laut BBB angesichts der Planungsvorläufe nicht vor 2022 begonnen werden. Auch die Anforderungen an die Hochbauplanungen sind um weiteren Prozess zu vertiefen.¹⁷⁶

¹⁷⁵ Gesprächsnotiz zum Nutzergespräch Berliner Bäderbetriebe, ff-Architekten, R. Fleckenstein, 22.11.2016

¹⁷⁶ ebda. S. 27f

Resümee

Das Untersuchungsgebiet ist gut mit öffentlichen Grünflächen versorgt. Der Erhaltungszustand ist zufriedenstellend, wenn auch verbesserungsbedürftig.

Die Kleingartenanlagen stellen zwar einerseits einen für die Pächterinnen und Pächter nutzbaren Erholungsraum dar und bilden klimatisch einen Entlastungsraum, andererseits ist die Kleingartennutzung weitgehend exklusiv auf die Pächterinnen und Pächter beschränkt. Die Gestaltung der öffentlichen Wege in den Grünflächen und KGA wird deren wichtiger Verbindungsfunktion nicht gerecht (Breite, Gestaltung, Sicherheitsgefühl, Orientierung).

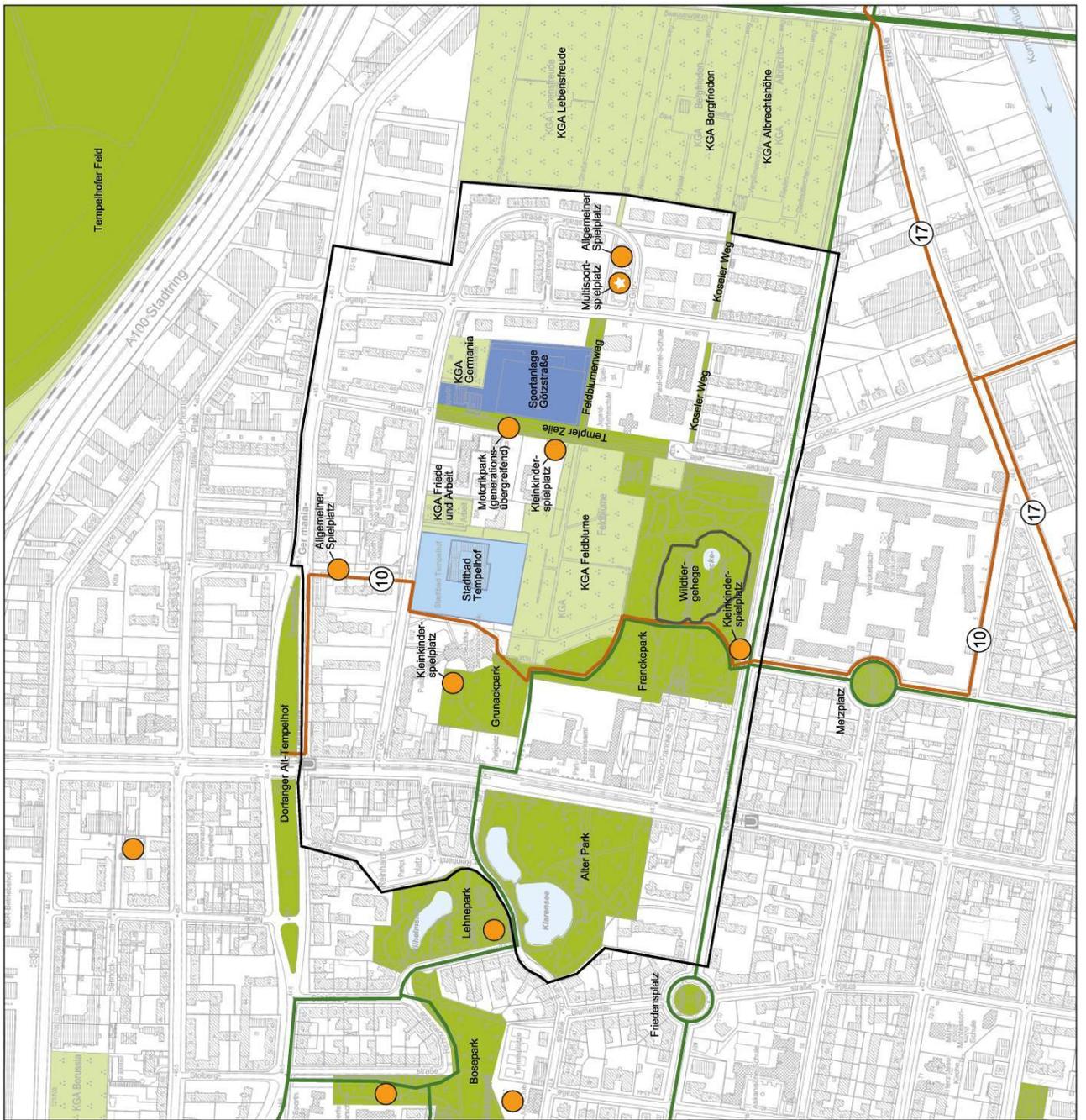
Es besteht ein Defizit an öffentlichen Spielplätzen und Sportanlagen, welches sich mit steigender Bevölkerungsanzahl weiter verschärfen würde.

Das Stadtbad ist im gegenwärtigen Zustand baulich und hinsichtlich seiner Nutzungskonzeption dringend instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig, die Ausnutzung des Grundstückes ist gering.

Für den Bereich des Bades ist das Vorliegen von städtebaulichen Missständen nach § 136 (3) Nr. 1b und 1 e festzustellen. Darüber hinaus sind Funktionsschwächen im Sinne des § 136 (3) Nr. 2c BauGB im Gebiet selbst wie auch in Bezug auf die Ausstattung mit Spiel- und Sportflächen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben, die es im Verflechtungsbereich übernimmt, festzustellen.

Grün- und Freiflächen, Sportanlagen, übergeordnetes Rad- und Fußwegenetz

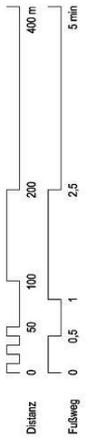
-  Grünfläche
-  (teils bezirksübergreifende Inanspruchnahme)
-  Kleingartenanlage
-  öffentlicher Spielplatz
-  Baispianlage
-  Wildtiergehege
- Sportflächen**
-  Sportplatz und Turnhalle
-  Stadtbad Tempelhof einschließlich Freifläche
- Übergeordnetes Rad- und Fußwegenetz**
-  Fahrradrouthauptnetz/Ergänzungsnetz
-  20 grüne Hauptwege (Wandwegenetz) mit Nr. Wanderweg
-  Wasser
-  Bearbeitungsgebiet Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGE)



Vorbereitende Untersuchungen Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

Stand 23.5.2017

Maßstab 1:5.000 (im Original DIN A3)



1.10 Verkehr

ÖPNV

Das Gebiet ist sehr gut durch den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) erschlossen:

- Bei Zugrundelegung eines 300-400 m-Radius ist das gesamte Untersuchungsgebiet gut erschlossen, die beiden U-Bahnstationen Alt-Tempelhof bzw. Kaiserin-Augusta-Straße der U 6 sind fußläufig erreichbar.
- Mit der U-Bahnlinie U 6 besteht direkter Anschluss an das Tempelhofer Feld, die City Ost rund um den Bahnhof Friedrichstraße und den Norden Berlins.
- Mit einmaligem Umstieg auf andere schienengebundene Verkehrsmittel erreicht man die Bahnhöfe Südkreuz, Ostkreuz, Hauptbahnhof oder Gesundbrunnen.
- Im Busnetz bestehen (bezogen auf den U-Bahnhof Alt-Tempelhof) direkte Verbindungen zum Bahnhof Zoo, dem Ostbahnhof, den U-Bahnhöfen Kottbusser Tor, Hermannstraße, Friedrich-Wilhelm-Platz und Britz-Süd (also in alle wichtigen Richtungen).
- Das Rathaus Schöneberg ist direkt erreichbar (Linie M 46).
- Im Nachtbusnetz wird mit der Linie N 6 die U-Bahnlinie U 6 ersetzt und es besteht Verbindung in den Raum Lichterfelde-Zehlendorf.

Kleinteiligere Verbesserungsbedarfe ergeben sich durch

- (noch) fehlende Barrierefreiheit der U-Bahnstation Alt-Tempelhof; nach Information der BVG ist hier der Einbau eines Aufzuges ab ca. 2019 geplant,¹⁷⁷
- fehlende Barrierefreiheit an Bushaltestellen, Fehlen von Blindenleitstreifen.

¹⁷⁷ Mail vom 27.3.2017 an die Planergemeinschaft durch die BVG VBI-BA, Uwe Kutscher

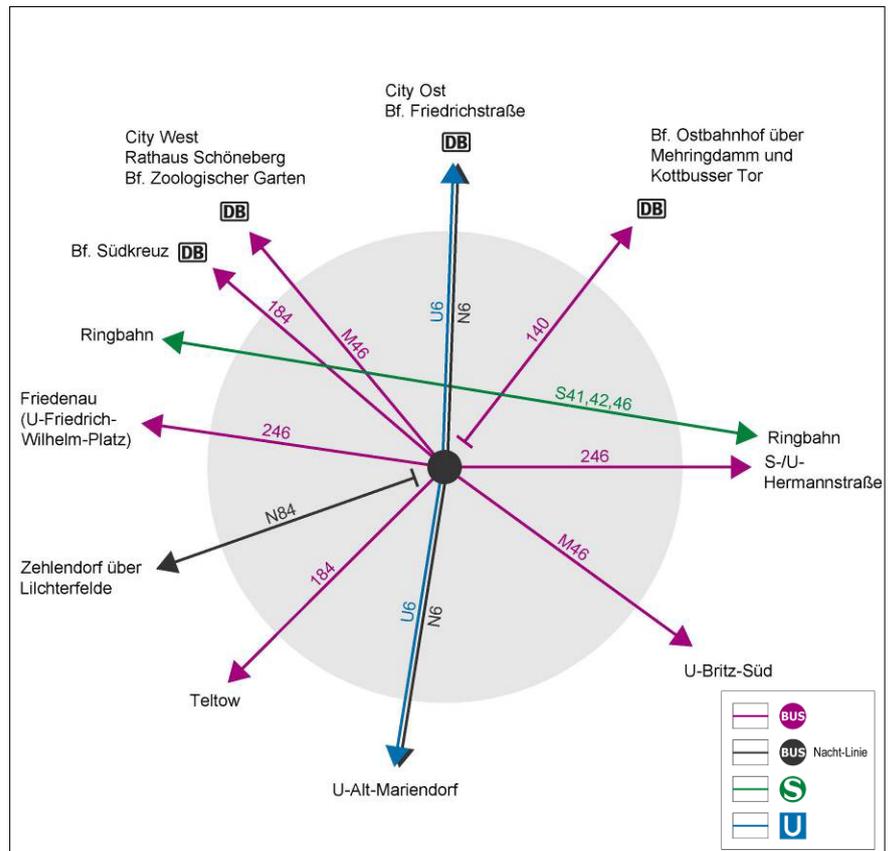


Abb. 63: ÖPNV-Verknüpfung des Gebietes (eigene Darstellung)

Straßenverkehr

Fließender Verkehr (motorisierter Individualverkehr MIV)

Das Gebiet ist gut in das übergeordnete Straßenverkehrsnetz eingebunden:

- In Nord-Süd-Richtung verläuft die Bundesstraße 96 (Tempelhofer Damm) durch das Gebiet, die eine direkte Verbindung in die City Ost bzw. nach Süden an die Stadtgrenze und den Berliner Autobahnring herstellt (im StEP Verkehr als "übergeordnete Straßenverbindung StEP II" dargestellt).
- In Ost-West-Richtung stellt die örtliche Verbindung (StEP Stufe III) aus Germaniastraße/Alt-Tempelhof/Schöneberger Straße eine direkte Verbindung nach Neukölln/Schöneberg dar. Der südlich gelegene Straßenzug Ordensmeisterstraße (StEP Stufe III)/Friedrich-Karl-Straße (StEP Stufe II) verknüpft ebenfalls nach Neukölln / Friedenau-Steglitz her.
- Am S-Bahnhof Tempelhof und der Oberlandstraße erfolgt über die Anschlussstelle 20 und 21 der direkte Anschluss an die BAB 100 Richtung Neukölln/Schönefeld, Messegelände und überregional.
- Das überwiegend geometrische Straßenraster vernetzt kleinräumig; diese Straßen haben keine Stufung im StEP Verkehr.
- Im Zielnetz 2025 sind gegenüber dem Bestandsnetz (Stand 2011) keine Veränderungen in der Netzhierarchie vorgesehen.

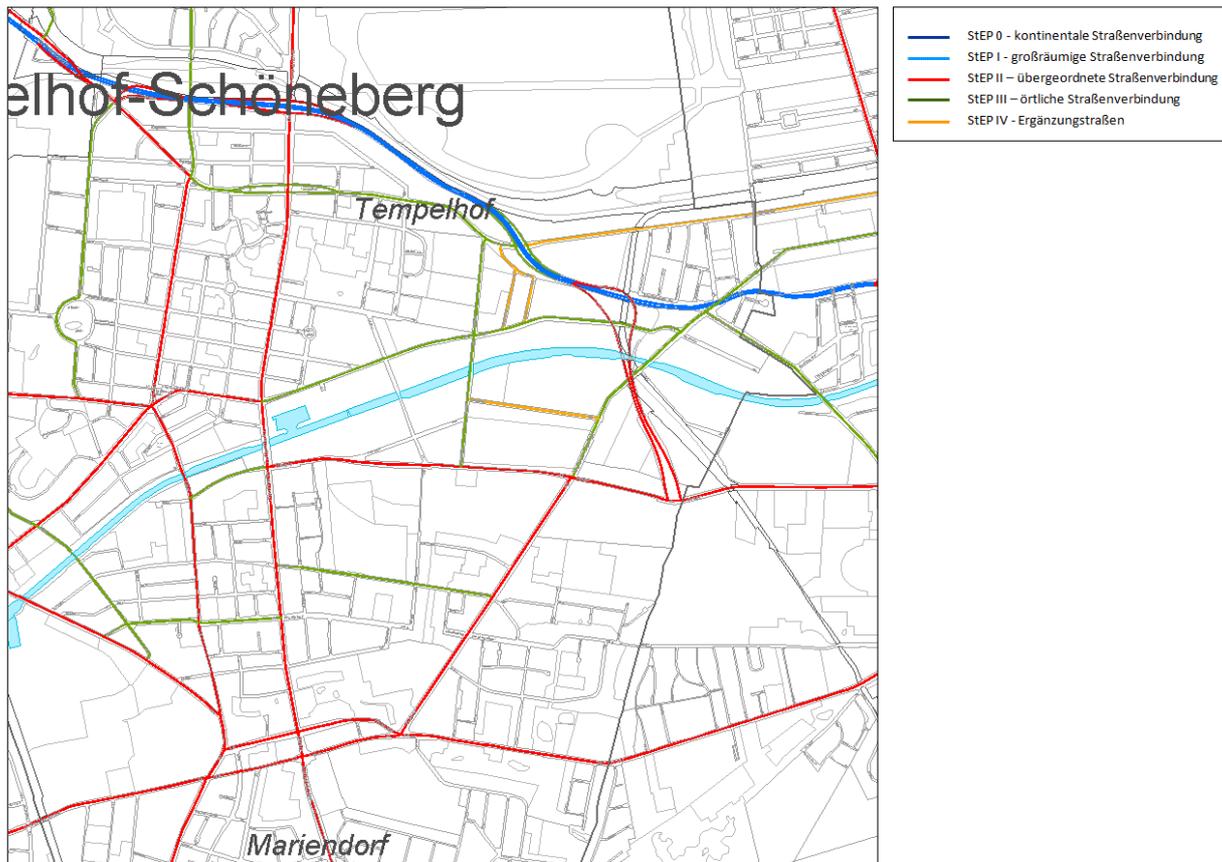


Abb. 64: Übergeordnetes Straßennetz nach Stadtentwicklungsplan Verkehr 2011 (Ausschnitt)
(Geoportal Berlin)

Einschätzungen zur Qualität vor Ort¹⁷⁸:

Außer in den morgendlichen und abendlichen Hauptverkehrszeiten, bei denen es bisweilen zu Rückstauabildungen an den Lichtsignalanlagen (LSA) kommt, ist das Straßennetz ausreichend dimensioniert.

Ein hohes Verkehrsaufkommen insgesamt, verbunden mit einem hohen Anteil Schwerlastverkehr, prägt insbesondere den Tempelhofer Damm, der neben der Manteuffelstraße eine der am stärksten belasteten Nord-Süd-Verbindungen im Süden Berlins darstellt.

Trotz bestehender LSA-geregelter Querungsmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet an den Knotenpunkten Götzstraße und Albrechtstraße sowie am Rathaus hat der Tempelhofer Damm eine hohe Barrierewirkung. Die Abzäunung auf dem Mittelstreifen akzentuiert dieses durch das Untersuchungsgebiet verlaufende Hindernis.

¹⁷⁸ FGS- Forschungsgruppe Stadt und Verkehr: Verkehrsplanerischer Beitrag zu den Vorbereitenden Untersuchungen, Berlin 2017

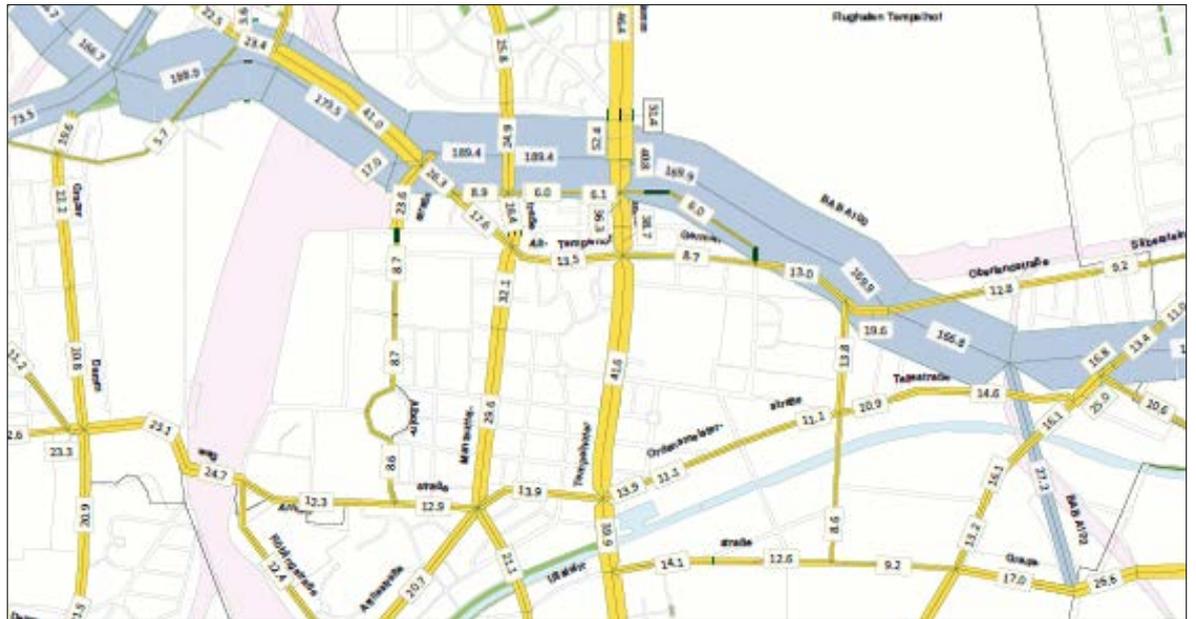


Abb. 65: Verkehrsaufkommen Kfz Werktag 2014 (Ausschnitt) (DTVWt KFZ/LKW)¹⁷⁹

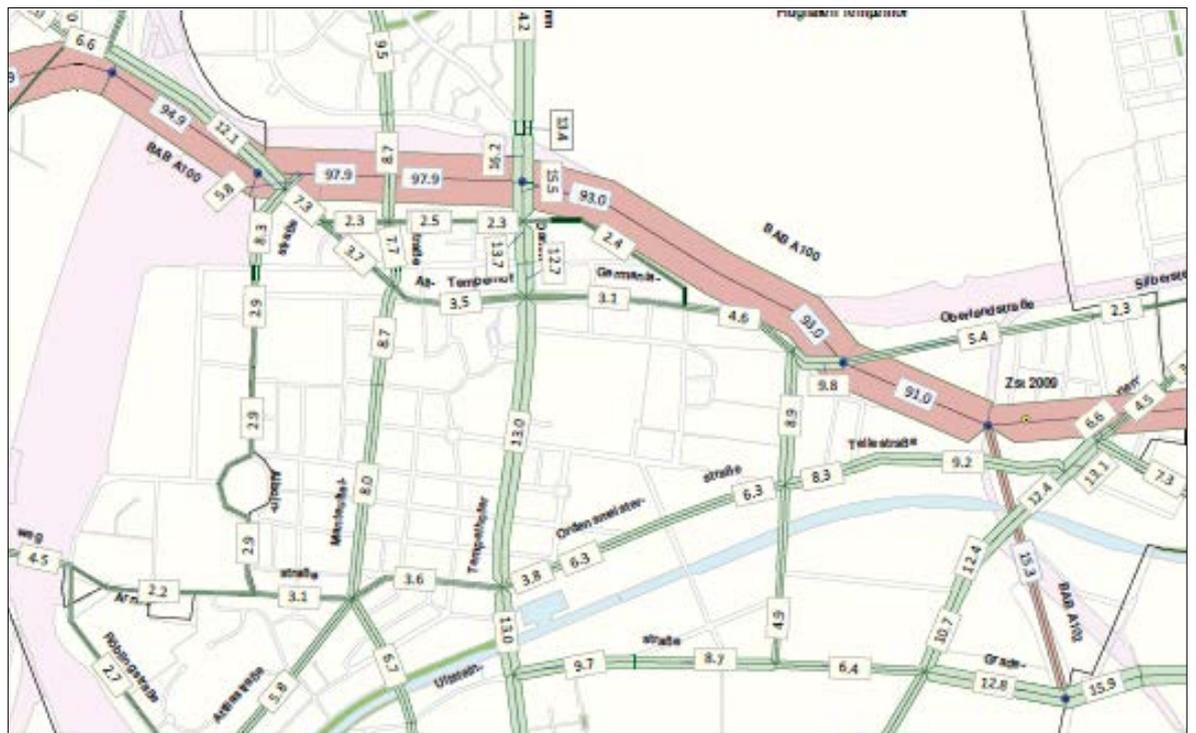


Abb. 66: Verkehrsaufkommen Lkw Werktag 2014 (Ausschnitt) (DTVWt KFZ/LKW)

Die Felixstraße als Zufahrt zur Paul-Simmel-Grundschule und zugleich Verknüpfung Germaniastraße - Albrechtstraße stellt insbesondere in den Bring- und Abholzeiten für Schulkinder potenziell einen gefährlichen Bereich dar.

¹⁷⁹ Ingenieurbüro Statplan: Verkehrszählung Berlin 2014 Verkehrsmengenkarte DTVWt KFZ/LKW im Auftrag der VLB C, Berlin o.J.

Durch die öffentlichen Einrichtungen (Schule, Sport, Diakonie, Polizei) bestehen zzt. besondere Anforderungen (insbesondere in der Götzstraße) hinsichtlich der Erreichbarkeit, die über das Maß von Straßen in Wohngebieten hinausgehen. Zu nennen sind u.a. Busverkehr und leichte Zugänglichkeit für Einsatzfahrzeuge.

Der bauliche Zustand des Hauptnetzes ist - sowohl für den Kfz- wie auch für den Fußgängerverkehr - als gut zu bezeichnen. Im Nebennetz bestehen dagegen nach Einschätzung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen z.T. Erneuerungs- und Gestaltungsdefizite (Oberflächenzustand, Material, Straßenquerschnitt). Hervorzuheben ist hier die Götzstraße zwischen Tempelhofer Damm und Felixstraße.

BVG und verschiedene Medienträger planen unter Leitung der BWB ab 2020 eine abgestimmte Grunderneuerung der unterirdischen Infrastruktur (Leitungsbau, d.h. Erneuerung und Ertüchtigung, U-Bahn-Tunnelsanierung) im Bereich Tempelhofer Damm zwischen Platz der Luftbrücke und Borussiastraße. Dafür sollen die künftigen verkehrlichen Anforderungen definiert und alle Maßnahmen/Planungen der betroffenen Leitungsverwaltungen und Verkehrslastträger mit den Bereichen des Städtebaus, der Stadt- und Landschaftsplanung koordiniert werden. Es besteht hierdurch die Möglichkeit, den Straßenraum des Tempelhofer Damms in diesem Straßenabschnitt zu Lasten des Mittelstreifens neu zu ordnen. Die Herstellung von attraktiven Radverkehrsanlagen soll ein wesentlicher Schwerpunkt sein.¹⁸⁰

Dieser Abschnitt liegt zwar (nördlich) außerhalb des Untersuchungsgebietes. Eine schrittweise Fortsetzung der Erneuerungsmaßnahmen nach Süden ist mit den Planungen für die "Neue Mitte Tempelhof" abzustimmen, z.B. mit Maßnahmen zur Veränderung des Straßenquerschnittes des Tempelhofer Damms zur Verbesserung der Angebote für den Radverkehr.¹⁸¹

Ruhender Verkehr

Alle Straßen im Gebiet verfügen über Parkmöglichkeiten am Straßenrand - z.T. durch abmarkierte Parkstreifen bzw. dem Parken dienende (ggf. auch als Fahrstreifen nutzbare) Flächen.

Der Reinhardtplatz an der historischen Dorfkirche wird als öffentlicher Parkplatz genutzt. Eine größere Stellplatzanlage (schränkengesichert und gebührenpflichtig) befindet sich auf dem Rathausgrundstück am Tempelhofer Damm (für Angestellte bzw. Nutzer der öffentlichen Angebote). Bibliothek und Stadtbad verfügen ebenfalls über kostenpflichtige Stellplatzflächen.

¹⁸⁰ Berliner Morgenpost: Tempelhofer Damm wird ab 2020 Großbaustelle, 21.3.2017

¹⁸¹ SenUVK, IVB, Stellungnahme im Rahmen der Trägerbeteiligung vom 1.8.2017

Das Stellplatzangebot auf den privaten, überwiegend dem Wohnen bzw. Wohnen und gewerblichen Nutzungen dienenden Grundstücken ist unterschiedlich. Der gründerzeitliche Gebäudebestand verfügt i.d.R. nicht über Stellplätze, die Wohnanlagen, die seit 1945 entstanden sind, bieten ihren Mietern i.d.R. ebenerdige Stellplatzflächen, z.T. auch Tiefgaragen an. Dort, wo es vereinzelt in gründerzeitlichen Hofbereichen Stellplatzflächen gibt, stehen diese in Flächenkonkurrenz zum Anspruch auf Spiel- und Freizeitmöglichkeiten für die Bewohnerschaft. Dieser Konflikt gilt gleichermaßen für Flächen für Fahrzeuge des Wirtschaftsverkehrs (Anlieferung, Parken von Firmenfahrzeugen).

Entlang der Geschäftsstraße Tempelhofer Damm gibt es kommerzielle Parkhäuser, deren Flächenangebot sich an die Kundinnen und Kunden des Einzelhandels richtet.

Vergleichbar mit anderen innerstädtischen bzw. innenstadtnahen Berliner Quartieren besteht ein erheblicher Parkdruck im öffentlichen Raum.

Fahrradverkehr

Bauliche, vom Kfz-Verkehr getrennte Fahrradwege gibt es nur an der Germaniastraße östlich der Straße 20a. Radfahrstreifen (Angebotsstreifen) gibt es im Untersuchungsgebiet nicht. Der Radverkehr wird mithin auf der Fahrbahn (oder über Wege innerhalb der bestehenden Grün- und Kleingärtenanlagen) abgewickelt.

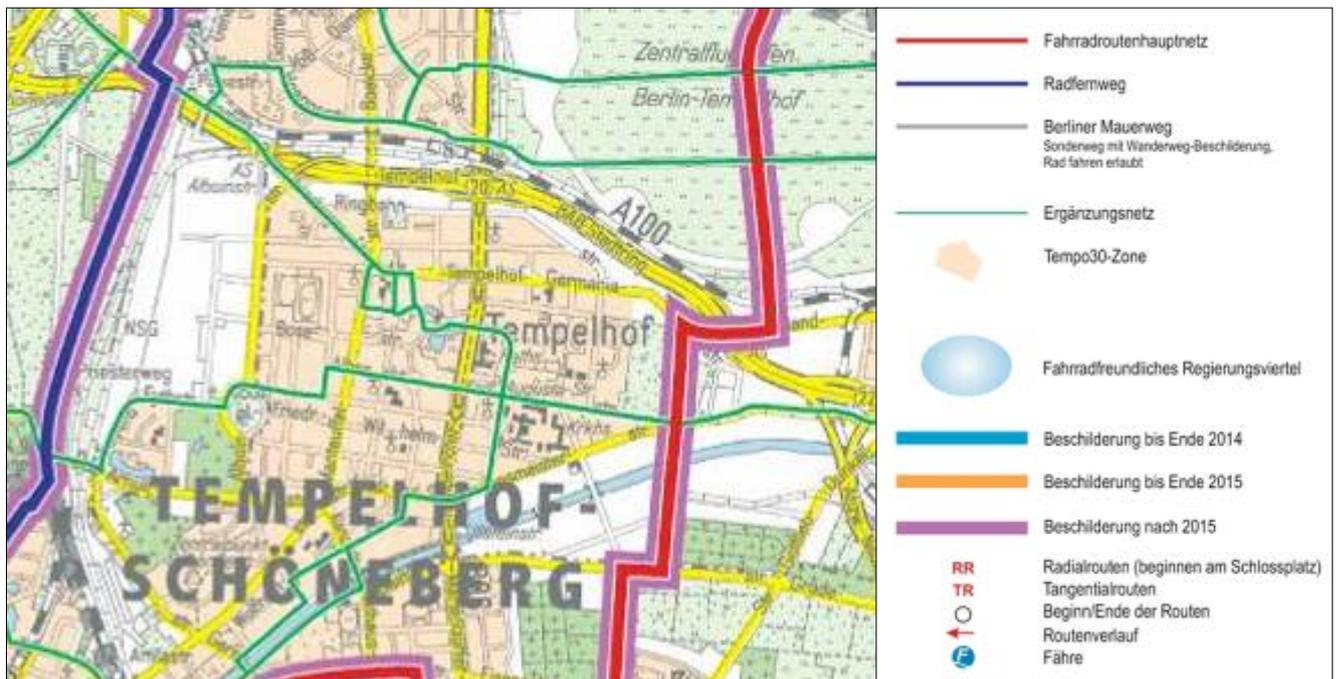


Abb. 67: Übergeordnetes Fahrradrouthenetz (Ausschnitt) (Geoportal Berlin)

Als Konflikte sind festzustellen:

- Gefährdung des Radverkehrs an den Knotenpunkten durch den Kfz-Verkehr.
- Gefährdung des Radverkehrs aufgrund des Fehlens von Abmarkierungen oder anderer baulicher Maßnahmen auf der Nord-Süd-Verbindung Tempelhofer Damm.
- Die Fahrradrouten sind lediglich Planungsziel; eine Nutzung der bestehenden Angebote ist unattraktiv bzw. aufgrund der fehlenden Wegflächen bzw. attraktiver Querungsmöglichkeiten nicht gegeben.
- Es besteht eine Gefährdung, zumindest Behinderung, des Radverkehrs aufgrund des Parksuchverkehrs und querender, in Blockinnenbereiche fahrender Fahrzeuge.

Planungsziel des Landes Berlin für das übergeordnete Fahrradrouthenetz ist der Ausbau einer Verbindung von Nord nach Süd über Schätzelberger Straße - Komturstraße und das Tempelhofer Feld Richtung Kreuzberg. Da diese Planung in engem Zusammenhang mit der Entwicklung des Tempelhofer Feldes und einer Brücke über die Ringbahn an der Oberlandstraße steht, ist ein Realisierungszeitpunkt nicht absehbar. Eine attraktive und sichere Radschnellverbindung fehlt gegenwärtig im gesamten Raum nördliches Tempelhof. Das Rad-Ergänzungsnetz soll in Ost-West-Richtung über Prellerweg/Albrechtstraße/Ordensmeisterstraße Verbindungen schaffen. Eine weitere Verbindung erfolgt planerisch über Schöneberger Straße/Alten Park/ Franckepark/Wenckebachstraße und Ordensmeisterstraße/Alarichstraße von Nordwesten nach Südwesten durch das Untersuchungsgebiet. Auch hier fehlen in der Umsetzung wesentliche bauliche Voraussetzungen, um von einem tatsächlich nutzbaren attraktiven Angebot zu sprechen. Zudem sind die aktuellen Beschlüsse der BVV zum Thema Radverkehr zu beachten.

Für eine direkte Nord-Süd-Verbindung durch Fahrradwege oder einen Angebotsstreifen auf der Fahrbahn fehlen auf dem Tempelhofer Damm nach Einschätzung der Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz (SenUVK) Abt. IV bzw. des bezirklichen SGA die räumlichen Voraussetzungen.¹⁸² Für eine Umfahrung sind im Konzept "Fahrrad-Nebenrouten für Tempelhof-Schöneberg. Abschlussbericht"¹⁸³ (Nebenrouten NR 2 und NR 3) Lösungen mit Vorschlägen für bauliche Veränderungen im Straßenraum entwickelt worden. Als geeignet für eine Nord-Süd-Fahrradroute wird der Ausbau von Werderstraße - Blumenthalstraße - Schönburger Straße vorgeschlagen. Im Bereich Lehnepark/Alter Park ist dabei ein Anschluss an den Tempelhofer Damm vorgesehen.

¹⁸² Abstimmungsgespräch mit SenUVK am 19.5.2017

¹⁸³ FahrRat Tempelhof-Schöneberg, AG Nebenroutenkonzept, Berlin: Fahrrad-Nebenrouten für Tempelhof-Schöneberg, Abschlussbericht an die BVV Tempelhof-Schöneberg, Ausschuss für Verkehr und Grünflächen vom 27.2.2014

Ein in der Manteuffelstraße neu angelegter Angebotsstreifen verbessert zwar die verkehrlichen Verbindungen in Nord-Süd-Richtung, nicht aber das Erreichen des Tempelhofer Damms als Geschäftsstraße.

Bei der Prüfung sogenannter "Radschnellwege" durch SenUVK wurde der Straßenzug Mariendorfer Damm - Tempelhofer Damm als einer von 30 Korridoren betrachtet, aber nicht in die engere Wahl der 12 zu vertiefenden Trassen aufgenommen.¹⁸⁴

Im Februar 2017 hat der ADFC ein "Konzept für eine geschützte Radspur auf dem Tempelhofer Damm" zwischen Alt-Tempelhof und Tempelhofer Hafen entwickelt, das den Verzicht auf die Parkplätze am Straßenrand des Tempelhofer Damms fordert. Damit soll die Erreichbarkeit des örtlichen Einzelhandels gestärkt, die Verkehrssicherheit erhöht und die Aufenthaltsqualität verbessert werden.¹⁸⁵

Weitere Erfordernisse des Radverkehrs in der BZR Tempelhof sieht der ADFC Tempelhof¹⁸⁶ u.a. an folgenden Punkten:

- legale Durchfahrung des Franckeparks von der Albrechtstraße zum Rathaus, zur Bibliothek und zum Schwimmbad und
- von der Götzstraße nach Alt-Tempelhof (Privatweg),
- Querung des Tempelhofer Damms zwischen Rathaus und Parkstraße/ Alter Park.

Kleinteilige Möglichkeiten, z.B. auch für Kinder auf dem Schulweg, bestehen nicht; hier erfolgt die Abwicklung des Verkehrs ebenfalls auf den Fahrbahnen (oder Fußwegen).

Resümee

Das ÖPNV-Angebot ist gut und weist keine gravierenden Missstände auf.

Das übergeordnete Straßennetz und die beschriebene Situation des MIV bieten - trotz vergleichsweise gutem Ausbaustand - erheblichen Handlungsbedarf, um insbesondere

- die Umweltbelastungen zu verringern,
- Gefährdungen für Fuß- und Radverkehr zu verringern, insbesondere am Tempelhofer Damm, Tempelhofer Ufer sowie an allen Knotenbereichen,
- die Aufenthalts- und Gestaltqualität des öffentlichen Raums zu verbessern.

¹⁸⁴ SenUVK: Radschnellverbindungen, Zwischenbericht, Februar 2017

¹⁸⁵ ADFC Tempelhof und Volksentscheid Fahrrad: Konzept für eine geschützte Radspur auf dem Tempelhofer Damm, Berlin 4/2017

¹⁸⁶ E-Mail des ADFC Tempelhof, Stadtteilgruppe Tempelhof an die Planergemeinschaft eG vom 8.12.2016

Im Nebennetz ist der bauliche Zustand z.T. dringend erneuerungsbedürftig; Querungsmöglichkeiten und die Schulwegsicherung ist zu verbessern.

Das Radverkehrswegeangebot ist völlig unzureichend und muss dringend aufgewertet bzw. überhaupt erst geschaffen werden - zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und zur besseren Erreichbarkeit.

Für die Beurteilung des Umfangs und der Möglichkeiten baulicher Ergänzungen sind weitergehende Untersuchungen der verkehrlichen Machbarkeit notwendig. Zudem sind die Planungen bzw. aktuellen Beschlüsse der BVV zum Thema Radverkehr zu beachten.

Die Situation des straßengebundenen Verkehrs stellt wegen der vielfältigen Benachteiligungen für Rad- und Fußverkehr und Belastungen für die angrenzende Umgebung einen Missstand nach § 136 (3) Nr. 2a BauGB dar.

1.11 Umwelt und Klima

Unmittelbar an der Grenze östlich des Gebietes, nördlich der Germaniastraße und südlich der Albrechtstraße liegt der Geltungsbereich des Landschaftsplans XIII-L-3 Tempelhof-Nord. Der Großteil des Gebietes liegt nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Dieser betrifft lediglich das Grundstück des Supermarktes in der Germaniastraße 12-13. Der Landschaftsplan wurde am 30.10.2001 festgesetzt und zielt auf eine Verbesserung der ökologischen Situation des hochversiegelten Gewerbegebietes zwischen Teltowkanal und BAB 100. Dazu wurde ein Biotopflächenfaktor von 0,3 festgesetzt. Das bedeutet, dass bei geplanten baulichen Veränderungen gewerblich genutzter Grundstücke berücksichtigt werden muss, dass mindestens 30 % der Grundstücksfläche naturhaushaltswirksam angelegt werden, z.B. durch Schaffung von Vegetationsflächen oder Flächen zur Regenwasserversickerung.

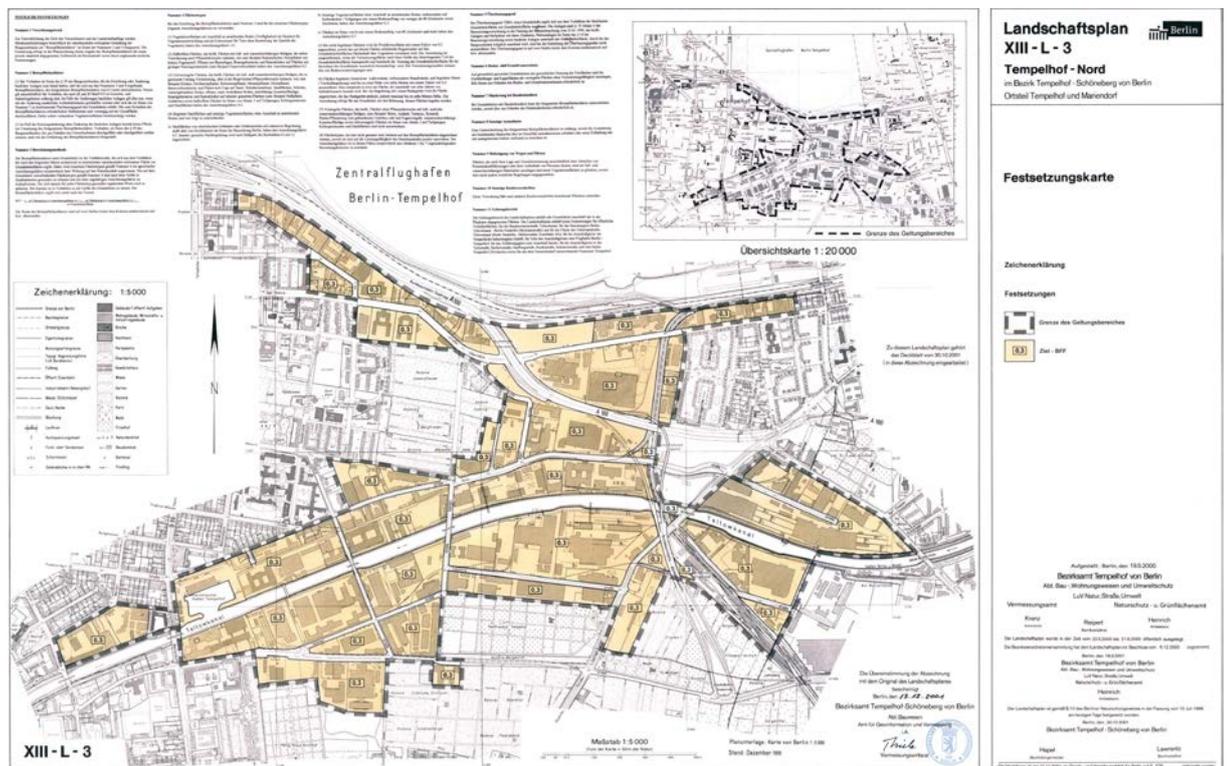


Abb. 68: Festsetzungskarte Landschaftsplan XIII - L - 3 Tempelhof-Nord (Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Umwelt und Naturschutzamt)

Luft-/Lärmbelastung

Entlang des Tempelhofer Damms gibt es das typische innerstädtische gewachsene Nebeneinander von Wohnen und (wohnverträglichem) Gewerbe. Vielfältige und ebenfalls im näheren Umfeld anzutreffende laute Gewerbe- und Industriebetriebe liegen in unmittelbarer Nachbarschaft des Gebietes, im östlichen Teil bisweilen nur durch eine Straße oder Kleingartenanlage getrennt. Konflikte hinsichtlich Lärm, Müll, sonstiger Immissionen oder Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung sind derzeit nicht bekannt. Besonderer Aufmerksamkeit hinsichtlich Immissionsschutz und Nutzungskonflikten bedarf es jedoch, wenn bestehende Abstände durch Neuentwicklungen verringert bzw. aufgehoben werden.

Der durch Straßenverkehr bedingte Lärm hingegen wirkt sich erheblich negativ auf die Wohnqualität großer Teile des Gebietes aus. An den Hauptverkehrsstraßen Tempelhofer Damm und Germaniastraße werden die Grenzwerte, bei denen gemäß Lärmaktionsplan¹⁸⁷ vordringlicher Handlungsbedarf (Vermeidung gesundheitlicher Beeinträchtigungen) besteht, derzeit regelmäßig überschritten.

¹⁸⁷ Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz: Lärmaktionsplan 2013-2018, Berlin 2015

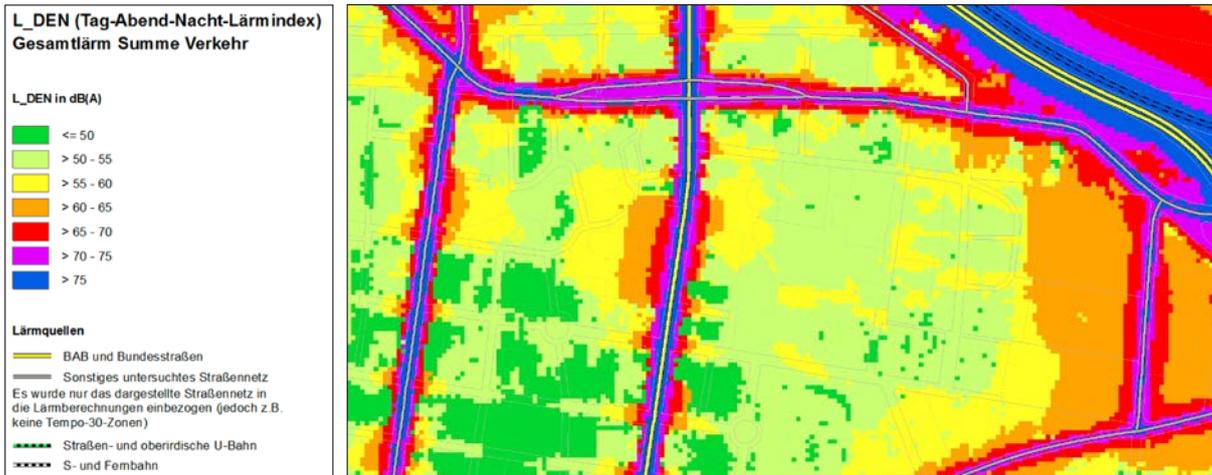


Abb. 69: Strategische Lärmkarte - Verkehrslärm (Ausschnitt Umweltatlas) (Geoportal Berlin)

Aufgrund der bestehenden Lärmbelastungen sind die Eigentümer von großen Teilen des Tempelhofer Damms und der Straße Alt-Tempelhof/Germaniastraße antragsberechtigt für das Schallschutzfensterprogramm des Landes Berlin.

Neben der Lärm- ist auch die Luftbelastung durch Kfz-Verkehr entlang des Tempelhofer Damms als sehr hoch eingestuft. Ausgewählte Straßen erreichen (soweit durch Messstellen erfasst) hohe Emissionswerte: Die Luftbelastung durch PM₁₀ und NO₂ (Stand 2009) am Tempelhofer Damm ist "weit überdurchschnittlich". Abseits der Hauptverkehrsachse ist die Belastung durch Feinstaub (PM₁₀) und Stickoxide (NO₂) immer noch mäßig bis erhöht.

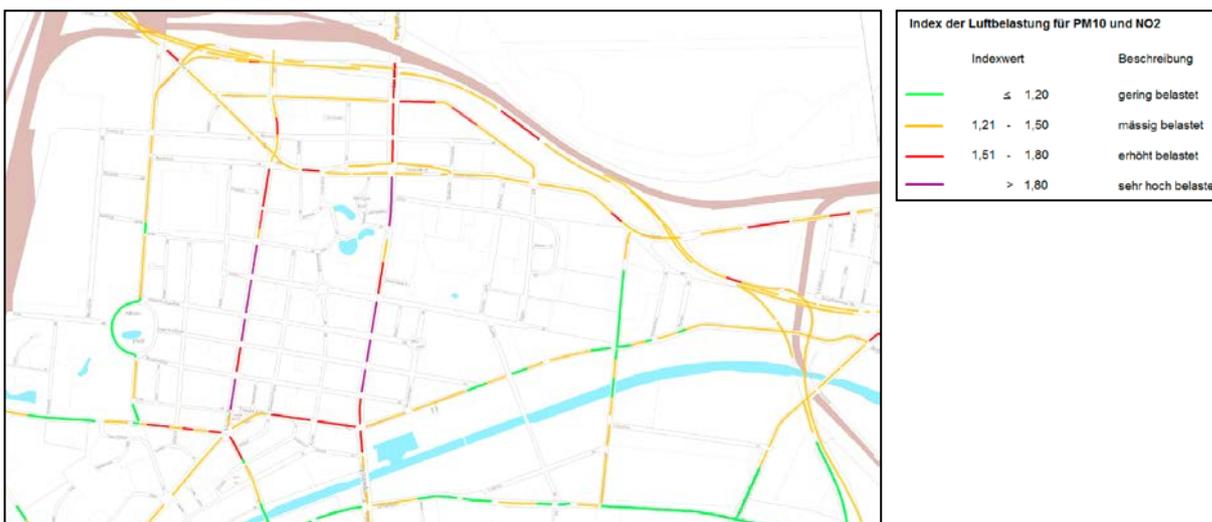


Abb. 70: Verkehrsbedingte Luftbelastung 2015 (Geoportal Berlin)

Vor diesem Hintergrund haben die Grünanlagen im Gebiet, einschließlich der Gewässer, eine Bedeutung für den Luftaustausch und das Entgegenwirken von Hitzeentwicklung, insbesondere in den Sommermonaten. Die Planungs-

hinweise Stadtklima 2015 bescheinigen entsprechend eine in Teilen sehr günstige bis günstige thermische Situation des Siedlungsraums und der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze. Weniger günstig ist die stadtklimatische Situation in den Siedlungsbereichen westlich des Tempelhofer Damms und östlich des Franckeparks. Als ungünstig gilt die Situation auf dem Tempelhofer Damm selbst und im nordwestlichen Block am Reinhardtplatz (vgl. Kap. 1.3: Landschaftsprogramm, Naturhaushalt/Umweltschutz). Auf eine ausreichende Berücksichtigung von Maßnahmen zur Klimaanpassung ist bei der zukünftigen Gebietsentwicklung insofern besonders zu achten, als dass nahezu alle Wohnblöcke eine hohe oder sehr hohe Vulnerabilität gegenüber dem Stadtklima aufgrund ihrer demografischen Zusammensetzung aufweisen.

Da sich die thermische Situation in Zukunft weiter verschärfen wird, ist der Schutz bestehender öffentlicher Grünanlagen aufgrund deren ausgleichender Funktion bei der zukünftigen Gebietsentwicklung zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind bei einer zukünftigen baulichen Nachverdichtung im Gebiet kompensatorische Maßnahmen zu berücksichtigen. Unabhängig davon sollen - insbesondere vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und einer entsprechenden Vulnerabilität gegenüber stadtklimatischen Veränderungen - verbessernde Maßnahmen im Bestand hinsichtlich Energieeffizienz und Klimaanpassung ergriffen werden.

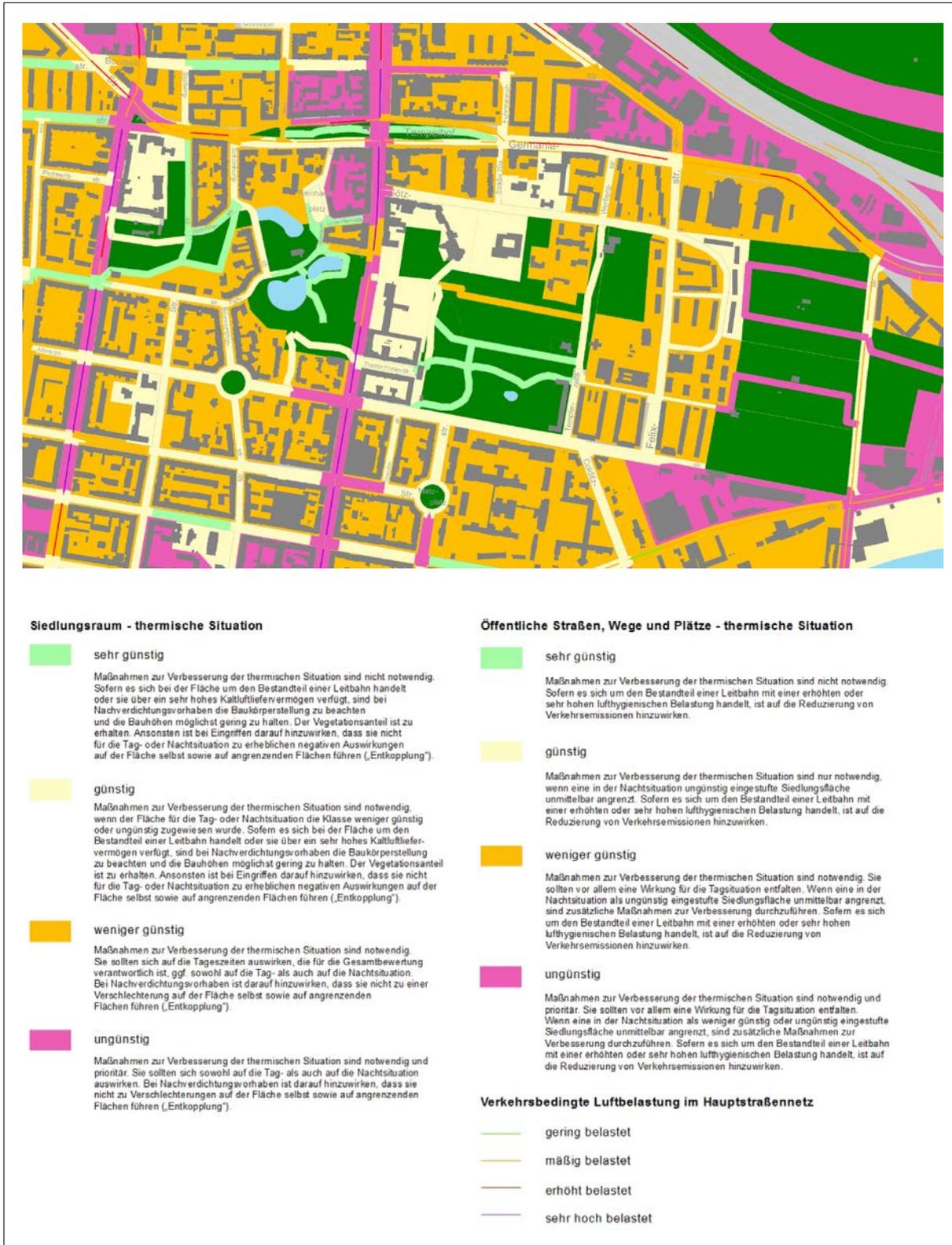


Abb. 71: Klimamodell Berlin: Planungshinweise Stadtklima 2015 - Hauptkarte (Ausschnitt Umwelt-atlas) (Geoportal Berlin)

Altlasten/Bodenbelastung

Im Gebiet sind mehrere Bereiche im Bodenbelastungskataster des Landes Berlin geführt und als Altlastenverdachtsfläche bzw. Altlast erfasst. Hierbei handelt es sich zumeist um kleinteilige, grundstücksbezogene Kontaminationen aufgrund ihrer gewerblichen Vornutzung. Einzig weiträumig erstreckt sich die Fläche 10673. Hierbei handelt es sich gemäß Aussage des Amtes für Umwelt und Natur (UmNat) um eine großflächige Ablagerung.

Der Kenntnis- und Untersuchungsstand für diese Flächen ist sehr unterschiedlich. Als Bodenschutzbehörde bewertet und prüft das UmNat im konkreten Fall die Verdachtsflächen. Derzeit besteht kein Risiko, aber es sind durchaus Aufschüttungen und Ablagerungen möglich.

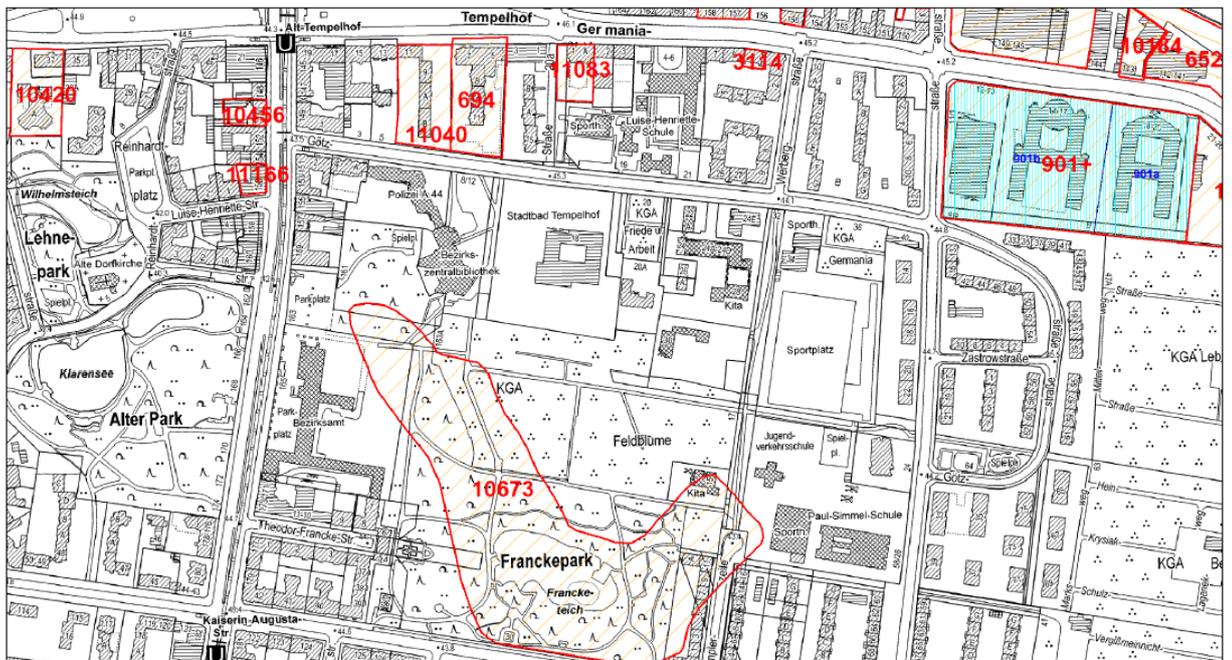


Abb. 72: Bodenbelastungskataster (Ausschnitt) (Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Umwelt- und Naturschutzamt)

Gemäß Stellungnahme des bezirklichen Fachamtes ergaben sich seitens des Sachgebietes Technischer Umweltschutz derzeit keine weiteren Hinweise zum Planungsverfahren.¹⁸⁸

Sofern ein konkretes Konzept zur städtebaulichen Entwicklung/Neuordnung und konkrete Nutzungszuweisungen von Grundstücken vorliegen, ist aufgrund einzelner Altlastenverdachtsflächen eine detaillierte Abstimmung mit dem Fachamt notwendig, damit erforderlichenfalls eine Beprobung/Bewertung der Nutzungseignung erfolgen kann.

¹⁸⁸ Herr Sydow, E-Mail vom 1.12.2016

Resümee

Die insgesamt guten stadtklimatischen Bedingungen sind bei planerischen Maßnahmen der baulichen Erneuerung und Nutzung von Potenzialflächen zu berücksichtigen, um negative Auswirkungen zu vermeiden.

Möglichen Risiken durch Altlasten sind durch geeignete Untersuchungen und Maßnahmen im späteren Bauprozess, insbesondere im Bereich des Rathausstandortes entgegen zu wirken.

Die dauernde und vielfach hohe Belastung durch Luftschadstoffe und Straßenverkehrslärm stellt am Tempelhofer Damm und Germaniastraße/Alt-Tempelhof ein erhöhtes Gesundheitsrisiko dar. Entlang der Hauptverkehrsstraßen liegen durch verkehrsbedingte Lärm- und Luftbelastung hervorgerufene Missstände gemäß § 136 (3) Nr. 1f BauGB vor.

1.12 Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Der Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung¹⁸⁹ führt Informationen zu den bestehenden Versorgungsbereichen und Leitungsnetzen der Medien für Elektroenergie-, Gas- und Wärmeversorgung, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie Regenwasser zusammen und bildet mit den im Geoportal Berlin abrufbaren Karten die Grundlage für die nachfolgende Beschreibung.¹⁹⁰ Aufgrund der Stellungnahmen der Träger im Rahmen der Beteiligung erfolgten einzelne Ergänzungen.

Als Ergänzung zu den vorbereitenden Untersuchungen hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen im Sommer 2017 die Erarbeitung eines Energiegrundkonzeptes beauftragt, um die Möglichkeiten einer nachhaltigen und wirtschaftlichen Energieversorgung im Kontext einer städtebaulichen Neuordnung einschätzen zu können.

Elektroenergie

Das Gebiet ist an das Stromversorgungsnetz angeschlossen. Unterhalb der Albrechtstraße verläuft eine 110-kV-Leitung.

¹⁸⁹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt: StEP Ver- und Entsorgung (Grundlage); www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/versorgung, Zugriff Januar 2017

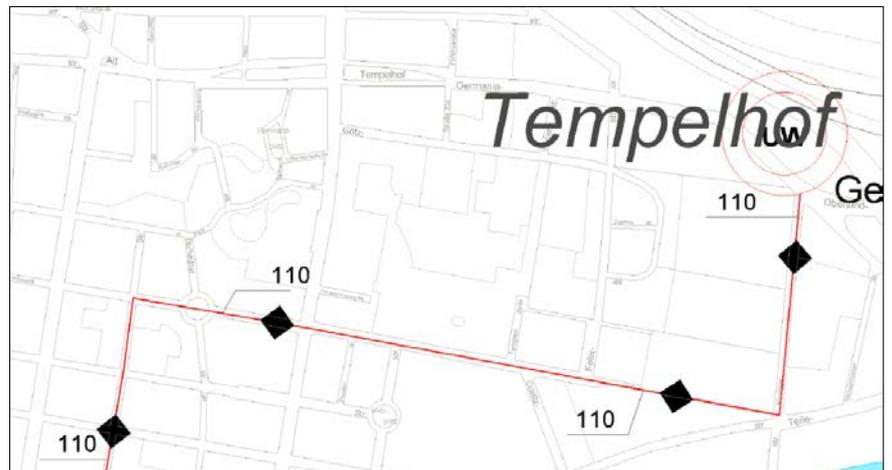
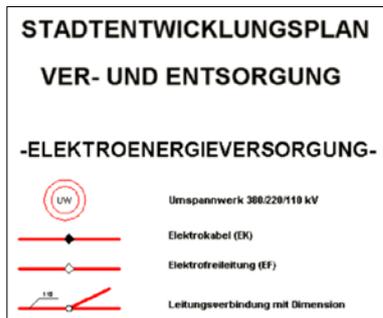


Abb. 73: Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung - Elektroenergie (Ausschnitt)¹⁹¹

Fernwärmeversorgung

Das Gebiet ist nicht an das Fernwärmeversorgungsnetz angeschlossen. Auch im weiteren Umfeld zwischen den Bahntrassen im Osten und im Westen, der BAB 100 im Norden und dem Teltowkanal im Süden gibt es keine Fernwärmeversorgung.

Gasversorgung

Das Gebiet ist vollständig an das Berliner Gasversorgungsnetz angeschlossen. Im Franckepark, nahe der Albrechtstraße, befindet sich eine eingebaute Ortsdruckregelanlage. Von dort führt eine Gasmitteldruckleitung unterhalb der Albrechtstraße in westliche Richtung.

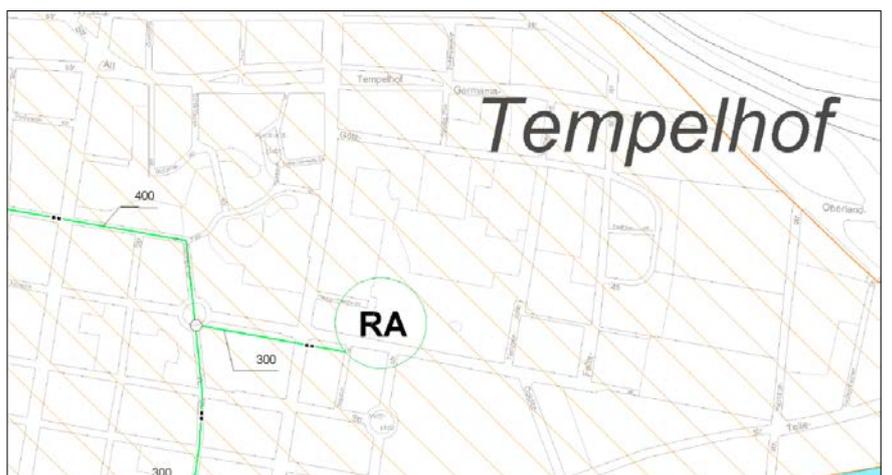
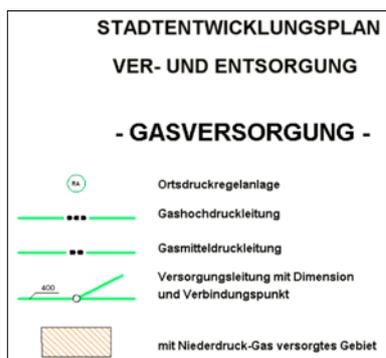


Abb. 74: Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung - Gasversorgung (Ausschnitt) (ebda.)

¹⁹¹ Geoportal Berlin, PDF erstellt am 5.5.2017

Wasserversorgung

Das Gebiet ist an das Berliner Trinkwasserversorgungsnetz angeschlossen. Unterhalb der Straßen Germaniastraße/Alt-Tempelhof verläuft eine Hauptwasserleitung DN 600. Unterhalb des Tempelhofer Damms verläuft eine Hauptwasserleitung DN 350/400.

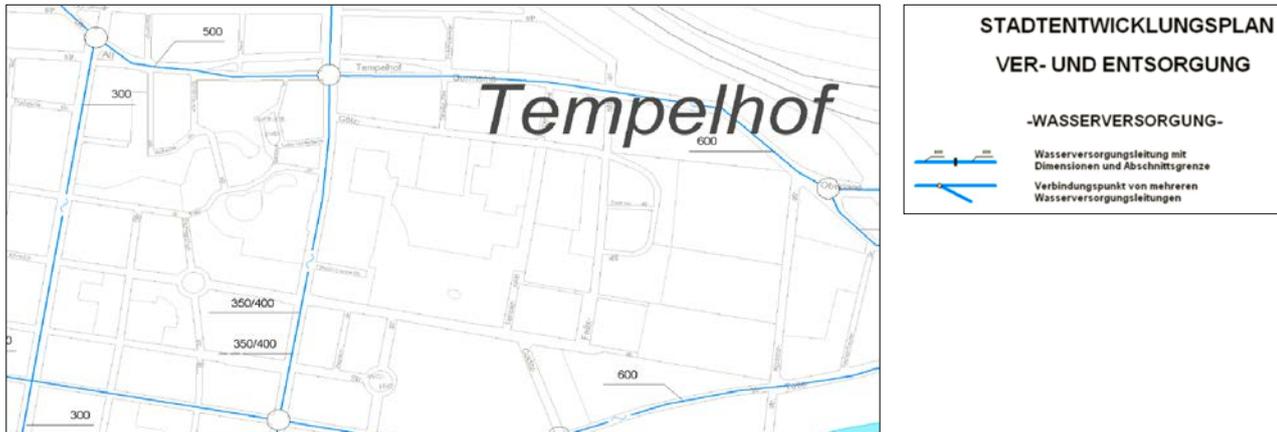


Abb. 75: Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung - Wasserversorgung (Ausschnitt) (ebda.)

Regenwasser-/Abwasserentsorgung

Das Gebiet liegt außerhalb des Einzugsbereiches der innerstädtischen Mischwasserkanalisation. In großen Teilen des Gebietes liegen Regenwasserkanäle unterschiedlicher Dimension. Hierbei ist ergänzend zu erwähnen, dass aufgrund des großen Anteils an unversiegelten Flächen im Gebiet (großflächige öffentliche und private Grünanlagen) ein nennenswerter Anteil des anfallenden Regenwassers dezentral dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird.¹⁹²

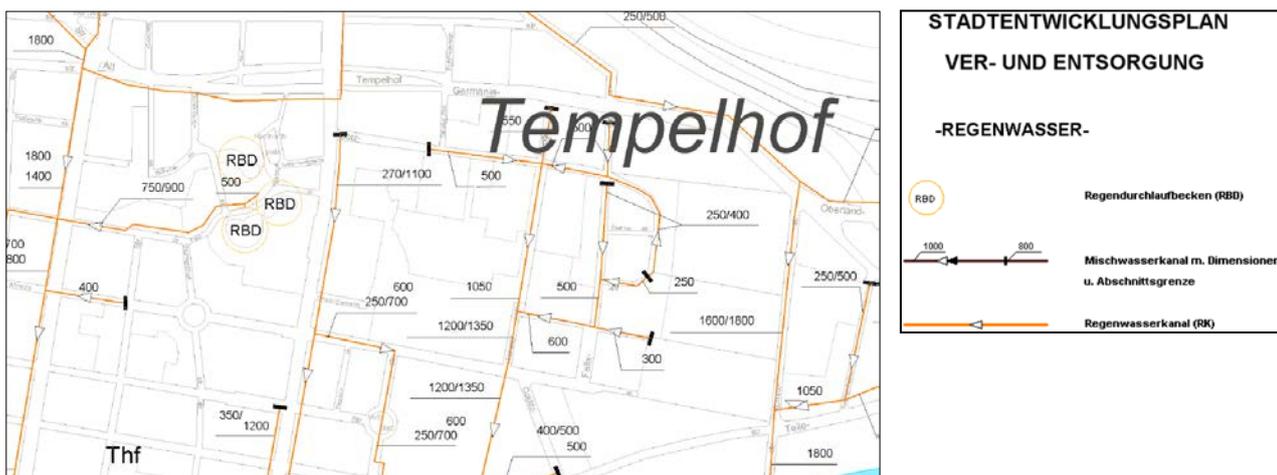


Abb. 76: Stadtentwicklungsplan Ver- und Entsorgung - Regenwasser (Ausschnitt) (Geoportal Berlin)

¹⁹² Zur Bedeutung einer dezentralen Regenwasserbewirtschaftung vgl. bspw. BMBF-Projekt KURAS: www.kuras-projekt.de

Die Schmutzwasserableitung erfolgt weitgehend über Abwasserdruckleitungen DN 1000, die unterhalb des Tempelhofer Damms, der Straße Alt-Tempelhof, der Germaniastraße (von der Ringbahnstraße im Norden kommend ab Höhe Felixstraße in westliche Richtung), der Albrechtstraße (von Osten kommend bis Höhe Templerzeile, dann weiter nach Süden) sowie vom Tempelhofer Damm über Alt-Tempelhof, Reinhardtstraße, Parkstraße nach Südwesten verlaufen. Ein Schmutzwasserkanal verläuft ab dem Kreuzungsbereich Alt-Tempelhof/Germaniastraße nach Westen, ebenfalls über die Reinhardtstraße, Parkstraße weiter nach Süden.

Ab 2020 soll eine als medienübergreifendes Stadtprojekt abgestimmte Grunderneuerung der unterirdischen Infrastruktur unter Leitung der BWB (Leitungsbau, d.h. Erneuerung und Ertüchtigung, parallel dazu U-Bahn-Tunnelsanierung) im Bereich Tempelhofer Damm zwischen Platz der Luftbrücke und Borussiastraße erfolgen.¹⁹³ Diese Maßnahmen werden langfristig auch für das Untersuchungsgebiet erforderlich werden. Eine schrittweise Fortsetzung der Erneuerungsmaßnahmen nach Süden - wie geplant - wäre mit den Planungen für die "Neue Mitte" abzustimmen, z.B. mit Maßnahmen zur Veränderung des Straßenquerschnittes des Tempelhofer Damms und der Verbesserung der Angebote für den Radverkehr.

Resümee

Das Gebiet ist im Bereich der stadttechnischen Ver- und Entsorgung vollständig und ausreichend erschlossen. Die bestehende Infrastruktur ist funktionsfähig, aber teilweise erneuerungsbedürftig und müsste bei weiteren städtebaulichen Entwicklungen angepasst werden. Eine Modernisierung und Anpassung an zeitgemäße technologische Standards sollte - womöglich - erfolgen. Das beauftragte Energiekonzept wird hierzu Empfehlungen liefern.

Missstände im Sinne des § 136 BauGB liegen nach derzeitigen Kenntnissen nicht vor.

1.13 Stärken und Schwächen im Überblick

Nachfolgend werden städtebauliche und funktionale Schwächen gegenübergestellt. Auch wenn der Fokus auf der inhaltlichen Betrachtung und Bewertung liegt, wird bei den Schwächen jeweils der Hinweis auf einen Missstand gemäß § 136 BauGB gegeben. Im Kapitel 4 erfolgt nochmals eine gesonderte Zusammenstellung und Bewertung aus rechtlicher Sicht.

¹⁹³ Berliner Morgenpost: Tempelhofer Damm wird ab 2020 Großbaustelle, 21.3.2017

Tab. 20: Stärken und Schwächen

Stärken	Schwächen
<p>1. Der Ortsteil Tempelhof ist ein eigenständiges Quartier mit eigener Identität. Das Gebiet liegt am südlichen Rand der Innenstadt und ist stadträumlich und verkehrlich gut vernetzt.</p>	<p>1. Trotz der relativ zentralen Lage in der Stadt und der guten Erschließung werden weite Bereiche des Untersuchungsgebietes nur gering genutzt, sind Potenziale für eine Innentwicklung nicht aktiviert (§ 136 (3) Nrn. 1e und 2b BauGB)</p>
<p>2. Das Gebiet ist Teil des historischen Tempelhofer Ortskerns und verfügt über ausgesprochen vielfältige öffentliche Angebote an Bildung, Bürgerdienste, sozialen Einrichtungen, Sport. Auch ein breit gefächertes Gesundheitsangebot steht zur Verfügung.</p>	<p>2 Die öffentlichen Bauten weisen erhebliche Instandhaltungs- und Modernisierungsdefizite auf. Darüber hinaus reichen die Flächenangebote vielfach nicht aus. Wichtige Angebote in den Bereichen Bildung und Kultur fehlen. (§ 136 (3) Nrn. 1b und 2c BauGB) Die Versorgung mit Einrichtungen für Kinder und Jugendliche (Kitas, Schulen, Jugendfreizeit) weist erhebliche Defizite auf (§ 136 (3) Nrn. 1b und 2c BauGB)</p>
<p>3. Die U-Bahn stellt - mit zwei Zugangspunkten - direkte Verbindungen in wichtige Teile des Stadtgebietes her. Durch Buslinien und Umsteigemöglichkeiten zur S- und U-Bahn sind weitere Ziele (Naherholungsgebiete, Fernbahnhöfe, Flughafen) ebenfalls gut zu erreichen.</p>	<p>3..Der Tempelhofer Damm stellt eine deutliche Barriere zwischen den Stadträumen dar und teilt den historischen Dorfanger in zwei zusammenhanglose Teile. Schall- und Schadstoffemissionen belasten die angrenzenden Stadträume. Dies wirkt sich negativ auf die Aufenthaltsqualität und Attraktivität des Stadtteilzentrums aus. (Missstände nach § 136 (3) Nr. 1f BauGB)</p>
<p>4. Der Tempelhofer Damm hält ein quantitativ vielfältiges Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten bereit.</p>	<p>4. Viele Angebote sind aufgrund der kleinteiligen Struktur und des Angebotssegmentes wenig attraktiv. Frequenzbringer fehlen im mittleren und nördlichen Abschnitt des Tempelhofer Damms (§ 136 (3) 1b und 2b BauGB).</p>
<p>5. Die Stadtstruktur - überwiegend durch den Blockrand der Gründerzeit und Zeilenbauten der Zwischen- und Nachkriegszeit geprägt - ist weitgehend erhalten und adress- bzw. identitätsbildend.</p>	<p>5. Der öffentliche Raum als Bereich zwischen den Baustrukturen ist überwiegend erneuerungsbedürftig und stark auf die verkehrliche Funktionsfähigkeit hin gestaltet. (§ 136 (3) 1e BauGB)</p>
<p>6. Das Gebiet bietet unterschiedliche Wohnungstypologien und -größen in überwiegend ruhigen Lagen an. Der Raum wird bei Zuziehenden stark nachgefragt.</p>	<p>6. Viele Bauten weisen einen energetischen Erneuerungsbedarf auf. Der Wohnungsmarkt ist zunehmend angespannt und es besteht ein Defizit an bezahlbarem Wohnraum. Das Potenzial zur Wohnraumschaffung durch Lückenschluss oder Dachgeschossauf- bzw. -ausbau ist begrenzt. (§ 136 (3) 1b und 1h BauGB)</p>
<p>7. Das Angebot an siedlungsnahen und hochwertigen denkmalgeschützten Grünflächen (Franckepark, Alter Park/Lehnepark) bietet attraktive Erholungsmöglichkeiten, das Tempelhofer Feld und das Südgelände stellen zusätzliche, nicht weit entfernt liegende Erholungsangebote eigenständigen Charakters dar.</p>	<p>7. Die Verknüpfungen zwischen den einzelnen Freiräumen, Grünanlagen und Quartieren bieten wenig Orientierung und stellen in dunkleren Tages- und Jahreszeiten potenzielle Angsträume dar. Der Instandhaltungs- und Gestaltungszustand öffentlicher Räume (Grünanlagen, Straße/Plätze) weist in einzelnen Abschnitten Mängel auf. Die Verknüpfung zu den Erholungsräumen in der Umgebung ist durch Barrieren und unattraktive Zwischenräume erschwert und bedarf der Aufwertung zu einem "grünen Verbindungsband". (§ 136 (3) Nr. 2c BauGB)</p>
<p>8. Kleingärten schaffen für ihre Nutzerinnen und Nutzer individuelle Freizeit-/Erholungsmöglichkeiten.</p>	<p>8. Der Zuschnitt der KGA Feldblume 1915 und ihres Wegenetzes erschwert die lokale Orientierung und Verbindung in Ostwest- und Nordsüd-Richtung.</p>
<p>9. Der hohe Anteil öffentlicher Flächen bietet potenziell Handlungsspielräume für städtebauliche Entwicklungen.</p>	<p>9. Unterschiedliche Vermögenszuordnungen der öffentlichen Flächen erschweren integriertes Handeln.</p>

2 Abstimmungs- und Beteiligungsprozess

Seit Beginn der vorbereitenden Untersuchungen im Herbst 2016 sind bis Oktober 2017 umfangreiche Beteiligungs- und Abstimmungsprozesse erfolgt mit:

- den zuständigen bezirklichen Fachämtern und den fachlich verantwortlichen Einrichtungen am Ort,
- den relevanten Hauptverwaltungen des Landes Berlin,
- öffentlichen und privaten Eigentümerinnen und Eigentümern,
- wichtigen lokalen Akteurinnen und Akteuren bzw. Multiplikatoren, z.B. dem Bezirksverband der Kleingärtner und den Vorständen der KGA, den Kirchen, der Unternehmerinitiative Te-Damm, dem ADFC.

Die Abstimmungen erfolgten in Form von bilateralen Gesprächen, schriftlichen Abfragen und Arbeitsgesprächen in größeren Runden.

Das Bearbeitungsteam der Machbarkeitsuntersuchung verfuhr in gleicher Form. Z.T. wurden gemeinsame Termine durchgeführt.

Die Abstimmungen erfassten alle für die Entwicklung relevanten Aspekte wie Anlass und Hintergrund, Bestandsaufnahme und Analyse der Versorgungssituation, Entwicklungsziele und städtebauliche Rahmenplanung, vorgesehene bauliche Maßnahmen (Erneuerungen, Neubau) sowie die weitere Umsetzung (Kosten und Zeitpläne).

Beteiligung der Öffentlichkeit

Für die Öffentlichkeit - insbesondere Mieterinnen und Mieter, Gewerbetreibende, Einzeleigentümerinnen und Einzeleigentümer - wurden folgende Angebote gemacht:

- Informationsveranstaltungen am 16. Februar und 8. Juli 2017 in der Luise-Henriette-Oberschule und am 13. Oktober 2017 im Askanischen Gymnasium mit rund 250, 130 bzw. 200 Teilnehmenden¹⁹⁴,
- begleitende Ausstellungen in der Bezirkszentralbibliothek und im Rathaus Tempelhof,
- Internetauftritt,
- laufende Möglichkeit der schriftlichen Stellungnahme an die Beauftragte.

Mit interessierten Institutionen wie Wohnungsunternehmen, der Händlerinitiative Tempelhofer Damm oder den Vorständen der Kleingartenanlagen wurden Einzelgespräche geführt.

¹⁹⁴ Die Einladungen erfolgten über email-Verteiler, die Internetangebote der Senatsverwaltung und des Bezirkes, die lokale Presse, an die Haushalte und wichtige Institutionen verteilte Einladungskarten sowie Plakate.

Von den Abstimmungs- und Beteiligungsprozessen wurden Protokolle/ Vermerke gefertigt und der Umgang mit den Ergebnissen tabellarisch aufgearbeitet.

Aus der Auswertung der Informationsveranstaltungen und den eingegangenen rund 140 schriftlichen Hinweisen bzw. Zuschriften mit teilweise umfangreichen Maßnahmenvorschlägen, lassen sich folgende zentrale Wünsche bzw. Forderungen der Stadtgesellschaft ableiten:

Zentrumsfunktion

- Der Begriff "Neue Mitte Tempelhof" ist mit Inhalten zu füllen.
- Es wird eine Aufwertung des Gewerbebesatzes/der Einkaufsqualität am Tempelhofer Damm gewünscht. Es bedarf einer qualitativen Verbesserung des gastronomischen Angebots.
- Es soll ein (Wochen-)Markt im Gebiet etabliert werden.
- Es werden mehr kulturelle Angebote gewünscht.
- Neue Einrichtungen rund um das Rathaus müssen in den EGs belebt sein, z.B. durch Cafés.
- Verbesserung der sozialen Infrastrukturangebote.
- Bestehende öffentliche Angebote sollen erhalten werden und besser zugänglich sein (z.B. Öffnungszeiten) Es darf keine ersatzlose Schließung einzelner Einrichtungen geben.
- Verschiedene Einrichtungen könnten am Tempelhofer Damm kombiniert werden.

Öffentliche Angebote

- Die gutachterliche Einschätzung der Erneuerungsnotwendigkeit vieler öffentlicher Bauten wird skeptisch beurteilt; ein Nachweis der Erforderlichkeit wird erwartet.
- Bei der Bezirkszentralbibliothek steht dem mehrfach geäußerten Wunsch nach Erhalt des Bestandsbaus (insbesondere aufgrund architektonischer Qualität, Bezug Grünraum) auch der Wunsch nach einer Erweiterung des Bibliotheks- und insbesondere des Platzangebots gegenüber.
- Verbesserung der (Freizeit-)Angebote für Kinder und Jugendliche.
- Der vorgeschlagene Standort für den Ersatzneubau des Polizeiabschnitts in der Götzestraße 36 (KGA Germania) wird kritisch hinterfragt und alternativ die Errichtung am Tempelhofer Damm (statt Kulturbaustein), die Unterbringung im Postgebäude bzw. auf dem Gelände des Wenckebachklinikums vorgeschlagen.
- Bei einem Ersatzneubau des Stadtbades Tempelhof sollten anwohnergerechte Öffnungszeiten eingerichtet werden.

- Auf die Unterhaltung/Instandhaltung der öffentlichen Gebäude (einschließlich der Freiflächen) soll (in Zukunft) mehr Wert gelegt werden.

Wohnen

- Wohnungsneubau für breite Schichten der Bevölkerung wird grundsätzlich begrüßt - möglichst breit sozial und demografisch differenziert. Wichtig ist ein zusätzliches Angebot an langfristig bezahlbaren Wohnungen.
- Es werden kritische Fragen hinsichtlich der angestrebten städtebaulichen Dichte, verkehrlicher Tragfähigkeit und ökologischer Folgen (Versiegelung, Verlust von Vegetation, Durchlüftung) gestellt.
- Z.T. wird Neubebauung abgelehnt, wird die Konzentration auf Lückenschlüsse und Aufstockung von Bestandsbauten gefordert, z.T. werden markante Hochhaus-Neubauten vorgeschlagen. Es wird überwiegend auf ein einzuhaltendes Maß an Verträglichkeit der Neubauten (im Sinne eine Einfügung in den städtebaulichen und freiräumlichen Bestand) hingewiesen.

Grünflächen, Umwelt

- Das vorhandene Grün soll besser gepflegt und erhalten werden.
- Die Kleingartenanlagen sollten nach Meinung vieler erhalten bleiben; z.T. wird eine verbesserte Einbindung und Durchwegung der Kleingartenanlage Feldblume für unnötig befunden, z.T. sich für eine weitere Öffnung und bessere Zugänglichkeit der Anlage ausgesprochen
- Es gibt widerstreitende Positionen hinsichtlich Gestaltungsaspekten: Einerseits werden zusätzliche und sichere Durchwegungen und eine Verbesserung der Gestaltqualität einzelner Grünflächen gefordert (Bänke, Abfallbehälter, Auslichtung von Gestrüpp, Angebote für Gemeinschaftsgärtnern, Radwege, öffentliche Toilette, Beleuchtung u.a.). Auf der anderen Seite wird gerade das bestehende verwunschene Erscheinungsbild von vielen geschätzt.
- Es fehlen nach Meinung von Betroffenen Cafés in oder an den Parks.

Verkehr

- Es wird ein integriertes Verkehrskonzept gefordert, dass die Tragfähigkeit bzw. Funktionsfähigkeit des Netzes und der Knoten nachweist - in Bezug auf die geplanten neuen Standorte von Polizei und Schwimmbad, die geplanten Wohnungen und die erweiterten öffentlichen Angebote. Die Zufahrten und die Belieferung müssten gewährleistet sein.
- Viele Bürgerinnen und Bürger fordern eine "ausreichende" Zahl an Stellplätzen, wobei nicht deutlich zwischen Bedarfen (z.B. für Behinderte, Dienst-Pkw und Besucherinnen und Besucher mit Gepäck) und Wünschen unterschieden wird.

- Insgesamt werden eine Erhöhung der Nutzungsqualität und Sicherheit für den Radverkehr und mehr Fahrradabstellplätze gefordert (Bahnhof, Rathaus, u.a.). So fehlt nach Ansicht Vieler eine sichere Fahrradspur auf dem Tempelhofer Damm.
- Es wird eine Reduzierung des Verkehrs und der Lärm- und Schadstoffbelastung auf dem Tempelhofer Damm gefordert. Die hohen verkehrlichen Belastungen sollen durch die Planung nicht weiter zunehmen; dies wird vor allem für die Götzstraße gefordert.
- Am Reinhardtplatz soll die Aufenthaltsqualität erhöht werden.

Prozess, Beteiligung

- Kostenverantwortung und -transparenz werden erwartet.
- Es soll Klarheit über die Zeitdauer des Planungs- und Bauprozesses geben.
- Es soll weiterhin Informations- und Beteiligungsverfahren geben.

Die Vorschläge wurden einer Abwägung unterzogen. Dabei wurde geprüft, ob sie vollständig, teilweise oder keine Berücksichtigung in die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen einfließen. Erstere sind direkt in den Bericht und die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen eingeflossen und werden nicht gesondert gekennzeichnet. Viele Hinweise und Anregungen können erst im weiteren Verfahren bewertet oder umgesetzt werden; einige berühren die Zuständigkeiten anderer fachlicher Behörden. Hier erfolgte der Hinweis, sie in den weiteren Planungsschritten ggf. aufzunehmen bzw. an die Zuständigen weiterzuleiten.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Ergänzend zu einer Vielzahl von bilateralen, protokollierten Gesprächen, z.B. mit Fachämtern des Bezirkes und zuständigen Hauptverwaltungen zur Qualifizierung der Analyse und Abstimmung der Bedarfsprogramme für öffentliche Einrichtungen und Flächen erfolgten

- ein regelmäßiger Informationsaustausch und Abstimmungen in einem Jour fixe unter Beteiligung von SenStadtWohn, Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abt. Stadtentwicklung und Bauen und den Gutachtern der vorbereitenden Untersuchungen und der Machbarkeitsstudie,
- zwei verwaltungsinterne Workshops, an denen alle fachlich zuständigen Behörden und Institutionen einschließlich der Polizei, der Bim (Berliner Immobilienmanagement) und der Berliner Bäderbetrieb AöR als Nutzer einbezogen waren.

Die internen Workshops (am 10. Februar und 13. Juli 2017) dienten der gemeinsamen Erarbeitung von Standortvorschlägen, der Klärung von

Finanzierungsmöglichkeiten und der Abstimmung von Zeitplänen. Sie sind eine wichtige Grundlage für eine integrierte Herangehensweise an die Neuordnung des Raumes und für die Gespräche über den Verlagerungs- und Entschädigungsprozess mit den betroffenen Pächterinnen und Pächtern der KGA "Friede und Arbeit" und "Germania" bzw. dem Bezirksverband der Kleingärtner.

Vom 8. August bis zum 4. September 2017 wurde den Trägern öffentlicher Belange auf der Grundlage des bis dahin erreichten Standes der vorbereitenden Untersuchungen, der alle relevante Komponenten (Analyse, Ziel- und Maßnahmenvorschläge, Kostenschätzung und Instrumentenvorschlag) enthielt, gemäß § 139 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Hierbei wurden per Briefpost bzw. per E-Mail mit Schreiben vom 8. August 2017 die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 4. September 2017 gebeten. Sie wurden auf die bereit gestellten Planunterlagen im Internet verwiesen. Darüber hinaus wurde angeboten, die Planunterlagen auch per Briefpost zu übersenden.

Insgesamt gingen 39 Stellungnahmen ein, davon innerhalb der Beteiligungsfrist 34 Stellungnahmen. Nach Ablauf der Frist gingen 5 Stellungnahmen ein. Diese wurden in der Abwägung berücksichtigt. Teilweise nahmen verschiedene Sachbereiche einer Behörde Stellung. 16 Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme zum Planverfahren ab. Es wird davon ausgegangen, dass diese Behörden und Träger in ihren Belangen nicht berührt sind.

Die bis Ende September 2017 eingegangenen Stellungnahmen wurden tabellarisch erfasst und - soweit für den gegenwärtigen Planungsstand von Bedeutung - in die Schlussfassung des Berichtes der Vorbereitenden Untersuchungen eingearbeitet. Für nachfolgende Planungsschritte u.U. relevante Informationen wurden dokumentiert. Die Auswertung führte zu folgenden Anpassungen des Berichtsentwurfs:

- Einpflegen redaktioneller Hinweise in den Abschlussbericht,
- Aktualisierung der Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Hierbei ist anzumerken, dass ein großer Teil der Stellungnahmen zwar wichtige Hinweise und Anregungen zur weiteren Vertiefung geben, die ihre Relevanz jedoch erst in den nachfolgenden Planungsschritten entfalten, z.B. im Rahmen von Bebauungsplan-Verfahren oder konkreten Baumaßnahmen.

Wesentliche Hinweise bzw. Ergebnisse waren:

- Beobachtung der weiteren Bedarfsentwicklung im Bereich der sozialen Infrastruktur aufgrund der demografischen Entwicklung, durch Zuzug und neuen Wohnraum;

- Unterstützung der Absicht, die Infrastruktur für Bildung und Kultur deutlich auszubauen;
- Entwicklung von bedarfsgerechten und möglichst wirtschaftlichen Angeboten der sozialen Infrastruktur;
- effektive, möglichst wirtschaftliche Nutzung der landeseigenen Flächen für eine möglichst hohe Zahl an bezahlbaren Wohnungen; Orientierung an den städtebaulichen Strukturen des Umfeldes;
- Berücksichtigung der ökologischen, naturräumlichen und klimatischen Anforderungen im weiteren Planungsprozess;
- Entwicklung von integrierten, zukunftsgerichteten Mobilitätsangeboten;
- Beachtung technischer/rechtlicher Anforderungen bei der Integration von Angeboten für den Radverkehr.

3 Entwicklungsziele und städtebauliches Entwicklungskonzept

Aus den bestehenden Zielvorstellungen des Landes Berlins, den Ergebnissen der Analyse sowie der Beteiligung und Abstimmung sind die nachfolgenden Ziele für die Gebietsentwicklung erarbeitet worden.

Angesicht der folgenden Vielzahl an Zielen, die

- z.T. allgemeingültiger Art sind, teilweise grundlegende städtebauliche Konsequenzen haben können, während sich andere Ziele eher als kleinteilig, organisatorisch darstellen,
- in Einzelfällen nicht widerspruchsfrei sind,

stellt sich für die weitere Durcharbeitung und spätere Umsetzung die Aufgabe einer Priorisierung und im Einzelfall der Auswahl.

Aspekte hierfür sind:

- dauerhafter Abbau der vorgefundenen Missstände,
- Ableitung aus fachlichen beschlossenen Grundlagen wie FNP, Bebauungsplänen und weiteren sonstigen städtebaulichen Planungen,
- Ableitung aus politischen Zielvorstellungen auf Landes- und Bezirksebene (z.B. Richtlinien der Regierungspolitik),
- Nachhaltigkeit der Lösung einschließlich der finanziellen und langfristigen wirtschaftlichen Gesichtspunkte,
- zügige Umsetzbarkeit,
- Synergien und mögliche Anstoßwirkung öffentlicher und privater Aktivitäten zur Stärkung des Stadtraumes,
- möglichst weitgehende gesellschaftliche Akzeptanz.

Aus dem oben Genannten wird der folgende grundsätzliche Ansatz abgeleitet: Der große, akut bestehende Handlungsdruck zur zukunftsfähigen Erneuerung und Gestaltung der öffentlichen Einrichtungen soll für eine umfassende Neuordnung genutzt werden. Dies ermöglicht - neben erneuerten und zusätzlichen Angeboten der Daseinsvorsorge - die Freisetzung größerer, öffentlicher Flächen für die Schaffung dringend benötigten Wohnraumes. Durch die Ergänzungen mit öffentlichen Angeboten, eine Aufwertung öffentlicher Räume und den Zuzug infolge zusätzlicher Wohnungen wird die Ausstrahlungskraft und Nachfrage im Bereich des Stadtteilzentrums gestärkt. Das Leitbild fasst diese generellen Zielstellungen der Gebietsentwicklung zusammen (vgl. Kapitel 3.1). Daraus abgeleitet werden Ziele für unterschiedliche, zu bearbeitende Handlungsfelder formuliert¹⁹⁵ (vgl. Kapitel 3.2):

- Nutzungs- und Funktionsvielfalt,
- öffentliche Einrichtungen,
- Wohnen,
- Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- Qualifizierung öffentlichen Grüns,
- öffentlicher Raum/Mobilität,
- Stadtbaukultur,
- Umwelt, Klima, Energie,
- partnerschaftliche Zusammenarbeit und Mitwirkung.

Räumlich konkret verortbare Ziele sind im städtebaulich-funktionalen Konzept dargestellt (vgl. Kapitel 3.3).

3.1 Leitbild "Neue Mitte Tempelhof"

Leitbild "Neue Mitte Tempelhof"

Im Mittelpunkt des Stadtteils verbinden sich zentrale öffentliche Angebote von Bildung und Kultur mit einem neuen Wohnquartier - dies am Schnittpunkt von grünem Freiraum und Stadtteilzentrum.

¹⁹⁵ VV Städtebauförderung 2016 und BMUB Ref. SW I 4: Programmstrategie Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Berlin 2017

Räumliche Einbindung - Feinstruktur

Handlungsfelder

- Gesellschaftliches Zentrum (öffentliche Angebote wie Rathaus, Bibliothek, Kultur, Bildung, Polizei) weiter entwickeln und ergänzen
- Identität historischen Kernes qualifizieren
- Zentrum EH/DL-Funktion, großflächigen EH/DL stärken
- Park- Erholungsfläche qualifizieren
- Freiraum anbinden
- Verbindungsgrün aufwerten oder schaffen
- Gestalt und Funktion stärken
- Gestalterische Qualität des öffentlichen Raumes stärken
- Erweiterung der Wohnnutzung
- Perspektivische Ausdehnung der gewerblichen Nutzung

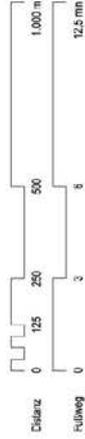
Weitere Informationen

- Wohnen in Tempelhof
- Arbeiten in Tempelhof
- Landmarken: Kirche, Rathaus, Ullsteinhaus
- Krankenhaus
- Sportplatz
- Großräumige Anbindung S-Bahn
- Großräumige Anbindung U-Bahn
- Großräumige Anbindung Straße
- Bearbeitungsgebiet: Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB)

Vorbereitende Untersuchungen Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

Stand 9.5.2018

Maßstab 1:12.500 (im Original DIN A3)



Planergemeinschaft

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG | Lietzenburger Str. 44 | 10789 Berlin

3.2 Ziele für die zukünftige Entwicklung

Die nachfolgenden Ziele konkretisieren handlungsorientiert das übergeordnete Leitbild und adressieren unterschiedliche Themen und Ebenen.

3.2.1 Stärkung der Nutzungs- und Funktionsvielfalt - "Leben in Tempelhof"

Der Begriff "Neue Mitte Tempelhof" ist auszufüllen.

Das Zentrum soll vielfältige und attraktive Nutzungen anbieten - Wohnen, öffentliche Daseinsvorsorge, Kultur, Arbeiten, Einkaufen, Freizeit und Sport. Sie müssen aufeinander abgestimmt sein. Im Kern - inhaltlich wie räumlich - werden die erneuerten und um wesentliche neue Angebote erweiterten publikumsintensiven öffentlichen Nutzungen von Bildung und Kultur und Rathaus stehen. Gemeinsam mit dem attraktiven öffentlichen Raum am Schnittpunkt Tempelhofer Damm mit der Ost-West-Grünverbindung und ergänzenden gewerblichen Angeboten bilden sie das Zentrum. Die "Neue Mitte" soll über den Tempelhofer Damm nach Westen vermitteln und den historischen Bereich rund um die alte Dorfkirche einbeziehen. Die Mitte bekommt so einen Anknüpfungspunkt im öffentlichen Grün und in der langen Historie des Raumes. Mit dem historischen Dorfanger als verkehrlicher Schnittstelle, als Tor von Norden her, bekommt die "Neue Mitte" einen attraktiven Zugangspunkt.

Um diese Mitte gruppieren sich alte und neue Wohnquartiere, Freiräume und öffentliche Einrichtungen, durch die Straßen und Fuß-/Radwegenetze miteinander verbunden.

3.2.2 Anpassung der öffentlichen Angebote vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt und Ausbau von Bildung und Kultur

Die öffentlichen Einrichtungen müssen modernisiert bzw. erweitert oder durch Neubauten ersetzt werden, um den Anforderungen der wachsenden Stadt gerecht zu werden, um wirtschaftlich nachhaltig betrieben werden und um bürgernahe Angebote für alle Bevölkerungsgruppen bereitstellen zu können. Ihrer integrierten Planung kommt für eine städtebaulich-funktionale Aufwertung und inhaltliche Belebung des Begriffes "Neue Mitte Tempelhof" eine tragende Aufgabe zu. Damit die integrierte Umsetzung gelingt, müssen die unterschiedlichen Träger der Fachvermögen des Landes Berlin bzw. landeseigene Unternehmen des Gebiets zusammenarbeiten und ihre Grundstücke und Anforderungen in den Planungsprozess einbringen bzw. ihre Maßnahmen untereinander koordinieren und abstimmen.

Soziale Infrastruktureinrichtungen im Gebiet und im Einzugsbereich aufwerten
Die bestehenden Mängel und Defizite bei den schulischen Einrichtungen des Bezirkes könnte durch Erneuerung bzw. Ausbau des Flächenangebotes abgebaut werden, um für den heutigen und den zukünftigen Wohnungsbestand und die damit verbundenen Einwohnerzahlen eine ausreichende Versorgung sicherzustellen. Die bestehende Versorgungssituation im Umfeld sowie die erwartete demografische Entwicklung und deren Auswirkungen auf die Nachfrage - kurz-, mittel- und langfristig - sind im weiteren Planungsverlauf zu aktualisieren. Die Bedarfsanalysen und planerischen Schlussfolgerungen daraus für die Standortsicherung sind mit der Konkretisierung der Planung für die "Neue Mitte" fortzuschreiben.

Schaffung von Angeboten der Kindertagesbetreuung und Jugendfreizeit

Für das - wie im Rahmen der Bestandsanalyse ermittelt - schon heute defizitäre Angebot an Kindertagesbetreuung und Jugendfreizeiteinrichtungen sollten im weiteren Planungsverlauf entsprechende Lösungen, bspw. durch neue Einrichtungen, gefunden werden. Schon bestehende Angebote wären dabei in neue Konzepte zu integrieren. Zusätzliche Bedarfe, die sich durch das vorgeschlagene neue Wohnquartier an der Götzstraße ergeben, sind zu berücksichtigen.

Bildungs- und Kulturangebote ausbauen, fehlende Angebote ergänzen

Die Erneuerung und umfassende Erweiterung des kulturellen bzw. Bildungsangebotes stellt ein Schlüsselprojekt des öffentlichen Handelns in der "Neuen Mitte Tempelhof" dar.

Der Neubau der Bezirkszentralbibliothek, ergänzt um Musikschule, Volkshochschule, Museumsräume und Versammlungsmöglichkeiten ist ein zentraler Baustein für die Möglichkeit der gesellschaftlichen Teilhabe aller Bevölkerungsschichten und schafft wichtige Synergien für das Bildungsangebot.

Möglichkeiten für eine bürgernahe Verwaltung schaffen

Die wachsende Stadt, die Notwendigkeit, öffentliche Angebote aus wirtschaftlichen und organisatorischen Gründen zu konzentrieren und der Anspruch an bürgernahe Angebote, erfordern den umfangreichen Ausbau des Rathauses als modernen Dienstleistungsstandort mit einem zusätzlichen Raumprogramm.

Schwimmsportangebot erhalten

Das Angebot der Berliner Bäderbetriebe ist insbesondere unter Beachtung der Bedarfe des Schulsports zeitgemäß zu erneuern. Bei den baulichen und organisatorisch-betrieblichen Bedingungen eines Neubaus sind vielfältige

Bedürfnisse des Vereinssports und der präventiven Gesundheitsfürsorge wie auch der Allgemeinheit zu berücksichtigen.¹⁹⁶

Öffentliche Sicherheit erhalten und verbessern

Die zügige Schaffung von zeitgemäßen Räumen für den Polizeiabschnitt 44 im Gebiet ist ein wichtiger Beitrag für eine bürgernahe Polizeiarbeit und die Erhöhung der öffentlichen Sicherheit. Bei einem Ersatzbau auf dem Standort Götzstr. 36 sollten die Einwirkungen auf die Nachbarschaft (z.B. durch Lage von Ausfahrten für Einsatzfahrzeuge) soweit wie möglich minimiert werden.

Kontinuität des Angebotes sichern

Die Erneuerung bzw. der Neubau der öffentlichen Einrichtungen soll möglichst belastungsarm für Beschäftigte, Besucherinnen und Besucher und Umfeld erfolgen. Die alten Angebote sollen bis zur Fertigstellung der neuen bereitstehen.

Wirtschaftlichkeit und Funktionsverbesserungen berücksichtigen

Die Erneuerung bzw. der umfassende Neubau von öffentlichen Einrichtungen soll einen wichtigen Beitrag dazu leisten, Funktionsabläufe im Betrieb (soweit absehbar auch zukünftig) zu verbessern, energetisch optimierte Bauten zu bekommen und die Betriebskosten zu senken - durch effizientere Bauten und Aufgabe von Mietobjekten. Dabei soll auch geprüft werden, ob Gebäude multifunktional konzipiert werden können (z.B. gesundheitliche Angebote ergänzend zum Schwimmbad).

Synergien mit bestehenden Angeboten fördern

Die evangelische und die katholische Kirche bieten im Gebiet umfangreiche soziale und gesellschaftlich wichtige Angebote an. Sie sind Teil der "Neuen Mitte Tempelhof"; ihre weitere Entwicklung und Öffnung für alle Bürgerinnen und Bürger ist zu unterstützen und mit den kommunalen Angeboten abzustimmen. Vergleichbar ist mit weiteren bestehenden Angeboten anerkannter Träger zu verfahren.

Bedarfe einer älter werdenden Bevölkerung beachten

Die zentrale Lage, die gute Versorgungsinfrastruktur und die Vielzahl bereits bestehender Angebote prädestinieren das Gebiet für den weiteren Ausbau des Wohnungs- und Betreuungsangebotes durch unterschiedliche Träger für ältere Menschen.

¹⁹⁶ Im Rahmen der öffentlichen Veranstaltungen wurden mehrfach erweiterte Öffnungszeiten für die allgemeine Öffentlichkeit gewünscht. Dies deckt sich mit den Zielen von Inklusion und Integration.

Hochbau wie öffentlicher Raum müssen dafür gleichermaßen geeignet gestaltet sein. Der Anspruch an die Barrierefreiheit bezieht sich aber auf alle Bevölkerungsschichten und Altersgruppen.

3.2.3 Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen für die Schaffung von Wohnraum

Das Untersuchungsgebiet ist hoch erschlossen und gut gelegen; es verfügt über vielfältige öffentliche und gewerbliche Angebote. Dennoch sind insbesondere Standorte bzw. Freiflächen öffentlicher Einrichtungen untergenutzt und werden ihrer Bedeutung für das Umfeld nicht gerecht. Angesichts des hohen Drucks auf dem Berliner Wohnungsmarkt kann hier durch Neuordnung und Neubau das bestehende Angebot ergänzt und ein breites Spektrum an Wohnungstypologien und -formen für verschiedene Nutzergruppen entstehen. Dabei kommt preisgünstigem Wohnraum eine besondere Bedeutung zu. Damit wird ein wichtiger Beitrag zur nachhaltigen Innenentwicklung und Stärkung des Stadtteilzentrums geleistet.

Der schon vorhandene Wohnungsbestand soll an sich wandelnde demografische und energetische Anforderungen angepasst werden.

Wohnen im Bestand sozialverträglich weiterentwickeln

Ziel ist, die bestehende gemischte Bevölkerungsstruktur zu erhalten. Der vorhandene Wohnraum ist daher möglichst zu sichern. Nicht modernisierter Wohnungsbestand ist unter Berücksichtigung zeitgemäßer Standards zu erneuern. Luxusmodernisierungen, Abrisse, Zusammenlegungen von Wohnungen und Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen sollen vermieden werden. Hierbei sind insbesondere die Ziele bzw. Anforderungen der im März 2018 festgesetzten Erhaltungsverordnung für den Bereich Tempelhof gemäß § 172 (1) Satz 1, Nr. 2 BauGB zu beachten.

Die bestehenden Siedlungstypologien und der Denkmalschutz legen es nahe, möglichen zusätzlichen Wohnraum in den vorhandenen Wohngebieten als kleinteilige Ergänzung eher durch Dachgeschossaus- bzw. -aufbau zu schaffen als durch ergänzende Bauten, wie etwa Blockschließungen oder Zeilenverlängerungen. Das Wohnungspotenzial durch "Hinzubau"/Neubau ist im Bestand jedoch begrenzt.¹⁹⁷ Darüber hinaus setzen Nachbarschaft zu Emissionsquellen (Straßen) und angrenzenden Gewerbeflächen Grenzen in der Zulässigkeit von Wohnungsbau. Nennenswertes Wohnungspotenzial könnte deshalb ausschließlich im Bereich der landeseigenen Grundstücke

¹⁹⁷ Das durch Luftbildsichtung und Messung rein rechnerisch überschlägig ermittelte mittel- bis langfristig realisierbare Wohnungspotenzial durch Dachgeschossaus- und -aufbau liegt bei etwa 150-200 Wohneinheiten (Annahme: durchschnittlich 80 m²/WE). Eine Überprüfung auf planungsrechtliche Zulässigkeit wäre erforderlich.

zwischen Stadtbad Tempelhof und Rathaus durch Neuordnung (planerisch und baulich) geschaffen werden.

Wohnungsneubau mit vielfältigen Angeboten verbinden

Durch die städtebauliche Neuordnung entsteht ein bedeutsames Potenzial für Wohnungsneubau. Hier könnten unter Beachtung der städtebaulichen Kennwerte im Umfeld und den vorhandenen räumlichen Qualitäten mindestens 500 Wohnungen entstehen. Die tatsächlich realisierbare Zahl kann erst im Zuge der konkreten städtebaulichen Planung ermittelt werden.

Der Wohnungsbau soll zügig entwickelt werden. Ziel ist die Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots hinsichtlich der Wohnformen und der Bedürfnisse weiter Kreise der Bevölkerung. Dabei sind auch unterschiedliche Altersgruppen und ihre jeweiligen Bedarfe zu beachten - konkret Seniorinnen und Senioren sowie Studentinnen und Studenten.

Bezahlbares Wohnen ermöglichen

Angestrebt wird ein gut gemischtes Wohnquartier. Dabei soll aber die Realisierung von Mietwohnungsbau für Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen und benachteiligte Personengruppen Priorität genießen. Zur notwendigen Finanzierung der sozialen Infrastruktur und des Anteils von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnraum sollen die Möglichkeiten des Berliner Modells der kooperativen Baulandentwicklung genutzt werden. Derzeit liegt der Anteil bei 30 % der Geschossfläche Wohnen. Angesichts der Langfristigkeit der Maßnahme und des weiterhin angespannten Wohnungsmarktes sollte nicht ausgeschlossen werden, dass dieser Anteil an diesem Ort darüber liegt.

Durch Übertragung der öffentlichen Grundstücke als Sachwerteinlage an ein kommunales Wohnungsunternehmen und die Bereitstellung von Fördermitteln aus dem Programm "Sondervermögen Wohnraumförderung Berlin" kann die Erreichung dieses Zieles sichergestellt werden. Neben der Einbringung landeseigener Grundstücke an landeseigene Wohnungsbau-gesellschaften kann die Durchführung von Konzeptverfahren mit unterschiedlichen Zielgruppen (Genossenschaften, gemeinwohlorientierte Träger, Baugruppen) unter der Vergabe von Erbbaurechten vorgesehen werden.

Städtebauliche Eckpunkte definieren

Im Flächennutzungsplan ist für den Stadtraum eine GFZ von bis zu 1,5 dargestellt. Allerdings ist die konkrete städtebauliche Dichte in den nachfolgenden Planungsschritten noch zu definieren – sie kann über oder unter diesem Wert liegen. Zu den Entscheidungskriterien hierfür gehört die städtebauliche Struktur des Umfeldes und Einbindung in den Kontext, die Tragfähigkeit des Raumes sowie die anstehenden Versorgungsbedarfe, insbesondere der sozialen Infrastruktur noch zu ermitteln.

Das neue Wohnquartier soll für öffentlich nutzbare Wegeverbindungen, vor allem in Nord-Süd-Richtung geöffnet werden. Freiflächen sollen vorrangig der Erholung und dem Spielen dienen. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, Stellplätze ganz oder überwiegend in Tiefgaragen oder in einer kompakten Quartiersgarage unterzubringen; städtebauliche und wirtschaftliche Aspekte sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Entwicklung des Wohnens soll möglichst abgeschirmt gegen Verkehr erfolgen.

3.2.4 Stärkung des Tempelhofer Damms als wirtschaftliches, kulturelles und funktionales Zentrum ("Stadtteilzentrum")

Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen am Tempelhofer Damm sollen durch die Erhöhung der Aufenthaltsqualität gestärkt werden - als unverzichtbarer Teil des Zentrums.

Die öffentlichen Angebote durch nachgefragte Angebote flankieren

Die städtebauliche Entwicklung mit öffentlichen Nutzungen am Rathaus soll von gezielten kleinteiligen Handels- und Dienstleistungsangeboten flankiert und zusätzlich belebt werden. Das Nutzungsprogramm soll die bestehenden Nutzungen im Umfeld ergänzen.

Das Zentrum durch bauliche Veränderungen/Ergänzungen stärken

Der Tempelhofer Damm als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum soll gestärkt werden. Dazu gehören auch eine Verbesserung der Erreichbarkeit des Angebotes durch Fuß- und vor allem Radverkehr sowie die Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum. Für den Umgang mit Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum bzw. entlang des Tempelhofer Damms sind entsprechende Lösungen zu finden. Die Belange des Lieferverkehrs sind bei allen Veränderungen in angemessener Form zu beachten.

Aktivitäten und Engagement im Gebiet unterstützen

Die Stärkung der öffentlichen Funktionen und zusätzliche Wohnungen an der Götzstraße werden die Kaufkraft im Raum erhöhen.

Weitere Aktivitäten, z.B. aus dem Kreis der Unternehmerschaft, die dem Ziel der Stabilisierung und Aufwertung des Zentrums dienen können, sollen unterstützt werden (z.B. der Aufbau von Vernetzungsstrukturen für gemeinsame Aktivitäten oder das Schaffen der Voraussetzungen für einen (Wochen-) Markt).

Eine Koordinierung mit Maßnahmen in anderen Abschnitten des Tempelhofer Damms zur Schaffung von Synergien ist notwendig.

3.2.5 Qualitätssteigerung öffentlicher Grün- und Freiräume

Der besondere Charakter des Gebietes mit seinen abwechslungsreichen und hochwertigen Grünräumen soll noch attraktiver gestaltet, für alle Bevölkerungsgruppen nutzbar gemacht und in der ökologischen Funktion gestärkt werden.

Die Parklandschaft weiter aufwerten

Es gilt, Grünräume für möglichst viele Nutzerinnen und Nutzer noch attraktiver und sicherer zu machen. Die Gestaltung, ökologische Vielfalt und Nutzbarkeit der Parkanlagen sowie ihre Vernetzung sollen verbessert werden.

Dabei ist den Belangen des Denkmalschutzes und der ausgeprägten Topografie, aber auch weiteren Anforderungen, z.B. an Barrierefreiheit, Kinderspiel und öffentliche Sicherheit, Rechnung zu tragen.

Die Erhaltungswürdigkeit des Tiergeheges im Franckepark ist mit Blick auf eine artgerechte Haltung der Tiere und weitere naturschutzfachliche Fragestellungen wie beispielsweise Gewässerschutz sowie auf Pflege und Bewirtschaftung hin zu untersuchen und zu bewerten.

Historische Orte und Plätze als Aufenthaltsorte zurückgewinnen

Reinhardtplatz und Rathausvorplatz sind für die Belange des Kfz-Verkehrs optimiert und dienen derzeit als öffentlicher Parkplatz bzw. Stellplatzanlage. Der historische Dorfanger weist Instandhaltungs- und Gestaltungsdefizite im freiraumplanerischen Bereich auf. Auf der Grundlage von landschaftsarchitektonischen Konzepten ist der Reinhardtplatz als Bestandteil des historischen Zentrums neu zu gestalten. Ob ein Anteil an Stellplätzen integrierbar ist, ist zu untersuchen.

Der Rathausvorplatz ist in die Gesamtkonzeption der Fläche vor den neuen öffentlichen Bauten am Tempelhofer Damm einzubeziehen. Stellplätze könnten als Tiefgarage in den Neubau integriert werden.

Der historische Dorfanger als Zugang in die "Neue Mitte" aus Richtung Innenstadt bedarf der aufwertenden Gestaltung, der Sanierung von Oberflächen, der Überprüfung der Dimensionierung der Fahrspuren und der kritischen Betrachtung der dortigen Hochbauten, ob diese nicht verzichtbar sind oder attraktiver in das Gestaltungskonzept einbezogen werden können.

Kleingartenflächen weitgehend erhalten und in die Parklandschaft integrieren

Das bestehende kleinteilige Kleingartenangebot entlang der Götzestraße wird für dringend benötigte Infrastrukturbedarfe und u.U. für den Wohnungsbau umgenutzt werden. Die betroffenen Pächterinnen und Pächter der KGA "Friede und Arbeit" und "Germania" sind darüber bereits informiert. Im Zuge der weiteren Konkretisierung soll mit dem Bezirksverband der Kleingärtner Tempelhof-Schöneberg e.V. ein Umzugsmanagement etabliert werden. Dazu

gehört die Betroffenen laufend zu informieren, Entschädigungsansprüche zu regeln und Ersatzflächen für einen Umzug zu finden.

Die große, an den Franckepark angrenzende (und gebietsprägende) Kleingartenanlage "Feldblume 1915" soll weitgehend erhalten bleiben. Für sie ist gemeinsam mit Vorständen und Pächterinnen und Pächtern ein Konzept zu entwickeln und umzusetzen, wie der Bestand gewährleistet und - unter Beachtung einer größtmöglichen Öffnung für die Allgemeinheit - attraktiv für gegenwärtige und zukünftige Anforderungen an eine moderne Kleingartenanlage weiterentwickelt werden kann. Ziel ist dabei zudem die Integration in das städtebauliche Gesamtkonzept für das neue Wohnquartier.

Hintergrund ist die Integration in das zu entwickelnde Wohngebiet und der guten Erreichbarkeit/Durchlässigkeit in Nord-Süd-Richtung (Stärkung Parklandschaft und Erreichbarkeit des Franckeparks verbessern) und der Ost-West-Verbindung (Einbindung Schulcampus und soziale Angebote).

Spielmöglichkeiten qualifizieren bzw. neu anlegen

Auf öffentlichen Flächen sind Spielmöglichkeiten für Kinder unterschiedlicher Altersgruppen zu bewahren, zu qualifizieren bzw. neu anzulegen.

Bei Wohnungsbauvorhaben stellt ein möglichst umfangreiches Angebot an Spiel- und Freizeitmöglichkeiten auf den privaten Freiflächen ein wichtiges Ziel dar.

3.2.6 Vernetzung und Aufwertung öffentlicher Räume

Die großen Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr einerseits und die gute Erschließungssituation mit den Verkehrsmitteln des Umweltverbundes andererseits stellen einen hohen Handlungsdruck für verkehrsplanerische Maßnahmen dar.

Entwicklung eines ganzheitlichen Verkehrskonzeptes

Die Lage im Stadtgebiet und der sehr gute ÖPNV-Anschluss, die Möglichkeiten zur Verbesserung der Wege für Fuß- und Radverkehr einerseits und die schon heute hohen Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr andererseits erfordern ein umfassendes Mobilitätskonzept mit besonderem Fokus auf dem Umweltverbund. Die die "Neue Mitte Tempelhof" erschließenden U-Bahnhöfe der U 6 sind - soweit noch erforderlich - mit Aufzügen für eine barrierefreie Erreichbarkeit auszustatten.

Wichtige Ziele des Konzeptes sind weiterhin

- eine Reduktion der Umweltbelastungen durch den fließenden motorisierten Individualverkehr,

- eine stadtverträgliche Dimensionierung und Unterbringung der Stellplätze für die bestehenden/erweiterten bzw. neuen öffentlichen Einrichtungen und den neuen Wohnungsbau,
- die Beachtung möglicher Konsequenzen der wachsenden und sich zugleich demografisch verändernden Stadt,
- weitere Anreize für den Fahrradverkehr - für Personen- wie Güterverkehr,
- Mobilitätsinformationen in öffentlichen Raum bzw. -Einrichtungen,
- die Berücksichtigung sich verändernder Mobilitätsformen und -verhalten.

Die Belange des Wirtschaftsverkehrs (An-/Ablieferung; Abstellmöglichkeiten für Kunden und Firmenfahrzeuge) sind zu beachten.

Das Konzept erfordert sowohl für die Nordsüd- wie die Ostwestverbindungen eine überörtliche, über das Untersuchungsgebiet deutlich hinausgehende Betrachtung. Nur so sind alle Belange einzubeziehen und nachhaltige Lösungen zu entwickeln.

Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit in den Straßenräumen stärken

Belastungen durch den fließenden Verkehr sollten durch geeignete organisatorische Maßnahmen und bauliche Veränderungen an Straßenquerschnitten und Knotenpunkten verringert werden. Die Verkehrssicherheit für Radfahrende und Fußverkehr ist durch Ausbau und geeignete Gestaltung der Verkehrsanlagen zu erhöhen.

Aufwertung des Tempelhofer Damms erreichen

Der öffentliche Raum ist für mehr Nutzungen als nur die Verkehrsabwicklung des motorisierten Individualverkehrs vorzusehen. Die größte Herausforderung stellt der Tempelhofer Damm in seiner Funktion als zentraler öffentlicher Raum, EH-/DL-Zentrum und zugleich Nord-Süd-Verkehrsachse mit wenigen Alternativrouten dar. Maßnahmen wie Angebote für einen sicheren und attraktiveren Radverkehr, Gehwegvorstreckungen oder eine Tempo-reduzierung sind zu prüfen und soweit möglich umzusetzen, um die Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit zu erhöhen.

Übergang über den Tempelhofer Damm verbessern

Am Tempelhofer Damm, konkret am Rathaus, dem geplanten Bau für Kultur- und Bildungseinrichtungen und dem neu anzulegenden Stadtplatz stoßen die Grünräume von Franckepark und Altem Park und die in sie integrierten Ostwest-Wege unmittelbar aufeinander. Der Übergang über den Tempelhofer Damm soll deshalb attraktiver und sicherer für den Fuß- und Radwegverkehr gestaltet werden. Die Verbindungsfunktion des Raumes soll sich auch in der Oberflächengestaltung widerspiegeln.

Radverkehr überörtlich besser vernetzen

Ausbauzustand und Netzgestaltung bzw. -umfang des öffentlichen Straßennetzes lassen wenige Spielräume für die Erhöhung der Verkehrssicherheit und Schaffung direkter Verbindungen für den Radverkehr. Um den Ortsteil und die "Neue Mitte Tempelhof" in allen Richtungen gut einzubinden, sind deshalb Untersuchungen anzustellen, wie das bestehende Straßennetz und Grünverbindungen attraktiver gestaltet werden können. Veränderungen am Hauptstraßennetz (hier vor allem Tempelhofer Damm und Alt-Tempelhof/Germaniastraße) sind vertiefend zu untersuchen. Bei der Prüfung, ob sich Radverkehrsanlagen einordnen lassen, ist zu klären, ob bzw. wie dies ggf. zu Lasten des ruhenden oder fließenden Verkehrs erfolgen kann und wie den Belangen der BVG und des Lieferverkehrs Rechnung getragen wird. Eine räumlich übergreifende Gesamtbetrachtung ist erforderlich.

Vernetzungen im Gebiet für Fuß- und Radverkehr entwickeln

Die aufzuwertenden bzw. zusätzlichen Vernetzungen durch den Block südlich der Götzstraße dienen dem Fuß- und Radverkehr im Gebiet und darüber hinaus sowie der stadtverträglichen Erschließung der Nutzungen.¹⁹⁸ Gerade in Ost-West-Richtung dient die aufzuwertende Wegeführung als Verbindung zwischen den verschiedenen Grünräumen im Ortsteil - vom Südgelände bis zu den KGA an der Komturststraße. Die Möglichkeit einer langfristigen Verbindung zum Tempelhofer Feld ist zu prüfen; bei SenUVK vorliegende Untersuchungen können dabei als Grundlage herangezogen werden.¹⁹⁹

Bei Neubau Angebote für den ruhenden Verkehr auf ein stadtverträgliches Maß begrenzen und bündeln

Die hochzentrale Lage des Gebietes mit seinen vielfältigen Funktionen und Angeboten und zugleich mit U-Bahn-Anschluss und vielen Buslinien erlaubt bei Neubauplanungen einen im Ansatz gering gehaltenen Stellplatzschlüssel. Für die öffentlichen Bauten sollen die rechtlich vorgeschriebenen Stellplätze für Kfz (Behindertenstellplätze) realisiert werden, für weitere Erfordernisse, z.B. für Dienstfahrzeuge und weitere Besucherinnen und Besucher, die eine Nähe zu den Einrichtungen benötigen sowie Lieferverkehr ist ein notwendiges Maß an Stellplatzflächen festzulegen und unterzubringen. Die Obergrenze des Stellplatzangebotes soll durch Stadtverträglichkeit und Wirtschaftlichkeit bei Bau und Betrieb definiert werden. Geeignete Bauformen, z.B. eine Quartiersgarage oder Tiefgaragen, sind zu untersuchen.

¹⁹⁸ Bei der Führung des Radverkehrs ist Folgendes zu beachten: Die Parkbrücke im Alten Park ist eine reine Fußgängerbrücke. Die Zuständigkeit für die Brücke liegt bei SenUVK, V OI; eine Freigabe für den Radverkehr wird dort wegen der baulichen Parameter ausgeschlossen. Es soll deshalb entweder eine andere Trasse durch den Alten Park oder ein Brückenersatzneubau unter Einhaltung der Parameter für Radverkehr sowie die gleichzeitige Geh- und Radwegnutzung geschaffen werden. (Stellungnahme SenUVK V C2 im Rahmen der TÖB-Beteiligung vom 31.8.2017)

¹⁹⁹ SenUVK IV B Stellungnahme im Rahmen der TÖB-Beteiligung vom 1.9.2017

Für den Wohnungsbau stellen die Forderungen nach preiswertem Wohnraum und die hohen Anforderungen an den Freiraum sowie die begrenzten Erschließungsmöglichkeiten determinierende Größen dar. Angestrebt wird an der Götzstraße ein möglichst autoarmes Quartier mit einem Schlüssel von 0,3 bis max. 0,5 Pkw je Wohneinheit. Durch geeignete Maßnahmen im öffentlichen Raum bzw. den Bestandsquartieren ist dafür Sorge zu tragen, dass dort keine Missstände durch ruhenden Verkehr entstehen.

Für den Fahrradverkehr sind quantitativ und qualitativ ausreichende Flächen vorzusehen.

3.2.7 Stärkung der städtebaulichen Identität des Raumes

Der Raum bietet ein vielfältiges Stadtbild mit unterschiedlichen Bauformen. Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung gilt es, diese Struktur zu stärken, Orientierung und Identität zu schaffen.

Bedeutung des Geschichtsortes hervorheben und vermitteln

Mit der Dorfkirche und dem historischen Anger sind Elemente einer der ältesten Siedlungsbereiche des heutigen Berlin Teil der "Neuen Mitte Tempelhof". Wertvolle gründerzeitliche Parkanlagen und Wohngebäude sowie Baubestand aus der Zwischen- und Nachkriegsepoche verleihen dem Raum weitere Qualität und Identität. Die Kenntnis darüber macht den Raum "lesbar". Auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes für die "Neue Mitte Tempelhof" ist daran in geeigneter Form zu erinnern.

Verantwortungsvoller Umgang mit dem baukulturellen Erbe

Baudenkmale und Denkmalanlagen im Gebiet sind unter Beachtung schützenswerter Elemente zukunftsfähig zu erneuern. Das historische Stadtbild ist bei Sanierungsmaßnahmen zu bewahren. Dies schließt den gründerzeitlichen Geschosswohnungsbau, der nicht unter Denkmalschutz steht, ein.

Neubebauung mit hohem Gestaltungsanspruch

Neubaubebauung respektiert die Denkmale und die bestehenden Bauten unterschiedlicher Epochen und setzt sich zugleich mit moderner, qualitativ hochwertiger Architektur ab. Die Höhenbegrenzung orientiert sich grundsätzlich am Umfeld, schließt aber höhere Bauten nicht aus. Die angestrebte gute Qualität aus Altem und Neuem soll imagebildend für den Raum wirken.

Mit der Bauaufgabe die Identität des Raumes stärken

Die geplante Entwicklung interpretiert den in den 1960ern verfolgten Ansatz des "Zentrums Tempelhof" nach den städtebaulichen Vorstellungen der

gegliederten und aufgelockerten Stadt neu und rückt die Angebote konzentriert an den zentralen und öffentlichen Ort Tempelhofer Damm. Dadurch besteht die Chance, mit den öffentlichen Bauten den Raum nachhaltig aufzuwerten, ihm ein neues Image zu verleihen. Hochbauten und Freiräume sind aufeinander abgestimmt zu planen und zu entwickeln.

Städtebauliche Akzente setzen

Die Erweiterung der öffentlichen Angebote durch Bildung und Kultur und die Rathausergänzung bilden städtebaulich und programmatisch das Zentrum der "Neuen Mitte". Ein hohes Gebäude für die geplanten öffentlichen Einrichtungen in der Sichtachse entlang des Tempelhofer Damms könnte dies hervorheben und dabei auch einen Kontrapunkt zum während der NS-Zeit errichteten Rathausurm setzen.

Geeignete Planungsverfahren wählen

Art und Umfang der geplanten Baumaßnahmen für öffentliche Nutzung und das neue Wohnquartier stellen hohe Anforderungen an den Planungsprozess. Wettbewerbe bzw. gleichwertige Verfahren sind Grundlage für die Erreichung von Qualität und zugleich breiter Beteiligung.

Der Bauprozess muss eng abgestimmt erfolgen

Der Umsetzungsprozess wird für viele Anliegende, Nutzerinnen und Nutzer und im Gebiet Arbeitende (zeitweise) Belastungen mit sich bringen. Abläufe müssen deshalb nachvollziehbar und transparent gestaltet werden. Teilabschnitte müssen möglichst für sich funktionieren. Der Bauablauf soll schrittweise wahrnehmbare Verbesserungen bringen.

3.2.8 Energetisch und klimatisch zukunftsfähige Weiterentwicklung des Quartiers (ökologische Relevanz)

Energetische Konzepte entwickeln

Der umfangreiche Investitionsbedarf für die Erneuerung und Erweiterung der öffentlichen Standorte erlaubt die Entwicklung einer geeigneten und zukunftsfähigen Form der Energieversorgung. Diese sollte gleichermaßen den geplanten Wohnungsbau einbeziehen. Grundstücksübergreifende Lösungen sollen geprüft werden, die die unterschiedlichen Energiebedarfe und -erzeugungsmöglichkeiten berücksichtigen.

Umweltbelastungen sind im überwiegend mit fossilen Energieträgern beheizten Gebäudebestand und bei Neubauten durch moderne energieeffiziente, regenerative und CO₂-arme Heizsysteme und Erneuerungsmethoden zu verringern. Entsprechende Lösungsansätze sollen Bestand und

Neuentwicklung gleichermaßen einbeziehen. Die Sozialverträglichkeit der einzelnen Maßnahmen ist zu sichern.

Belastungen durch Kfz-Verkehr dämpfen

Gesundheitsschädliche Auswirkungen des Kfz-Verkehrs (Lärm- und Schadstoffemissionen) sind zu reduzieren.²⁰⁰

Kleinklimatische Situation verbessern und Maßnahmen zur Klimaanpassung integrieren

Bei der städtebaulichen und baulichen Planung sind mögliche ökologische und klimatische Folgen zu berücksichtigen. Lösungen hierfür müssen integraler Bestandteil der Planung werden.

Hohe bauliche Dichten sind durch kleinteilige Maßnahmen auf der Grundlage eines differenzierten Konzepts zu kompensieren. In Frage kommen: Dachterrassen, Wand- und Dachbegrünungen, Grüngestaltung von Freiflächen.

Durch die Planung entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft sind zu vermeiden, zu minimieren bzw. auszugleichen.

Regenwasser möglichst vor Ort bewirtschaften

Der bereits bestehende Versiegelungsgrad einerseits und die begrenzten Kapazitäten der Kanalisation andererseits erfordern bei der weiteren städtebaulichen Entwicklung geeignete Konzepte zum Umgang mit den anfallenden Niederschlagsmengen. Die bestehenden Grünanlagen mit ihren Kleingewässern bieten hierfür geeignete Ansatzpunkte. Stadtklimatische Effekte (Kühlung, Bewässerung) sind zu beachten und zu nutzen.²⁰¹

²⁰⁰ Lärminderungsplanung: zunächst aktive Maßnahmen an der Lärmquelle (z.B. lärmarme Fahrbahndeckschichten prüfen); nächster Schritt städtebauliche Maßnahmen, die zu einer lärmrobussten Struktur führen (siehe Leitfaden Lärmschutz in der verbindlichen Bauleitplanung); für Wohngebäudebestand Verbesserung Schalldämmung Außenbauteile (z.B. Schallschutzfensterprogramm)

Luftreinhalteplanung: insb. Maßnahmen des Luftreinhalteplans 2011-2017 (M1.1: Räumliche Planung unter Berücksichtigung der Stadtklimatologie und des Luftaustausches, M1.2: Vermeidung neuer Belastungsschwerpunkte, M1.6: Verkehrssparende Raumentwicklung, M2.23: Integriertes Wirtschaftsverkehrskonzept, M2.25: Neuaufteilung von Straßenräumen, M3.1: Reduzierung des Wärmebedarfs von Gebäuden, M3.2: Saubere Energie für die Wärmeversorgung und Reduzierung der Emissionen aus Feststoffverbrennung in Kleinfeuerungsanlagen)

(Stellungnahme SenUVK I C 31 im Rahmen der TÖB-Beteiligung vom 30.8.2017)

²⁰¹ Das Gebiet befindet sich auf der Teltow-Hochfläche. Auf Grund von Geschiebemergel ist in diesen Bereichen mit oberflächennahem Schichtenwasser zu rechnen, was unter Umständen den Anwendungsbereich von Versickerungsanlagen erheblich beeinträchtigen kann.

Weiterhin ist zu beachten, dass es sich bei den Gewässern Klaresee und Francketeich um stehende Gewässer zweiter Ordnung handelt, die im Zuständigkeitsbereich des Bezirksamtes Tempelhof-Schöneberg liegen. Bei Benutzung dieser Gewässer, bspw. zur Einleitung von Niederschlagswasser, ist das Bezirksamt für die Erteilung einer wasserbehördlichen Erlaubnis zuständig. (Stellungnahme SenUVK II D 25 in der TÖB-Beteiligung vom 11.9.2017)

Erhalt und Verbesserung der ökologischen Vielfalt

Bei den Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen an den bestehenden Parks, Grünvernetzungen und Kleingartenanlagen soll auf ökologische Vielfalt und zugleich ortstypische Bepflanzung geachtet werden. Dies gilt gleichermaßen für neu anzulegende Freiflächen, z.B. im Kontext des neu zu schaffenden Wohnungsbaus.

3.2.9 Möglichkeit der Integration von Anregungen der Öffentlichkeit

Die unterschiedlichen Interessen von Bewohnerschaft, Gewerbetreibenden und allen weiteren in dem Gebiet Tätigen sind im weiteren Planungsprozess im Sinne einer zukunftsfähigen Gesamtentwicklung zu beachten.

Nutzung eines differenzierten Instrumentenkatalogs

Um die Ziele für die Entwicklung des Gebiets zu erreichen, bedarf es des breit gefächerten Einsatzes des Städtebaurechts, um städtebaulichen, nutzungsstrukturellen und sozialen Belangen gerecht zu werden. Die Aufgaben erfordern eine intensive Steuerung des Gebietsentwicklungsprozesses sowie die Kommunikation und Beteiligung vor Ort. Die dafür notwendigen Ressourcen sind zu sichern.

Koordiniertes und zügiges Handeln der öffentlichen und privaten Bauherren ermöglichen

Die hohe Komplexität und zeitliche Abhängigkeit der Planungs- und Bauprozesse bedarf der intensiven Abstimmung und Steuerung, um die verschiedenen Planungen für die öffentliche Daseinsvorsorge und den Wohnungsbau zügig umzusetzen und zugleich die bauzeitlichen Belastungen zu minimieren. Gleichermäßen sind Synergien bei notwendigen Maßnahmen im öffentlichen Raum, bei tiefbaulichen und verkehrlichen Projekten anzustreben.

Dialogprozess mit betroffenen Kleingärtnerinnen und Kleingärtnern entwickeln

Für die im Rahmen des Bauprozesses in Anspruch zu nehmenden Kleingartenflächen KGA "Germania" und KGA "Friede und Arbeit" sind in Zusammenarbeit mit den Vorständen, Pächterinnen und Pächtern Lösungen zu entwickeln - für die Bereitstellung von Ersatzparzellen, Umzug bzw. Entschädigung. Bei der Vertiefung des städtebaulichen Konzeptes ist die Integration der KGA "Feldblume 1915" im engen Dialog mit den Betroffenen zu erarbeiten.

Erweiterung und Verstetigung der Kommunikationsstrukturen

Für die Dauer der Gesamtmaßnahme sollen ein Gebietsgremium bzw. geeignete Formate des Dialoges mit den unterschiedlichen Betroffenengruppen

etabliert werden. Arbeitsschwerpunkt eines Gremiums ist die Mitwirkung bei Fortschreibung und Umsetzung des städtebaulich-funktionalen Entwicklungskonzepts. Das Gremium hat zudem Multiplikatorenfunktion.

Betroffenenbeteiligung sowie die Aktivierung zur Mitwirkung und Kooperation setzen umfassende und regelmäßige Information voraus. Dafür sind geeignete Formen zu wählen, wie die Einrichtung einer Anlaufstelle oder eine Dauer Ausstellung zum Entwicklungsprozess.

Eigenständige und selbsttragende Strukturen sind zu unterstützen

Die bereits bestehenden Aktivitäten des lokalen Einzelhandels- und Dienstleistungsgewerbes sind in den Partizipationsprozess zu integrieren und im Sinne der Umsetzung der angestrebten Entwicklungsziele des Landes Berlin zu unterstützen; der Aufbau von selbsttragenden Strukturen ist zu fördern.

3.3 Städtebaulicher Rahmenplan

Im Plan "Städtebaulich-funktionales Konzept" sind die wesentlichen Entwicklungsziele dargestellt. Sie sind abgeleitet aus:

- den Ergebnissen der Analyse der vorgefundenen Situation,
- der Auswertung von Planwerken, Planungen, Richtwerten bzw. weiteren Informationen der öffentlichen Bedarfsträger, z.B. zur Versorgung mit Kita-Plätzen,
- den Ergebnissen und Abstimmungen zur Machbarkeitsstudie - hier vor allem die Standortverteilung und Flächenbedarfe von Polizei, Schwimmbad, Bildung/Kultur und Rathausenerweiterung.

Durch die umfassende Neuordnung können - neben erneuerten und zusätzlichen öffentlichen Angeboten - größere, landeseigene Flächen für die Schaffung dringend benötigten Wohnraumes generiert werden.

Der Plan enthält die Grundzüge der zukünftigen Entwicklung. Dargestellt sind beispielsweise eine Zonierung der Nutzungen, die Standorte für soziale Infrastruktureinrichtungen (Bestand und Planung) oder Hinweise auf Erneuerungsbedarfe bzw. Entwicklungsmöglichkeiten des Bestandes.

Es ist zu beachten, dass es sich hier um flächige Darstellungen und Symbole, die lediglich die angestrebte Nutzung darstellen, handelt. Es werden keine konkreten Baukörper dargestellt.

In den Karten "Übergeordnete Funktionen" und "Maßnahmenplan Stadtbaugebiet" (Kapitel 5) werden die Maßnahmen zur Umsetzung des Konzeptes thematisch zusammengefasst und der Maßnahmen- und Kostenübersicht zugeordnet.

4 Einsatz des besonderen Städtebaurechts/Planungsinstrumente zur Gebietsentwicklung

Nach § 136 BauGB wird durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet, wobei die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Maßnahmen im öffentlichen Interesse liegen müssen. Nach § 136 (4) Satz 3 ist das Abwägungsgebot zu berücksichtigen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wurden zunächst die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge analysiert und dadurch die städtebaulichen Mängel und Missstände erfasst. Für die Handlungsfelder werden übergreifende Ziele für die Entwicklung abgeleitet und im Plan "städtebaulich-funktionales Konzept" räumlich verortet.

Hierdurch sollen die erforderlichen Beurteilungsunterlagen gewonnen werden, um über die Notwendigkeit zur Festlegung eines Sanierungsgebiets und die Durchführbarkeit der Sanierung zu entscheiden.

Im folgenden Kapitel wird geprüft, inwiefern der Einsatz des besonderen Städtebaurechts für die Behebung der städtebaulichen Missstände und die Umsetzung der Entwicklungsziele erforderlich ist bzw. welche Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten auf der Grundlage einer konkreten Maßnahmenplanung möglich sind.

Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme sind:

- das Vorliegen städtebaulicher Missstände gemäß § 136 (2) BauGB,
- die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme müssen im öffentlichen Interesse liegen (§ 136 (1) BauGB).

4.1 Feststellung der städtebaulichen Missstände

Städtebauliche Missstände umfassen sowohl Substanzschwächen im Sinne des § 136 (2) Satz 2 Nr. 1 BauGB wie auch um Funktionsschwächen nach § 136 (2) Satz 2 Nr. 2 BauGB.

Substanzschwächen liegen vor, wenn ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht. Von Funktionsschwächen spricht man, wenn das Gebiet in

der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Bei der Beurteilung der städtebaulichen Missstände ist auch zu beachten, welche Anforderungen an das Gebiet sich durch bestehende stadtentwicklungsplanerische Rahmenbedingungen ergeben und zu denen die geplanten Maßnahmen im Sinne des § 136 (4) BauGB beitragen können. Als Erfordernisse sind hier insbesondere zu nennen

- die Anpassung der öffentlichen Angebote vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt,
- die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen für den aufgrund der wachsenden Stadt dringenden Bedarf zur zügigen Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und wohnbezogener Infrastruktur,
- die Herausforderung, die sich aus der Tendenz zur zunehmenden Verdrängung von einkommensschwachen Bevölkerungsgruppen aus innerstädtischen Wohngebieten ergeben. Dies führt nicht nur zu sozialen Verwerfungen, sondern auch zu gesellschaftlichen und politischen Konflikten, auf die planerisch reagiert werden muss.

Durch die Bestandsaufnahme und -analyse (Kapitel 1.1 bis 1.12) sind die städtebaulichen Defizite erfasst und die Beurteilung über das Vorliegen von städtebaulichen Missständen entsprechend der Kriterien in §136 (3) BauGB systematisch vorgenommen worden.

Nachfolgend werden die vorgefundenen Missstände im Einzelnen zusammengestellt und räumlich zugeordnet.

Tab. 21: Städtebauliche Missstände

Städtebauliche Missstände	Schwerpunkte und Verortungen im Gebiet
Substanzschwächen gemäß § 136 (2) Satz 2 Nr. 1 in Verbindung mit (3) Nummern 1a bis 1h BauGB	
Absatz 2 Nr.1	Die Auswertung der Analyse des baulichen Zustandes von Gebäuden und Freiflächen sowie der bestehenden Nutzungen und ihrer Auswirkungen zeigt das Vorliegen vielfältiger städtebaulicher Missstände.
Absatz 3 Nr. 1a) Belichtung, Belüftung, Besonnung	Missstände bestehen auf einzelnen durch gründerzeitliche Bebauung geprägten Grundstücken, vor allem in den Blöcken entlang des Tempelhofer Damms (Blöcke 068083, 068084 und 068144).
(3) Nr. 1b) Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden	Verteilt über das gesamte Gebiet besteht bei nahezu allen öffentlichen Gebäuden ein erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsrückstau; überwiegend ist die Barrierefreiheit nicht gegeben. Die dem Gebiet zuzuordnenden Schulen weisen ebenfalls erhebliche Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarfe auf.
(3) Nr. 1c) Zugänglichkeit der Grundstücke	Erhebliche Missstände bestehen auf einzelnen durch gründerzeitliche Bebauung geprägten Grundstücken, vor allem in den Blöcken entlang des Tempelhofer Damms (Blöcke 068083, 068084 und 068144).
(3) Nr. 1d) Auswirkung Mischung Wohnen und Arbeiten	Missstände wie Flächenkonkurrenzen, mangelnde Belichtung, Emissionsbelastungen bestehen auf einzelnen, durch gründerzeitliche Bebauung geprägten Grundstücken, vor allem in den Blöcken entlang des Tempelhofer Damms (Blöcke 068083, 068084 und 068144).
(3) Nr. 1e) Nutzungsmaß	Die Flächen der Infrastrukturstandorte im Block zwischen Götzstraße und Albrechtstraße, östlich des Tempelhofer Damms (Block 068628) sind baulich nur gering genutzt. Die Gestaltung der Freiflächen lässt eine Freizeitnutzung kaum oder gar nicht zu.
(3) Nr. 1f) Immissionen und Altlasten	Vom Kfz-Verkehr auf dem Tempelhofer Damm (und in geringerem Maß auf der Germaniastraße) gehen gemäß Strat. Lärmkarte bzw. der Luftbelastungsmessung hohe Belastungen mit Lärm und Luftschadstoffen aus. An Einzelstandorten stören gewerbliche Nutzungen durch Lärm und Schadstoffe die Wohnnutzung.
(3) Nr. 1h) Energetische Beschaffenheit und Klima	Viele Gebäude unterschiedlicher Bauepochen weisen energetischen Handlungsbedarf auf. Dies schließt Umstellungen der vorhandenen Wärmeversorgung ein.
Funktionsschwächen gemäß § 136 (2) Satz 2 Nr. 2 in Verbindung mit Absatz (3) Nummern 2a bis 2c BauGB	
Absatz 2 Nr. 2	Aus der Gegenüberstellung der derzeitigen Gebietsfunktion, den Bedarfen und angestrebten Nutzungen leitet sich eine Funktionsschwäche ab. Den räumlichen Schwerpunkt für eine Weiterentwicklung der Funktionen Gemeinbedarf (mit zentralen Funktionen für den Ortsteil und darüber hinaus) bildet der Block östlich des Rathauses (Block 068268). Dort ist das Ziel, zügig Wohnraum in nennenswertem Umfang zu schaffen umsetzbar; dieser stärkt durch die zusätzlichen Einwohner auch die Zentrumsfunktion.
(3) Nr. 2a) Verkehr	Der Tempelhofer Damm stellt eine massive Barriere dar - aufgrund der Verkehrsbelastung mit einem hohen Lkw-Anteil und aufgrund der Gestaltung (z.T. Mittelstreifen nicht überquerbar, da mit Gittern versehen). Für einzelne Knotenpunkte bestehen Bedarfe, die Querungssicherheit für Fuß- und Radverkehr zu erhöhen. Das Stadtbild ist durch die einseitige Gestaltung zugunsten der MIV-Nutzung beeinträchtigt (z.B. am Reinhardtplatz). Der U-Bahnhof Alt-Tempelhof ist nicht barrierefrei erreichbar; Bushaltestellen sind ebenfalls nicht barrierefrei.
(3) Nr. 2b) Wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit	Der Tempelhofer Damm als Teil des Stadtteilzentrums steht aufgrund der kleinteiligen EH-/DL-Strukturen und eines umfangreichen Konkurrenzangebotes vor wirtschaftlichen Herausforderungen, die u.a. zu einem der Zentrumsfunktion teilweise nicht angemessenen Angebot und ggf. Fluktuation der Gewerbebetriebe führen. Diese Einschätzung reicht über das Untersuchungsgebiet hinaus vor allem nach Norden bis zur Bundesau-

Städtebauliche Missstände	Schwerpunkte und Verortungen im Gebiet
	tobahn; nach Süden bildet die Kaiserin-Augusta-Straße eine Zäsur, ab der die wirtschaftlichen Strukturen noch stabiler sind.
(3) Nr. 2c) Infrastrukturelle Versorgung	Planungsraum und Gebiet weisen Defizite an sozialen Infrastrukturstandorten auf, wie insbesondere Kita, Kinder- und Jugendfreizeit, Spiel- und Sportflächen. Es besteht ein großes Defizit an kulturellen Angeboten; die bestehenden Einrichtungen (Bibliothek, Rathaus) sind für zukunftsfähige und bürgernahe Angebote zu klein. Dies gilt bezogen auf die bereits bestehende Situation wie auch auf die erwartete bzw. geplante weitere Einwohnerentwicklung im Gebiet und seinem Verflechtungsraum.

Zusammenstellung der Missstände gemäß § 136 BauGB

Räumlich lokalisierbare Missstände

- § 136 (3) Satz 1b (bauliche Beschaffenheit...)
- § 136 (3) Satz 1a,c,d (Belichtung, Besonnung und Belüftung..., Zugänglichkeit der Grundstücke, Auswirkungen einer vorhandenen Mischung...)
- § 136 (3) Satz 1e (Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen...)
- Überlagerung von § 136 (3) Satz 1b (bauliche Beschaffenheit...) mit § 136 (3) Satz 1e (Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen...)
- § 136 (3) Satz 1f (Einwirkungen..., insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen...)
- § 136 (3) Satz 1h (energetische Beschaffenheit)
- § 136 (3) Satz 2a (fließender und ruhender Verkehr...)
- § 136 (3) Satz 2b (die wirtschaftliche Situation...)

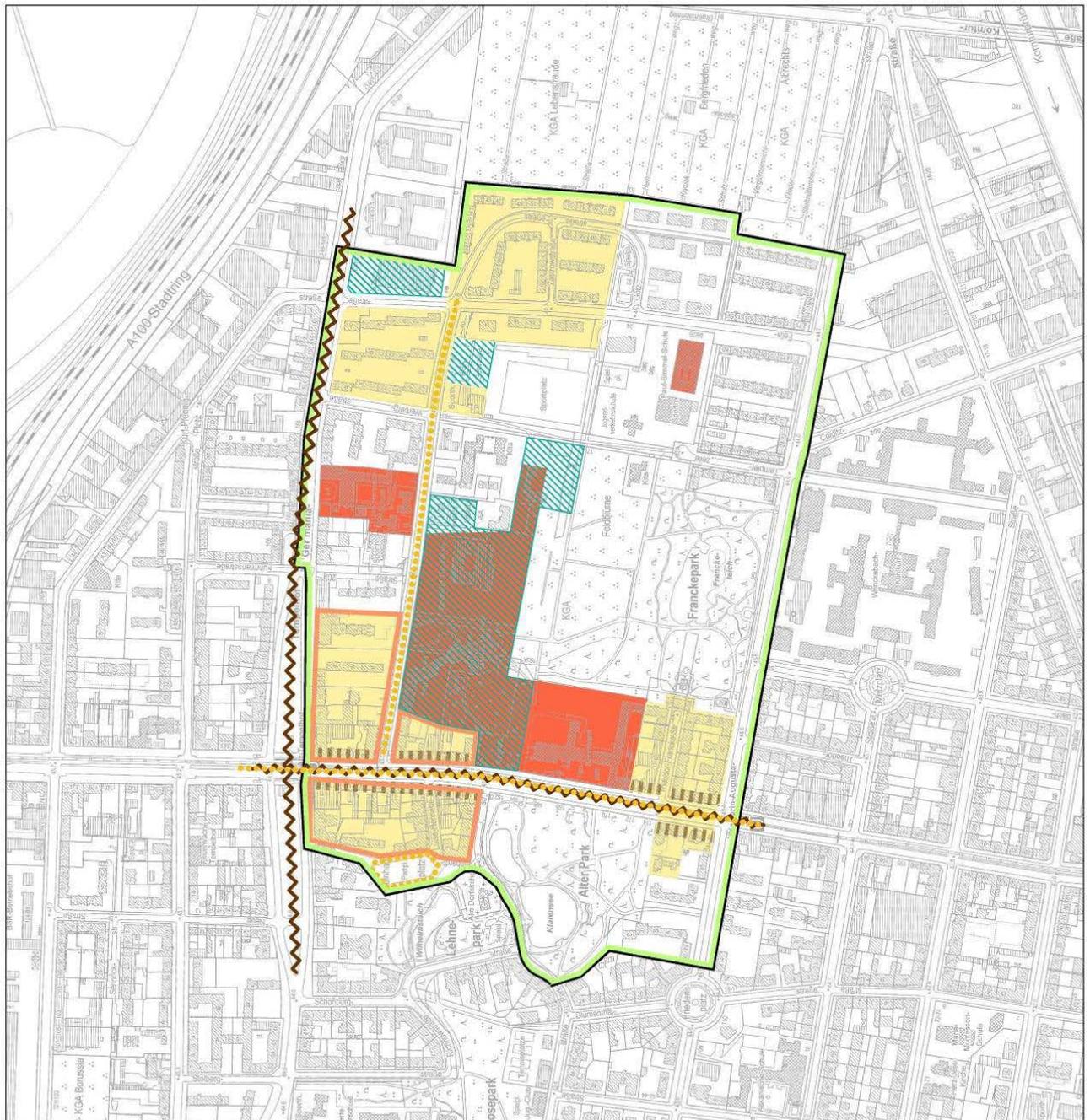
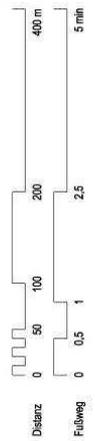
Allgemein im Gebiet vorzufindende Missstände

- § 136 (3) Satz 2c (infrastrukturelle Erschließung und Ausstattung...)
- Bearbeitungsgebiet Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB)

**Vorbereitende Untersuchungen
Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld**

Stand 2.8.2017

Maßstab 1:5.000 (im Original DIN A3)



Die vorgefundenen Missstände ergeben hinsichtlich Umfang, Komplexität und Verteilung ein differenziertes Bild:

Der Block zwischen Götzstraße und Albrechtstraße, östlich des Tempelhofer Damms (Block 068628) stellt den räumlichen und quantitativen Schwerpunkt der vorgefundenen Missstände mit vielfältigen Überlagerungen dar. Hier besteht Handlungserfordernis und zugleich die Möglichkeit, bei integriertem öffentlichem Handeln, die Missstände zügig abzubauen und die bestehenden Entwicklungsziele zu erreichen. Kern der Missstände bilden die Funktionsschwächen, wie sie § 136 (3) Nr. 2 a bis c BauGB beschreibt. Vor allem die im Vergleich zur zentralen Lage geringe Flächenausnutzung bei zugleich bestehenden Mängeln und Defiziten der Anlagen des Gemeinbedarfes ist besonders hervorzuheben.

Die Geschäftsstraße Tempelhofer Damm als wirtschaftliches, kulturelles und funktionales Zentrum ("Stadtteilzentrum") wird seiner Bedeutung und Lage als Ortsteilzentrum derzeit nicht gerecht. Für den Tempelhofer Damm als zentrale Achse des Stadtteilzentrums sind funktionale Missstände über das Untersuchungsgebiet hinaus im Sinne des § 136 (3) Nr. 2a und b BauGB zu konstatieren.

In den angrenzenden Blöcken sind ebenfalls Missstände im Sinne des § 136 BauGB zu finden, i.d.R. jedoch einfacher Art und grundstücksbezogen. Diese Missstände bestehen insbesondere hinsichtlich der städtebaulichen Dichte, der energetischen Situation und aufgrund der Belastungen durch die Nutzungsmischung und den Verkehrslärm. Hier gilt es, den Bestand zu bewahren und behutsam - überwiegend durch private, grundstücksbezogene Maßnahmen (energetische Modernisierung, Freiraumgestaltung) - zu qualifizieren.

Fazit

Durch die Auswertung der Analyseergebnisse wird deutlich, dass im Gebiet eine Vielzahl von städtebaulichen Missständen im Sinne von § 136 BauGB vorliegen.

Ein deutlicher Schwerpunkt hinsichtlich des Umfangs und der Komplexität liegt im Block südlich zwischen Götzstraße und Albrechtstraße, östlich des Tempelhofer Damms (Block 068628) mit der Vielzahl öffentlicher Einrichtungen. Dabei handelt es sich sowohl um Substanzschwächen im Sinne des § 136 (2) Satz 2 Nr. 1 BauGB wie auch um Funktionsschwächen nach § 136 (2) Satz 2 Nr. 2 BauGB.

4.2 Erforderlichkeit des Einsatzes des besonderen Städtebaurechtes/Instrumente

Die Erforderlichkeit bzw. die Voraussetzungen zum Einsatz des besonderen Städtebaurechtes sind - wie beschrieben - insgesamt gegeben. Sie liegen begründet:

- in einer Reihe von erheblichen städtebaulichen Missständen (Substanz- und Funktionsschwächen) und komplexen Entwicklungszielen, die auf eine deutliche Funktionserweiterung zielen; dies fokussiert auf den Block zwischen Götzstraße und Albrechtstraße, östlich des Tempelhofer Damms (Block 068628),
- im öffentlichen Interesse - sowohl auf bezirklicher wie gesamtstädtischer Ebene - zur Umsetzung der vielfältigen öffentlichen Ziele für das Gebiet,
- in der Notwendigkeit der einheitlichen Vorbereitung und zügigen Durchführung, die stringente, durchführungsorientierte Organisations- und Steuerungsstrukturen erfordern,
- in der Notwendigkeit der Koordination unterschiedlicher öffentlicher Aufgabenträger (einschließlich der Abstimmung von Investitionsmaßnahmen),
- in der Finanzierung umfangreicher Maßnahmen durch öffentliche Förderung und Haushaltstitel des Landes Berlin bzw. von ihm beauftragten Institutionen.

Mögliche Instrumente zur Gebietsentwicklung

Die Festlegung einer Sanierungsmaßnahme nach § 142 BauGB und den damit verbundenen Instrumenten nach §§ 144-145 BauGB wird nicht für erforderlich gehalten, aufgrund:

- der Eigentumsverhältnisse mit überwiegend öffentlichem Eigentum (landeseigene Flächen) und damit verbundenen Möglichkeiten der Steuerung und z.T. Finanzierung,
- des vergleichsweise geringen rechtlichen Steuerungsbedarfs gegenüber Dritten infolge der weitgehend öffentlichen Maßnahmenträger,
- der rechtlichen und finanziellen Spielräume, die sich nachfolgend durch das Modell der kooperativen Baulandentwicklung bzw. durch die Vergabekonditionen landeseigener Flächen für die Realisierung von Wohnungsbau ergeben,
- der Tatsache, dass bei einem Sanierungsverfahren (einfaches Verfahren) zwar für private Eigentümerinnen und Eigentümer, nicht jedoch für Genossenschaften verbesserte steuerliche Möglichkeiten für den Umgang mit den Erneuerungskosten bestehen.

Weitere grundsätzlich geeignete Instrumente des Städtebaurechtes zum Abbau der Missstände können sein:

1. Bebauungsplanverfahren nach § 30 BauGB. Die Betrachtung der Aufgaben im Untersuchungsgebiet zeigt, dass die gebietsbezogenen Neuordnungs- und Verbesserungsmaßnahmen mit dem allgemeinen Städtebaurecht, insbesondere Bebauungsplänen nach § 30 BauGB, nicht herbeizuführen sind. Bebauungspläne allein können keine zügige und sozialverträgliche aufeinander bezogene und in ihrer Abfolge gesteuerte Durchführung der notwendigen Maßnahmen gewährleisten. Sie bieten auch keine Möglichkeit einer aktiven Steuerung und finanziellen Unterstützung des komplexen Prozesses.
2. Die Erhaltungsverordnung nach § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB dient dazu, sozial unverträgliche Aufwertungs Tendenzen bei Modernisierungen von Bestandsbauten zu begrenzen bzw. eine sozialverträgliche Weiterentwicklung der Wohnungskulisse im Bestand zu steuern.

Nach Prüfung alternativer Instrumente mit unterschiedlicher Intensität der Steuerungsmöglichkeit ergibt sich als Schlussfolgerung Folgendes:

- Die Erforderlichkeit für eine Sanierungsmaßnahme nach § 142 BauGB besteht nicht, weder für das umfassende noch das vereinfachte Verfahren. Der Fokus der Veränderungen liegt auf öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen, die weitgehend auf landeseigenen Grundstücken durchgeführt werden können. Die Steuerungsinstrumente des § 144 BauGB werden nicht benötigt, planungsrechtliche Fragestellungen können im Zuge von Bebauungsplanverfahren gelöst werden.
- Gleichwohl sind umfangreiche Maßnahmen insbesondere im Bereich von Investitionen in die öffentliche Infrastruktur erforderlich, die in einem aufeinander abgestimmten Prozess zügig umgesetzt werden müssen und einer intensiven Beteiligung der Öffentlichkeit bedürfen. Die Möglichkeiten allein des allgemeinen Städtebaurechtes reichen hierzu nicht aus.

Es wird deshalb vorgeschlagen, für Maßnahmen zur Anpassung der sozialen und öffentlichen Infrastruktur sowie des Wohnumfeldes Städtebauförderungs-mittel zu beantragen. Für die geplanten Maßnahmen bietet sich die Förderkulisse "Stadtumbau" an.

Die Festlegung eines Stadtumbaugebiets nach § 171b BauGB bildet die Grundlage, um insbesondere durch die finanzielle Unterstützung eine zügige und koordinierte Umsetzung der öffentlichen Ziele sicherzustellen, wie sie allgemein in § 171a (3) BauGB benannt und hier durch die städtebaulich-funktionalen Ziele (vgl. Kapitel 3) konkretisiert sind, sicherzustellen.

Die Fördermittel des Stadtumbaus können insb. eingesetzt werden für:²⁰²

- die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme wie Erarbeitung (Fortschreibung) der integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte,
- die städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-, Verkehrs- oder Militärbrachen,
- die Verbesserung des öffentlichen Raums, des Wohnumfeldes und der privaten Freiflächen,
- die Anpassung der städtischen Infrastruktur einschließlich der Grundversorgung,
- die Aufwertung und den Umbau des Gebäudebestandes. Dazu gehört auch die Erhaltung von Gebäuden mit baukultureller Bedeutung, z.B. die Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden,
- die Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen,
- die Umsetzung von Grün- und Freiräumen sowie Maßnahmen der Barrierearmut bzw. -freiheit,
- sonstige Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die für den Stadtumbau erforderlich sind,
- den Rückbau leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörenden Infrastruktur,
- die Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern (auch "Tag der Städtebauförderung"), Quartiersmanagement, Leistungen von Beauftragten.

Für die Umsetzung der Maßnahmen ist eine Flankierung durch weitere Instrumente bzw. Regelungen vorzusehen:

- das allgemeine Städtebaurecht (Bebauungsplanverfahren nach § 30 BauGB),
- eine Erhaltungsverordnung nach § 172 (1) Nr. 2 BauGB,
- Regelungen zu Mietentwicklung, Wohnraum und Zweckentfremdung,
- Prüfung weiterer Fördermöglichkeiten (z.B. durch die KfW-Bank, EFRE oder das BENE-Programm).

Zügigkeit und Steuerungserfordernis

Der vorgeschlagene Beschluss über ein Stadtumbaugebiet nach § 171b BauGB bildet die Grundlage für den Einsatz von Städtebaufördermitteln und damit die Finanzierbarkeit wichtiger vorgeschlagener Maßnahmen. Dies stellt zugleich die notwendige Zügigkeit bei der Umsetzung sicher. Die Zügigkeit ist geboten, um:

²⁰² VV Städtebauförderung 2017, Seite 9 f.

- die bestehenden Potenziale rasch zu entwickeln, um damit die Gebietsfunktion als Teil des Stadtteilzentrums zu stärken und die Bedeutung des Gebiets für den Bezirk zu befördern,
- Investitionen zur Schaffung von Wohnraum anzuschließen bzw. zu flankieren sowie die Versorgungsdefizite des Verflechtungsraums mit sozialer Infrastruktur abzubauen,
- schnell zu einer Verbesserung der wirtschaftlichen Situation der ansässigen Bevölkerung bzw. Unternehmen zu gelangen.

Die Erneuerungsaufgaben im Gebiet umfassen Maßnahmen in den Bereichen Hochbau, Tiefbau/öffentlicher Raum, Landschaftsbau sowohl in öffentlicher Trägerschaft wie auch durch private Bauherren. Folgende inhaltliche Schwerpunkte ergeben sich dabei:

- Ertüchtigung und Erweiterung der Gebietsaufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge in unterschiedlichen Bereichen der sozialen Infrastruktur und Wohnraumversorgung für den Verflechtungsraum,
- Vernetzung und Aufwertung der bestehenden und neuen Funktionen,
- Stärkung von Wirtschaft und Kultur.

Dabei sind umfangreiche Koordinationsprozesse erforderlich, um

- Planungen weiter zu konkretisieren und notwendige Abstimmungen für eine koordinierte und aufeinander bezogene Maßnahmenumsetzung herbeizuführen - dies insbesondere im Bereich öffentlicher Infrastruktur,
- Wohnungsbau zu realisieren,
- wirtschaftliche Impulse zu unterstützen,
- das Gebietsimage zu profilieren und zu verbessern.

Hierfür bedarf es nicht nur des koordinierten Einsatzes von öffentlichen - und möglicherweise privaten Mitteln -, sondern auch der intensiven Prozess- bzw. Gebietssteuerung. Es bedarf einer aktivierenden Steuerung der Entwicklung, um einer Konservierung bzw. Zunahme von Missständen entgegenzuwirken. Die rechtlichen Steuerungsmöglichkeiten, wie sie der § 144 BauGB bietet (z.B. Kaufpreiskontrolle, Kontrolle der Einhaltung der Planungsziele), werden hierfür allerdings - wie oben beschrieben - nicht benötigt.

Im Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit, von Betroffenen und Interessierten an den vorbereitenden Untersuchungen zeichnet sich neben kritischen Stimmen, die grundsätzlich das Konzept oder die Ersatzstandorte für die öffentlichen Bauten in Frage stellen auch eine grundsätzliche Zustimmung zum Entwicklungskonzept ab. Allerdings sind die Erwartungen:

- hinsichtlich transparenter und nachvollziehbarer Planungs- und Entscheidungsprozesse hoch,
- bezogen auf einen gesteuerten Planungs- und Bauablauf groß,

- hinsichtlich einer integrierten Lösung, die die Auswirkungen des fließenden und ruhenden Verkehrs gezielt in den Blick nimmt, hoch.

Von einer in weiten Teilen hohen kritisch-konstruktiven Mitwirkungsbereitschaft bei Betroffenen und Interessierten ist auszugehen. Die vorgeschlagene Förderkulisse "Stadtumbau West" (siehe unten Kapitel 4. 4) erlaubt eine intensive Öffentlichkeitsbeteiligung mit geeigneten Kommunikationsformaten; dies wird die weitere Mitwirkungsbereitschaft lokaler Akteurinnen und Akteure erhöhen.

Öffentliches Interesse

Das öffentliche Interesse an der zügigen und gesteuerten Erreichung der formulierten Entwicklungsziele ergibt sich durch folgende Aspekte:

- den vielfältigen anstehenden originär öffentlichen Aufgaben im Gebiet zur Sicherung der Daseinsvorsorge,
- der zentralen Funktion, die der Raum für die Funktionsfähigkeit innerhalb des Stadtgefüges und des Bezirks besitzt,
- der hohen Dringlichkeit zur Schaffung von zusätzlichem preiswertem Wohnraum im Land Berlin,
- dem möglichst wirtschaftlichen Einsatz öffentlicher Mittel zur Erreichung der angestrebten Ziele.

4.3 Abgrenzung und Dauer des Verfahrens

Abgrenzung

Es wird vorgeschlagen, das gesamte Untersuchungsgebiet in die Kulisse der Fördermaßnahme aufzunehmen. Die Auswirkungen im Bereich der öffentlichen Daseinsvorsorge und insbesondere die notwendigen Maßnahmen zur besseren Vernetzung im Bereich des öffentlichen Raumes und des Tiefbaus sind flächenhaft im Gebiet vorzunehmen, auch wenn der Schwerpunkt im Block zwischen Götzstraße und Albrechtstraße, östlich des Tempelhofer Damms liegt.

Angesichts der Bestandsanalyse (historische, landschafts- und stadträumliche bzw. funktionale Verflechtungen) und der für den Raum angestrebten funktionalen Aufwertung zentraler Funktionen wird eine Erweiterung der Gebietskulisse um einen Teilbereich vorgeschlagen. Dabei handelt es sich um den historischen Dorfanger und den Alten Park samt Dorfkirche; sie sollten in die Kulisse aufgenommen werden. Insbesondere erleichtert dies die Einbeziehung die geplanten Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (und Aufwertung des Eingangsbereiches in die "Neue Mitte Tempelhof" durch Tief- und Landschaftsbau, Wegeleitsystem).

Sie stellen den räumlich-funktionalen Zusammenhang zwischen Anger, Dorfkirche/Templerhof und Rathaus/Stadtplatz ("Neue Mitte Tempelhof") her.

Das Stadtumbaugebiet wird demnach wie folgt abgegrenzt:

- Straße Alt-Tempelhof und Germaniastraße im Norden,
die östlichen Grundstücksgrenzen Germaniastraße 12-13, Götzstraße 33-69 (ungerade), Albrechtstraße 15, 15 A-G im Osten,
- Albrechtstraße im Süden,
die westlichen Grundstücksgrenzen der Gebäude Albrechtstraße 48-50 sowie die Schönburgstraße und die Parkstraße im Westen.

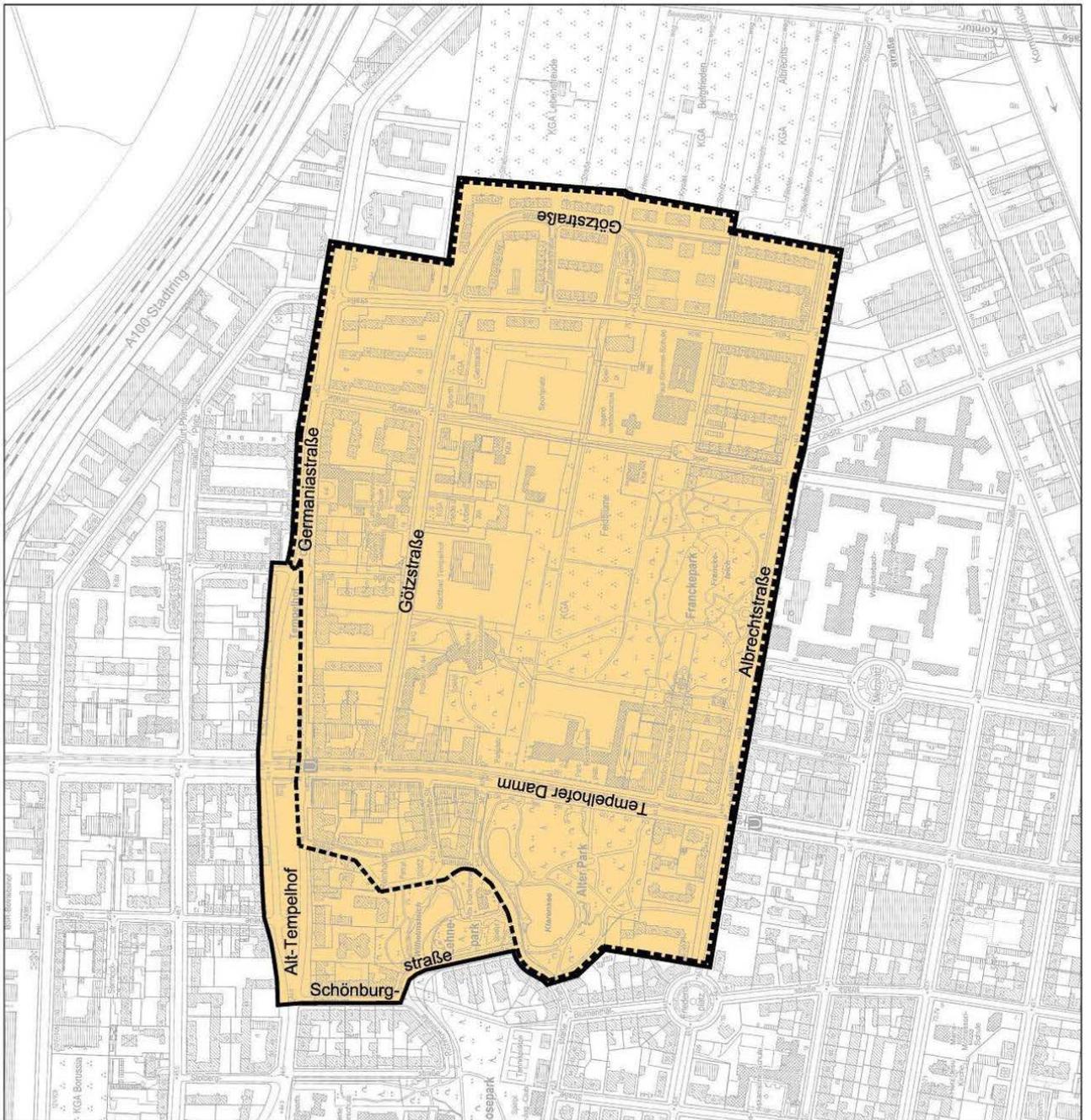
Geprüft, aber dann verworfen, wurde der Vorschlag einer Kulissen-erweiterung um Grundstücke entlang des Tempelhofer Damms. Die Einbeziehung von Grundstücken entlang des Tempelhofer Damms zwischen Bundesautobahn im Norden und Kaiserin-Augusta-Straße im Süden hätte die Möglichkeiten der Stärkung lokaler Aktivitäten zur Aufwertung der EH-/DL-Angebote des Stadtteilzentrums durch flankierende Maßnahmen deutlich erweitert. Im Fokus stünde dabei vor allem die Unterstützung "softer Projekte", konkret von Aktivitäten aus der Stadtgesellschaft (z.B. der Unternehmerinitiative Te-Damm) zur Attraktivierung der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion. Schwerpunkt des Förderprogramms „Stadtumbau“ sind investive (Bau-)Maßnahmen für die Aufwertung der städtebaulichen Struktur bzw. öffentlicher Infrastruktur und nicht primär die Aktivierung des Einzelhandels. Für eine räumlich weitergehende Abgrenzung einer Förderkulisse wären zudem zusätzliche Untersuchungen erforderlich, für die nicht ausreichend Datengrundlagen und -analysen vorliegen. Eine Unterstützung der Aktivitäten bzw. des Engagements der vorhandenen Geschäftsleute soll gleichwohl in bestimmtem Umfang im Rahmen des weiteren Verfahrens verfolgt werden und ist in den geplanten Maßnahmen inbegriffen.

Dauer

Für die Durchführung ist angesichts der aufeinander aufbauenden Schrittfolge von Planungen und zu realisierenden Bauten von einem Zeitraum von ca. zehn bis zwölf Jahren (bis etwa 2030) auszugehen. Erst nach dem Umzug der öffentlichen Gebäude können Abbruch und die Vorbereitungen und Realisierung des Wohnungsneubaus vorgenommen werden. Angesichts der Komplexität des Verfahrens ist eine abgestimmte Koordination der Maßnahmen erforderlich. Vor diesem Hintergrund ist die Verfahrensdauer trotz übersichtlicher Gebietsgröße für die Umsetzung der geplanten Projekte im Untersuchungsgebiet angemessen.

Abgrenzungsvorschlag Stadumbaugebiet

- Abgrenzungsvorschlag Stadumbaugebiet
- Bearbeitungsgebiet Vorbereitende Untersuchungen



Vorbereitende Untersuchungen Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

Stand 6.10.2017

Maßstab 1:5.000 (im Original DIN A3)

Distanz 0 50 100 200 400 m

Fußweg 0 0,5 1 2,5 5 min

↑ N

4.4 Einsatz Fördermittel Stadtumbau West zur Finanzierung

Für die Förderung der notwendigen Maßnahmen, soweit sie durch öffentliche Mittel im Rahmen des besonderen Städtebaurechts erfolgen sollen, wird der Einsatz des Bund-Länder-Programms "Stadtumbau West" vorgeschlagen. Das Programm soll insbesondere dazu beitragen²⁰³, dass

- die Siedlungsstruktur auf die Erfordernisse der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie die allgemeinen Anforderungen an Klimaschutz und die Klimaanpassung abgestimmt wird,
- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
- nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
- einer anderen Nutzung nicht zuführende bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
- brachliegende oder freigelegte Flächen einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

Im nachfolgenden Kapitel 5 ist ein Vorschlag für das Maßnahmenpaket mit den entstehenden Kosten und deren Finanzierung dargestellt.

5 Umsetzungskonzept und Kostenübersicht

5.1 Projektübersicht

Aus den Entwicklungszielen und dem städtebaulich-funktionalen Konzept werden insgesamt 20 konkrete Projekte abgeleitet,

die in den Bereichen

- Hochbau,
- Tiefbau und
- Landschaftsbau bzw. Freiraumgestaltung

realisiert werden sollen. Dazu kommen Instrumente, Planungsleistungen und Verfahren der Aktivierung und der Steuerung.

Die 20 Projekte bilden die Grundlage für die weitere Umsetzung des Konzepts. Sie lassen sich räumlich und thematisch 5 Oberthemen/ Handlungsfeldern zuordnen. Insgesamt bestehen die 20 Projekte aus 53 Einzelmaßnahmen, die in der "Kosten und Finanzierungsübersicht" (Kapitel 5.2) dargestellt werden.

²⁰³ SenStadtUm: Programmleitfaden Stadtumbau, Stand 01.03.2016

Die Beschreibung der Projekte mit der Zuordnung der einzelnen Maßnahmen findet sich in den Projektblättern in Kap. 7.

Zu beachten ist, dass es zwischen den Themenfeldern Überschneidungen räumlicher und projektbezogener Art geben kann. Der Ausbau der öffentlichen Angebote, der einerseits zur Stärkung des Zentrums beitragen soll und andererseits der Daseinsvorsorge dient, illustriert dies beispielhaft.

1. Stadtteilzentrum

Dieses Themenfeld integriert vielfältige Aufgaben, Projekte und Strategien zu:

- Qualifizierung und Ausbau öffentlicher Angebote mit zentraler Bedeutung für den Bezirk bzw. Stadtteil (Rathausweiterung und Kultur- und Bildungsbaustein),
- Stärkung des Stadtteilzentrums Tempelhofer Damm,
- Aufwertung und Vernetzung öffentlicher Räume und
- Stärkung der Identität des funktional und historisch bedeutsamen Kerns des Stadtteils Tempelhof.

Projekte:

- 1- Kulturbaustein
- 2- Rathaus Tempelhof
- 3- Dorfanger Alt-Tempelhof
- 4- Reinhardtplatz
- 5- Historische Mitte

2. Wohnen an der Götzstraße

Durch die städtebauliche Neuordnung werden zusammenhängende Flächen frei für:

- Schaffung neuer Wohnangebote an der Götzstraße mit hohem Anteil an mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen,
- Flankierung durch die notwendigen Infrastrukturangebote sowie Spiel- und Grünflächen.

Projekte:

- 6- Neues Wohnen
- 7- Stadtbad Tempelhof
- 8- Quartiersgarage

3. Grüner Stadtraum Tempelhof

In diesem Themenfeld steht die Aufwertung und Vernetzung grüner bzw. öffentlicher Flächen im Fokus, die ein wesentliches Qualitätsmerkmal des hiesigen Siedlungsraums darstellen:

- Aufwertung der Parkanlagen, Spielplätze und von Platzflächen,
- Aufwertung und Ausbau von Wegeverbindungen durch und über das Gebiet hinaus,
- (noch) bessere Integration der KGA "Feldblume 1915" in den umgebenden Stadt- und Grünraum.

Projekte:

- 9- Franckepark
- 10- Partizipationsverfahren Feldblume
- 11- Grunackpark
- 12- Stadtplatz
- 13- Westliche Parklandschaft

4. Campus - Stärkung öffentlicher Angebote

Der Raum hält vielfältige Angebote für die nähere Umgebung und den Ortsteil bereit. Diese Angebote öffentlicher bzw. caritativer/kirchlicher Träger gilt es weiter zu qualifizieren. Dies soll im Rahmen der vorgeschlagenen Förderkulisse bzw. aus weiteren Finanzierungsquellen erfolgen. Im Fokus stehen dabei:

- Neubau von Polizeistandort und Stadtbad,
- Bereitstellung von Kita- und Jugendfreizeit-Angeboten,
- Qualifizierung der Schulstandorte,
- Vernetzung und Schaffung von Synergien/Umsetzung des Campus-Charakters.

Projekte:

- 14- Polizeiabschnitt 44
- 15- Paul-Simmel-Grundschule
- 16- Spiel- und Sportplatzsanierung
- 17- Kindertagesstätte und Jugendeinrichtungen

5. Vernetzung und öffentlicher Raum

Im Fokus stehen die Verbesserung der Gestaltung und der Nutzbarkeit für den Fuß- und Radverkehr:

- Aufwertung und Ausbau von Wegeverbindungen durch und über das Gebiet hinaus,
- Maßnahmen für eine attraktivere und sichere Radverkehrsführung auf dem Tempelhofer Damm.

Projekte:

18- Konzept öffentlicher Raum Tempelhofer Damm

19- Ertüchtigung Fuß- und Radwegenetz

20- Machbarkeitsstudie Anbindung Tempelhofer Feld

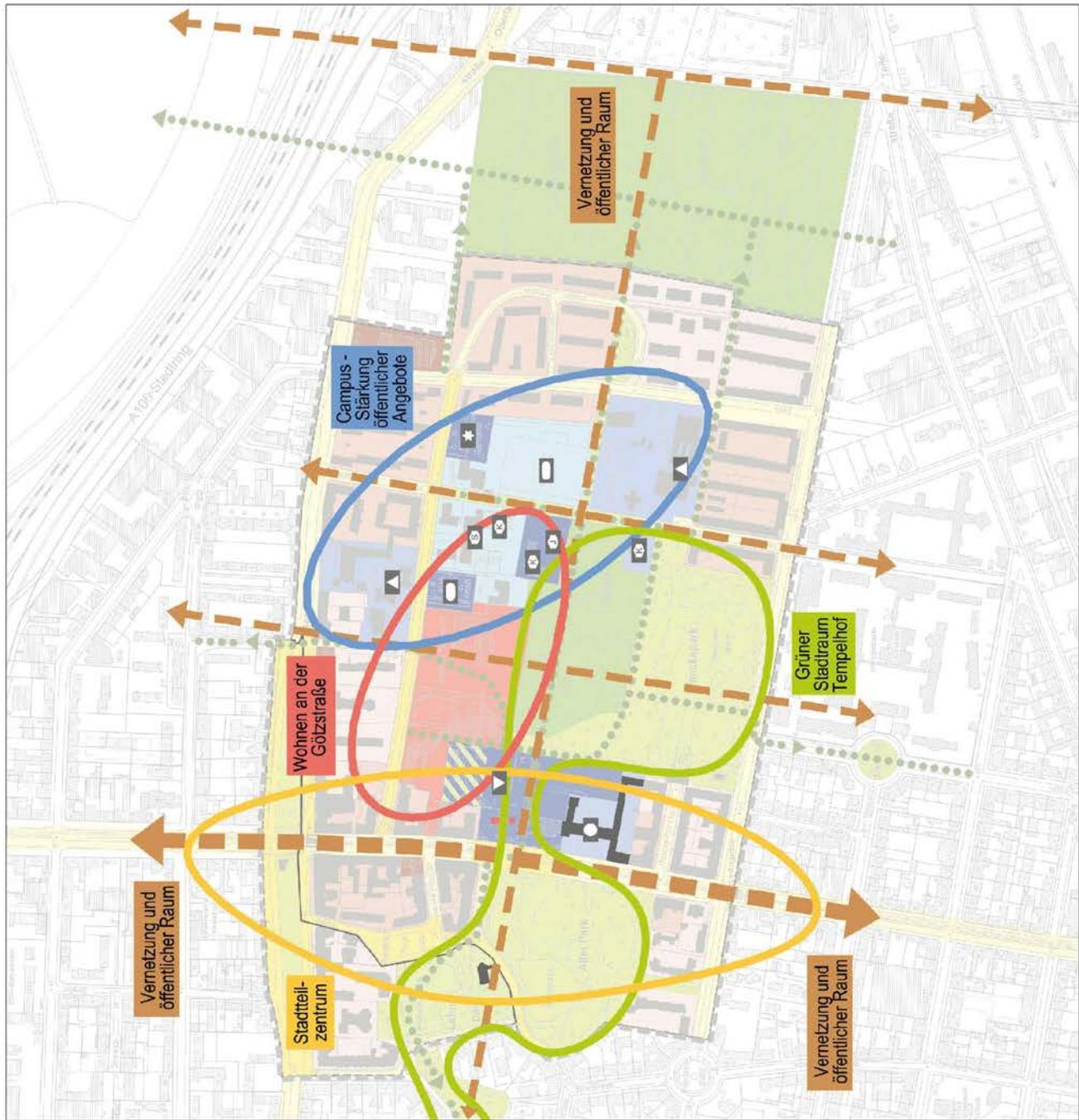
Übergreifende Planungen und Verfahren für den Gesamtraum

Übergreifend sind Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit, der Aktivierung bzw. Unterstützung von Aktivitäten der lokalen Stadtgesellschaft, der Partizipation und der Unterstützung bzw. Steuerung der Gesamtmaßnahme vorgesehen.

Oberthemen
"Neue Mitte Tempelhof"

Oberthemen werden konkreten Projekten und Maßnahmen zugeordnet.

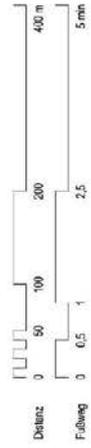
Vorschlag Gebietsabgrenzung Stadtlumbauegebiet



Vorbereitende Untersuchungen
Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

Stand 26.4.2018

Maßstab 1:5.000 (im Original DIN A3)



Planergemeinschaft

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG | Lietzenburger Str. 44 | 10789 Berlin

5.2 Kosten und Finanzierung

In der folgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die geplanten 53 Maßnahmen zur Umsetzung dieser 20 Projekte des städtebaulichen Entwicklungskonzepts "Neue Mitte Tempelhof" erfasst und mit Kostenschätzungen hinterlegt.

Der tatsächliche finanzielle Aufwand ist differenziert zu betrachten:

- Neben den unmittelbar für die Umsetzung der städtebaulichen Neuordnung erforderlichen "Neu"-Investitionen sind auch "Sowieso"-Maßnahmen gelistet, die angesichts des erheblichen Sanierungsstaus der öffentlichen Gebäude oder z.B. im Rahmen gesetzlicher Bestimmungen von der öffentlichen Hand in jedem Fall zu leisten sind.
- Angesichts der "wachsenden Stadt" oder vorhandener Defizite verfügen die öffentlichen Funktionen über erhebliche zusätzliche Raum- und Nutzungsbedarfe. Diese Maßnahmen, die ohnehin durch das Land Berlin zu finanzieren sind, sind ebenfalls in der Tabelle erfasst.
- Die Finanzierung entfällt auf unterschiedliche Kostenträger: Neben dem Landeshaushalt fallen auch Kosten bspw. für Vorhabenträger an.
- Fördermöglichkeiten werden intensiv genutzt.
- Es entstehen städtebauliche bzw. stadtwirtschaftliche Mehrwerte, die nicht unmittelbar quantifiziert werden können.
- Es werden zusätzliche Werte, z.B. durch die Schaffung von Wohnbauland für Wohnungsneubau durch koordinierte Innenentwicklung generiert.

Die Gegenüberstellung dieser Aspekte gibt Aufschluss über die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Konzepts und wird im darauffolgenden Kapitel 5.3 betrachtet.

Zunächst wird hier eine Übersicht über die Kosten und die Finanzierung des Konzepts gegeben. Dazu werden der Aufbau und die einzelnen Kategorien der Kosten- und Finanzierungsübersicht erläutert und dann im Hinblick auf das gesamte Maßnahmenpaket beschrieben:

1. Verteilung der Kosten auf die unterschiedlichen Maßnahmenarten wie z.B. Baumaßnahmen oder Planungen und Vorbereitungsarbeiten.
2. Übersicht über die unterschiedlichen Finanzierungsquellen und den Anteil des Landes Berlin an der Finanzierung.
3. Zusammenfassend: erforderlicher Kosteneinsatz je Kostentragendem (Finanzierungsquelle) in unterschiedlichen Umsetzungsphasen des Projekts (kurz-, mittel- und langfristig).

Aufbau der Tabelle "Kosten- und Finanzierungsübersicht" (KOFI)²⁰⁴

Die Maßnahmen sind laufend durchnummeriert und mit folgenden Angaben und Informationen versehen:

1. "Kostengruppe"²⁰⁵ und "Handlungsfeld" bieten Auskunft über die Einordnung und Art der Maßnahme entsprechend der AV-Stadterneuerung 2014.
2. "Bezeichnung" und "Erläuterung" dienen der kurzen Beschreibung der Maßnahme.
3. "Wichtigkeit"²⁰⁶ und "Dringlichkeit"²⁰⁷ ergeben zusammen die Priorisierung einer Maßnahme im Durchführungsprozess und zeigen den Umsetzungszeitraum an.
4. "Maßnahmentragende/r"²⁰⁸ bedeutet die voraussichtlich mit der Durchführung und Umsetzung der Maßnahmen betrauten Institutionen oder Personen.
5. "Kostentragende/r"²⁰⁹ meint die voraussichtliche Quelle bzw. Art der Finanzierung.

²⁰⁴ Die Systematik und der Aufbau der Tabelle entsprechen den Ausführungsvorschriften über die Finanzierung der Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen (der AV-Stadterneuerung 2014).

²⁰⁵ Die Maßnahmen sind nach dieser Tabelle entsprechend ihrer Art in unterschiedliche Kostengruppen gegliedert:

- Maßnahmen zur weiteren Vorbereitung der Sanierung und Abschluss (Kostengruppe 1),
- Ordnungsmaßnahmen (Kostengruppe 2),
- Baumaßnahmen (Kostengruppe 3),
- Aktivierung, Beteiligung Dritter, sozio-integrative Aufgaben und Aufgabenerfüllung für Berlin (Kostengruppe 4 und Kostengruppe 5 sind zusammenfassend dargestellt.)

²⁰⁶ Die Beurteilung der Wichtigkeit einer Maßnahme erfolgt auf Grundlage:

- Relevanz im Zusammenhang mit der Umsetzung der in den vorbereitenden Untersuchungen formulierten Handlungsfeldern und Zielen (vgl. Kapitel 3.2)
- Relevanz im Zusammenhang mit der Umsetzung des Konzepts zur städtebaulichen Neuordnung des Kernbereichs, insb. Schaffung von Flächen für Wohnungsneubau
- Relevanz der Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Ablauf des Umsetzungsprozesses: Voraussetzung für Umsetzung anderer Maßnahmen/Projekte, vorbereitende oder flankierende Maßnahme.

²⁰⁷ Die Dringlichkeit einer Maßnahme orientiert sich am geplanten Umsetzungszeitraum.

²⁰⁸ Zu den Maßnahmentragenden gehören:

- zuständige Verwaltungen oder sonstige Träger (bspw. für Bau und Betrieb Kita)
- Dritte (nachgeordnete Behörden oder Gesellschaften im Landeseigentum wie BIM oder die Berliner Bäder-Betriebe) oder
- Vorhabenträger (für die Umsetzung des Wohnungsbaus).

²⁰⁹ Zu den Kostentragenden gehören:

- Stadtbaumittel, Bund-/Länderprogramm der Städtebauförderung,
- Maßnahmen aus Mitteln des SIWANA - Sondervermögens Infrastruktur der wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds (bereits berücksichtigt),
- Mittel aus dem Förderprogramm BENE - Berliner Programm für nachhaltige Entwicklung (bereits befürwortet),
- Haushaltsmittel des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg bzw. der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, z.B. für Planungsleistungen,
- zu beantragende Direktzuweisung aus dem Landeshaushalt an den Bezirk für Baumaßnahmen über die Investitionsplanung (z.B. für Rathuserweiterung bzw. -instandsetzung, Kulturbaustein u.a.), ggf. auch aus SIWANA-Mitteln,

6. Kosten der jeweiligen Maßnahme samt Quelle/Methode der Kostenermittlung. Die Darstellung aller Kosten erfolgt in Brutto-Beträgen.²¹⁰

Tab. 22: Kosten und Finanzierungsübersicht²¹¹

siehe Folgeseiten

-
- zu beantragende Direktzuweisung aus dem Landeshaushalt für die Baumaßnahmen der sozialen Infrastruktur von Dritten (z.B. Berliner Immobilienmanagement GmbH für Polizeiabschnitt bzw. Berliner Bäderbetriebe für Ersatzneubau des Stadtbads),
 - Eigenmittel von Vorhabenträgern für den Wohnungsneubau (z.B. Beteiligung an Gemeinkosten im Rahmen des Modells der kooperativen Baulandentwicklung),
 - Mittel oder Ko-Finanzierung für Maßnahmen durch andere öffentliche Verwaltungsbereiche oder sonstige Vorhabenträger (bspw. für Bau und Betrieb Kita).

²¹⁰ Die Kosten wurden ermittelt über:

- die Heranziehung bestehender Kostenschätzungen oder -berechnungen durch Beteiligte (z.B. Fachämter; in der Tabelle im Einzelnen benannt),
- die Heranziehung von Angaben aus dem Modell der kooperativen Baulandentwicklung "Berliner Modell" (in der Tabelle immer: BM)
- die Machbarkeitsstudie durch ff-Architekten (in der Tabelle immer: MBS),
- eigene Kostenschätzungen aufgrund von Erfahrungswerten (in der Tabelle immer: Schätzung).

²¹¹ Die Systematik und der Aufbau der Tabelle entsprechen den Ausführungsvorschriften über die Finanzierung der Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen (AV-Stadterneuerung 2014) wie veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin, Nr. 25, 64. Jahrgang, ausgegeben zu Berlin am 13. Juni 2014.

Übersicht Maßnahmen und Kosten

Maßnahmen		Bezeichnung	lfd. Nr.	Erläuterung	Wichtigkeit			Dringlichkeit			Priorität (Wichtigkeit / Dringlichkeit)	Maßnahmen-tragende	Kostentragende							Kosten in Euro (brutto)	Methode bzw. Anmerkung		
KGR	Handlungsfeld				hoch	mittel	niedrig	kurz-fristig	mittel-fristig	lang-fristig			Stadtumbau	Siwana	Bezirk BENE	Bezirk HH	SenStadtWohn HH	Direkte Zuweisung BA	Direkte Zuweisung Dritte			Andere Verwaltungsbereiche / sonstige	Vorhaben-träger
KGR 1 -Vorbereitung; Fortschreibung und Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme																							
12	Weitere Vorbereitungen	Planung / Untersuchungen	1	Kooperatives Gutachterverfahren für die Vertiefung des städtebaulichen Gesamtkonzepts (mit Qualifizierung des Wohnungsbaubereichs)	x			x			hoch	SenStadtWohn	(x)					(x)	275.000 €	Schätzung			
			2	Bebauungsplanverfahren bzw. Änderungen	x			x	x		hoch	SenStadtWohn/Bezirksamt T-S					(x)	(x)	540.000 €	BM			
			3	Weitere Studien und Untersuchungen (Vertiefungen) im Rahmen der Bauleitplanung (bspw. Boden/Altlasten, u.a.); juristische Gutachten (Bodenordnung; Vertragsvorbereitung), u.a.	x			x	x		hoch	SenStadtWohn/Bezirksamt T-S					(x)	(x)	460.000 €	BM			
			4	Integriertes Verkehrs- und Mobilitätskonzept im Rahmen der Quartiersentwicklung und Bauleitplanung	x			x			hoch	SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	x				(x)	(x)	155.000 €	Schätzung			
			5	Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept Franckepark	x			x			hoch	Bezirksamt T-S	x						60.000 €	Schätzung			
			6	Partizipatives Entwicklungskonzept KGA Feldblume	x			x	x		hoch	Bezirksamt T-S	x						100.000 €	Schätzung			
			7	Untersuchungen und Beauftragungen für Konzepterarbeitung "Klimafreundliches Stadtquartier" (z.B. Energiekonzept Wohnquartier, u.a.)		x			x		mittel	SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	x						70.000 €	Schätzung			
			8	Machbarkeitsstudie Durchwegung der KGA östlich Felixstraße und Anbindung zum Tempelhofer Feld (Brücke)			x			x	gering	Bezirksamt T-S	x						50.000 €	Schätzung			
			9	Realisierungswettbewerb für Kultur- und Bildungsbaustein mit Freiraumkonzept	x			x			hoch	SenStadtWohn/Bezirksamt T-S						x	400.000 €	Schätzung (IV HOAI)			
			10	Realisierungswettbewerb für Rathaus mit Freiraumkonzept	x				x		mittel	Bezirksamt T-S						x	375.000 €	Schätzung (IV HOAI)			
			11	Konkurrierendes Planungsverfahren für Polizeigebäude A 44	x			x			hoch	BIM						x	200.000 €	Schätzung (IV HOAI)			
			12	Konkurrierendes Planungsverfahren für Stadtbad	x			x			hoch	BBB						x	200.000 €	Schätzung (IV HOAI)			
			13	Abschluss der Gesamtmaßnahme			x			x	gering	Bezirksamt T-S	x						150.000 €	Schätzung			
Zwischensumme																		3.035.000 €					
KGR 2 - Ordnungsmaßnahmen																							
23	Freilegung von Grundstücken	Abbruch, Freilegung und Herrichtung Grundstücke	14	Bibliothek (Abbruch, Schadstoffentsorgung)	x				x		mittel	Bezirksamt T-S	x						425.000 €	MBS			
			15	BVV-Saal (Abbruch, Schadstoffentsorgung)	x			x			hoch	Bezirksamt T-S	x						253.000 €	MBS			
			16	Polizei (Abbruch, Schadstoffentsorgung)	x				x		mittel	Bezirksamt T-S	x						313.000 €	MBS			
			17	Stadtbad (Abbruch, Schadstoffentsorgung)	x				x		mittel	Bezirksamt T-S	x						600.000 €	MBS			
			18	Pfadfinderheim (Abbruch, Schadstoffentsorgung)	x				x		mittel	Bezirksamt T-S	x						180.000 €	Schätzung			
			19	Freimachung und Umzug der KGA "Germania" (Entschädigung, Beräumung, Ersatz)	x			x			hoch	SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	x						150.000 €	Schätzung			
			20	Freimachung und Umzug der KGA „Friede und Arbeit“ (Entschädigung, Beräumung, Ersatz)	x			x			hoch	SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	x						105.000 €	Schätzung			
25	Sonstige Ordnungsm.		21	Naturschutzrechtlicher Ausgleich Dritte		x		x	x		mittel	Bezirksamt T-S						x	105.000 €	BM			
			22	Naturschutzrechtlicher Ausgleich Vorhabenträger		x			x		mittel	Bezirksamt T-S							x	105.000 €	BM		
Zwischensumme																		2.236.000 €					
KGR 3 - Baumaßnahmen																							
331	Soziale und kulturelle Infrastruktur	Paul-Simmel-Grundschule	23	Erweiterung und Grundsanierung der Paul-Simmel-Grundschule bzw. Ersatzneubau von Gebäudeteilen	x			x	x		hoch	Bezirksamt T-S							x	12.000.000 €	BA TS		
				<i>davon Anteil Refinanzierung durch Vorhabenträger angesichts Berliner Modell</i>					x										x	1.562.000 €	BM		
		Neubau Kindertagesstätte	24	Bau einer Kita mit ca. 140 Plätzen; (Anteil Bedarf Bezirk ca. 108 Plätze; Anteil zusätzl. Bedarf durch neues Wohnquartier Götzstr. ca. 32 Plätze)	x			x	x		mittel	sonstiger Träger								x	3.780.000 €	BM	
				<i>davon Anteil Refinanzierung durch Vorhabenträger angesichts Berliner Modell, ca.32 Plätze</i>					x										x	864.000 €	BM		
		Neubau Jugendfreizeiteinrichtung	25	Neubau einer Jugendfreizeiteinrichtung mit insgesamt ca. 160 Plätzen; davon anteilig ca. 40 Plätze als Ersatz für Abbruch Pfadfinderheim (ohne Kosten Abbruch)	x					x	mittel	Bezirksamt T-S	x								4.320.000 €	BM (Vgl. Berechnung MBS)	
		Neubau Polizei	26	Neubau des Polizeiabschnitts 44 (Neubaukosten; ohne Kosten Abbruch und kon. Planungsverfahren)	x			x			hoch	BIM / SenStadtWohn							x		16.906.000 €	MBS	
		Neubau Stadtbad	27	Ersatzbau Stadtbad Tempelhof der BBB (Neubaukosten; ohne Kosten Abbruch, Freimachung KGA und kon. Planungsverfahren)	x				x		hoch	BBB							x		18.509.000 €	MBS	
		Erweiterungsbau / Instandsetzung Rathaus Tempelhof	28	Neubau Rathauseinrichtung (abzgl. Kosten Abbruch, Wettbewerb)	x					x	mittel	Bezirksamt T-S							x		25.010.000 €	MBS	
			29	Instandsetzung Rathaus Tempelhof (nur Bestandsbau; abzgl. Kosten für BVV-Saal)	x			x	x		mittel	Bezirksamt T-S							x		11.000.000 €	BA TS	
		Neubau Kulturbaustein	30	Neubau integrierter Kultur- und Bildungsbaustein mit Bezirkszentralbibliothek (Ersatz) und Volkshochschule, Musikschule, kulturelle Einrichtungen (abzgl. Kosten Abbruch, Wettbewerb)	x			x	x		hoch	Bezirksamt T-S							x		33.944.000 €	MBS	
					x			x	x			x									14.000.000 €	MBS	
332	Grün- und Freiflächen	Aufwertung Stadtplätze	31	Neubau Stadtplatz	x				x		mittel	Bezirksamt T-S	(x)						(x)		450.000 €	BM	
			32	Reinhardplatz Neugestaltung		x			x		mittel	Bezirksamt T-S	x									250.000 €	BM
			33	Dorfanger Alt-Tempelhof		x			x		mittel	Bezirksamt T-S	x									720.000 €	BM

Maßnahmen	KGR	Handlungsfeld	Bezeichnung	Ird. Nr.	Erläuterung	Wichtigkeit			Dringlichkeit			Priorität (Wichtigkeit / Dringlichkeit)	Maßnahmen-tragende	Kostentragende								Kosten in Euro (brutto)	Methode bzw. Anmerkung					
						hoch	mittel	niedrig	kurz-fristig	mittel-fristig	lang-fristig			Stadtlumbau	Siwana	Bezirk BENE	Bezirk HH	SenStadtWohn HH	Direkte Zuweisung BA	Direkte Zuweisung Dritte	Andere Verwaltungs-bereiche / sonstige			Vorhaben-träger				
Aufwertung Parkanlagen / KGA				34	Maßnahmen zur Qualifizierung des Grünzugs westlich des Tempelhofer Damms (Alter Park, Lehnepark, Bosepark), tlw. Umsetzung im Rahmen des BENE-Programms	x			x			hoch	Bezirksamt T-S	x									750.000 €	Schätzung				
				35	Maßnahmen zur denkmalgerechten Qualifizierung des Franckeparks	x			x				hoch	Bezirksamt T-S	x		x								1.000.000 €	BA TS		
				36	Aufwertung Grunackpark	x				x			mittel	Bezirksamt T-S	x										105.000 €	BM		
				37	Förderung und Umsetzung von Maßnahmen zur Integration der KGA Feldblume (im Zuge Partizipationsverfahren)		x		x	x			mittel	Bezirksamt T-S	x											200.000 €	BM	
				Aufwertung Spiel-/ Sportplätze	38	Neubau eines öffentlichen Spielplatzes im Rahmen Neuordnung für die Wohnbaupotenziale südl. der Götzstraße (inkl. Sportmöglichkeiten)		x				x		gering	Bezirksamt T-S	x										250.000 €	BM	
					39	Sanierung Spielplatz (neben) Germaniastraße 1 / 20a		x				x		mittel	Bezirksamt T-S	x										120.000 €	BM	
					40	Sanierung Spielplatz Götzstraße 64		x				x		mittel	Bezirksamt T-S	x										120.000 €	BM	
					41	Ertüchtigung Sportplatz Germania Götzstraße 34		x					x	mittel	Bezirksamt T-S	(x)						(x)				200.000 €	BM	
				Information / Vernetzung				42	Wegeleitsystem und historisches Informationssystem historischer Kern			x		x		gering	Bezirksamt T-S	x									175.000 €	Schätzung
								333	Erschließung	Innere + äußere Erschließung	43	Ertüchtigung Götzstraße (T-Damm bis Felixstraße)			x		x		gering	Bezirksamt T-S							x	
44	Ertüchtigung Fuß- und Radwegenetz im Kernbereich		x				x				mittel	Bezirksamt T-S, Bezirksamt T-S	x										1.750.000 €	BM				
45	Ertüchtigung Wegenetz und öffentlicher Raum im Bereich Tempelhofer Damm und Umfeld	x						x				mittel	SenUVK, Bezirksamt T-S	(x)						(x)				2.250.000 €	BM			
46	Städtebauliche Gestaltung Übergang am Rathaus über den Tempelhofer Damm		x					x				gering	Bezirksamt	(x)						(x)				750.000 €	Schätzung			
47	Interne Erschließung Wohnquartier		x					x				gering	Vorhabenträger									x		1.000.000 €	BM			
48	Interne technische/ener. Erschließung Wohnquartier		x					x				gering	Vorhabenträger									x		290.000 €	BM			
49	Maßnahmen Regenwasserbewirtschaftung Wohnquartier		x					x				gering	Vorhabenträger									x		170.000 €	BM			
Quartiersgarage, Anteil öffentliche Gebäude	50	Quartiersgarage, Anteil öffentliche Gebäude	x					x				mittel	Bezirksamt T-S				x								2.380.000 €	Schätzung		
	Quartiersgarage, Anteil Wohngebäude	x						x				mittel	Bezirksamt T-S										x		1.700.000 €	Schätzung		
	Quartiersgarage, weiterführende Nutzung	x						x				mittel	Bezirksamt T-S	x											1.020.000 €	Schätzung		
35	Sonstige Maßnahmen	Wohnraumförderung	51	Einsatz von Sozialer Wohnraumförderung für 325 WE			x			x		gering	SenStadtWohn / IBB										18.200.000 €	BM				
				davon anteilig Rückzahlung für Darlehen (75% der Fördersumme) durch Vorhabenträger (Anteil Land Berlin, 25% der Fördersumme)			x				x		gering	SenStadtWohn / IBB									x		13.650.000 €	BM		
Zwischensumme																					176.509.000 €							

KGR 4 - Aktivierung, Beteiligung Dritter, Sozio-integrative Maßnahmen / KGR 5 - Aufgabenerfüllung für Berlin																									
42	Maßnahmen zur Standortstärkung	52	Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung, kulturelle und identitätsstiftende Aktivitäten zur Neuen und Alten Mitte Tempelhof, Unterstützung Dritter zur Aktivierung und Profilierung des Quartiers	x			x	x	x		hoch	Bezirksamt T-S	x										1.400.000 €	Schätzung (für 10 Jahre)	
52/53	Gebietsbeauftragte, Geschäftsstraßenmanagement	53	Gebietsbeauftragte für Projektsteuerung, Geschäftsstraßenmanagement	x			x	x	x		hoch	Bezirksamt T-S	x											1.500.000 €	Schätzung (für 10 Jahre)
Zwischensumme																					2.900.000 €				

SUMME GESAMT (brutto)																																		
SUMME STADTLUMBAU												x											32.541.000 €											
SUMME SIWANA													x											12.000.000 €										
SUMME BEZIRK BENE-PROGRAMM														x											1.000.000 €									
SUMME BEZIRK HAUSHALT															x											2.190.000 €								
SUMME SENSTADTWOHN HAUSHALT																x											1.275.000 €							
SUMME DIREKTE ZUWEISUNG BEZIRK																	x											73.109.000 €						
SUMME DIREKTE ZUWEISUNG DRITTE																		x											35.920.000 €					
SUMME ANDERE VERWALTUNGSBEREICHE / SONSTIGE TRÄGER																			x											23.380.000 €				
SUMME VORHABENTRÄGER																				x											3.265.000 €			
SUMME VORHABENTRÄGER - Mittelrückfluss für Beteiligung an öff. Infrastruktur																				x											16.076.000 €			
SUMME Gesamt																															184.680.000 €			
davon Anteil Dringlichkeit 1 (kurzfristig 2018-2022)													10.589.667 €	6.000.000 €	1.000.000 €			775.000 €	12.688.800 €	17.358.500 €													48.411.967 €	
davon Anteil Dringlichkeit 2 (mittelfristig 2022-2026)													13.964.667 €	6.000.000 €				500.000 €	35.410.200 €	18.561.500 €	450.000 €	1.805.000 €												76.691.367 €
davon Anteil Dringlichkeit 3 (langfristig 2026-2030)													7.986.667 €					2.190.000 €		25.010.000 €		22.930.000 €	1.460.000 €											59.576.667 €

LEGENDE																									
Kostengruppe und Handlungsfeld		Priorität		Maßnahmen-tragende									Kostentragende								Methode				
Auskunft über die Einordnung und Art der Maßnahme entsprechend der AV-Stadterneuerung (2014)		Die Priorität ergibt sich aus den Faktoren "Wichtigkeit" und "Dringlichkeit", sie zeigt den Umsetzungszeitraum an		Maßnahmen-träger meint die voraussichtlich mit der Durchführung und Umsetzung der Maßnahmen betrauten Institutionen oder Personen wie zuständige Verwaltungen, Vorhabenträger, sonstige Träger oder Dritte.									Kostentragende meint die voraussichtliche Quelle bzw. Art der Finanzierung.								HOAI				
Bezeichnung und Erläuterung		Wichtigkeit											Siwana								Sondervermögen Infrastruktur der wachsenden Stadt				
kurze Beschreibung der Maßnahme		Beurteilung der Wichtigkeit einer Maßnahme erfolgt auf Grundlage: • Relevanz im Zusammenhang mit der Umsetzung der in den vorbereitenden Untersuchungen formulierten Handlungsfeldern und Zielen • Relevanz im Zusammenhang mit der Umsetzung des Konzepts zur städtebaulichen Neuordnung des Kernbereichs • Relevanz der Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Ablauf des Umsetzungsprozesses: Handelt es sich um eine Maßnahme, die in enger Verbindung steht oder gar die Voraussetzung schafft für die Umsetzung anderer Maßnahmen/Projekte bzw. um eine flankierende Maßnahme											Stadtlumbau Berlin								Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg				
Dringlichkeit													Bezirk HH								Haushaltsmittel des Bezirks Tempelhof-Schöneberg				
Die Dringlichkeit einer Maßnahme orientiert sich am geplanten Umsetzungszeitraum: • kurzfristig: 2018-2022 • mittelfristig: 2022-2026 • langfristig: 2026-2030													Bezirk BENE								Berliner Programm für nachhaltige Entwicklung				
Erklärung													SenStadtWohn HH								Haushaltsmittel der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen				
x = markiert den Umsetzungszeitraum x x = markiert die beiden Umsetzungszeiträume x x x = markiert die drei Umsetzungszeiträume													SenStadtWohn								Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen				
													IBB								Direkte Zuweisung BA				
													BBB								Direkte Zuweisung Dritte				
													SenUVK								Direkte Zuweisung Dritte				
													BIM								Erklärung				
													BBB								x (x) = Finanzierung voraussichtlich über Markierung x, ggf. anteilige Finanzierung über Markierung (x) x (x) = Klärung der Finanzierung im Verfahren, Anrechnung im Bereich mit Markierung (x) x (x) (x) = Klärung der Finanzierung im Verfahren, Anrechnung im Bereich mit Markierung x				
													SenUVK								x (x) (x) = Klärung der Finanzierung im Verfahren, Anrechnung im Bereich mit Markierung x				
																					(1) Systematik und Aufbau der Tabelle entsprechen den Ausführungsvorschriften über die Finanzierung der Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen (AV-Stadterneuerung 2014) wie veröffentlicht im Amtsblatt für Berlin 64. Jahrgang Nr. 25, ausgegeben zu Berlin am 13. Juni 2014. (2) Die Kosten beziehen sich auf Stand 2017; Kostensteigerungen sind nicht				

Übersicht der Kostenverteilung

Insgesamt belaufen sich die Gesamtkosten auf rund 185 Mio. €. Hier sind die Kosten aller Maßnahmen berücksichtigt, die zur Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzepts und zur Ertüchtigung des Planungsgebiets erforderlich sind. Die Kosten entfallen auf unterschiedliche Finanzierungsquellen. Da durch das Konzept auch eine Bindungswirkung für andere Finanzierungstragende ausgelöst wird, werden zusätzlich zu den Maßnahmen und Kosten im Zusammenhang mit der Städtebauförderung auch Kosten für andere Verwaltungsbereiche, Vorhabenträger bzw. Dritte aufgeführt. Im Finanzierungsanteil des Landes Berlin sind zudem tlw. Vorfinanzierungen erfasst, die als Mittelrückfluss zurückgezahlt werden. Insgesamt ergibt sich ein Finanzierungsanteil für das Land Berlin von rd. 150 Mio. €.

Hierbei sind auch Instandhaltungsmaßnahmen von öffentlichen Straßen, Räumen oder Gebäuden, die zur Erfüllung rechtlicher Anforderungen (z.B. Verkehrssicherungspflicht) erfasst werden, die ohnehin vom Land Berlin kurz-, mittel- oder langfristig zu tätigen wären. Dies umfasst teilweise auch Maßnahmen, die - wenn nicht im Rahmen des Projektes Neue Mitte Tempelhof - an anderer Stelle getätigt werden müssten (z.B. Förderung von Wohnraum oder Bereitstellung von Flächen für die Bezirksverwaltung).

Baumaßnahmen für soziale Infrastruktur mit dem größten Kostenanteil

Den größten Kostenanteil (ca. 95,5 % der Gesamtkosten) der rund 185 Mio. € nehmen die investiven Baumaßnahmen (KGR 3) und davon insbesondere die Baumaßnahmen der sozialen und kulturellen Infrastruktur (KGR 3 / 331) mit rund 140 Mio. € (rd. 75 % der Gesamtkosten) ein. Dazu gehören die geplanten Neu- und Ersatzbauten für die Bezirkszentralbibliothek (als integrierter Kulturbaustein), das Stadtbad und die Polizei, der Erweiterungsbau des Rathauses Tempelhof sowie Maßnahmen zur Ertüchtigung, Erweiterung oder für den Neubau von Bildungs- und Freizeiteinrichtungen für Kinder- und Jugendliche. Für die Finanzierung der öffentlichen Gebäude ist überwiegend eine Beantragung von direkten Zuweisungen aus dem Landeshaushalt erforderlich. Teilweise können die Maßnahmen (anteilig) über Städtebaufördermittel bzw. aus SIWANA oder durch sonstige Träger finanziert werden.

Öffentlicher Raum, Erschließungsmaßnahmen als wichtiger Kostenfaktor

An zweiter Stelle folgen die Baumaßnahmen im Bereich Grün- und Parkanlagen, Spielplätze sowie Erschließungsmaßnahmen (KGR 3 / 332, 333) zur Ordnung und Aufwertung des öffentlichen Raums bzw. der Grün- und Freiflächen und deren Vernetzung mit Kosten in Höhe von zusammen rd. 18,8 Mio. € (rd. 10 % der Gesamtkosten). Die Finanzierung erfolgt überwiegend durch Städtebaufördermittel oder ggf. (anteilig) durch andere Verwaltungen (z.B. durch SenUVK für das Radwegenetz).

Kosten für Maßnahmen im Zusammenhang mit Wohnungsneubau insbesondere für soziale Wohnraumförderung

Als sonstige Maßnahme in Kostengruppe 3 sind rd. 18 Mio. € für die soziale Wohnraumförderung (KGR 3 / 35) im Zusammenhang mit der Realisierung des Wohnungsbaus veranschlagt (rd. 10 % der Gesamtkosten). Die soziale Wohnraumförderung sind Fördermittel des Landes Berlin, die Vorhabenträgern des Wohnungsbaus für die Umsetzung von mietpreis- und belegungsgebundenem Wohnungsbau gewährt werden. In der KoFi ist die volle Fördersumme von rd. 18 Mio. € für 200 belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen eingestellt. Allerdings werden 75% hiervon über die Laufzeit von den Vorhabenträgern an das Land Berlin zurückgezahlt.

Die Baukosten (ohne Grundstückskosten) für die Errichtung der Wohngebäude sind nicht detailliert erfasst, würden aber nach grober Schätzung in einer Höhe von mindestens 90 Mio. € liegen.²¹²

Einige der aufgeführten Hochbaumaßnahmen im Bereich der sozialen Infrastruktur sowie für die Erschließung und Ertüchtigung des Freiraums bilden teilweise auch die Voraussetzung für die Errichtung des Wohnungsneubauquartiers an der Götzstraße. Hierzu zählen zudem die Ordnungsmaßnahmen (KGR 2 / 23,25) mit ca. 2,2 Mio. Euro (rd. 1,3 % der Gesamtkosten), die zur Freilegung und Herrichtung der Grundstücke erforderlich sind. Diese werden überwiegend der Finanzierung aus Stadtumbaumitteln zugeordnet. Maßnahmen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Realisierung des Wohnungsneubaus stehen, fallen angesichts der vorhandenen Infrastruktur verhältnismäßig gering aus und werden (anteilig) von den entsprechenden Vorhabenträgern getragen.

Laufende Kosten für Planung und Steuerung

Für die Planung und Steuerung des Verfahrens (KGR 1, 4 / 5) werden über die Gesamtlaufzeit des Projekts insgesamt ca. 6 Mio. € (rd. 3,2 % der Gesamtkosten) veranschlagt. Das umfasst u.a. Mittel für Untersuchungen oder Konzeptarbeiten zur Vorbereitung und Planung der verschiedenen Maßnahmen, aber auch für die generelle Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung oder für die Aktivierung und Unterstützung Dritter wie bspw. der ansässigen Unternehmerinitiative. Einen wesentlichen Bestandteil ist hierbei das Honorar für Gebietsbeauftragte, welche über eine Beauftragung durch den Bezirk im gesamten Umsetzungszeitraum das Verfahren maßgeblich mitsteuern und inhaltlich ausfüllen werden. Die Kosten werden überwiegend aus Mitteln des Stadtumbaus finanziert, teilweise sind die Planungskosten auch aus den Haushaltsmitteln der zuständigen Verwaltungen (vorrangig Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, ggf. Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg) zu tragen.

²¹² Annahme 37.500 m² Wohnfläche (ca.75% von angenommenen 50.000m² GF für 500 Wohneinheiten); nach Baukostenpreisen Stand 2018 von 2.400€/m² KG lt. Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung mit Berücksichtigung einer Baupreissteigerung von 4%/a

Tab. 23: Übersicht Kostenverteilung auf Kostengruppen

Maßnahmen			
KGR	Handlungsfeld	Kosten	Anteil an Gesamtkosten in % (gerundet)
KGR 1 - Vorbereitung; Fortschreibung/Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme			
12	Weitere Vorbereitungen	3.035.000 €	1,6 %
KGR 2 – Ordnungsmaßnahmen			
23	Freilegung von Grundstücken	2.026.000 €	1,3 %
25	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	210.000 €	
KGR 3 – Baumaßnahmen			
331	Soziale und kulturelle Infrastruktur	139.469.000 €	95,5 %
332	Grün- und Freiflächen	5.340.000 €	
333	Erschließung	13.500.000 €	
35	Sonstige Maßnahmen	18.200.000 €	
KGR 4 - Aktivierung, Beteiligung Dritter, sozio-integrative Maßnahmen bzw. KGR 5 - Aufgabenerfüllung für Berlin			
42	Maßnahmen zur Standortstärkung	1.400.000 €	1,6 %
52/53	Gebietsbeauftragte, Geschäftsstraßenmanagement	1.500.000 €	
	GESAMT	184.680.000€	100 %

Finanzierungsübersicht

Das Kostenvolumen von rund 185 Mio. € ist überwiegend direkt aus dem Landeshaushalt zu finanzieren.

Dies liegt an dem hohen Anteil der Baumaßnahmen für soziale Infrastruktur an den Gesamtkosten (rd. 75 %, ca. 140 Mio. €). Die Kosten sollen mit rund 109 Mio. € (rd. 60 % der Gesamtfinanzierung) über direkte Zuweisungen an das Bezirksamt bzw. Dritte wie BBB oder BIM finanziert werden (vgl. Tab. 23, Pkt. 6 und 7). Ein Anteil an der Finanzierung für die Baumaßnahmen der sozialen Infrastruktur soll über SIWANA oder im Einzelfall sonstige Träger (hier: Kita-Neubau) getragen werden (vgl. Tab. 23, Pkt. 1, 2 und 4). Eine weitere Belegung der direkten Zuweisungen aus SIWANA-Mitteln ist jeweils zu prüfen. Auch durch die Fördermittel des Stadtumbaus erfolgt eine anteilige Finanzierung an der sozialen Infrastruktur.

Der zweite wesentliche Anteil an der Finanzierung der weiteren Maßnahmen soll durch Fördermittel aus dem Städtebauförderprogramm Stadtumbau West erfolgen. Diese umfassen insbesondere Maßnahmen zur Aufwertung des

öffentlichen Raums und der Grün- und Freiräume, der Erschließung, der Herrichtung der Grundstücke sowie (antellig) der Baumaßnahmen zur Verbesserung des sozialen und kulturellen Angebots. Die Städtebaufördermittel werden antellig von Bund, Land und Gemeinde bereitgestellt, das Land Berlin ist hier demnach an der Finanzierung beteiligt. Der Einfachheit halber wird dieser Anteil in der KoFi nicht gesondert dargestellt, sondern die Fördermittel des Stadtumbaus zusammenfassend ausgewiesen. Weitere Fördermittel aus dem BENE-Programm sollen für die Aufwertung der Parkanlagen eingesetzt werden (vgl. Tab. 23, Pkt. 1 und 3). Insgesamt entspricht der Anteil der Fördermittel an der Finanzierung in etwa 18 %.

Die Beteiligung von (anderen) Verwaltungen bzw. Verwaltungsbereichen beläuft sich auf rund 23,4 Mio. € (rd. 12,5 % der Gesamtfinanzierung). Dies umfasst insbesondere Mittel zur sozialen Wohnraumförderung oder zur Ertüchtigung des öffentlichen Raums bzw. Erschließungsmaßnahmen. Davon werden rd. 13,6 Mio. € für die soziale Wohnraumförderung von den Vorhabenträgern des Wohnungsneubaus wieder an das Land Berlin zurückgezahlt (berücksichtigt bei Tab. 24, Finanzierungsanteile). Ein Kostenanteil von ca. 3,3 Mio. € (rd. 1,7 % der Gesamtfinanzierung) ist direkt von den Vorhabenträgern zu finanzieren. Dies umfasst einerseits z.B. Herstellungskosten für die Erschließung und Herrichtung der Grundstücke. Dazu kommt die Beteiligung an den Kosten für die Herstellung der sozialen Infrastruktur nach dem Berliner Modell der kooperativen Baulandentwicklung (rd. 2,5 Mio. €, rd. 1,3% der Gesamtfinanzierung). Da die Errichtung der Bauten vorfinanziert werden muss, werden diese Beträge in der KoFi vollumfänglich bei den Kosten und in der Finanzierungsübersicht als Mittelrückfluss gekennzeichnet (Tab. 24, Pkt. 10) bzw. bei den Finanzierungsanteilen dargestellt.

Tab. 24: Finanzierungsübersicht

Pkt.	Kostentragende	Summe Finanzierung in € (gerundet)	Anteil an Finanzierung gesamt in % (gerundet)
1	Summe Stadtumbau	32.541.000 €	17,5 %
2	Summe SIWANA	12.000.000 €	6,5 %
3	Summe Bezirk BENE- Programm	1.000.000 €	0,5 %
4	Summe Bezirk Haushalt	2.190.000 €	1,3 %
5	Summe SenStadtWohn Haushalt	1.275.000 €	0,7 %
6	Summe Direkte Zuweisung Bezirk	73.109.000 €	39,7 %
7	Summe Direkte Zuweisung Dritte	35.920.000 €	19,5 %
8	Summe Andere Verwal- tungsbereiche/Sonst.Träger	23.380.000 €	12,5 %
9	Summe Vorhabenträger	3.265.000 €	1,7 %

Pkt.	Kostentragende	Summe Finanzierung in € (gerundet)	Anteil an Finanzierung gesamt in % (gerundet)
	GESAMT	184.680.000 €	100 %
10	<i>Mittelrückfluss: Beteiligung Vorhabenträger an Herstellung der sozialen Infra- struktur bzw. Rückzahlung soz. Wohnraumförderung</i>	16.076.000 €	

Pkt.	Zusammenfassung: Finanzierungsanteile	Summe Finanzierung in €	Anteil an Finanzie- rung gesamt in % (gerundet)
2-7, (8)	Land Berlin* **	128.882.000,00 € (150.685.000,00€)***	70,0 % (81,5 %)***
1	Förderung***	33.541.000 € (11.738.000€)***	18,0 % (6,5 %)***
9,10	Vorhabenträger*	19.341.000,00 €	10,5 %
(8)	Summe sonstige Träger**	2.916.000,00 €	1,5 %
	GESAMT	184.680.000,00 €	100 %

* Der Mittelrückfluss für die Beteiligung der Vorhabenträger an den Herstellungskosten für die soziale Infrastruktur wurde hier bei den Vorhabenträgern als Finanzierungsanteil angerechnet und entsprechend dem Anteil des Landes Berlin reduziert.

** Im Bereich "Andere Verwaltungsbereiche/sonstige Träger" ist der Anteil sonstige Träger (betrifft Kita-Neubau durch einen Träger) gesondert aufgeführt, da es sich nicht zwangsläufig um eine öffentliche Finanzierung des Landes Berlin handelt.

*** Städtebaufördermittel werden zu einem Drittel vom Bund bereitgestellt und mit zwei Dritteln vom Land Berlin gegenfinanziert. Der Landesanteil an der Städtebauförderung entspricht rd. 21,5 Mio. €; demnach beträgt der Anteil der Finanzierung des Landes Berlin insgesamt rund 150 Mio. € und die "reine" Fördersumme rd. 12 Mio. € (Stadtumbau und BENE).

Der Umfang der Kosten und der Einsatz möglicher weiterer Förderungsmöglichkeiten sind im Rahmen der Konkretisierung einzelner Projekte zu prüfen. In Frage kommen neben dem Einsatz von Städtebaufördermitteln bspw.:

- Mittel der sozialen Wohnraumförderung für den Neubau aus dem Wohnungsneubaufonds,
- Mittel aus dem Sondervermögen Infrastruktur der Wachsenden Stadt und Nachhaltigkeitsfonds (SIWANA),
- Mittel der Wirtschaftsförderung, insbesondere zur Förderung der regionalen Wirtschaft (EFRE) sowie aus Programmen des ESF,
- Mittel aus dem Programm BENE - Berliner Programm für Nachhaltige Entwicklung,
- Förderangebote der Kreditanstalt für den Wiederaufbau (KfW), insbesondere im Kontext geplanter Sanierungsmaßnahmen an den Wohnungsbeständen,
- Mittel der Kunst- und Künstlerförderung des Landes Berlin.

Weitere Finanzierungsmöglichkeiten sind im Einzelfall zu prüfen. Die Kombinationsfähigkeit des Mitteleinsatzes aus unterschiedlichen Programmen ist zu beachten.

Übersicht Kosteneinsatz in Umsetzungsphasen

Zusammenfassend wird betrachtet (Schätzung), wie sich der Kosteneinsatz je Kostentragender auf den Umsetzungszeitraum verteilt. Der Umsetzungszeitraum von voraussichtlich ca. 10-12 Jahren wird hier in drei Phasen (kurz-, mittel- und langfristig) mit einer Spanne von ca. je 4 Jahren gegliedert.²¹³

Da sich durch die Überlappung der Zeiträume eine gewisse Unschärfe ergibt und zum jetzigen Planungsstand keine genauere Aufteilung, z.B. nach einzelnen Jahren, möglich ist, wird hier nur eine grobe Einordnung des Kosteneinsatzes in den unterschiedlichen Umsetzungsphasen gegeben, die im Rahmen der weiteren Planung genauer zu konkretisieren ist.

Der Mitteleinsatz ist in der mittleren Umsetzungsphase (von 2022-2026) am höchsten. Hier fallen rd. 42 % der Gesamtkosten an. In der ersten werden ca. 26% und in der dritten Umsetzungsphase rd. 32% der Gesamtkosten benötigt.

Diese Verteilung lässt sich vereinfacht begründen:

Maßgeblich sind insbesondere die Realisierungszeiträume der öffentlichen Bauten. Kurzfristig werden der Polizeiabschnitt realisiert und die Instandsetzungsmaßnahmen zur Paul-Simmel-Grundschule sowie des Rathauses (Bestandsbau) begonnen. Die Realisierung des Kulturbausteins wird voraussichtlich am Ende dieser Phase begonnen, so dass ein geringer Anteil bei der Direktzuweisung an den Bezirk bzw. bei den Stadtbaumitteln in dieser Phase berücksichtigt wird. Weitere Maßnahmen im Bereich Stadtbau liegen in dieser Phase schwerpunktmäßig im Bereich Grün- und Freiraumentwicklung sowie auf Planungsleistungen und Aktivierung der Beteiligten.

In den mittleren Zeitraum fallen der Großteil der Realisierung des Kulturbausteins, die Weiterführung der Instandsetzung von Paul-Simmel-Grundschule und Rathaus (Bestandsbau) sowie die Errichtung des Ersatzneubaus für das Stadtbad. Durch den Einsatz von Stadtbaumitteln werden im Wesentlichen Maßnahmen im Bereich Grün- und Freiraumentwicklung und zur Vorbereitung bzw. Herrichtung des Bereichs an der Götzstraße für das geplante Wohnquartier umgesetzt.

Der Kosteneinsatz in der dritten Umsetzungsphase ab 2026 umfasst im Wesentlichen Maßnahmen zur Vorbereitung und Umsetzung des Wohnquartiers wie Erschließungsmaßnahmen, aber auch den Bau der sozialen

²¹³ Als kurz-, mittel- bzw. langfristige Umsetzungszeiträume gelten:

- kurzfristig = 2018-22
- mittelfristig = 2022-26
- langfristig = 2026-30.

Infrastruktur (Neubauten von Kita und Jugendfreizeiteinrichtung), für die die Vorhabenträger anteilig an den Kosten beteiligt werden oder den Einsatz der sozialen Wohnraumförderung (Pkt. 1, 8, 9). Dazu kommen die Errichtung des Erweiterungsbaus am Rathaus sowie die Aufwertung des öffentlichen Raums am Tempelhofer Damm mit der Umgestaltung des Übergangs vom Rathaus in die westliche Parklandschaft. In dieser Phase wird ein wesentlicher Finanzierungsanteil durch Vorhabenträger und andere Verwaltungsbereiche gestellt.

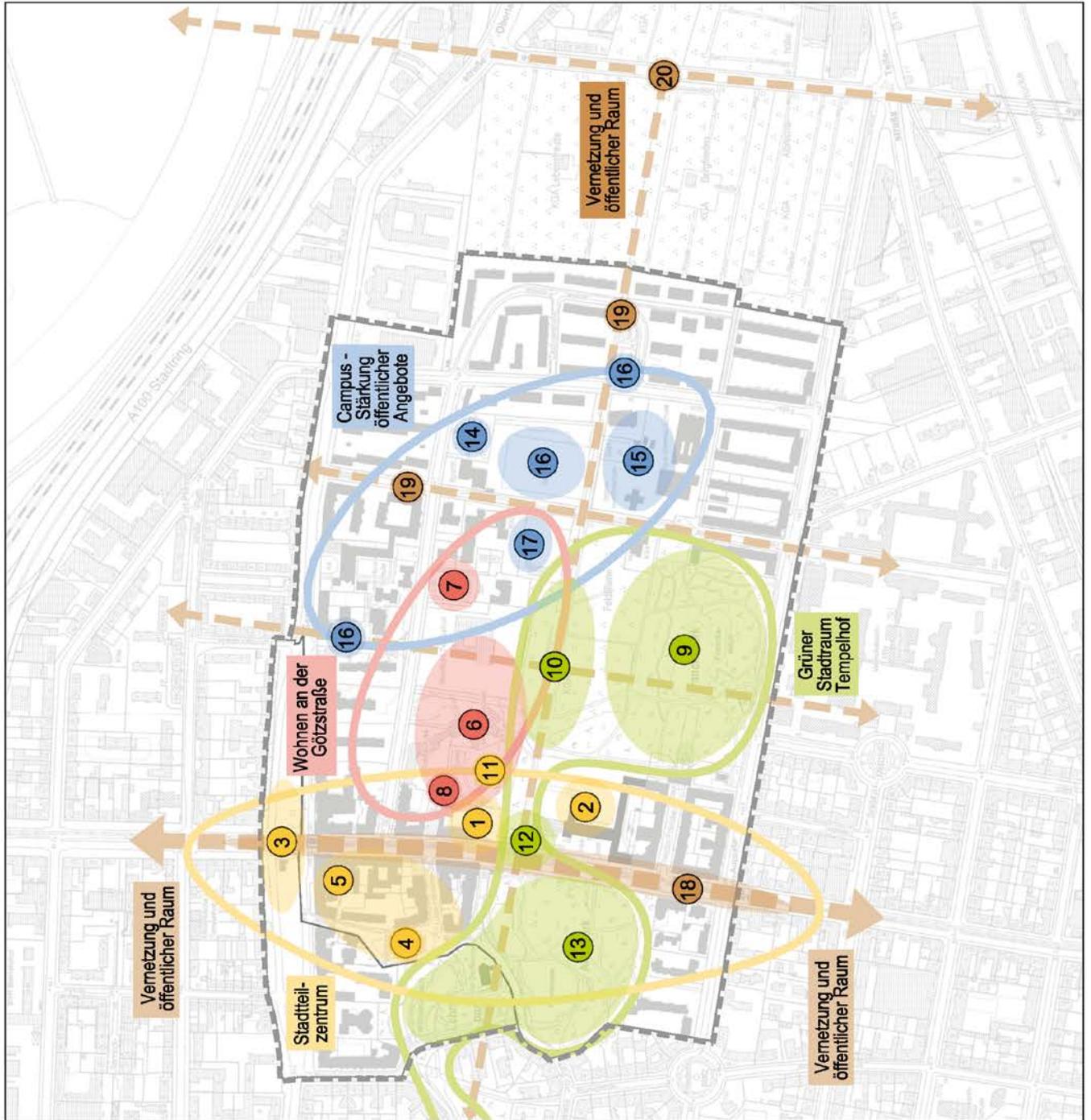
Tab. 25: Übersicht Kosteneinsatz in Umsetzungsphasen

Pkt.	Kostentragende	Kosteneinsatz kurzfristig in €* €	Kosteneinsatz mittelfristig in €* €	Kosteneinsatz langfristig in €* €
1	Summe Stadtumbau	10.589.500,00 €	13.964.500,00 €	7.987.000,00 €
2	Summe SIWANA	6.000.000,00 €	6.000.000,00 €	
3	Summe Bezirk BENE-Programm	1.000.000,00 €		
4	Summe Bezirk Haushalt			2.190.000,00 €
5	Summe SenStadt-Wohn Haushalt	775.000,00 €	500.000,00 €	
6	Summe Direkte Zuweisung Bezirk	12.689.000,00 €	35.410.000,00 €	25.010.000,00 €
7	Summe Direkte Zuweisung Dritte	17.358.500,00 €	18.561.500,00 €	
8	Summe Andere Verwaltungsbereiche/Sonstige Träger		450.000,00 €	22.930.000,00 €
9	Summe Vorhabenträger		1.805.000,00 €	1.460.000,00 €
	Summe	48.412.000,00 €	76.691.000,00 €	59.777.000,00 €

* jeweils gerundet

Projektplan Stadtumbauegebiet

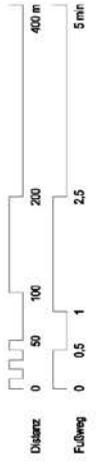
Art und Inhalt der Maßnahmen, aus denen sich die Projekte zusammensetzen, finden sich in der Maßnahmentabelle wieder.



Vorbereitende Untersuchungen Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

Stand 26.04.2018

Maßstab 1:5.000 (im Original DIN A3)



Ordnungsmaßnahmen

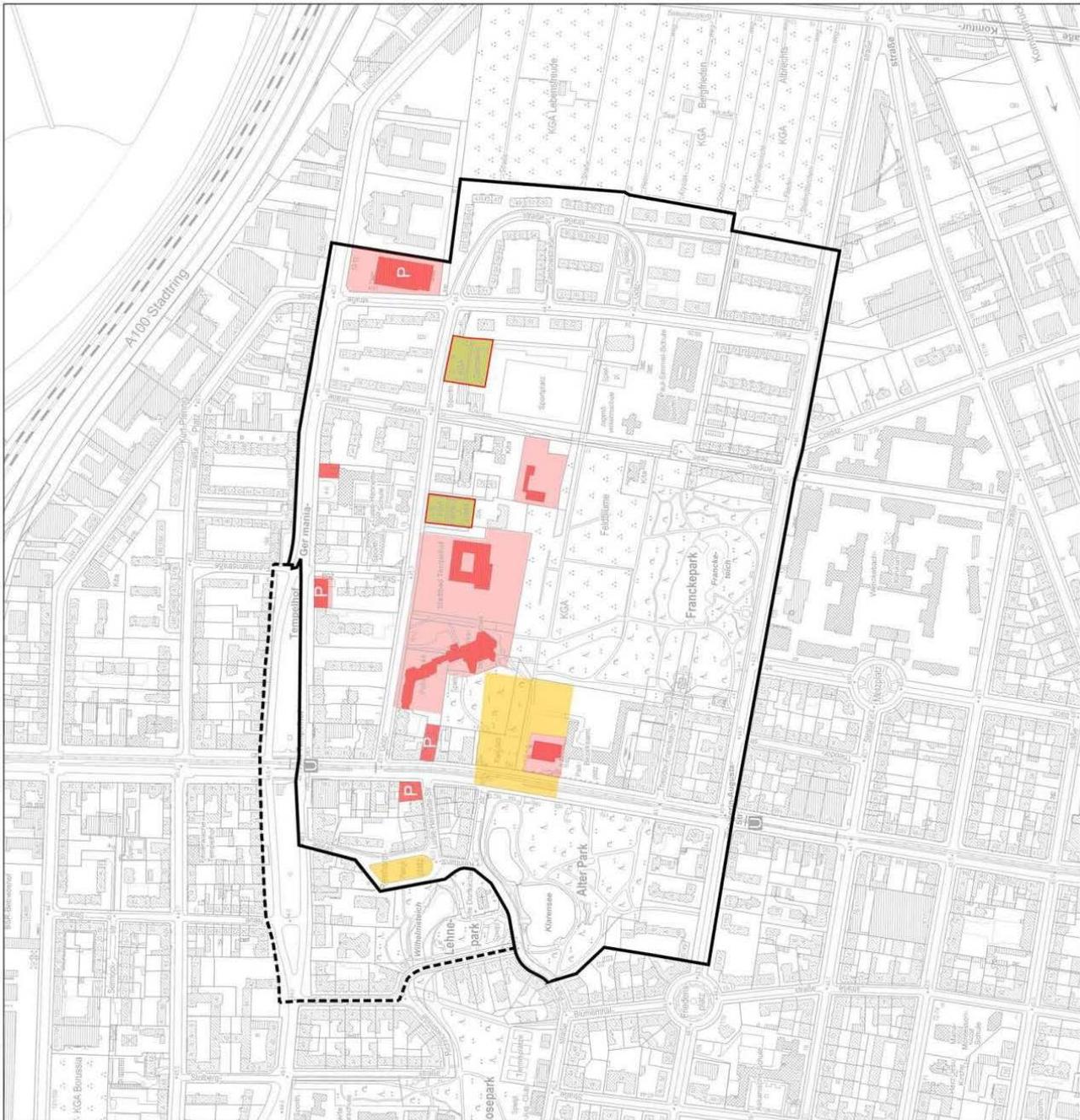
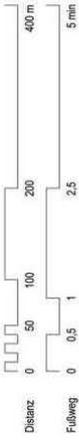
-  Abbruch und Tiefenräumung/
Beräumung Freiflächen
-  privat, als Vorbereitung für Neubau am Standort
-  Beräumung von Park-/Steiplätzen sowie Freiflächen
-  Beräumung von Kleingartenanlagen
-  Umzugsmanagement kurzfristig

-  Grenze Untersuchungsgebiet
-  erweiterter Betrachtungsraum

Vorbereitende Untersuchungen Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

Stand 18.10.2017

Maßstab 1:5.000 (im Original DIN A3)



Planergemeinschaft

Planergemeinschaft für Stadt und Raum eG | Lietzenburger Str. 44 | 10789 Berlin

Planungen/Instrumente

Planungsverfahren (z. B. Wettbewerb)

Städtebau

Hochbau

Gutachten

Freiraumplanung

Fuß- und Radroute

Verkehr (MV/Straßenraum)

Formelle Bauleitplanung

Bebauungsplanverfahren

Steuerung

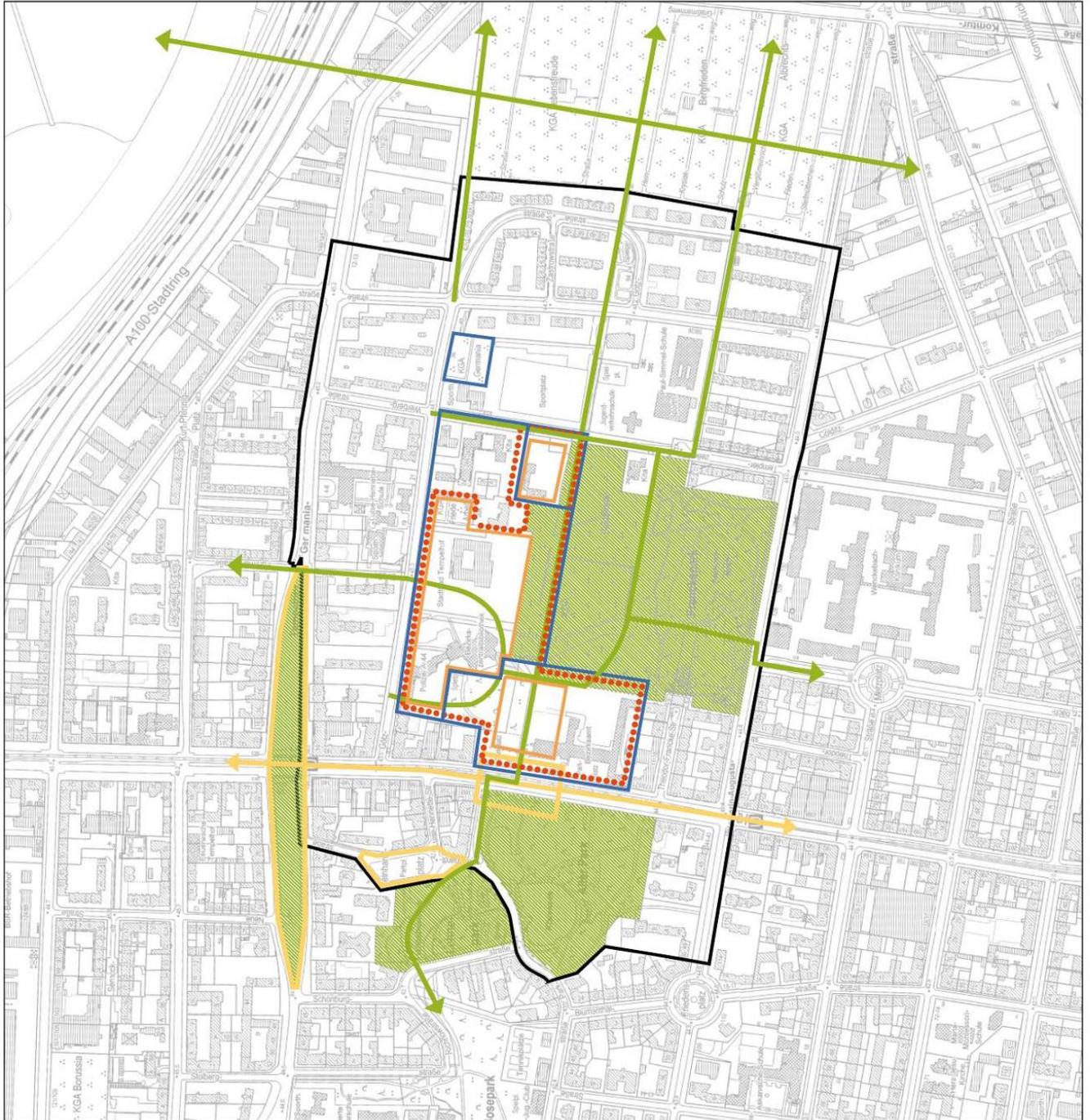
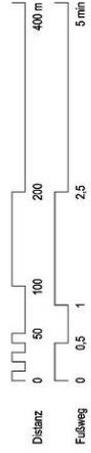
Im Rahmen des besonderen Städtebaurechts ist ein Gebietsbeauftragter zur Koordinierung und Steuerung der Gesamtmaßnahme einzusetzen. Für folgende Aufgaben ist der Bedarf für weitere Beauftragte zu prüfen:
 - Umzugsmanagement von KGA
 - Projektsteuerung der öffentlichen Baumaßnahmen

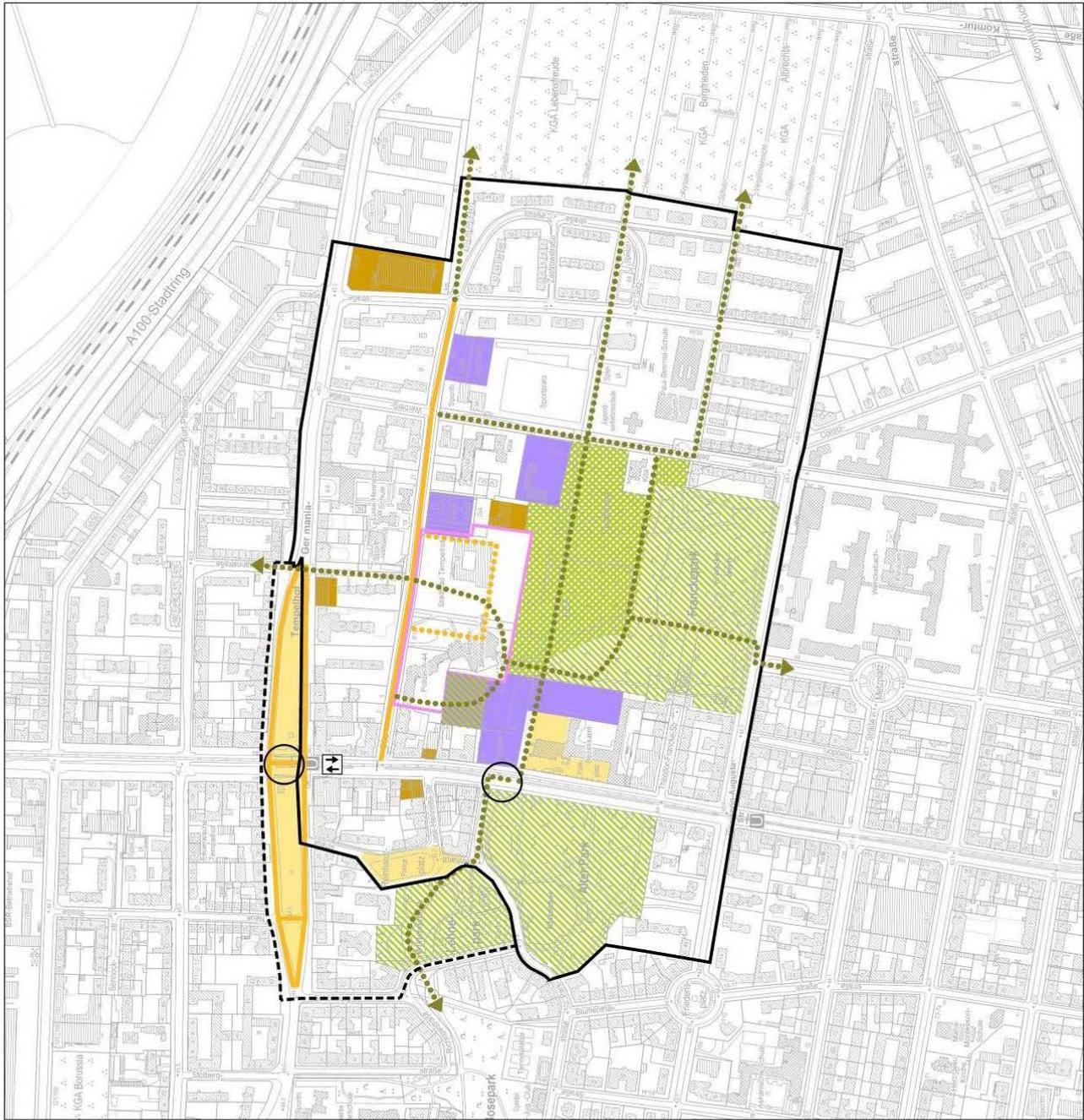
Grenze Untersuchungsgebiet

Vorbereitende Untersuchungen Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld

Stand 7.7.2017

Maßstab 1:5.000 (im Original DIN A3)





Baumaßnahmen

- Hochbau, vorrangig für Wohnungsbau (Wohnquartier Götzstraße*)
- Form noch zu klären
- Hochbau, öffentlich
- Form noch zu klären
- Hochbau, private Einzelmaßnahme
- Form noch zu klären
- Sanierung von Verbindungen für den Kfz-Verkehr
- Neuanlage von Verbindungen für den Kfz-Verkehr
- Platzanlage
- Aufwertung/Qualifizierung von Verbindungen für den Fuß- und Fahrradverkehr
- Knotenpunktgestaltung
- landschaftsarchitektonische Maßnahmen an Parkanlage
- landschaftsarchitektonische Maßnahmen an KGA
- barrierefreier Zugang

- Grenze Untersuchungsgebiet
- erweiterter Betrachtungsraum

**Vorbereitende Untersuchungen
Rathaus Tempelhof und näheres Umfeld**

Stand 18.10.2017

Maßstab 1:5.000 (im Original DIN A3)

0 50 100 200 400 m

0 0,5 1 2,5 5 min

↑

5.3 Gesamteinschätzung der Wirtschaftlichkeit

Insgesamt wird für das vorgeschlagene Konzept "Neue Mitte Tempelhof" ein Gesamtvolumen von ca. 185 Mio. € veranschlagt. Der überwiegende Kostenanteil (ca. 140 Mio. €) der geplanten Maßnahmen entfällt auf die Errichtung der öffentlichen Gebäude und ist durch das Land Berlin zu finanzieren.

Für die zentralen Stadtbausteine (Polizei, Stadtbad Tempelhof, Bezirkszentralbibliothek und Rathuserweiterung) wurden im Rahmen der begleitenden Machbarkeitsstudie jeweils Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen erarbeitet. Angesichts des hohen Investitionsvolumens für die städtebauliche Entwicklungsstrategie "Neue Mitte Tempelhof" wurden diese Erkenntnisse mit der Wirtschaftlichkeit des gesamten Maßnahmenpaketes im Zusammenhang betrachtet. Die Ergebnisse werden hier zusammenfassend dargestellt.

Anhand einer "Nutzwert-Analyse" (Anlagenband, dort Anlage 1) werden vier Szenarien verglichen, die unterschiedliche Stufen für die Entwicklung des Gebiets darstellen. Die möglichen Gebietsentwicklungen bewegen sich zwischen einer reinen Bestandssicherung (Minimalvariante) bis hin zum Szenario mit einer starken Überformung der vorhandenen städtebaulichen Struktur und hoher baulicher Verdichtung, bei der auch benachbarte Flächen wie bspw. die Sport- und Kleingartenanlagen einbezogen werden (Maximalvariante). Durch die Gegenüberstellung der unterschiedlichen Szenarien werden die Kosten und Umsetzungsfähigkeit der Szenarien (Aufwand) mit den dadurch zu erzielenden Effekten (Nutzen) ins Verhältnis gesetzt. Das sind:

- Kostenaufwand und langfristige Wirkung der Investition
- Ertüchtigung und Anpassung der öffentlichen Infrastruktur
- Schaffung von (bezahlbarem) Wohnraum
- Städtebauliche bzw. stadtwirtschaftliche Mehrwerte, d.h. inwiefern das jeweilige Szenario zum Erreichen der städtebaulichen Entwicklungsziele aus Kap. 3.2 beiträgt
- Umsetzbarkeit/Betroffenheit der Akteure

Im Ergebnis ist das Konzept "Neue Mitte Tempelhof" trotz des hohen Investitionsvolumens als die wirtschaftlichste Lösung anzusehen.

Differenzierung des Kostenaufwandes

Im Hinblick auf den Kosteneinsatz insgesamt bzw. in Bezug auf die Ertüchtigung und Anpassung der öffentlichen Infrastruktur ist zu beachten:

- Das Konzept "Neue Mitte Tempelhof" ist förderfähig. Von der Gesamtsumme in Höhe von rd. 185 Mio. € können ca. 23 % der Kosten anteilig durch Förderung bzw. von sonstigen Trägern ko- oder refinanziert (Mittlerückfluss) werden. Es ergibt sich ein Finanzierungsanteil von ca.

132 Mio. € für das Land Berlin (bzw. rd. 153 Mio. € inkl. der Anteile des Landes Berlin an den Städtebaufördermitteln).

- In der Kostenübersicht sind alle Kosten aufgeführt, die im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept "Neue Mitte Tempelhof" und den 20 Projekten zur Umsetzung des Stadtumbaugebiets stehen. Mit Maßnahmen wie bspw. der Ertüchtigung der Paul- Simmel-Grundschule geht dies weit über die städtebauliche Neuordnung im Kernbereich (Verlagerung der öffentlichen Bauten und Schaffung von Wohnungsneubauf Flächen) hinaus. Ein erheblicher Teil der Kosten muss kurz- bis langfristig auch ohne die Umsetzung des Konzepts ohnehin vom Land Berlin getragen werden:
- Für die Instandhaltung der bestehenden öffentlichen Bauten, Straßen- bzw. Grün- und Freiräume im Gebiet müssten mindestens 70 Mio. € investiert werden. Dies sind z.B. die Kosten für die Sanierung des Rathauses Tempelhof oder der Paul-Simmel-Grundschule. Die reine "Funktionssicherung" des Gebiets - ohne jegliche Verbesserung der städtebaulichen Struktur oder Schaffung von Wohnungsneubauf Flächen- würde demnach allein 40% der Gesamtkosten des Konzepts "Neue Mitte Tempelhof" verursachen.
- Dies stellt jedoch keine mögliche Option dar: Im Hinblick auf die "wachsende Stadt" müssen Lösungen für die Unterbringung des bereits heute bestehenden Personalzuwachses in der bezirklichen Verwaltung (Rathaus) und der Polizei gefunden und neue Einrichtungen für die Kinder- und Jugendbetreuung geschaffen werden. Mit Kosten in Höhe von rd. 90 Mio. € fallen ca. 50% der Gesamtkosten des Konzepts "Neue Mitte Tempelhof" an, nur um die Funktionsfähigkeit des Gebiets zu sichern und den akuten bezirklichen Mehrbedarf an sozialer Infrastruktur ("Bedarfsanpassung") unterzubringen. Werden die Kosten betrachtet, die jeweils vom Land Berlin finanziert werden müssen, sind sogar 57% der Gesamtkosten für "Sowieso"-Maßnahmen aufzuwenden.
- Als „Gegenleistung“ für die Mehrkosten (rd. 94 Mio. € bzw. 64 Mio. € Finanzierungsanteil Land Berlin) des Konzepts "Neue Mitte Tempelhof" gegenüber einer reinen Bedarfsanpassung werden umfangreichere und bessere öffentliche Angebote geschaffen, zusätzliche Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums umgesetzt und vorbereitende Maßnahmen für die Herrichtung der Wohnungsneubauf Flächen finanziert. Zu nennen sind insbesondere:
 - Angesichts der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung der "wachsenden Stadt" werden mittel- bis langfristig weitere Flächenbedarfe erforderlich sein. In den Raumprogrammen für die Rathaus-erweiterung und das Polizeigebäude wurden deshalb "Flächenreserven" in angemessenem Maß vorausschauend einkalkuliert (entspricht rd. 16 Mio. € zusätzlichen Kostenaufwand gegenüber reiner Bedarfsanpassung).

- Der Neubau eines integrierten Kultur- und Bildungsbausteins kostet selbstverständlich erheblich mehr als die reine Instandsetzung der Bezirkszentralbibliothek (Differenz rd. 37 Mio. €). Allerdings sind die Kosten nicht vergleichbar: im Konzept des Kultur- und Bildungsbausteins der „Neuen Mitte Tempelhof“ ist nicht nur eine Verdoppelung der Flächen für die Bezirkszentralbibliothek vorgesehen; es werden zusätzlich ca. 7.000 m² BGF neue Flächen für Kultur- und Bildungsnutzungen geschaffen, um dem eklatanten Mangel und Verlust an weiteren Flächen im Bezirk entgegenzuwirken. In der Machbarkeitsstudie wird nachgewiesen, dass das angenommene Raumprogramm angemessen und die Maßnahme wirtschaftlich ist. Dazu kommt, dass die Instandsetzung des Bestands mit einem Erweiterungsbau (zusammengenommen gleich Fläche des Neubaus) theoretisch das gleiche wie Abbruch und Neubau des Kultur- und Bildungsbausteins (Option ist baulich nicht umsetzbar) kosten würden.
- Es werden die Voraussetzungen zur Errichtung von innerstädtischem Wohnen mit etwa 500 Wohneinheiten geschaffen und dabei der Einsatz von sozialer Wohnraumförderung zur Schaffung von 200 mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungen mit allein rd. 18.000 Mio. € als Vorfinanzierung in der KoFi berücksichtigt (Rückzahlung durch Bauherren rd. 13,6 Mio. €).

Langfristige Wirkung der Investitionen und Anpassung der öffentlichen Infrastruktur

Mit dem Konzept der "Neuen Mitte Tempelhof" werden zudem funktionale Mehrwerte geschaffen und langfristig Kosten eingespart:

- Einer reinen Instandsetzung stehen insbesondere beim Kultur- und Bildungsbaustein, aber auch beim Stadtbad Tempelhof, tlw. erheblich höhere Kosten für die Ersatzneubauten gegenüber. In beiden Fällen sind die funktionalen Mehrwerte ein zentrales Argument für den Neubau:
 - Funktionale Defizite können auch bei einer Modernisierung im Bestand nicht behoben werden. Erst durch die Neubauten werden flächeneffiziente und hinsichtlich energetischer-, bautechnischer- und nutzungsbedingter Vorgaben optimale Grundrisse entwickelt, durch die langfristig dauerhaft laufende Betriebs- und Reinigungskosten eingespart werden. Im Dialog mit den Gebäudenutzern werden optimierte Raum- und Funktionsprogramme realisiert, die ein effizienteres Personalmanagement ermöglichen, so die Dienstleistungsqualität verbessern und insgesamt das Wohlbefinden der Nutzerinnen und Nutzer sowie der Mitarbeitenden steigern.
 - Die Nutzungsansprüche an beide Gebäude haben sich stark gewandelt: Mit den Ersatzbauten werden den aktuellen bzw. zukünftigen Anforderungen entsprechende Konzepte umgesetzt, die auf die Ansprüche und Bedarfe einer sich wandelnden und

demografisch veränderten Gesellschaft ausgerichtet sind. Auch der tlw. erhebliche Flächenzuwachs trägt zu einem breiteren und verbesserten öffentlichen Angebot bei.

- In einem langfristigen Betrachtungszeitraum (rd. 30 Jahre) sind die zu erwartenden Sanierungskosten bei den Neubauten der sozialen Infrastruktur geringer als die, die für eine laufende Ertüchtigung der Bestandsbauten aufzubringen sind. Auch der verbleibende Restwert der Neubauten ist in diesem Betrachtungszeitraum gegenüber den bereits heute ca. 40-50 Jahre alten Bestandsbauten noch wesentlich höher.
- Durch die Standortverlagerung der öffentlichen Gebäude werden strategisch wichtige Grundstücke an der Götzstraße für die städtebauliche Neuordnung des Areals und die Schaffung von Wohnraum auf landeseigenen Flächen frei. Gleichzeitig eignen sich die Ersatzstandorte tlw. nicht für den Wohnungsbau bzw. lassen keine hohe Ausnutzung zu. Insgesamt werden damit alle betroffenen landeseigenen Flächen in Wert gesetzt.
- Mit der Schaffung von zusätzlichen bezirkseigenen Flächen fallen Mietkosten für angemietete Flächen weg (z.B. Büroflächen für Bezirksverwaltung), können Nutzungskonflikte entschärft (z.B. Doppelnutzung von Schulgebäuden) und das bezirkliche Flächenmanagement unabhängiger von den Entwicklungen auf dem privaten Immobilienmarkt auf zukünftige Entwicklungen bzw. Flächenbedarfe ausgerichtet werden.

Schaffung von Flächen für Wohnungsneubau

Mit der Umsetzung des Konzepts „Neue Mitte Tempelhof“ werden rd. 2,8 ha Bruttowohnbauland für die Errichtung von in etwa 500 Wohneinheiten (ca. 50.000 m² BGF) geschaffen.

Aufgrund der in den letzten Jahren deutlich spürbaren und gemäß Prognosen weiter ansteigenden Bevölkerungszahl in Berlin kommt der Entwicklung von Wohnungsneubaustandorten eine sehr hohe wohnungspolitische Bedeutung zu. Insbesondere die Revitalisierung und Nachverdichtung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen ist hierbei zentral: Im Vergleich zur "Außenentwicklung" am Stadtrand werden bei der "Innenentwicklung" der zusätzliche Flächenverbrauch reduziert; Boden, Natur und Landschaft geschont und die vorhandene soziale und verkehrliche Infrastruktur optimal ausgenutzt. Das spart in hohem Maße Kosten für weitere Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen und vermeidet zudem zusätzliche Verkehre ins Umland. Dabei gilt es vor allem die knappen, landeseigenen Flächen zu aktivieren, um sozial geförderten Wohnungsneubau optimal umsetzen zu können.

- Die öffentlichen Gebäude sind nach dem städtebaulichen Leitbild aus den 50er/60er Jahren als Solitäre in der Stadtlandschaft platziert. Trotz einer geringen baulichen Dichte lassen sich die Grundstücke daher nicht nachverdichten. Gleichzeitig handelt es sich bei den umgebenden Freiflächen

nicht um qualitätvolle Grünräume, sondern wie insbesondere das Beispiel der Bezirkszentralbibliothek zeigt, um wenig brauchbares "Abstandsgrün".

- Erst durch die "Rochade" (Standortverlagerung) der öffentlichen Einrichtungen werden aber die Voraussetzungen geschaffen, um an diesem innerstädtischen, hoch erschlossenen Standort größere zusammenhängende Flächen für dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Stadtwirtschaftliche Mehrwerte

- Die Eigentumsverhältnisse erleichtern es, zusätzlichen Wohnraum mit sozial verträglichem Mietpreisangebot zu schaffen. Die Kosten für den Einsatz von sozialer Wohnraumförderung für 200 Wohneinheiten (Berechnung nach Berliner Modell; nur Finanzierungsanteil Land Berlin) in Höhe von rd. 18 Mio. € sind in der Kostenaufstellung erfasst.
- Die Wertsteigerung der landeseigenen Flächen, die durch die städtebauliche Neuordnung entlang der Götzstraße in Flächen für Wohnung umgewandelt werden, liegt nach erster Schätzung in etwa bei 22 Mio. €. ²¹⁴ Die Annahme ist auf Grundlage heutiger Werte grob errechnet und im weiteren Planungsverlauf zu konkretisieren. Unabhängig vom genauen Wert bzw. davon, ob die Flächen bspw. durch Sacheinlage einer landeseigenen Wohnungsbaugesellschaft übertragen, per Erbpacht vergeben oder veräußert werden, wird dem Land Berlin ein bei der Finanzierung anrechenbarer Wert entstehen.
- Der Kostenaufwand für das Herrichten der Wohnungsneubauf Flächen ist verhältnismäßig gering. Anders als bei der Entwicklung von Quartieren am Stadtrand kann hier die vorhandene Infrastruktur mitgenutzt werden; es sind kaum zusätzliche Erschließungskosten zu leisten. Zudem können Vorhabentragende für den Wohnungsneubau an den Kosten für den Bedarf an sozialer Infrastruktur, der durch die zusätzlichen Wohnungen ausgelöst wird, beteiligt werden.

Städtebauliche bzw. stadträumliche Mehrwerte

Der Nutzen einer städtebaulichen Intervention lässt sich nicht allein am Kostenaufwand bemessen. Aspekte wie bspw. stadtstrukturelle oder sozio-ökonomische, ökologische, o.ä. Mehrwerte sind ebenso zu berücksichtigen wie politische Vorgaben oder gesamtstädtische Aufgabenfelder. Dem Kostenaufwand werden im Hinblick auf die vorab definierten Kriterien folgende städtebauliche Mehrwerte des Szenarios gegenübergestellt:

- Mit dem Konzept Neue Mitte Tempelhof wird rund um das Rathaus ein "Kultur- und Bürgerzentrum" am Tempelhofer Damm geschaffen, das dem

²¹⁴ (Annahme für 2,0 ha Nettowohnbauland nach Bodenrichtwert bei GFZ 2,0, Stichtag 31.03.2017; Kosten für Ersatzgrundstücke der öffentlichen Infrastrukturbauten nicht berücksichtigt)

Gebiet eine neue "Adresse" verleiht, als Frequenzbringer den Tempelhofer Damm belebt und positive Effekte für die Geschäftsstraßenfunktion erwarten lässt. Der im Bezirk strategisch günstig gelegene Standort bietet sich für die Konzentration von kulturellen Nutzungen sowie bezirklichen Verwaltungsflächen an. Insgesamt wird dem Bereich seine Bedeutung als zentrentragendem Stadtraum für Tempelhof zurückgegeben.

- Die "Bibliothek+++" bildet zusammen mit dem Rathaus Tempelhof das Leuchtturmprojekt für die "Neue Mitte Tempelhof". Die Kombination unterschiedlicher kultureller Nutzungen stellt ein (bislang) einzigartiges Angebot in Berlin dar, das als "Wohnzimmer des Quartiers" der Nachbarschaft funktioniert und gleichzeitig überbezirkliche Strahlkraft entwickeln kann.
- Die städtebauliche Neuordnung führt zur Aufwertung der städtebaulichen Struktur und des Stadtbildes durch neue attraktive Bauten und Platzfolgen, zur Qualifizierung der Grün- und Freiräume mit einer sinnvollen Integration der zentral gelegenen Kleingartenanlage, zu einer höheren Durchlässigkeit des Raums und besseren Vernetzung der angrenzenden Bereiche sowie zur Stärkung der übergeordneten Grünraumverbindung.
- Das Gebiet rund um das Rathaus Tempelhof ist ein öffentlicher Ort, der durch sein prägnantes Patchwork aus öffentlichen Solitärgebäuden, Gründerzeitbauten, Einkaufsstraße, Parklandschaft und "Kleingartenoase" heterogen und spannungsvoll ist. Die städtebauliche Neuordnung ermöglicht, räumliche Bezüge neu zu interpretieren und städtebauliche Strukturen zu stärken, um einen charaktervoller Raum zu entwickeln, der der Identität des gewachsenen urbanen Raumes entspricht.
- Mit der Erneuerung der öffentlichen Funktionen werden zusätzliche Angebote sowie Synergien zwischen den Einrichtungen geschaffen. Öffentliche Angebote werden stärker auf Bedürfnisse sich wandelnden Gesellschaft zugeschnitten und insgesamt ein breiteres Spektrum an attraktiven, modernen öffentlichen Angeboten geschaffen, um die Wohnzufriedenheit in Gebiet, Umfeld und darüber hinaus zu verbessern.
- Zusätzliche Einwohnende führen zur besseren Auslastung der Infrastruktur und Stärkung der kleinräumlichen Nachfrage nach Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten. Wohnen im Kernbereich stärkt die Nutzungsmischung und trägt zur Belebung des öffentlichen Raums und Stabilisierung des Zentrums bei.
- Mit dem Wohnquartier an der Götzstraße wird nicht nur der politischen Zielsetzung zur Beförderung von Wohnungsneubau entsprochen, sondern auch ein Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet. Die Nachverdichtung zentraler Lagen reduziert die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen am Stadtrand. Durch die Neuordnung wird zwar die Versiegelung im Gebiet insgesamt steigen, aber es besteht auch die Möglichkeit, hohe Anforderungen an eine nachhaltige Energieversorgung, Regenwasserbewirtschaftung, Stadtklima und Aufwertung der ökologischen Funktionen des Gebiets umzusetzen.

Fazit

Mehr als die Hälfte der ermittelten Kosten (rund 57%) entstehen dem Land Berlin ohnehin kurz- bis langfristig für die Anpassung an aktuell erforderliche Bedarfe. Für die Mehrkosten (ca. 64 Mio. € Finanzierungsanteil Land Berlin) des Konzepts "Neue Mitte Tempelhof" gegenüber einer reinen Bedarfsanpassung werden umfangreichere und bessere öffentliche Angebote geschaffen, zusätzliche Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums umgesetzt und vorbereitende Maßnahmen für die Herrichtung dringend benötigter Wohnungsneubaufflächen finanziert. Insgesamt wird der Kostenaufwand im Verhältnis zu den funktionalen und städtebaulichen Mehrwerten wie Stärkung der Zentrumsfunktion, Schaffung von Wohnungsneubaufflächen oder Qualitätssteigerung öffentlicher Grün- und Freiräume als wirtschaftlich angesehen. Durch das Konzept werden attraktive öffentliche Angebote, insbesondere rund um den Tempelhofer Damm geschaffen, die den zukünftigen Anforderungen entsprechen und den zentralen Bereich nachhaltig stärken. Mit dem Kultur- und Bürgerzentrum rund um das Rathaus erhält das Gebiet eine neue "Adresse" und seine Bedeutung als Stadtteilzentrum in Tempelhof zurück.

Der innerstädtische, hoch erschlossene Standort ist für die Schaffung von Wohnungsneubau attraktiv. Erst durch die Umsetzung des Konzepts "Neue Mitte Tempelhof" werden die Voraussetzungen geschaffen, um Wohnungsneubau in nennenswerter Größenordnung in diesem Bereich errichten zu können. Die Nachverdichtung mit weiteren Wohnangeboten ergänzt und wertet das Nutzungsspektrum des Gebiets auf und leistet gleichen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung. Da es sich um landeseigene Flächen handelt, kann die öffentliche Hand hier die politische Verpflichtung zur Förderung von dringend benötigtem, gefördertem Wohnraum optimal umsetzen. Der Umsetzungsaufwand und die Betroffenheit von vorhandenen Akteuren werden als angemessen gewertet.

6 Ausblick/Umsetzung

Mit dem Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen wird das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg einen Beschluss zu den Zielen und Maßnahmen und der Senat von Berlin über die Festsetzung eines Stadtumbaugebietes fassen. Mit diesen Beschlüssen geben die Beteiligten (Senat und Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg) eine verbindliche Absichtserklärung ab, dass das vorgeschlagene Konzept in den nächsten 10-12 Jahren umgesetzt werden soll. Allerdings bietet das vorliegende Maßnahmenpaket zunächst nur eine Übersicht über die geplanten Projekte. Es bedarf noch einer Vielzahl vertiefender Untersuchungen, Planungen und Abstimmungsprozesse für die Koordination und Umsetzung des Maßnahmenpakets. Wesentliche Voraussetzungen für die Realisierung bilden hierbei die Schaffung des Planungsrechts über die Festsetzung von Bebauungsplänen und die Anmeldung bzw. Bereitstellung der notwendigen Finanzmittel bei den entsprechenden Stellen. Im Rahmen der weiteren Planungsschritte können auch neue Erkenntnisse zu Tage treten, die Änderungen an dem vorliegenden Konzept notwendig machen. So ist die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens grundsätzlich ergebnisoffen.

Die geplanten Projekte und Maßnahmen, die auch den einzelnen Projektblättern entnommen werden können, sind weiter zu konkretisieren. Grundsätzlich setzen sich diese aus vertiefenden Planungen sowie Bau- und Ordnungsmaßnahmen zusammen.

Planungen und Untersuchungen umfassen z.B.:

- Wettbewerbs- und Planungsverfahren für Städtebau, Freiraumplanung und Hochbauten
- weitere bzw. vertiefende fachliche Gutachten / Untersuchungen
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauen
- Umsetzung und Etablierung der Zuständigkeiten für Stadtumbaugebiet, Bauleitplanung und Sicherung der fachlichen Steuerung
- Projektmanagement und Prozessplanung
- Finanzplanung und -anmeldung
- Konzeption und Etablierung von Informations- und Beteiligungsgremien.

Ordnungs- und Baumaßnahmen sind insbesondere:

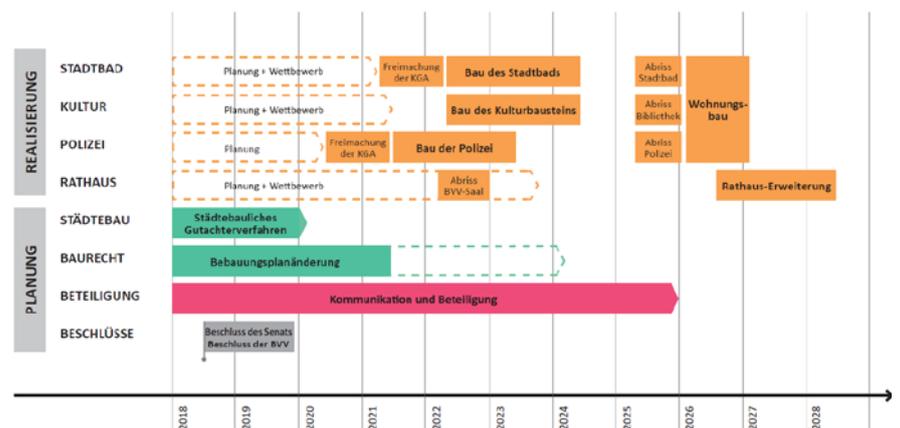
- Neubau und Modernisierung von öffentlichen Einrichtungen
- Neubau von Wohnungsbauten mit sozialer Wohnraumförderung
- Umgestaltung / Erneuerung von Grün- und Freiflächen
- Abbruch und Umzugsmanagement der öffentlichen Bauten und die von der Verlagerung betroffenen Kleingartenanlagen.

Ablauf der Hochbaumaßnahmen

Der gesamte Realisierungsprozess wird voraussichtlich 10-15 Jahre beanspruchen. Die Umsetzungsphase wird mit vielen Veränderungen im Gebiet und teilweise mit Einschränkungen durch Baumaßnahmen verbunden sein. Mit der weiteren Planung der Hochbauten werden die einzelnen Bauabläufe erarbeitet und aufeinander abgestimmt, um die Auswirkungen der Maßnahmen und eventuelle Beeinträchtigungen der anliegenden Bewohner und Bewohnerinnen möglichst gering zu halten. Das Angebot der öffentlichen Einrichtungen soll ohne Unterbrechungen aufrechterhalten werden.

Das Umsetzungsszenario sieht aus heutiger Sicht folgende Reihenfolge vor:

- Neubau Polizeigebäude ab 2020/21
- Neubau Kultur- und Bildungsgebäude ab 2022
- Neubau Stadtbad ab 2022/23
- Neubau Rathausenerweiterung ca. ab 2024
- Wohnungsneubau ca. ab 2026.



Für die Finanzierung der einzelnen Maßnahmen sind im weiteren Verlauf gesonderte Anmeldungen bei den entsprechenden Stellen vorzunehmen oder auch Vereinbarungen mit Vorhabenträgern zu treffen. Entsprechend der jeweiligen Finanzierungsquelle umfassen die entsprechenden Vorgänge z.B. die Anmeldung in der Investitionsplanung, bei Fördergebern oder den Haushalten der betroffenen Verwaltungsbereiche. Grundlage für die weitere Finanzplanung ist eine Vertiefung der Kostenschätzung auf Basis detaillierter Bedarfsprogramme und Planungen. Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen bieten hierfür eine erste Orientierung.

Die Grundstücke der öffentlichen Gebäude befinden sich in unterschiedlichen Fachvermögen des Landes Berlin bzw. von Landesbetrieben. Es sind Grundstücksgeschäfte erforderlich, um die Verlagerung und den Tausch der Grundstücke unter den einzelnen öffentlichen Funktionen umzusetzen und die Flächen für den Wohnungsneubau bereit zu stellen. Eine genaue Planung der Übertragungen wird auf der Grundlage einer städtebaulichen Planung die Aufgabe kommender Planungsphasen sein.

Beteiligung und Information zum weiteren Prozess

Mit der Festlegung als Stadtumbaugebiet, kann der Bezirk Tempelhof-Schöneberg innerhalb dieser Kulisse Finanzierungsmittel des Förderprogramms "Stadtumbau" für die Umsetzung von öffentlichen Baumaßnahmen und deren planerische Vorbereitung sowie für eine öffentliche Begleitung und Bürgerbeteiligung einsetzen. Für die Entwicklung des Gebiets ist es unerlässlich, dass möglichst viele Akteure, Bewohnerinnen und Bewohner, Gewerbetreibende und Eigentümer an dem Prozess partizipieren. Auch seitens des Fördergebers wird erwartet, dass für die im Stadtumbau finanzierten Projekte eine angemessene Beteiligung der Bürger erfolgt.

Die Steuerung des Stadtumbaugebietes einschließlich der Beteiligung und Information der Akteure geht mit Senatsbeschluss in die Verantwortung des Bezirkes über. Dieser wird sich anschließend in der Regel über einen Gebietsbeauftragten externe Unterstützung u.a. für Koordination, Beteiligung, Vorbereitung und planerische Vertiefung der Stadtumbauprojekte einholen.

Das Spektrum der Beteiligungsmöglichkeiten ist breit. Es reicht von der Information über die direkte Mitwirkung an Planungen bis hin zu projektbezogenen oder auch dauerhaften Kooperationen. Die Formate der Beteiligung, Öffentlichkeitsarbeit und Information für Betroffene und die interessierte Öffentlichkeit sind noch im weiteren Verfahren zu konkretisieren und werden sich hinsichtlich der Heterogenität von Projekten und Aufgaben unterscheiden.

Nächste Schritte (ab Senatsbeschluss):

- Beauftragung eines externen Planungsbüros für die Funktion des "Gebietsbeauftragten" zur Koordinierung, Beteiligung, Vorbereitung und planerischen Vertiefung der Stadtumbauprojekte auf Grundlage einer noch durchzuführenden Ausschreibung
- Abstimmungen zu den zukünftigen Beteiligungsformaten im Rahmen des Stadtumbaus
- Einleitung von Bebauungsplanverfahren (Aufstellung bzw. Änderung)
- Städtebauliche, verkehrliche und weitere fachliche Vertiefung zur Klärung der städtebaulichen Situation und Erschließung des Kernbereichs; insbesondere städtebauliche Vertiefung des Auftaktbereichs rund um das Rathaus und Kulturbaustein
- Konkretisierung der Planung für den neuen Polizeistandort in der Götzstraße, Abstimmung mit Bezirksverband der Kleingärtner Tempelhof-Schöneberg e.V. zu Ersatz/Umzugsmanagement bzw. Dialog mit den Pächterinnen und Pächter der Kleingartenanlage "Germania"
- Vertiefung zu den Anforderungen an den Kulturbaustein und Vertiefung des Nutzungs- und Raumprogramms für das Zusammenspiel und Synergien zwischen den unterschiedlichen kulturellen Fachbereichen

7 Projektblätter

Die in der Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellten 53 Maßnahmen sind im Folgenden in 20 Projektblättern projektweise aufgeführt, zwei weitere Blätter stellen übergeordnete Maßnahmen dar. Eine Legende erläutert abschließend die verwendeten Abkürzungen.

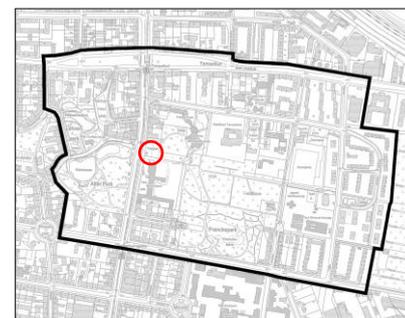
Projekt

Oberthema: Stadtteilzentrum Neubau Kultur- und Bildungsbaustein		Projekt-Nr. 1
Maßnahmen		
- Vertiefung städtebauliches Gesamtkonzept		Nr. 1, anteilig*
- Bebauungsplanverfahren		Nr. 2, anteilig*
- Vertiefende Studien und Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung		Nr. 3, anteilig*
- Integriertes Mobilitätskonzept		Nr. 4, anteilig*
- Konzept "Klimafreundliches Stadtquartier"		Nr. 7, anteilig*
- Realisierungswettbewerb für den Kulturbaustein		Nr. 9
- Neubau Kulturstein		Nr. 30
Städtebauliche Entwicklungsziele ISEK		
- Anpassung der öff. Angebote vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt und Ausbau von Bildung und Kultur		
- Stärkung des Tempelhofer Damms als wirtschaftliches, kulturelles und funktionales Zentrum ("Stadtteilzentrum")		
- Stärkung der städtebaulichen Identität des Raumes		
- Energetisch und klimatisch zukunftsfähige Weiterentwicklung des Quartiers		



Strategische Ziele	Zielgruppen/Akteure
<ul style="list-style-type: none"> - Ersatz BZB; Kombination mit anderen Nutzungen zu Abbau bestehender Defizite und Ausbau eines modernen vielfältigen Kultur- u. Bildungsangebotes - Städtebauliche Fassung des Tempelhofer Damms an zentraler Stelle - Stärkung des Stadtteilzentrums durch verbesserte öffentliche Angebote 	Bezirksamt, Senatsverwaltungen, Öffentlichkeit

Allgemeine Angaben	
Adresse(n): Tempelhofer Damm 163	Art des Grundstückes (aktuell): zzt. versiegelte Stellplatzfläche, die beräumt und neu zu bebauen ist.
Fachvermögen/Eigentümer: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg	Größe: Genauere Größe im Planungsverfahren noch zu bestimmen; ca. 15.000 m ² BGF



Maßnahmen

Nr. 1 - Vertiefung städtebauliches Gesamtkonzept (anteilig*) - Beschreibung/Ziele		
Planerische Vertiefung zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption des Kernbereichs mit Aussagen zu Baustruktur, Nutzung, Erschließung und Freiraumgestaltung durch ein kooperatives Gutachterverfahren - als Grundlage und Vorbereitung für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) und weitere konkrete Hochbauplanung.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau/SenStadtWohn HH **
Kosten 55.000 € (20% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

* erfahren betrifft auch weitere Maßnahmen; vgl. Übersichtsblatt "Übergeordnete Planungen"

** Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

Nr. 2 - Bebauungsplanverfahren (anteilig*) - Beschreibung/Ziele		
Planungsrechtliche Sicherung der geplanten Nutzungen, Bebauung durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn / Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: SenStadtWohn HH/Bezirk HH **
Kosten 108.000 € (20% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 3 - Vertiefende Studien und Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung (anteilig*) - Beschreibung/Ziele		
Planerische Vertiefungen als Vorbereitung zum Bebauungsplanverfahren bzw. zur Bebauung (z.B. zu Bodenbelastungen, Lärmimmissionen, Auswirkungen auf Natur und Landschaft).		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn / Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: SenStadtWohn HH/Bezirk HH **
Kosten 92.000 € (20% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 4 - Integriertes Verkehrs- und Mobilitätskonzept (anteilig*) - Beschreibung /Ziele		
Im Zusammenhang mit städtebaulichem Konzept bzw. Bauleitplanung sind vertiefende verkehrsplanerische Untersuchungen durchzuführen, um umwelt- und stadtvträgliche Lösungen zu Einbindung in das vorhandene Straßennetz, Erschließung und Stellplatzunterbringung der öffentlichen Einrichtungen bzw. des geplanten Wohnungsneubaus zu entwickeln.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn / Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau, (Bezirk HH/SenStadtWohn HH) **
Kosten 23.250 € (15% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 7 - Konzept "Klimafreundliches Stadtquartier" (anteilig*) - Beschreibung /Ziele		
Vertiefende Untersuchungen und Erarbeitung eines integrierten Konzepts zur Sicherung einer energetisch nachhaltigen Energieversorgung bzw. Umsetzung von Maßnahmen zu Klimaschutz und -anpassung, Regenwasserbewirtschaftung, u.a. im Quartier im Zusammenhang mit städtebaulichem Konzept bzw. Bauleitplanung		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn / Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau **
Kosten 7.000 € (10% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

* Verfahren betrifft auch weitere Maßnahmen; vgl. Übersichtsblatt "Übergeordnete Planungen"

** Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

Nr. 9 - Realisierungswettbewerb für den Kultur- und Bildungsbaustein (anteilig*) - Beschreibung/Ziele		
<p>Zur weiteren Vertiefung der Planung soll ein Realisierungswettbewerb für den Kultur- und Bildungsbaustein durchgeführt werden. Wegen der engen Verbindung mit der geplanten Rathausesweiterung (Projekt Nr. 2) und dem Stadtplatz als Verbindung zwischen beiden ist auch ein freiraumplanerischer Beitrag dazu erforderlich.</p> <p>Der Wettbewerb soll für die bedeutende städtebauliche Lage und das komplexe Nutzungskonzept eine überzeugende städtebaulich-architektonische Lösung entwickeln. Die Auswahl aus vielfältigen, unterschiedlichen Wettbewerbsbeiträgen soll zur Qualitätssicherung und Baukultur beitragen und wird dabei mit Informations- und Beteiligungsveranstaltungen für die Öffentlichkeit begleitet.</p>		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r Direkte Zuweisung BA/Stadtumbau **
Kosten 400.000 € (Teil der Planungs-/Baukosten Neubau)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 30 - Neubau Kulturstein - Beschreibung/Ziele		
<p>Bauliche Umsetzung des Kulturbausteins in Abstimmung mit den anderen geplanten hochbaulichen und freiraumplanerischen Maßnahmen in der Nachbarschaft.</p>		
KGR: 331	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Direkte Zuweisung BA/Stadtumbau **
Kosten 47.944.000 € (davon: 33.944.000 € Direkte Zuweisung BA und 14.000.000 € Stadtumbau)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Bemerkungen:

* Verfahren betrifft auch weitere Maßnahmen; vgl. Übersichtsblatt "Übergeordnete Planungen"

** Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

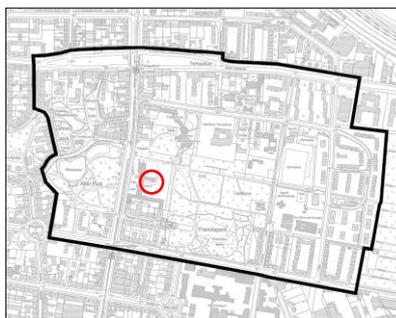
Projekt

Oberthema: Stadtteilzentrum Rathaus Tempelhof		Projekt-Nr. 2
Maßnahmen		
- Vertiefung städtebauliches Gesamtkonzept		Nr. 1, anteilig*
- Bebauungsplanverfahren		Nr. 2, anteilig*
- Vertiefende Studien und Untersuchungen		Nr. 3, anteilig*
- Integriertes Mobilitätskonzept		Nr. 4, anteilig*
- Konzept "Klimafreundliches Stadtquartier"		Nr. 7, anteilig*
- Realisierungswettbewerb für die Rathäuserweiterung		Nr. 10
- Abbruch BVV-Saal		Nr. 15
- Neubau Rathäuserweiterung		Nr. 28
- Instandsetzung Rathaus (Bestandsgebäude)		Nr. 29
Städtebauliche Entwicklungsziele ISEK		
- Anpassung der öff. Angebote vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt und Ausbau von Bildung und Kultur		
- Stärkung des Tempelhofer Damms als wirtschaftliches, kulturelles und funktionales Zentrum ("Stadtteilzentrum")		
- Stärkung der städtebaulichen Identität des Raumes		
- Energetisch und klimatisch zukunftsfähige Weiterentwicklung des Quartiers		



Strategische Ziele	Zielgruppen/Akteure
<ul style="list-style-type: none"> - Konzentration öffentlicher Einrichtungen - Ausbau eines modernen bürgernahen Verwaltungsangebotes für die wachsende Stadt - Instandsetzung und Modernisierung der bestehenden Arbeitsräume - Stärkung des Stadtteilzentrums durch verbesserte öffentliche Angebote 	Bezirksamt, Öffentlichkeit/Stadtgemeinschaft

Allgemeine Angaben	
Adresse(n): Tempelhofer Damm 165	Art des Grundstückes (aktuell): Grundstück, bebaut mit dem Rathaus Tempelhof, dem BVV-Saal samt angrenzender Freiflächen (Grün-, Platz- und Verkehrsflächen)
Fachvermögen/Eigentümer: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Facilitymanagement	Größe: Genauere Grundstücksgröße mit BGF im Planungsverfahren noch zu bestimmen



Maßnahmen

Nr. 1 - Vertiefung städtebauliches Gesamtkonzept (anteilig*) - Beschreibung/Ziele		
Planerische Vertiefung zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption des Kernbereichs mit Aussagen zu Baustruktur, Nutzung, Erschließung und Freiraumgestaltung durch ein kooperatives Gutachterverfahren - als Grundlage und Vorbereitung für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) und weitere konkrete Hochbauplanung		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau/SenStadtWohn HH **
Kosten 55.000 € (20% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

* Verfahren betrifft auch weitere Maßnahmen; vgl. Übersichtsblatt "Übergeordnete Planungen"

** Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

Nr. 2 - Bebauungsplanverfahren (anteilig*) - Beschreibung/Ziele		
Planungsrechtliche Sicherung der geplanten Nutzungen, Bebauung durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: SenStadtWohn HH/Bezirk HH **
Kosten 81.000 € (15% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 3 - Vertiefende Studien und Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung (anteilig*) - Beschreibung/Ziele		
Planerische Vertiefungen als Vorbereitung zum Bebauungsplanverfahren bzw. zur Bebauung (z.B. zu Bodenbelastungen, Lärmimmissionen, Auswirkungen auf Natur und Landschaft).		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: SenStadtWohn HH/Bezirk HH **
Kosten 69.000 € (15% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 4 - Integriertes Mobilitätskonzept (anteilig*) - Beschreibung /Ziele		
Im Zusammenhang mit städtebaulichem Konzept bzw. Bauleitplanung sind vertiefende verkehrsplanerische Untersuchungen durchzuführen, um umwelt- und stadtverträgliche Lösungen zu Einbindung in das vorhandene Straßennetz, Erschließung und Stellplatzunterbringung der öffentlichen Einrichtungen bzw. des geplanten Wohnungsneubaus zu entwickeln.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau, (Bezirk HH/SenStadtWohn HH) **
Kosten 23.250 € (15% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 7 - Konzept "Klimafreundliches Stadtquartier" (anteilig*) - Beschreibung /Ziele		
Vertiefende Untersuchungen und Erarbeitung eines integrierten Konzepts zur Sicherung einer energetisch nachhaltigen Energieversorgung bzw. Umsetzung von Maßnahmen zu Klimaschutz und -anpassung, Regenwasserbewirtschaftung, u.a. im Quartier im Zusammenhang mit städtebaulichem Konzept bzw. Bauleitplanung.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau **
Kosten 7.000 € (10% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

* Verfahren betrifft auch weitere Maßnahmen; vgl. Übersichtsblatt "Übergeordnete Planungen"

** Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

Nr. 10 - Realisierungswettbewerb für die Rathuserweiterung - Beschreibung/Ziele

Zur weiteren Vertiefung der Planung soll ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt werden. Wegen der engen Verbindung mit dem geplanten Kulturbaustein (Projekt Nr. 1) und dem Stadtplatz als Verbindung zwischen beiden ist auch ein freiraumplanerischer Beitrag dazu erforderlich.

Der Wettbewerb soll das komplexe Nutzungskonzept unterbringen, für die bedeutende städtebauliche Lage eine adäquate Lösung entwickeln, die Erschließung lösen, möglichst vielfältige Entwurfsvorschläge erbringen, Mitwirkungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit sicherstellen und so einen Beitrag zur Bau- und Planungskultur leisten.

KGR: 12	Maßnahmentragende/r: Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Direkte Zuweisung BA **
Kosten 375.000 € (Teil der Planungs-/Baukosten Neubau)	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 15 - Abbruch BVV-Saal - Beschreibung/Ziele

Abbruch und Entsorgung des BVV-Saales einschließlich ggf. anfallender Schadstoffe, Tiefenentrümmerung.
Baufeldfreimachung als Vorbereitung zum Bau der Erweiterung des Rathauses bzw. zur Anlage des Stadtplatzes

KGR: 23	Maßnahmentragende/r: Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau **
Kosten 253.000 €	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 28 - Neubau Rathuserweiterung - Beschreibung/Ziele

Bauliche Realisierung der Rathuserweiterung in Abstimmung mit den anderen geplanten hochbaulichen und freiraumplanerischen Maßnahmen in der Nachbarschaft.

KGR: 331	Maßnahmentragende/r: Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Direkte Zuweisung BA **
Kosten 25.010.000 €	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input checked="" type="checkbox"/> langfristig

Nr. 29 - Instandsetzung Rathaus (Bestandsgebäude)- Beschreibung/Ziele

Bauliche Instandsetzung und Modernisierung des bestehenden Rathausgebäudes in Abstimmung mit den anderen geplanten hochbaulichen und freiraumplanerischen Maßnahmen in der Nachbarschaft.

KGR: 331	Maßnahmentragende/r: Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Direkte Zuweisung BA **
Kosten 11.000.000 €	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Bemerkungen:

* Verfahren betrifft auch weitere Maßnahmen; vgl. Übersichtsblatt "Übergeordnete Planungen"

** Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

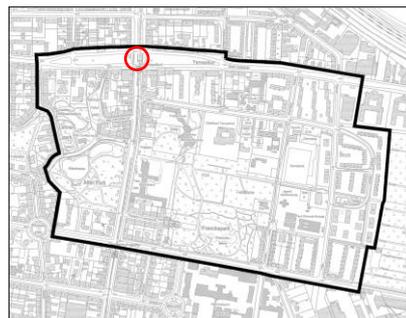
Projekt

Oberthema: Stadtteilzentrum Dorfanger Alt-Tempelhof	Projekt-Nr. 3
Maßnahmen - Dorfanger Alt-Tempelhof	Nr. 33
Städtebauliche Entwicklungsziele ISEK - Stärkung des Tempelhofer Damms als wirtschaftliches, kulturelles und funktionales Zentrum ("Stadtteilzentrum") - Vernetzung und Aufwertung öffentlicher Räume - Stärkung der städtebaulichen Identität des Raumes	



Strategische Ziele - Erhöhung von Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum - Aktivierung des historischen Dorfkerns - Stärkung und Markierung der Eingangssituation in die "Neue Mitte Tempelhof"	Zielgruppen/Akteure Bezirksamt, Senatsverwaltungen, Öffentlichkeit, Anlieger
--	--

Allgemeine Angaben	
Adresse(n): Alt-Tempelhof	Art des Grundstückes (aktuell): Straßen und -Grünflächen, punktuell bauliche Nutzung
Fachvermögen/Eigentümer: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg Straßen- und Grünflächenamt	Größe: ca. 24.000 m ²



Maßnahmen

(Nr. 33) - Dorfanger Alt-Tempelhof - Beschreibung/Ziele		
Der Anger soll auf der Grundlage eines Gestaltungs- und Nutzungskonzeptes (und unter Beachtung denkmalpflegerischer Aspekte) landschaftsbaulich instandgesetzt und aufgewertet sowie von überkommenden Nutzungen befreit werden. Die räumliche Einheit der Freiflächen soll wieder stärker erlebbar werden; die sehr auf verkehrliche Belange konzentrierte Gestaltung zurückgenommen werden. Der Anger als historischer Raum und zugleich Eingang in die "Neue Mitte Tempelhof" gestalterisch qualifiziert werden.		
KGR: 332	Maßnahmentragende/r: Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau *
Kosten 720.000 €	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Bemerkungen:

* Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

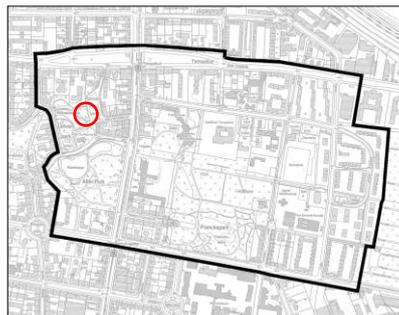
Projekt

Oberthema: Stadtteilzentrum Neugestaltung Reinhardtplatz	Projekt-Nr. 4
Maßnahmen - Reinhardtplatz Neugestaltung	Nr. 32
Städtebauliche Entwicklungsziele ISEK - Vernetzung und Aufwertung öffentlicher Räume - Stärkung der städtebaulichen Identität des Raumes	



Strategische Ziele - Gestalterische Inwertsetzung des öffentlichen Raumes vor der hist. Dorfkirche - Schaffung von Flächen für unterschiedliche Freiraumnutzungen.	Zielgruppen/Akteure Bezirksamt, Senatsverwaltungen, Öffentlichkeit, Anlieger
---	---

Allgemeine Angaben	
Adresse(n): Reinhardtplatz	Art des Grundstückes (aktuell): Verkehrsfläche/Parkplatz
Fachvermögen/Eigentümer: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Straßen und Grünflächenamt	Größe: ca. 5.000 m²



Maßnahmen

Nr. 32 - Freiraummaßnahmen/Tiefbau - Beschreibung/Ziele		
Durch Tiefbaumaßnahmen bzw. und landschaftsarchitektonische Baumaßnahmen soll die Fläche neugestaltet werden. Ziele sind die angemessene Gestaltung des Denkmalumfeldes und die Herstellung von Gestalt- und Nutzungsqualität. Ob Teile der Fläche (gestalterisch eingefügt) weiterhin für das Parken genutzt werden können, ist im Rahmen des notwendigen Planungsprozesses festzulegen.		
KGR: 332	Maßnahmentragende/r: Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau *
Kosten 250.000 €	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Bemerkungen:

* Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

Projekt

Oberthema: Stadtteilzentrum Informationssystem "Historische Mitte"	Projekt-Nr. 5
Maßnahmen - Wegeleit- und Informationssystem	Nr. 42
Städtebauliche Entwicklungsziele ISEK - Stärkung des Tempelhofer Damms als wirtschaftliches, kulturelles und funktionales Zentrum ("Stadtteilzentrum") - Vernetzung und Aufwertung öffentlicher Räume - Stärkung der städtebaulichen Identität des Raumes - Möglichkeit der Integration von Anregungen aus der Öffentlichkeit	



Strategische Ziele - Aktivierung des historischen Dorfkerns - Aufwertung öffentlicher Raum - Informationsvermittlung	Zielgruppen/Akteure Bezirksamt, Senatsverwaltungen, Öffentlichkeit, Anlieger
--	--

Allgemeine Angaben	
Adresse(n): Aufstellung an unterschiedlichen, Standorten im öffentlichen Raum	Art des Grundstückes (aktuell): - entfällt -
Fachvermögen/Eigentümer: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Straßen und Grünflächenamt	Größe: - entfällt -



Maßnahmen

Nr. 42 - Wegeleit- und Informationssystem - Beschreibung/Ziele		
"Neue Mitte Tempelhof" umfasst auch zugleich den historischen Kern mit Dorfanger, Dorfkirche und dem früheren Tempelhof (Mittelalter). An diese Zusammenhänge sowie weitere städtebauliche/bauliche Entwicklungen soll an geeigneten Orten im öffentlichen Raum durch ein Informations- und Wegeleitsystem erinnert werden. Hierbei ist auf im Land Berlin bereits verwendete Konzepte/Systeme zurückzugreifen. Es sollen Informationen vermittelt und die Identifikation mit dem Ort verstärkt werden.		
KGR: 42	Maßnahmentragende/r: Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau *
Kosten 175.000 €	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Bemerkungen:

* Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

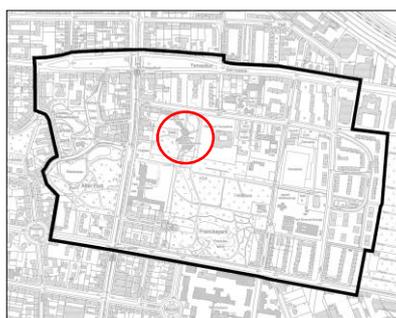
Projekt

Oberthema: Wohnen an der Götzstraße Neues Wohnen an der Götzstraße		Projekt-Nr. 6
Maßnahmen		
- Vertiefung städtebauliches Gesamtkonzept		Nr. 1, anteilig*
- Bebauungsplanverfahren		Nr. 2, anteilig*
- Vertiefende Studien und Untersuchungen		Nr. 3, anteilig*
- Integriertes Mobilitätskonzept		Nr. 4, anteilig*
- Konzept "Klimafreundliches Stadtquartier"		Nr. 7, anteilig*
- Abbruch Bibliothek, Polizei und Schwimmbad		Nr. 14, 16, 17
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich		Nr. 21 und 22
- Ertüchtigung Götzstraße		Nr. 43
- Innere technische und verkehrliche Erschließung		Nr. 47
- Maßnahmen zum Regenwassermanagement des Wohngebietes		Nr. 48
- Einsatz von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung		Nr. 51
Städtebauliche Entwicklungsziele ISEK		
- Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen für die Schaffung von Wohnraum		
- Stärkung der städtebaulichen Identität des Raumes		
- Energetisch und klimatisch zukunftsfähige Weiterentwicklung des Quartiers		



Strategische Ziele	Zielgruppen/Akteure
Nutzung einer innerstädtischen, gut erschlossenen kommunalen Fläche zur	Bezirksamt, (kommunale) Wohnungsunternehmen und weitere Akteure der Wohnungswirtschaft, Öffentlichkeit, Anlieger
- Schaffung von preiswertem Wohnraum	
- Stärkung der Innenentwicklung	
- Stärkung der Zentrumsfunktion und höhere Auslastung der öffentl. Infrastruktur	

Allgemeine Angaben	
Adresse(n): Götzstraße 6-18	Art des Grundstückes (aktuell): Gegenwärtig verschiedene bauliche Nutzungen (Polizei, Bibliothek, Schwimmbad) mit Freiflächen
Fachvermögen/Eigentümer: Gegenwärtig Land Berlin (verschiedene Zuordnungen) einschließlich Berliner-Bäder-Betriebe	Größe: ca. 28.000 m²; ist im weiteren Planungsverfahren noch genauer festzulegen



Maßnahmen

Nr. 1 - Vertiefung städtebauliches Gesamtkonzept (anteilig*) - Beschreibung/Ziele		
Planerische Vertiefung zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption des Kernbereichs mit Aussagen zu Baustruktur, Nutzung, Erschließung und Freiraumgestaltung durch ein kooperatives Gutachterverfahren - als Grundlage und Vorbereitung für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) und weitere konkrete Hochbauplanung.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau/SenStadtWohn HH **
Kosten 82.500 € (30% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

* Verfahren betrifft auch weitere Maßnahmen; vgl. Übersichtsblatt "Übergeordnete Planungen"

** Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

Nr. 2 - Bebauungsplanverfahren (anteilig*) - Beschreibung/Ziele		
Planungsrechtliche Sicherung der geplanten Nutzungen, Bebauung durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: SenStadtWohn HH/Bezirk HH **
Kosten 135.000 € (25% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 3 - Vertiefende Studien und Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung (anteilig*) - Beschreibung/Ziele		
Planerische Vertiefungen als Vorbereitung zum Bebauungsplanverfahren bzw. zur Bebauung (z.B. zu Bodenbelastungen, Lärmimmissionen, Auswirkungen auf Natur und Landschaft).		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Bezirk HH, SenStadtWohn HH **
Kosten 138.000 € (30% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 4 - Integriertes Mobilitätskonzept (anteilig*) - Beschreibung /Ziele		
Im Zusammenhang mit städtebaulichem Konzept bzw. Bauleitplanung sind vertiefende verkehrsplanerische Untersuchungen durchzuführen, um umwelt- und stadtvträgliche Lösungen zu Einbindung in das vorhandene Straßennetz, Erschließung und Stellplatzunterbringung der öffentlichen Einrichtungen bzw. des geplanten Wohnungsneubaus zu entwickeln.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau, (Bezirk HH/SenStadtWohn HH) **
Kosten 31.000 € (20% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 7 - Konzept "Klimafreundliches Stadtquartier" (anteilig*) - Beschreibung /Ziele		
Vertiefende Untersuchungen und Erarbeitung eines integrierten Konzepts zur Sicherung einer energetisch nachhaltigen Energieversorgung bzw. Umsetzung von Maßnahmen zu Klimaschutz und -anpassung, Regenwasserbewirtschaftung, u.a. im Quartier im Zusammenhang mit städtebaulichem Konzept bzw. Bauleitplanung.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau **
Kosten 21.000 € (30% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

* Verfahren betrifft auch weitere Maßnahmen; vgl. Übersichtsblatt "Übergeordnete Planungen"

** Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

Nrn. 14, 16 und 17 - Abbrüche Bibliothek, Polizei und Stadtbad - Beschreibung/Ziele		
Abbruch und Beräumung, inkl. Schadstoffentsorgung, Baufeldfreimachung und Tiefenenttrümmerung der Bezirkszentralbibliothek (Nr. 14), des Polizeigebäudes A44 (Nr. 16) und des Stadtbads Tempelhof (Nr. 17) als Vorbereitung für die Errichtung von Wohnungsneubau (Ordnungsmaßnahmen).		
KGR: 23	Maßnahmentragende/r: Vorhabenträger des Wohnungsbaus	Kostentragende/r: Stadtbau **
Kosten 425.000 € (Bibliothek) 313.000 € (Polizei) 600.000 € (Schwimmbad)	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nrn. 21 und 22 - Naturschutzrechtlicher Ausgleich - Beschreibung/Ziele		
Die Baumaßnahmen werden zu einer höheren Versiegelung und in gewissem Umfang Eingriffen in Natur und Landschaft führen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die erforderlichen Ausgleichs-/ Ersatzmaßnahmen zu ermitteln und Regelungen zur Umsetzung zu treffen.		
KGR: 25	Maßnahmentragende/r: Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Direkte Zuweisung Dritte, Vorhabenträger **
Kosten je 105.000 € Vorhabenträger und Dritte	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 43 - Ertüchtigung Götzstraße - Beschreibung/Ziele		
Die Neuordnung des Areals an der Götzstraße mit Abbruch verschiedener öffentlicher Bauten und die Errichtung des neuen Wohnquartiers erfordern umfangreiche Eingriffe in die Götzstraße (neue Medien und Straßenraumgestaltung/Zufahrten). Im Ergebnis sind Teile der Götzstraße, insbesondere zwischen T-Damm und Felixstraße, baulich zu erneuern.		
KGR: 333	Maßnahmentragende/r: Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Bezirk HH **
Kosten 2.190.000 €	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input checked="" type="checkbox"/> langfristig

Nr. 47 - Interne Erschließung des Wohnquartiers - Beschreibung/Ziele		
Für das neue Wohnquartier ist eine innere Erschließung für den motorisierten Individual-, den Fuß- und den Radwegeverkehr anzulegen.		
KGR: 333	Maßnahmentragende/r: Vorhabenträger	Kostentragende/r: Vorhabenträger **
Kosten 1.000.000 €	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input checked="" type="checkbox"/> langfristig

* Verfahren betrifft auch weitere Maßnahmen; vgl. Übersichtsblatt "Übergeordnete Planungen"

** Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

Nr. 48 - Innere technische Erschließung des neuen Wohnquartiers - Beschreibung/Ziele		
Für die innere Erschließung des neuen Wohnquartiers sind Tiefbaumaßnahmen für neue Ver-/Entsorgungsleitungen anzulegen.		
KGR: 333	Maßnahmentragende/r: Vorhabenträger	Kostentragende/r: Vorhabenträger **
Kosten 290.000 €	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input checked="" type="checkbox"/> langfristig

Nr. 49 - Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung - Beschreibung/Ziele		
Für eine möglichst dezentrale Regenwasserbewirtschaftung des neuen Wohnquartiers an der Götzstraße sind auf der Grundlage eines Regenwasserbewirtschaftungskonzepts (siehe auch Nr. 7) Maßnahmen im Freiraum zur u.a. Sammlung, Verdunstung und Versickerung von Regenwasser anzulegen.		
KGR: 333	Maßnahmentragende/r: Vorhabenträger	Kostentragende/r: Vorhabenträger **
Kosten 170.000 €	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input checked="" type="checkbox"/> langfristig

Nr. 51 - Einsatz von Mitteln der sozialen Wohnraumförderung - Beschreibung/Ziele		
Für einen Teil der geplanten rund 500 Wohnungen soll entsprechend den Vereinbarungen und Vorgaben Mittel der sozialen Wohnraumförderung eingesetzt werden, um mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. (hier: Annahme für 135 Wohneinheiten nach eigener Schätzung). Bauherrenschaft und Wohnungszahl-/Schlüssel sind im weiteren Planungsverfahren noch festzulegen		
KGR: 35	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/IBB	Kostentragende/r: Andere Verwaltungsbereiche **
Kosten 7.400.000 €	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input checked="" type="checkbox"/> langfristig

Bemerkungen:

** Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

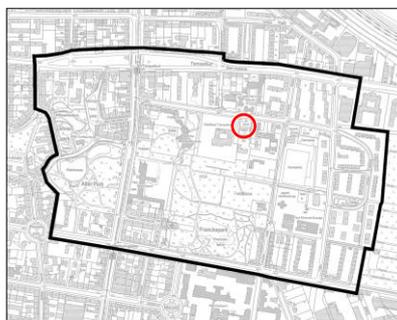
Projekt

Oberthema: Wohnen an der Götzstraße Stadtbad Tempelhof		Projekt-Nr. 7
Maßnahmen		
- Vertiefung städtebauliches Gesamtkonzept		Nr. 1, anteilig*
- Bebauungsplanverfahren		Nr. 2, anteilig*
- Vertiefende Studien und Untersuchungen		Nr. 3, anteilig*
- Integriertes Mobilitätskonzept		Nr. 4, anteilig*
- Konzept "Klimafreundliches Stadtquartier"		Nr. 7, anteilig*
- (Konkurrierendes) Planungsverfahren für das Stadtbad		Nr. 12
- Umzugsmanagement KGA "Friede und Arbeit"		Nr. 20
- Neubau Stadtbad		Nr. 27
Städtebauliche Entwicklungsziele ISEK		
- Anpassung der öff. Angebote vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt		
- Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen für die Schaffung von Wohnraum		
- Energetisch und klimatisch zukunftsfähige Weiterentwicklung des Quartiers		



Strategische Ziele	Zielgruppen/Akteure
- Angebot eines nachfragegerechten und wirtschaftlich zu betreibenden öffentlichen Stadtbades	Bezirksamt, Senatsverwaltungen, BBB, Stadt und Land, Bezirksverband Kleingärtner T-S e.V, Mitglieder Kleingartenverein, Öffentlichkeit, Anlieger
- Umzugsmanagement / Ersatz anlässlich Inanspruchnahme KGA	
- Freimachung von untergenutzten Flächen für (preiswerten) Wohnungsneubau an gut erschlossener Stelle	

Allgemeine Angaben	
Adresse(n): Götzstraße 20 (Ersatzstandort Schwimmbad)	Art des Grundstückes (aktuell): Kleingartenanlage Friede + Arbeit
Fachvermögen/Eigentümer: Stadt und Land Wohnbauten GmbH	Größe: 2.000 m²



Maßnahmen

Nr. 1 - Vertiefung städtebauliches Gesamtkonzept (anteilig*) - Beschreibung/Ziele		
Planerische Vertiefung zur städtebaulichen und freirauplanerischen Konzeption des Kernbereichs mit Aussagen zu Baustruktur, Nutzung, Erschließung und Freiraumgestaltung durch ein kooperatives Gutachterverfahren - als Grundlage und Vorbereitung für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) und weitere konkrete Hochbauplanung.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadumbau/SenStadtWohn HH **
Kosten 13.750 € (5% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

* Verfahren betrifft auch weitere Maßnahmen; vgl. Übersichtsblatt "Übergeordnete Planungen"

** Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

Nr. 2 - Bebauungsplanverfahren (anteilig*) - Beschreibung/Ziele		
Planungsrechtliche Sicherung der geplanten Nutzungen, Bebauung durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: SenStadtWohn HH/Bezirk HH **
Kosten 13.500 € (5% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 3 - Vertiefende Studien und Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung (anteilig*) - Beschreibung/Ziele		
Planerische Vertiefungen als Vorbereitung zum Bebauungsplanverfahren bzw. zur Bebauung (z.B. zu Bodenbelastungen, Lärmimmissionen, Auswirkungen auf Natur und Landschaft)		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Bezirk HH, SenStadtWohn HH **
Kosten 46.000 € (10% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 4 - Integriertes Mobilitätskonzept (anteilig*) - Beschreibung /Ziele		
Im Zusammenhang mit städtebaulichem Konzept bzw. Bauleitplanung sind vertiefende verkehrsplanerische Untersuchungen durchzuführen, um umwelt- und stadtvträgliche Lösungen zu Einbindung in das vorhandene Straßennetz, Erschließung und Stellplatzunterbringung der öffentlichen Einrichtungen bzw. des geplanten Wohnungsneubaus zu entwickeln.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau, (Bezirk HH/SenStadtWohn HH) **
Kosten 15.500 € (10% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 7 - Konzept "Klimafreundliches Stadtquartier" (anteilig*) - Beschreibung /Ziele		
Vertiefende Untersuchungen und Erarbeitung eines integrierten Konzepts zur Sicherung einer energetisch nachhaltigen Energieversorgung bzw. Umsetzung von Maßnahmen zu Klimaschutz und -anpassung, Regenwasserbewirtschaftung, u.a. im Quartier im Zusammenhang mit städtebaulichem Konzept bzw. Bauleitplanung.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau **
Kosten 23.250 € (15% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

* Verfahren betrifft auch weitere Maßnahmen; vgl. Übersichtsblatt "Übergeordnete Planungen"

** Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

Nr. 12 - (Konkurrierendes) Planungsverfahren für das Stadtbad - Beschreibung/Ziele		
Für die Realisierung des neuen Standortes für das Stadtbad (Götzstraße 20) soll ein konkurrierendes Planungsverfahren durchgeführt werden. Ziele sind gute architektonische Lösungen zur Umsetzung der hohen funktionalen und energetischen Anforderungen, die Unterbringung des quantitativ anspruchsvollen Bauprogrammes auf dem Grundstück.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: Berliner Bäder-Betriebe	Kostentragende/r: Direkte Zuweisung Dritte **
Kosten 200.000 € (Teil Planungs- /Baukosten Neubau)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 20 - Umzugsmanagement KGA "Friede und Arbeit" - Beschreibung/Ziele		
In Abstimmung mit dem Bezirksvorstand des Kleingartenverbandes sollen für die betroffenen Kleingärtnerinnen und Kleingärtnern der KGA "Friede und Arbeit" im Rahmen eines Umzugsmanagements Ersatzflächen / Ausgleichsmöglichkeiten gefunden werden; dazu gehört die Regelung von Entschädigungsansprüchen nach Bundeskleingartengesetz.		
KGR: 23	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtbau**
Kosten 105.000 €	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 27 - Neubau Stadtbad - Beschreibung/Ziele		
Bauliche Umsetzung des Neubaus für das Schwimmbad in Abstimmung mit den anderen geplanten hochbaulichen und freiraumplanerischen Maßnahmen in der Nachbarschaft.		
KGR: 23	Maßnahmentragende/r: Berliner Bäder-Betriebe	Kostentragende/r: Stadtbau **
Kosten 18.509.000 €	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Bemerkungen:

** Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

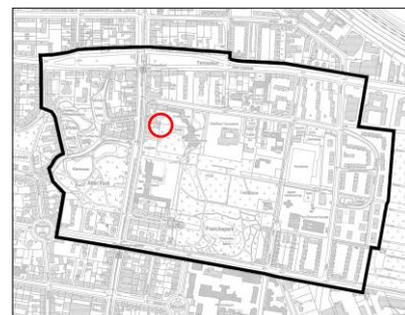
Projekt

Oberthema: Wohnen an der Götzstraße Quartiersgarage		Projekt-Nr. 8
Maßnahmen		
- Vertiefung städtebauliches Gesamtkonzept		Nr. 1, anteilig*
- Bebauungsplanverfahren		Nr. 2, anteilig*
- Vertiefende Studien und Untersuchungen		Nr. 3, anteilig*
- Integriertes Mobilitätskonzept		Nr. 4, anteilig*
- Konzept "Klimafreundliches Stadtquartier"		Nr. 7, anteilig*
- Planung und Bau einer Quartiersgarage		Nr. 50
Städtebauliche Entwicklungsziele ISEK		
- Anpassung der öff. Angebote vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt		
- Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen für die Schaffung von Wohnraum		
- Energetisch und klimatisch zukunftsfähige Weiterentwicklung des Quartiers		



Strategische Ziele	Zielgruppen/Akteure
<ul style="list-style-type: none"> - Sicherstellung eines notwendigen Mindestangebotes an Stellplätzen - Räumliche Konzentration zur Reduzierung der Durchgangsverkehre - Stärkung des Umweltverbundes durch attraktive Fahrradabstellmöglichkeiten - Wirtschaftliche Realisierung der Stellplatzunterbringung 	Bezirksamt, Senatsverwaltungen, Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Quartiers an der Götzstraße, Öffentlichkeit, Anlieger

Allgemeine Angaben	
Adresse(n): Südlich Götzstraße	Art des Grundstückes (aktuell): Verkehrsfläche mit Hochbau für Pkw- und Fahrradabstellmöglichkeiten
Fachvermögen/Eigentümer: Eigentumsrechtliche Zuordnung im Rahmen des Verfahrens noch zu bestimmen	Größe: Im Rahmen der Planungskonkretisierung (siehe Nr. 1) noch festzulegen



Maßnahmen

Nr. 1 - Vertiefung städtebauliches Gesamtkonzept (anteilig*) - Beschreibung/Ziele		
Planerische Vertiefung zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption des Kernbereichs mit Aussagen zu Baustruktur, Nutzung, Erschließung und Freiraumgestaltung durch ein kooperatives Gutachterverfahren - als Grundlage und Vorbereitung für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) und weitere konkrete Hochbauplanung.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau/SenStadtWohn HH **
Kosten 13.750 € (5% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

* Verfahren betrifft auch weitere Maßnahmen; vgl. Übersichtsblatt "Übergeordnete Planungen"
 ** Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

Nr. 2 - Bebauungsplanverfahren (anteilig*) - Beschreibung/Ziele		
Planungsrechtliche Sicherung der geplanten Nutzungen durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: SenStadtWohn HH/Bezirk HH **
Kosten 27.000 € (5% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 3 - Vertiefende Studien und Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung (anteilig*) - Beschreibung/Ziele		
Planerische Vertiefungen als Vorbereitung zum Bebauungsplanverfahren bzw. zur Bebauung (z.B. zu Bodenbelastungen, Lärmimmissionen, Auswirkungen auf Natur und Landschaft)		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Bezirks HH, SenStadtWohn HH **
Kosten 23.000 € (5% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 4 - Integriertes Mobilitätskonzept (anteilig*) - Beschreibung /Ziele		
Im Zusammenhang mit städtebaulichem Konzept bzw. Bauleitplanung sind vertiefende verkehrsplanerische Untersuchungen durchzuführen, um umwelt- und stadtvträgliche Lösungen zu Einbindung in das vorhandene Straßennetz, Erschließung und Stellplatzunterbringung der öffentlichen Einrichtungen bzw. des geplanten Wohnungsneubaus zu entwickeln.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau (SenStadtWohn HH/ Bezirk HH) **
Kosten 31.000€ (20% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 7 - Konzept "Klimafreundliches Stadtquartier" (anteilig*) - Beschreibung/Ziele		
Vertiefende Untersuchungen und Erarbeitung eines integrierten Konzepts zur Sicherung einer energetisch nachhaltigen Energieversorgung bzw. Umsetzung von Maßnahmen zu Klimaschutz und -anpassung, Regenwasserbewirtschaftung, u.a. im Quartier im Zusammenhang mit städtebaulichem Konzept bzw. Bauleitplanung.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau **
Kosten 7.000€ (10% der Gesamtmaßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

* Verfahren betrifft auch weitere Maßnahmen; vgl. Übersichtsblatt "Übergeordnete Planungen"

** Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

Nr. 50 - Quartiersgarage - Beschreibung/Ziele		
<p>Zur Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Stellplätzen soll die bauliche Umsetzung einer Quartiersgarage an der räumlichen Schnittstelle zwischen Kultur- und Bildungsbaustein (Projekt Nr. 1) und dem neuen Wohnquartier an der Götzstraße (Projekt Nr. 6) geprüft werden.</p> <p>Hier sollen ggf. die Fahrzeuge der Besucherinnen und Besucher der öffentlichen Einrichtungen wie auch die der neuen Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Wohnquartiers konzentriert und mit weiteren Mobilitätsangeboten wie Car-Sharing oder Fahrradstellplätzen ergänzt werden. Die genaue Größe bzw. das Stellplatzangebot (für Pkw und Räder) sowie die Zufahrt müssen unter Gesichtspunkten wie städtebaulich- und verkehrliche Verträglichkeit sowie Wirtschaftlichkeit von Bau und Betrieb noch ermittelt werden.</p>		
KGR: 333	Maßnahmentragende/r: Bezirksamt T-S / Vorhabenträger Wohnungsneubau	Kostentragende/r: Stadtumbau, direkte Zuweisung BA, Vorhabenträger **
Kosten 5.100.000 € (davon: 2.380.000€ Direkte Zuweisung BA; 1.700.000€ Vorhabenträ- ger; 1.020.000€ Stadtumbau)	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig
Bemerkungen:		

** Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

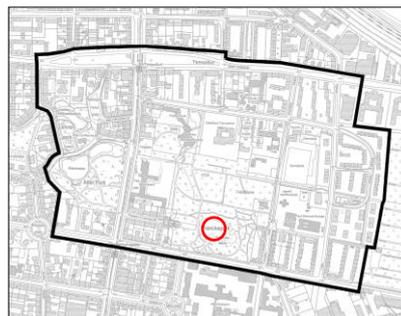
Projekt

Oberthema: Grüner Stadtraum Tempelhof Franckepark	Projekt-Nr. 9
Maßnahmen - Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept Franckepark - Maßnahmen zur Ertüchtigung des Franckeparks	Nr. 5 Nr. 34
Städtebauliche Entwicklungsziele ISEK - Qualitätssteigerung öffentlicher Grün- und Freiräume - Vernetzung und Aufwertung öffentlicher Räume	



Strategische Ziele - Gartendenkmalpflegerische Instandsetzung/Erneuerung - Ökologische Aufwertung - Qualifizierung des Freiflächenangebotes zur qualitativen und quantitativen Verbesserung der Versorgungssituation und als Ausgleich für mögliche Eingriffe im nördlichen Bereich des Blockes	Zielgruppen/Akteure Bezirksamt, Senatsverwaltungen, Landesdenkmalamt, Öffentlichkeit, Anlieger
---	--

Allgemeine Angaben	
Adresse(n): Albrechtstraße 27-36	Art des Grundstückes (aktuell): Öffentliche Grünanlage
Fachvermögen/Eigentümer: Bezirk, Straßen- und Grünflächenamt	Größe: ca. 50.000 m ² (Anteile daran)



Maßnahmen

Nr. 5 - Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept Franckepark - Beschreibung/Ziele		
<p>Auf Grundlage eines denkmalpflegerischen Freiraumkonzepts soll das Gartendenkmal durch landschaftsbauliche Maßnahmen gestalterisch aufgewertet und funktional verbessert werden. Dadurch sollen Erholungsfunktion und Aufenthaltsqualität, Gestaltung und die ökologische, naturräumliche Funktion erhöht werden. Dazu kommt die bessere Anbindung und Vernetzung mit den umliegenden Wohnquartieren bzw. der weiteren Parklandschaft.</p> <p>Die Maßnahmen werden mit dem Projekt BENE abgestimmt und bauen aufeinander auf.</p> <p>Die Weiterführung des Freigeheges ist unter den Gesichtspunkten tiergerechte Haltung, Wirtschaftlichkeit und Freiwerden umzäunter Flächen für die allgemeine Nutzung kritisch zu untersuchen.</p>		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau *
Kosten 60.000 €	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

* Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

Nr. 34 - Maßnahmen zur Ertüchtigung des Franckeparks - Beschreibung/Ziele		
Landschaftsbauliche Umsetzung der im Konzept (Maßnahme Nr. 5) entwickelten Ziele und Maßnahmen zur Instandsetzung und Aufwertung des Parks.		
KGR: 34	Maßnahmentragende/r: Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau, Bezirk/BENE *
Kosten 1.000.000 €	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Bemerkungen:

* Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

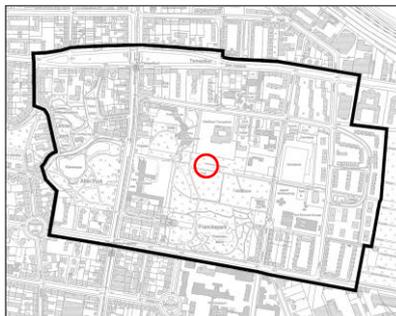
Projekt

Oberthema: Grüner Stadtraum Tempelhof Partizipationsverfahren Feldblume		Projekt-Nr. 10
Maßnahmen		
- Vertiefung städtebauliches Gesamtkonzept		Nr. 1, anteilig*
- Bebauungsplanverfahren		Nr. 2, anteilig*
- Integriertes Mobilitätskonzept		Nr. 4, anteilig*
- Partizipatives Entwicklungskonzept Feldblume		Nr. 6
- Förderung und Umsetzung von Maßnahmen zur Integration der KGA Feldblume		Nr. 37
Städtebauliche Entwicklungsziele ISEK		
- Qualitätssteigerung öffentlicher Grün- und Freiräume		
- Vernetzung und Aufwertung öffentlicher Räume		
- Möglichkeit der Integration von Anregungen der Öffentlichkeit		



Strategische Ziele	Zielgruppen/Akteure
- Einbettung der Kleingartenanlage in das übergeordnete städtebaulich freiräumliche- bzw. Erschließungskonzept	Bezirksamt, Senatsverwaltungen, Bezirksverband Kleingärtner Tempelhof-Schöneberg e.V., Mitglieder des Kleingartenvereins, Öffentlichkeit
- Mitwirkung des Kleingartenvereins zur konsensualen Entwicklung / Umsetzung von Lösungen zur Integration in Umgebung bzw. Verbesserung öffentl. Freiflächenangebot	

Allgemeine Angaben	
Adresse(n): Im Zentrum des Blockes südlich der Götzstraße zwischen Rathaus und Templerzeile	Art des Grundstückes (aktuell): Kleingartenanlage mit öffentlicher Durchwegung
Fachvermögen/Eigentümer: Land Berlin	Größe: Ca. 30.000 m²



Maßnahmen

Nr. 1 - Vertiefung städtebauliches Gesamtkonzept (anteilig*) - Beschreibung/Ziele		
Planerische Vertiefung zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption des Kernbereichs mit Aussagen zu Baustruktur, Nutzung, Erschließung und Freiraumgestaltung durch ein kooperatives Gutachterverfahren - als Grundlage und Vorbereitung für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) und weitere konkrete Hochbauplanung.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau/SenStadtWohn HH **
Kosten 13.750 € (5% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

* Verfahren betrifft auch weitere Maßnahmen; vgl. Übersichtsblatt "Übergeordnete Planungen"

** Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

Nr. 2 - Bebauungsplanverfahren (anteilig*) - Beschreibung/Ziele		
Planungsrechtliche Sicherung der geplanten Nutzungen, Bebauung durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs. Dazu gehört auch die Abgrenzung zwischen dem neuen Wohngebiet und den zu sichernden Flächen der Kleingartenanlage sowie der herzustellenden Übergangsbereiche. Im B-Plan sind auch Festlegungen zu Ausgleichsmaßnahmen zu treffen.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: SenStadtWohn HH/Bezirk HH **
Kosten 27.000 € (5% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 4 - Integriertes Mobilitätskonzept (anteilig*) - Beschreibung /Ziele		
Im Zusammenhang mit städtebaulichem Konzept bzw. Bauleitplanung sind vertiefende verkehrsplanerische Untersuchungen durchzuführen, um umwelt- und stadtvträgliche Lösungen zu Einbindung in das vorhandene Straßennetz, Erschließung und Stellplatzunterbringung der öffentlichen Einrichtungen bzw. des geplanten Wohnungsneubaus zu entwickeln.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau (SenStadtWohn HH/ Bezirk HH) **
Kosten 7.750 € (5% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 6 - Partizipatives Entwicklungskonzept KGA Feldblume - Beschreibung/Ziele		
Durch die geplante Wohnbebauung werden neue Anbindungen an die südlich angrenzende KGA "Feldblume" neu herzustellen sein; einzelne Parzellen werden voraussichtlich für Weg- und Spielflächen benötigt werden. In einem diskursiven, öffentlichen Prozess zwischen Fachplanern und Pächterinnen und Pächtern sollen dazu für betroffenen Bereiche der KGA Lösungen für Flächentausch/Neuzuschneide von Parzellen und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau **
Kosten 100.000 €	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 37 - Förderung und Umsetzung von Maßnahmen zur Integration der KGA Feldblume - Beschreibung/Ziele		
Landschaftsbauliche Umsetzung der im vertiefenden städtebaulichen Gesamtkonzept (vgl. Maßnahme Nr. 1) und im Partizipativen Entwicklungskonzept (Maßnahme Nr. 6) entwickelten Lösungen für Wegeführungen, öffentlich(er) nutzbaren Teilflächen, Nutzungsarten und Gestaltungsaspekte der Kleingartenparzellen.		
KGR: 332	Maßnahmentragende/r: Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau **
Kosten 200.000 €	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Bemerkungen:

* Verfahren betrifft auch weitere Maßnahmen; vgl. Übersichtsblatt "Übergeordnete Planungen"
 ** Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

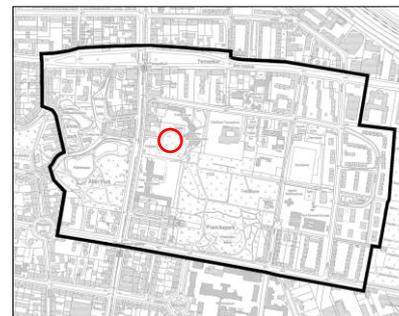
Projekt

Oberthema: Grüner Stadtraum Tempelhof Grunackpark	Projekt-Nr. 11
Maßnahmen - Aufwertung Grunackpark	Nr. 36
Städtebauliche Entwicklungsziele ISEK - Qualitätssteigerung öffentlicher Grün- und Freiräume - Vernetzung und Aufwertung öffentlicher Räume	



Strategische Ziele - Qualifizierung des Freiflächenangebotes zur qualitativen und quantitativen Verbesserung der Versorgungssituation - Aufwertung der naturräumlichen Funktion	Zielgruppen/Akteure Bezirksamt, Senatsverwaltungen, Öffentlichkeit, Anlieger
--	--

Allgemeine Angaben	
Adresse(n): Südlich Götzstraße im Blockinnenbereich	Art des Grundstückes (aktuell): Grünfläche, zurzeit mit Gestaltungs- und Pflegemängeln
Fachvermögen/Eigentümer: Bezirk, Straßen- und Grünflächenamt	Größe: ca. 7.000 m ² , genaue Fläche ist im weiteren Planungsverfahren zu bestimmen



Maßnahmen

Nr. 1 - Vertiefung städtebauliches Gesamtkonzept (anteilig*) - Beschreibung/Ziele		
Planerische Vertiefung zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption des Kernbereichs mit Aussagen zu Baustruktur, Nutzung, Erschließung und Freiraumgestaltung durch ein kooperatives Gutachterverfahren - als Grundlage und Vorbereitung für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) und weitere konkrete Hochbauplanung.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau/SenStadtWohn HH **
Kosten 13.750 € (5% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

* Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

Nr. 7 - Konzept "Klimafreundliches Stadtquartier" (anteilig) - Beschreibung /Ziele		
Vertiefende Untersuchungen und Erarbeitung eines integrierten Konzepts zur Sicherung einer energetisch nachhaltigen Energieversorgung bzw. Umsetzung von Maßnahmen zu Klimaschutz und -anpassung, Regenwasserbewirtschaftung, u.a. im Quartier im Zusammenhang mit städtebaulichem Konzept bzw. Bauleitplanung.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau **
Kosten 15.500 € (10% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 36 - Aufwertung Grunackpark - Beschreibung/Ziele		
Im Zusammenhang mit der städtebaulichen Neuordnung im Umfeld des Grunackparks (mit Kultur- und Bildungsbaustein, Stadtplatz, Rathausenerweiterung, Wohnquartier Götzstraße, Quartiersgarage) soll auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts der Park als öffentlich nutzbare Grünfläche für die Nutzerinnen und Nutzer der öffentlichen Einrichtungen wie der Bewohnerschaft ertüchtigt werden. Ziele sind dabei die Qualifizierung des Pflege- und Gestaltungszustandes und die Verbesserung der Erholungs- und ökologischen Funktion des Parks.		
KGR: 332	Maßnahmentragende/r: Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau *
Kosten 105.000 €	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Bemerkungen:

* Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

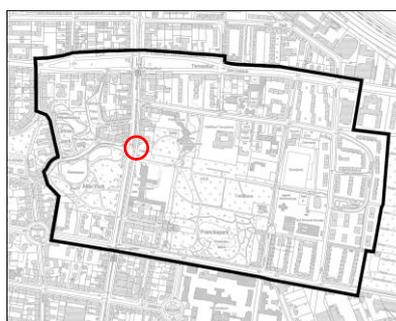
Projekt

Oberthema: Grüner Stadtraum Tempelhof Stadtplatz	Projekt-Nr. 12
Maßnahmen	
- Vertiefung städtebauliches Gesamtkonzept	Nr. 1, anteilig*
- Bebauungsplanverfahren	Nr. 2, anteilig*
- Integriertes Mobilitätskonzept	Nr. 4, anteilig*
- Neubau Rathaus-/Stadtplatz	Nr. 31
- Städtebauliche Gestaltung Übergang am Rathaus	Nr. 49
Städtebauliche Entwicklungsziele ISEK	
- Stärkung der städtebaulichen Identität des Raumes	
- Vernetzung und Aufwertung öffentlicher Räume	



Strategische Ziele	Zielgruppen/Akteure
- Adressbildung für die aufgewerteten und erweiterten öffentlichen Angebote	Bezirksamt, Senatsverwaltungen, Öffentlichkeit, Anlieger
- Schaffung einer Platzfläche für Aktivitäten im öffentlichen Raum	
- Verbindung zwischen den öffentlichen Einrichtungen, dem Eingangsbereich in die Tiefe des Blockes mit Wohnen und Grünangeboten	
- Teil der Ost-West-Grünverbindung	

Allgemeine Angaben	
Adresse(n): Tempelhofer Damm 163	Art des Grundstückes (aktuell): Zzt. Parkplatz, zukünftig Platzanlage
Fachvermögen/Eigentümer: Bezirksamt, Straßen- und Grünflächenamt	Größe: ca. 4.000 m ² (genaue Größe im weiteren Planungsverfahren noch zu bestimmen)



Maßnahmen

Nr. 1 - Vertiefung städtebauliches Gesamtkonzept (anteilig*) - Beschreibung/Ziele		
Planerische Vertiefung zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption des Kernbereichs mit Aussagen zu Baustruktur, Nutzung, Erschließung und Freiraumgestaltung durch ein kooperatives Gutachterverfahren - als Grundlage und Vorbereitung für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) und weitere konkrete Hochbauplanung.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadumbau/SenStadtWohn HH **
Kosten 13.750 € (5% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

* Verfahren betrifft auch weitere Maßnahmen; vgl. Übersichtsblatt "Übergeordnete Planungen"

** Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

Nr. 2 - Bebauungsplanverfahren (anteilig*) - Beschreibung/Ziele		
Planungsrechtliche Sicherung der geplanten Nutzungen, Bebauung durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: SenStadtWohn HH/Bezirk HH **
Kosten 27.000 € (5% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 4 - Integriertes Mobilitätskonzept (anteilig*) - Beschreibung /Ziele		
Im Zusammenhang mit städtebaulichem Konzept bzw. Bauleitplanung sind vertiefende verkehrsplanerische Untersuchungen durchzuführen, um umwelt- und stadtvträgliche Lösungen zu Einbindung in das vorhandene Straßennetz, Erschließung und Stellplatzunterbringung der öffentlichen Einrichtungen bzw. des geplanten Wohnungsneubaus zu entwickeln.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau (SenStadtWohn HH/ Bezirk HH) **
Kosten 7.750 € (5% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 31 - Neubau Stadtplatz - Beschreibung/Ziele		
Der Stadtplatz dient als öffentlicher Ort zum Verweilen und für andere Freiraumaktivitäten, als Vorplatz und Eingangsbereich für die öffentlichen Bauten, zur Erschließung und Durchgangsraum für Radfahrer und Fußgänger, als Aus diesem vielfältigen Programm ergeben sich unterschiedliche Nutzungs- und Gestaltungsansprüche, die schrittweise planerisch zu konkretisieren und in Abhängigkeit von der Realisierung der Hochbauten landschaftsbaulich umzusetzen sind.		
KGR: 332	Maßnahmentragende/r: Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau und andere Verwaltungsbereiche **
Kosten 450.000 €	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 46 - Städtebauliche Gestaltung Übergang am Rathaus über den Tempelhofer Damm - Beschreibung/Ziele		
In Fortführung des Stadtplatzes soll der Übergang über den Tempelhofer Damm funktional und gestalterisch verbessert werden, um die Parkanlagen stärker zu vernetzen. Hierbei müssen die verkehrlichen Ansprüche des Tempelhofer Damms als Hauptverkehrs- und Bundesstraße beachtet werden.		
KGR: 333	Maßnahmentragende/r: Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Andere Verwaltungsbereiche (ggf. Stadtumbau) **
Kosten 750.000 €	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input checked="" type="checkbox"/> langfristig

Bemerkungen:

* Verfahren betrifft auch weitere Maßnahmen; vgl. Übersichtsblatt "Übergeordnete Planungen"

** Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

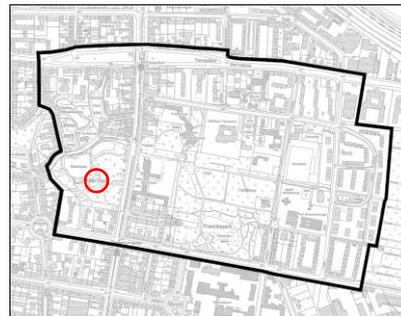
Projekt

Oberthema: Grüner Stadtraum Tempelhof Westliche Parklandschaft	Projekt-Nr. 13
Maßnahmen - Maßnahmen zur Ertüchtigung des Grünzugs (Alter Park, Lehnepark, Bosepark, Franckepark)	Nr. 35
Städtebauliche Entwicklungsziele ISEK - Qualitätssteigerung öffentlicher Grün- und Freiräume - Vernetzung und Aufwertung öffentlicher Räume	



Strategische Ziele - Gartendenkmalpflegerische Erneuerung und Aufwertung - Aufwertung der naturräumlichen Funktionen - Qualifizierung des Freiflächenangebotes zur qualitativen und quantitativen Verbesserung der Versorgungssituation	Zielgruppen/Akteure Bezirksamt, Senatsverwaltungen, Landesdenkmalamt, Öffentlichkeit, Anlieger
---	--

Allgemeine Angaben	
Adresse(n): Tempelhofer Damm 162-174	Art des Grundstückes (aktuell): Öffentliche Grünanlage
Fachvermögen/Eigentümer: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Straßen- und Grünflächenamt	Größe: ca. 52.000 m² (Anteile davon)



Maßnahmen

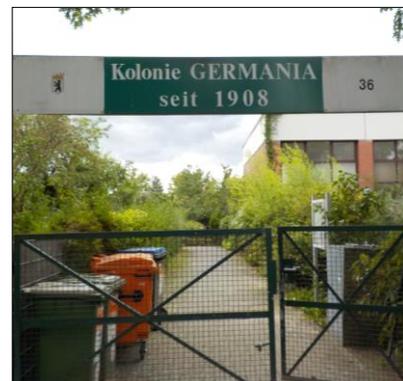
Nr.34 - Maßnahmen zur Ertüchtigung des Grünzugs (Alter Park, Lehnepark, Bosepark, Franckepark) - Beschreibung/Ziele		
In Abstimmung mit den Maßnahmen des Projekts BENE soll die Parklandschaft westlich des Tempelhofer Damms denkmalgerecht gestalterisch, funktional und landschaftsökologisch qualifiziert werden. Dazu kommt die Verbesserung von Anbindung und Vernetzung mit den umliegenden Wohnquartieren bzw. der weiteren Parklandschaft, um den bezirklichen Grünverbund der Quartiere zu stärken. Die Maßnahmen sollen in Abstimmung mit dem Projekt BENE auf ausgewählte Teilräume bzw. Maßnahmen fokussieren.		
KGR: 332	Maßnahmentragende/r: Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Bezirk/BENE, Stadtumbau *
Kosten 1.750.000 € (davon: 1.000.000€ BENE, 750.000€ Stadtumbau)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Bemerkungen:

* Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

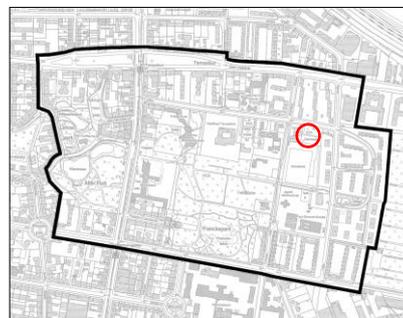
Projekt

Oberthema: Campus - Stärkung öffentlicher Angebote Neubau Polizeiabschnitt 44		Projekt-Nr. 14
Maßnahmen		
- Bebauungsplanverfahren		Nr. 2, anteilig*
- Vertiefende Studien und Untersuchungen		Nr. 3, anteilig*
- Integriertes Mobilitätskonzept		Nr. 4, anteilig*
- Konzept "Klimafreundliches Stadtquartier"		Nr. 7, anteilig*
- (Konkurrierendes) Planungsverfahren für den Neubau		Nr. 11
- Umzugsmanagement KGA "Germania" Götzstraße 36		Nr. 19
- Neubau des Polizeiabschnittes in Götzstraße 36		Nr. 26
Städtebauliche Entwicklungsziele ISEK		
- Anpassung der öff. Angebote vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt und Ausbau von Bildung und Kultur		
- Stärkung der städtebaulichen Identität des Raumes		
- Energetisch und klimatisch zukunftsfähige Weiterentwicklung des Quartiers		



Strategische Ziele	Zielgruppen/Akteure
<ul style="list-style-type: none"> - Unterbringung zusätzl. Personal für Aufrechterhalten der Polizeiarbeit - Standortsicherung der Polizei im Gebiet als Beitrag zur öffentlichen Sicherheit - Umzugsmanagement / Ersatz anlässlich Inanspruchnahme KGA - Bau- und Gestaltqualität bei angestrebtem Neubau 	Bezirksamt, Senatsverwaltungen, Berliner Immobilienmanagement, Berliner Polizei, Bezirksverband Kleingärtner Tempelhof-Schöneberg e.V., Mitglieder Kleingartenverein, Öffentlichkeit

Allgemeine Angaben	
Adresse(n):	Art des Grundstückes (aktuell):
- Götzstraße 36 (Ersatzstandort Polizei) Kleingartenanlage Germania	
Fachvermögen/Eigentümer:	Größe:
Land Berlin	ca. 3.300 m²



Maßnahmen

Nr. 2 - Bebauungsplanverfahren (anteilig*) - Beschreibung/Ziele		
Planungsrechtliche Sicherung der geplanten Nutzungen, Bebauung durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: SenStadtWohn HH/Bezirk HH **
Kosten 54.000 € (10% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten	Realisierungszeitraum
	<input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	<input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

* Verfahren betrifft auch weitere Maßnahmen; vgl. Übersichtsblatt "Übergeordnete Planungen"
 ** Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

Nr. 3 - Vertiefende Studien und Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung (anteilig*) - Beschreibung/Ziele		
Planerische Vertiefungen als Vorbereitung zum Bebauungsplanverfahren bzw. zur Bebauung (z.B. zu Bodenbelastungen, Lärmimmissionen, Auswirkungen auf Natur und Landschaft)		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Bezirk HH, SenStadt-Wohn HH **
Kosten 46.000 € (10% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 4 - Integriertes Mobilitätskonzept (anteilig*) - Beschreibung /Ziele		
Im Zusammenhang mit städtebaulichem Konzept bzw. Bauleitplanung sind vertiefende verkehrsplanerische Untersuchungen durchzuführen, um umwelt- und stadterträgliche Lösungen zu Einbindung in das vorhandene Straßennetz, Erschließung und Stellplatzunterbringung der öffentlichen Einrichtungen bzw. des geplanten Wohnungsneubaus zu entwickeln.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau (SenStadt-Wohn HH/ Bezirk HH) **
Kosten 7.750 € (5% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 7 - Konzept "Klimafreundliches Stadtquartier" (anteilig*) - Beschreibung /Ziele		
Vertiefende Untersuchungen und Erarbeitung eines integrierten Konzepts zur Sicherung einer energetisch nachhaltigen Energieversorgung bzw. Umsetzung von Maßnahmen zu Klimaschutz und -anpassung, Regenwasserbewirtschaftung, u.a. im Quartier im Zusammenhang mit städtebaulichem Konzept bzw. Bauleitplanung.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau **
Kosten 7.000 € (10% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 11 - (Konkurrierendes) Planungsverfahren für den Neubau - Beschreibung/Ziele		
Für die Realisierung des neuen Polizeistandortes soll ein konkurrierendes Planungsverfahren durchgeführt werden. Ziele sind eine gute architektonische Lösung zur Umsetzung der hohen funktionalen und energetischen Ansprüche, die Unterbringung des quantitativ anspruchsvollen Bauprogramms.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: BIM	Kostentragende/r: Direkte Zuweisung Dritte **
Kosten 200.000 €	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

* Verfahren betrifft auch weitere Maßnahmen; vgl. Übersichtsblatt "Übergeordnete Planungen"

** Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

Nr. 19 - Umzugsmanagement KGA "Germania" Götzstraße 36 - Beschreibung/Ziele		
In Abstimmung mit dem Bezirksvorstand des Kleingartenverbandes sollen für die betroffenen Kleingärtnerinnen und Kleingärtnern der KGA "Germania" im Rahmen eines Umzugsmanagements Ersatzflächen / Ausgleichsmöglichkeiten gefunden werden. Weiterhin sind Entschädigungszahlungen als Ausgleich für aufzugebende Kleingärten bzw. als Wertausgleich zu zahlen.		
KGR: 23	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtbau **
Kosten 150.000 €	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 26 - Neubau des Polizeiabschnittes - Beschreibung/Ziele		
Bauliche Umsetzung des Ersatzbaus am neuen Standort Götzstraße 36 für den Polizeiabschnitt 44 auf der Grundlage der vorab durchgeführten Planungsverfahren (Maßnahme Nr.11).		
KGR: 331	Maßnahmentragende/r: BIM	Kostentragende/r: Direkte Zuweisung Dritte **
Kosten 16.906.000 €	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Bemerkungen:

** Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

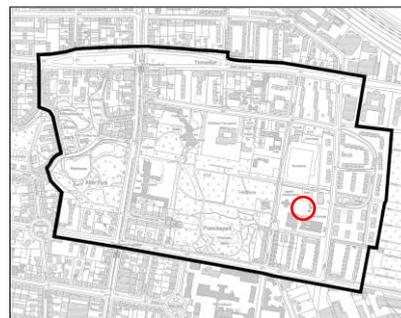
Projekt

Oberthema: Campus - Stärkung öffentlicher Angebote Paul-Simmel-Grundschule	Projekt-Nr. 15
Maßnahmen - Instandsetzung-/Modernisierung der Paul-Simmel-Grundschule inkl. tlw. Abbruch und Ersatzneubau von Gebäudeteilen	Nr. 23
Städtebauliche Entwicklungsziele ISEK - Anpassung der öff. Angebote vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt und Ausbau von Bildung und Kultur - Energetisch und klimatisch zukunftsfähige Weiterentwicklung des Quartiers	



Strategische Ziele - Sicherstellung einer zeitgemäßen und quantitativ ausreichenden Versorgung mit Schulangeboten	Zielgruppen/Akteure Bezirksamt, Senatsverwaltungen, Verwaltung Schule/Lehrpersonal
---	--

Allgemeine Angaben	
Adresse(n): Felixstraße 26 12099 Berlin	Art des Grundstückes (aktuell): Schulbauten, Sporthalle und Modularer Ergänzungsbau der P-S-Grundschule
Fachvermögen/Eigentümer: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg	Größe: ca. 18.000 m²



Maßnahmen

Nr. 23 - Erweiterung, Grundsanierung der Paul-Simmel-Grundschule Beschreibung/Ziele		
Die bestehende Schule muss saniert und ggf. durch neue Gebäudeteile ersetzt/ergänzt werden, um den bereits bestehenden und zukünftigen Bedarf abdecken zu können. Dies muss in einem schrittweisen Prozess erfolgen, der eine kontinuierliche Schulversorgung sicherstellt.		
KGR: 331	Maßnahmentragende/r: Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: SIWANA *
Kosten 12.000.000 € (davon: 1.562.000 € Anteil Refinanzierung)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Bemerkungen:

* Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

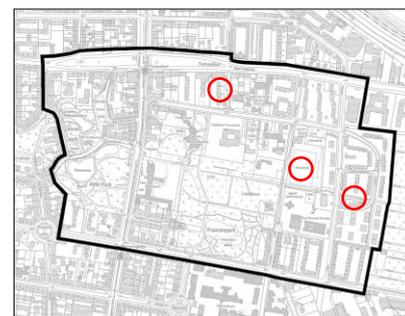
Projekt

Oberthema: Campus - Stärkung öffentlicher Angebote Spiel- und Sportplatzsanierung		Projekt-Nr. 16
Maßnahmen		
- Sanierung Spielplatz Germaniastraße 20a		Nr. 39
- Sanierung Spielplatz Götzstraße 64		Nr. 40
- Ertüchtigung Sportplatz Germania in der Götzstraße		Nr. 41
Städtebauliche Entwicklungsziele ISEK		
- Anpassung der öff. Angebote vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt und Ausbau von Bildung und Kultur		
- Energetisch und klimatisch zukunftsfähige Weiterentwicklung des Quartiers		
- Qualitätssteigerung öffentlicher Grün- und Freiräume		



Strategische Ziele	Zielgruppen/Akteure
- Attraktivierung des Wohnumfeldes, - Gesundheitsförderung durch zeitgemäße Spiel- und Sportangebote	Bezirksamt, Senatsverwaltungen, Verein "BFC Germania", Öffentlichkeit (insb. Kinder und Jugendliche), Anlieger

Allgemeine Angaben	
Adresse(n): Felixstraße 26 (Sportplatz Germania) Germaniastraße 20 a (Spielplatz) Götzstraße 64 (Spielplatz)	Art der Grundstücke (aktuell): Freifläche mit Kunstrasen und Tartanbahn sowie Hochbau (Felixstraße 26); Öffentliche Spielplätze
Fachvermögen/Eigentümer: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, unterschiedliche Fachvermögen	Größe: Insgesamt ca. 19.000 m² (davon Sportplatzgrundstück ca. 16.000 m²)



Maßnahmen

Nr. 39 - Sanierung Spielplatz Germaniastraße 20a - Beschreibung/Ziele		
Gestaltung und Funktionalität des Spielplatzes sollen mit Blick auf bestehende Mängel und zukünftige Nutzungsanforderungen (demographischer Wandel, erhöhter Zuzug) verbessert werden. Dafür sind Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten landschaftsbaulicher Art erforderlich.		
KGR: 332	Maßnahmentragende/r: Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau*
Kosten 120.000 €	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

* Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

Nr. 40 - Sanierung Spielplatz Götzstraße 64 - Beschreibung/Ziele		
Gestaltung und Funktionalität des Spielplatzes sollen mit Blick auf bestehende Mängel und zukünftige Nutzungsanforderungen (demographischer Wandel, erhöhter Zuzug) verbessert werden. Dafür sind Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten landschaftsbaulicher Art erforderlich.		
KGR: 332	Maßnahmentragende/r: Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau*
Kosten 120.000 €	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 41 - Ertüchtigung Sportplatz Germania in der Götzstraße - Beschreibung/Ziele		
Gestaltung und Funktionalität des Sportplatzes samt Halle sollen mit Blick auf den Zustand und den erwarteten Nutzungsdruck durch Bevölkerungszuzug und veränderten Anforderungen verbessert werden. Dafür sind Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten landschaftsbaulicher und hochbaulicher Art erforderlich.		
KGR: 332	Maßnahmentragende/r: Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau, direkte Zuweisung Dritte*
Kosten 200.000 €	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input checked="" type="checkbox"/> langfristig

Bemerkungen:

* Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

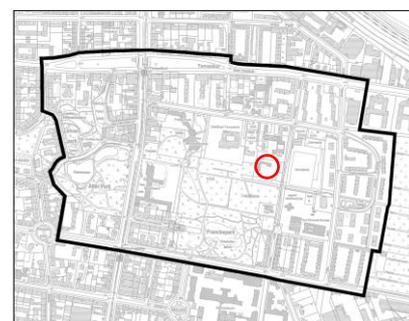
Projekt

Oberthema: Campus - Stärkung öffentlicher Angebote KiTa / Jugendeinrichtungen		Projekt-Nr. 17
Maßnahmen		
- Vertiefung städtebauliches Gesamtkonzept		Nr. 1, anteilig*
- Bebauungsplanverfahren		Nr. 2, anteilig*
- Vertiefende Studien und Untersuchungen		Nr. 3, anteilig*
- Integriertes Mobilitätskonzept		Nr. 4, anteilig*
- Konzept "Klimafreundliches Stadtquartier"		Nr. 7, anteilig*
- Pfadfinderheim (Abbruch, Schadstoffentsorgung)		Nr. 18
- Neubau Jugendfreizeiteinrichtung		Nr. 25
Städtebauliche Entwicklungsziele ISEK		
- Anpassung der öff. Angebote vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt und Ausbau von Bildung und Kultur		
- Energetisch und klimatisch zukunftsfähige Weiterentwicklung des Quartiers		



Strategische Ziele	Zielgruppen/Akteure
<ul style="list-style-type: none"> - Sicherstellung einer zeitgemäßen und quantitativ ausreichenden Versorgung mit KiTa- und Jugendfreizeitangeboten - Erhalt der vorh. Nutzung Pfadfinderheim (ggf. durch Integration in Ersatzbau) - Schaffung attraktiver Wohnbedingungen 	Bezirksamt, Senatsverwaltungen, Träger der Einrichtungen, Öffentlichkeit (insb. Kinder und Jugendliche), Anlieger

Allgemeine Angaben	
Adresse(n): Götzstraße 30	Art des Grundstückes (aktuell): Freifläche mit Hochbau (Pfadfinderheim)
Fachvermögen/Eigentümer: Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg	Größe: ca. 4.500 m ²



Maßnahmen

Nr. 1 - Vertiefung städtebauliches Gesamtkonzept (anteilig*) - Beschreibung/Ziele		
Planerische Vertiefung zur städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption des Kernbereichs mit Aussagen zu Baustruktur, Nutzung, Erschließung und Freiraumgestaltung durch ein kooperatives Gutachterverfahren - als Grundlage und Vorbereitung für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) und weitere konkrete Hochbauplanung.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau/SenStadt-Wohn HH **
Kosten 13.750 € (5% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

* Verfahren betrifft auch weitere Maßnahmen; vgl. Übersichtsblatt "Übergeordnete Planungen"
 ** Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

Nr. 2 - Bebauungsplanverfahren (anteilig*) - Beschreibung/Ziele		
Planungsrechtliche Sicherung der geplanten Nutzungen, Bebauung durch Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: SenStadtWohn HH/Bezirk HH **
Kosten 54.000 € (10% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 3 - Vertiefende Studien und Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung (anteilig*) - Beschreibung/Ziele		
Planerische Vertiefungen als Vorbereitung zum Bebauungsplanverfahren bzw. zur Bebauung (z.B. zu Bodenbelastungen, Lärmimmissionen, Auswirkungen auf Natur und Landschaft)		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Bezirk HH, SenStadtWohn HH **
Kosten 46.000 € (10% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 4 - Integriertes Mobilitätskonzept (anteilig*) - Beschreibung /Ziele		
Im Zusammenhang mit städtebaulichem Konzept bzw. Bauleitplanung sind vertiefende verkehrsplanerische Untersuchungen durchzuführen, um umwelt- und stadterträgliche Lösungen zu Einbindung in das vorhandene Straßennetz, Erschließung und Stellplatzunterbringung der öffentlichen Einrichtungen bzw. des geplanten Wohnungsneubaus zu entwickeln.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau (SenStadtWohn HH/ Bezirk HH) **
Kosten 7.750 € (5% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 7 - Konzept "Klimafreundliches Stadtquartier" (anteilig*) - Beschreibung /Ziele		
Vertiefende Untersuchungen und Erarbeitung eines integrierten Konzepts zur Sicherung einer energetisch nachhaltigen Energieversorgung bzw. Umsetzung von Maßnahmen zu Klimaschutz und -anpassung, Regenwasserbewirtschaftung, u.a. im Quartier im Zusammenhang mit städtebaulichem Konzept bzw. Bauleitplanung.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau **
Kosten 3.500 € (5% der Gesamtkosten der Maßnahme)	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

* Verfahren betrifft auch weitere Maßnahmen; vgl. Übersichtsblatt "Übergeordnete Planungen"

** Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

Nr. 18 - Pfadfinderheim (Abbruch, Schadstoffentsorgung) - Beschreibung/Ziele		
Angeichts des erheblichen (Raum-)Bedarfs an zusätzlichen Angeboten ist die Kombination des vorhandenen Pfadfinderheims in einem integrierten Baustein mit den Neubauten von Jugendfreizeiteinrichtung / KiTa (Maßnahme Nrn. 24,25) in einem Gebäude bzw. auf einem Grundstück zu prüfen. Voraussetzung ist der Abbruch des bestehenden Gebäudes; ggf. anfallende Schadstoffe sind sachgerecht zu entsorgen		
KGR: 23	Maßnahmentragende/r: Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau **
Kosten 180.000 €	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 24 - Neubau einer Kindertagesstätte - Beschreibung/Ziele		
Zur Verbesserung des Versorgungsangebotes mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist der Bau einer Kindertagesstätte mit ca. 140 Plätzen erforderlich; (Anteil Bedarf Bezirk ca. 108 Plätze; Anteil zusätzlicher Bedarf durch das neue Wohnquartier Götzstr. ca. 32 Plätze). Die Kombination mit Jugendfreizeiteinrichtung (Maßnahme Nr. 25) inkl. Ersatz Pfadfinderheim in einem Gebäude bzw. auf einem Grundstück muss geprüft und ein geeignetes Trägermodell gefunden werden.		
KGR: 331	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Andere Verwaltungsbereiche, sonstige Träger, Vorhabenträger **
Kosten 3.780.000 €- davon: 864.000 € (Anteil Refinanzierung durch Vorhabenträger)	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input checked="" type="checkbox"/> langfristig

Nr. 25 - Neubau Jugendfreizeiteinrichtung - Beschreibung/Ziele		
Zur Verbesserung des Versorgungsangebotes mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ist angesichts des hohen Bedarfs der Bau für eine Jugendfreizeiteinrichtung mit Ersatz bzw. Integration des bestehenden Angebots (Pfadfinder) erforderlich. Die Kombination mit der KiTa (Maßnahme Nr. 24) in einem Gebäude bzw. auf einem Grundstück muss geprüft und ein geeignetes Trägermodell gefunden werden.		
KGR: 331	Maßnahmentragende/r: Bezirksamt T-S/Träger der Einrichtung	Kostentragende/r: Stadtumbau **
Kosten 4.320.000 €	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input checked="" type="checkbox"/> langfristig

Bemerkungen:

** Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

Projekt

Oberthema: Vernetzung und öffentlicher Raum Konzept öff. Raum Tempelhofer Damm	Projekt-Nr. 18
Maßnahmen - Ertüchtigung Wegenetz und öffentlicher Raum im Bereich Tempelhofer Damm und Umfeld	Nr. 45
Städtebauliche Entwicklungsziele ISEK - Stärkung des Tempelhofer Damms als wirtschaftliches, kulturelles und funktionales Zentrum ("Stadtteilzentrum") - Vernetzung und Aufwertung öffentlicher Räume	



Strategische Ziele - Stärkung des Umweltverbundes, Reduktion des mot. Individualverkehrs - Reduktion von Umweltbelastungen (z.B. Lärm, Schadstoffe) - Aufwertung öffentlicher Raum und Aufenthaltsqualität	Zielgruppen/Akteure Bezirksamt, Senatsverwaltungen, Öffentlichkeit, Anlieger
--	--

Allgemeine Angaben	
Adresse(n): Gesamtgebiet, Fokus Tempelhofer Damm	Art des Grundstückes (aktuell): Straßen und Wege im Gebiet bzw. Umfeld
Fachvermögen/Eigentümer: i.d.R. Land Berlin, Straßen- und Grünflächenamt	Größe: - entfällt -



Maßnahmen

Nr. 45 - Ertüchtigung Wegenetz u. öffentlicher Raum im Bereich Tempelhofer Damm u. Umfeld - Beschreibung/Ziele		
Anlässlich der geplanten Sanierung durch die Leitungsträger (insb. Berliner Wasserbetriebe) im nördlichen Abschnitt des Tempelhofer Damms ist langfristig auch eine Sanierung der südlichen Bereiche zu erwarten. Vor diesem Hintergrund sollen konzeptionell die Möglichkeiten ausgelotet werden, wie die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und die Bedingungen für den Fuß- und Radwegeverkehr verbessert (Attraktivität, Sicherheit) und zugleich die vom mot. Individualverkehr ausgehenden Belastungen verringert werden können. Die Geschäftsstraße und Wohnfunktion sollen dadurch gestärkt werden. Die Herausforderungen sind übergreifend, d.h. sie gehen räumlich und inhaltlich über das Stadtumbaugebiet hinaus und sind mit den entsprechenden fachlichen Stellen in einem übergeordneten Konzept zu thematisieren. Dabei sind u.a. die Anforderungen an den Tempelhofer Damm als Bundesstraße sowie die BVV-Beschlusslage zum bezirklichen Radverkehr mit in die Konzeption einzubeziehen.		
KGR: 333	Maßnahmentragende/r: SenUVK	Kostentragende/r: Stadtumbau, andere Verwaltungsbereiche *
Kosten 2.250.000 €	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input checked="" type="checkbox"/> langfristig

Bemerkungen:

* Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

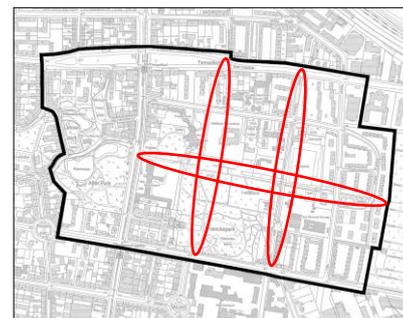
Projekt

Oberthema: Vernetzung und öffentlicher Raum Ertüchtigung Fuß- und Radwegenetz	Projekt-Nr. 19
Maßnahmen - Ertüchtigung Fuß- und Radwegenetz im Kernbereich	Nr. 44
Städtebauliche Entwicklungsziele ISEK - Stärkung des Tempelhofer Damms als wirtschaftliches, kulturelles und funktionales Zentrum ("Stadtteilzentrum") - Vernetzung und Aufwertung öffentlicher Räume	



Strategische Ziele - Stärkung des Umweltverbundes, Reduktion des mot. Individualverkehrs - Schulwegsicherung - Attraktivierung des Wohnens im Gebiet	Zielgruppen/Akteure Bezirksamt, Senatsverwaltungen, Öffentlichkeit, Anlieger
--	--

Allgemeine Angaben	
Adresse(n): Straßen und Wegenetz im Gebiet	Art des Grundstückes (aktuell): Fuß- und Radwegenetz im Gebiet mit Anschlüssen an das Umfeld
Fachvermögen/Eigentümer: i.d.R. Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Straßen- und Grünflächenamt	Größe: - entfällt -



Maßnahmen

Nr. 44 - Ertüchtigung Fuß- und Radwegenetz im Kernbereich - Beschreibung/Ziele		
Konzeptionell sollen die Möglichkeiten ausgelotet werden, die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und die Bedingungen für den Fuß- und Radwegeverkehr zu verbessern (Attraktivität, Sicherheit). Die Wohnfunktion soll gestärkt werden, etwa durch bessere Vernetzung mit den Grünräumen. Die Maßnahmen sind stufenweise anzulegen und im Einklang mit der BVV-Beschlusslage zum bezirklichen Radverkehr und den städtebaulichen und freiraumplanerischen Maßnahmen des Stadtumbaus umzusetzen.		
KGR: 333	Maßnahmentragende/r: Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau *
Kosten 1.750.000 €	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input checked="" type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Bemerkungen:

* Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

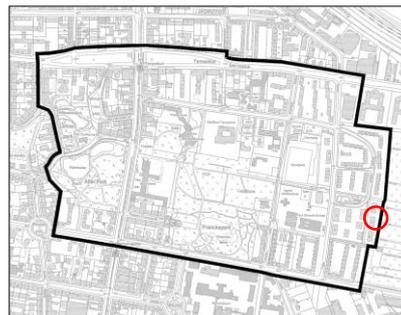
Projekt

Oberthema: Vernetzung und öffentlicher Raum Machbarkeitsstudie Anbindung Tempelhofer Feld	Projekt-Nr. 20
Maßnahmen - Machbarkeitsstudie Durchwegung der KGA östlich Felixstraße und Anbindung zum Tempelhofer Feld (Brücke) Nr. 8	
Städtebauliche Entwicklungsziele ISEK - Vernetzung und Aufwertung öffentlicher Räume	



Strategische Ziele - Vernetzung von Wohn- und Erholungsräumen, dadurch Verbesserung der Wohnverhältnisse und Defizitausgleich	Zielgruppen/Akteure Bezirksamt, Senatsverwaltungen, Öffentlichkeit, Anlieger
---	--

Allgemeine Angaben	
Adresse(n): Konturstraße, versch. Hausnummern Germaniastraße, verschiedene Hausnummern	Art des Grundstückes (aktuell): Wege durch Kleingartenanlage (Bergfrieden) und im öffentlichen Straßenland, vereinzelt über private Flächen
Fachvermögen/Eigentümer: Überwiegend Land Berlin Vereinzelt private Flächen Bahnflächen	Größe: - entfällt -



Maßnahmen

Nr. 8 - Machbarkeitsstudie Durchwegung der KGA östlich Felixstraße und Anbindung zum Tempelhofer Feld - Beschreibung/Ziele		
Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie sollen die Möglichkeiten für eine bessere Vernetzung und Anbindung an das Tempelhofer Feld z.B. über eine Brückenkonstruktion ausgelotet werden. Ziel ist es, die Bedingungen für den Fuß- und Radverkehr zu verbessern (Attraktivität, Sicherheit). Die Wohnfunktion soll gestärkt werden, etwa durch bessere Vernetzung mit den Grünräumen. Auf Vorüberlegungen im Kontext der Planungen für das Tempelhofer Feld (z.B. ISEK) kann zurückgegriffen werden. Die Studie dient der Prüfung der Machbarkeit und ggf. als Grundlage für weitere Planungsschritte mit den verantwortlichen Verwaltungen.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau *
Kosten 50.000 €	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input checked="" type="checkbox"/> langfristig

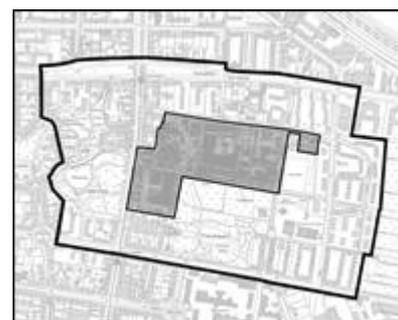
Bemerkungen:

* Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

Übergeordnete Planungen	allgemein
Maßnahmen	
- Vertiefung städtebauliches Gesamtkonzept	Nr. 1
- Bebauungsplanverfahren und -änderungen	Nr. 2
- Vertiefende Studien und Untersuchungen	Nr. 3
- Integriertes Mobilitätskonzept	Nr. 4
- Konzept "Klimafreundliches Stadtquartier"	Nr. 7
Städtebauliche Entwicklungsziele ISEK	
Die Maßnahmen tangieren alle Entwicklungsziele des ISEK	

Strategische Ziele	Zielgruppen/Akteure
<ul style="list-style-type: none"> - Vertiefung von Planungszielen - Planerische Sicherung von Zielen Ingangsetzung und Steuerung der Maßnahme(n) zur Umsetzung der beschlossenen öffentlichen (und privaten) Ziele für den Raum	Bezirksamt, Senatsverwaltungen, Dritte/ Vorhabenträger, Öffentlichkeit, Anlieger, u.a.

Allgemeine Angaben	
Adresse(n): Gesamtgebiet mit Vertiefungen	Art des Grundstückes (aktuell): Gesamtes Stadtumbaugebiet
Fachvermögen/Eigentümer: Öffentliche und private Eigentümer einschl. Land Berlin	Größe: - entfällt -



Maßnahmen

Nr. 1 - Vertiefung städtebauliches Gesamtkonzept (anteilig*) - Beschreibung/Ziele		
Zur Konkretisierung der städtebaulichen und funktionalen Neuordnung im Bereich Kulturbaustein, Rathuserweiterung, Wohnquartier Götzstraße und angrenzende Freiräume sind weitere vertiefende Entwurfsplanungen erforderlich, die baukulturelle, städtebauliche, umweltplanerische und verkehrliche Gesichtspunkt vertiefen müssen. Das städtebauliche Konzept dient als Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) und weitere konkrete Hochbauplanungen. Die große Bedeutung der Maßnahme erfordert ein konkurrierendes Planungsverfahren wie bspw. kooperatives Gutachterverfahren und einen öffentlichen Beteiligungsprozess.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadumbau/SenStadtWohn HH *
Kosten 275.000 €	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

* Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

Nr. 2 - Bebauungsplanverfahren - Beschreibung/Ziele		
Das Untersuchungsgebiet ist gegenwärtigen mit verschiedenen Bebauungsplänen überplant. Die neuen städtebaulich-funktionalen Ziele erfordern die Neuaufstellung bzw. Änderungen von bestehenden B-Plänen. Die Geltungsbereiche sind im Zuge der Konkretisierung der städtebaulichen Planung festzulegen. Die Verfahren dienen der planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Bebauung bzw. Nutzungen und Freiräume sowie der Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: SenStadtWohn HH/Bezirk HH *
Kosten 540.000 €	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 3 - Vertiefende Studien und Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung - Beschreibung/Ziele		
Zur Konkretisierung der städtebaulichen und funktionalen Neuordnung insbesondere im Bereich Kulturbaustein, Rathausenerweiterung, Wohnquartier Götzstraße und angrenzende Freiräume sind weitere vertiefende Entwurfsplanungen erforderlich, die baukulturelle, städtebauliche, umweltplanerische und verkehrliche Gesichtspunkt vertiefen müssen. Auch an anderen anderen Orten können vertiefende Untersuchungen notwendig sein, z.B. zu Fragen des Baugrundes, Lärmimmissionen, ökologischen oder rechtlichen Fragestellungen. Auch für die Bebauungsplanung werden weitere Fachgutachten erforderlich sein.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Bezirk HH, SenStadtWohn HH *
Kosten 460.000 €	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 4 - Integriertes Mobilitätskonzept- Beschreibung /Ziele		
Im Zusammenhang mit städtebaulichem Konzept bzw. Bauleitplanung sind vertiefende verkehrsplanerische Untersuchungen durchzuführen, um umwelt- und stadtvträgliche Lösungen zu Einbindung in das vorhandene Straßennetz, Erschließung und Stellplatzunterbringung der öffentlichen Einrichtungen bzw. des geplanten Wohnungsneubaus zu entwickeln.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau (SenStadtWohn HH/ Bezirk HH) *
Kosten 155.000 €	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Nr. 7 - Konzept "Klimafreundliches Stadtquartier" - Beschreibung /Ziele		
Vertiefende Untersuchungen und Erarbeitung eines integrierten Konzepts zur Sicherung einer energetisch nachhaltigen Energieversorgung bzw. Umsetzung von Maßnahmen zu Klimaschutz und -anpassung, Regenwasserbewirtschaftung, u.a. im Quartier im Zusammenhang mit städtebaulichem Konzept bzw. Bauleitplanung.		
KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau *
Kosten 70.000 €	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input type="checkbox"/> langfristig

Bemerkungen:

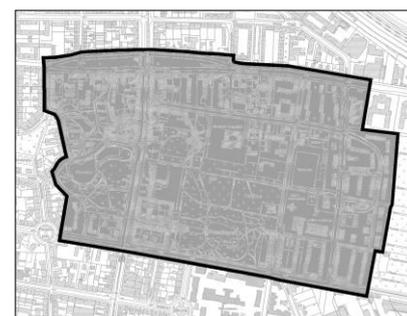
* Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

Übergeordnete Verfahren zur Steuerung und Beteiligung	
Maßnahmen	
- Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung	Nr. 52
- Gebietsbeauftragte für Projektsteuerung	Nr. 53
- Abschluss der Gesamtmaßnahme	Nr. 13
Städtebauliche Entwicklungsziele ISEK	
Die Maßnahmen tangieren alle Entwicklungsziele des ISEK	



Strategische Ziele	Zielgruppen/Akteure
<ul style="list-style-type: none"> - Erreichung der beschlossenen städtebaulich-funktionalen Ziele in der vorgesehenen Zeit - Sicherstellung einer möglichst umfassenden Information und von Mitwirkungsmöglichkeiten der Betroffenen bzw. der allgemeinen Öffentlichkeit - Konfliktminimierung 	Bezirksamt, Senatsverwaltungen, Dritte/ Vorhabenträger, Öffentlichkeit, Anlieger, u.a.

Allgemeine Angaben	
Adresse(n): Gesamtgebiet mit Vertiefungen	Art des Grundstückes: Gesamtes Stadtumbaugebiet
Fachvermögen/Eigentümer: Öffentliche und private Eigentümer einschl. Land Berlin	Größe: - entfällt -



Maßnahmen

Nr. 52 - Öffentlichkeits- und Bürgerbeteiligung - Beschreibung/Ziele		
Für die geeignete Einbeziehung der lokalen und allgemeinen Öffentlichkeit in den gesamten Stadtumbauprozess sind frühzeitig die geeigneten Informations- und Beteiligungsformate zu definieren. Dabei ist eine kontinuierliche wie projektbezogene Einbeziehung der Öffentlichkeit über die Projektlaufzeit des Stadtumbaus sicherzustellen. Veranstaltungen, analoge und digitale Medienangebote sowie eine Vorortpräsenz sowie ggf. eigene Gremien für Betroffene gehören in den Katalog der Maßnahmen. Ein zentrales Ziel ist auch die Unterstützung der kulturellen und identitätsstiftenden Aktivitäten im Gebiet. Dazu gehört auch das Engagement Dritter wie bspw. anliegender Unternehmerzusammenschlüsse zur Attraktivitätssteigerung und Profilierung des Gebiets als Einzelhandelsstandort.		
KGR: 42	Maßnahmentragende/r: Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau *
Kosten 1.400.000 €	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input checked="" type="checkbox"/> langfristig

* Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

Nr. 53 - Gebietsbeauftragte für Projektsteuerung - Beschreibung/Ziele

Für die kontinuierliche Betreuung bzw. Steuerung des gesamten Stadtumbauprozesses ist eine Gebietsbeauftragte einzusetzen, die insbesondere Aufgaben der planerischen Vorbereitung, der Umsetzung, der Beteiligung sowie des Berichtswesens koordiniert und die Senatsverwaltung, den Bezirk und weitere Beteiligte bzw. Betroffene bei ihrem Handeln unterstützt.

KGR: 52	Maßnahmentragende/r: Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau *
Kosten 1.500.000 €	Prioritäten <input checked="" type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input checked="" type="checkbox"/> kurzfristig <input checked="" type="checkbox"/> mittelfristig <input checked="" type="checkbox"/> langfristig

Nr. 13 - Abschluss der Gesamtmaßnahme - Beschreibung/Ziele

Nach Erreichen der städtebaulich-funktionalen Ziele sind als Vorbereitung zur Aufhebung der Festlegung der Gebietskulisse des besonderen Städtebaurechtes die erzielten Ergebnisse zu dokumentieren. Dazu zählen auch die quantitativen Veränderungen (WE-Zahlen, Einwohnerangaben etc.) und die Erfassung der verausgabten Kosten. Es erfolgt eine Darstellung für die Öffentlichkeit.

KGR: 12	Maßnahmentragende/r: SenStadtWohn/Bezirksamt T-S	Kostentragende/r: Stadtumbau *
Kosten 150.000 €	Prioritäten <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3	Realisierungszeitraum <input type="checkbox"/> kurzfristig <input type="checkbox"/> mittelfristig <input checked="" type="checkbox"/> langfristig

Bemerkungen:

* Programmbezeichnung in "Legende zu Maßnahmenblättern" erklärt

Legende zu den Maßnahmenblättern

Kostengruppe und Handlungsfeld	Priorität	Maßnahmentragende/r		Kostenträgende/r	
Auskunft über die Einordnung und Art der Maßnahme entsprechend der AV-Stadterneuerung (2014)	Die Priorität ergibt sich aus den Faktoren "Wichtigkeit" und "Dringlichkeit", sie zeigt den Umsetzungszeitraum an	Maßnahmentragende/r meint die voraussichtlich mit der Durchführung und Umsetzung der Maßnahmen betrauten Institutionen oder Personen wie zuständige Verwaltungen, Vorhabenträger, sonstige Träger oder Dritte.		Kostenträgende/r meint die voraussichtliche Quelle bzw. Art der Finanzierung.	
Bezeichnung und Erläuterung	Wichtigkeit	Bezirksamt T-S	Bezirksamt Tempelhof Schöneberg	Siwana	Sondervermögen Infrastruktur der wachsenden Stadt
kurze Beschreibung der Maßnahme	Beurteilung der Wichtigkeit einer Maßnahme erfolgt auf Grundlage: - Relevanz im Zusammenhang mit der Umsetzung der in den vorbereitenden Untersuchungen formulierten Handlungsfeldern und Zielen - Relevanz im Zusammenhang mit der Umsetzung des Konzepts zur städtebaulichen Neuordnung des Kernbereichs - Relevanz der Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Ablauf des Umsetzungsprozesses: Handelt es sich um eine Maßnahme, die in enger Verbindung steht oder gar die Voraussetzung schafft für die Umsetzung anderer Maßnahmen/Projekte bzw. um eine flankierende Maßnahme	SenStadtWohn	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	Stadtumbau	Stadtumbau Berlin
Dringlichkeit		IBB	Investitionsbank Berlin	Bezirk HH	Haushaltsmittel des Bezirks Tempelhof-Schöneberg
Die Dringlichkeit einer Maßnahme orientiert sich am geplanten Umsetzungszeitraum: - kurzfristig: 2018-2022 - mittelfristig: 2022-2026 - langfristig: 2026-2030		BIM	Berliner Immobilienmanagement GmbH	Bezirk BENE	Berliner Programm für nachhaltige Entwicklung
		BBB	Berliner Bäder-Betriebe	SenStadtWohn HH	Haushaltsmittel der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
		SenUVK	Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz	Direkte Zuweisung BA	Direktzuweisung aus dem Landeshaushalt an den Bezirk
				Direkte Zuweisung Dritte	Direktzuweisung aus dem Landeshaushalt für Baumaßnahmen von Dritten