

DER STRATEGIERAUM

Gebietsbeschreibung

Nördlich des neuen Hauptbahnhofs und der Invalidenstraße erstreckt sich ein über 300 ha großes Areal, welches von in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Barrieren, wie dem Berlin-Spandauer-Schiffahrtskanal, der Heidestraße und den Bahnanlagen, gekennzeichnet ist.

Entlang dieser Barrieren liegen Flächen, die in ihrer Entwicklung und Nutzung derzeit unbestimmt sind. Insgesamt rund 50 ha sind bereits frei oder kurzfristig verfügbar. Dies ergibt ein zusammenhängendes Flächenpotenzial, das in der Inneren Stadt derzeit einmalig ist.

Die längsgerichtete Stadtstruktur in Nord-Süd-Richtung - also das Aufeinandertreffen von Stadträumen

und Barrieren - führt zu fehlenden West-Ost-Bezügen. Die undurchlässigen Nutzungen der Bahnareale, die Schneise der ehemalige Mauer und der Kanal können nicht problemlos aufgebrochen und überwunden werden.

Darüber hinaus liegen in dem Gebiet abgeschlossene Sondernutzungen mit Tradition wie z.B. das ehemalige Invalidenhaus (Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit) östlich des Kanals. Weiterhin gibt es teilstadtorientierte Planungen in dem Gebiet, wie die B 96 und die Bahnlogistik sowie übergeordnete Sporteinrichtungen. Das Kontinuum Stadt ist an dieser Stelle unterbrochen.

Am Standort besteht das unmittelbare Nebeneinander von Aktivi-



Schwarzplan



Luftbild Nördlicher Cityrand mit Potenzialflächen



Bereichsentwicklungsplanung (BEP)
Berlin-Mitte

tät und Stagnation. Die Eigentümer messen den Wert ihrer Flächen an der zentralen Lage, es fehlt aber die Nachfrage nach standardgerechten Nutzungen. Diese Ambivalenzen ebenso wie ein problematisches Image, die erhebliche Größe und die fehlende Untergliederung des Gebietes erschweren die Entwicklung.

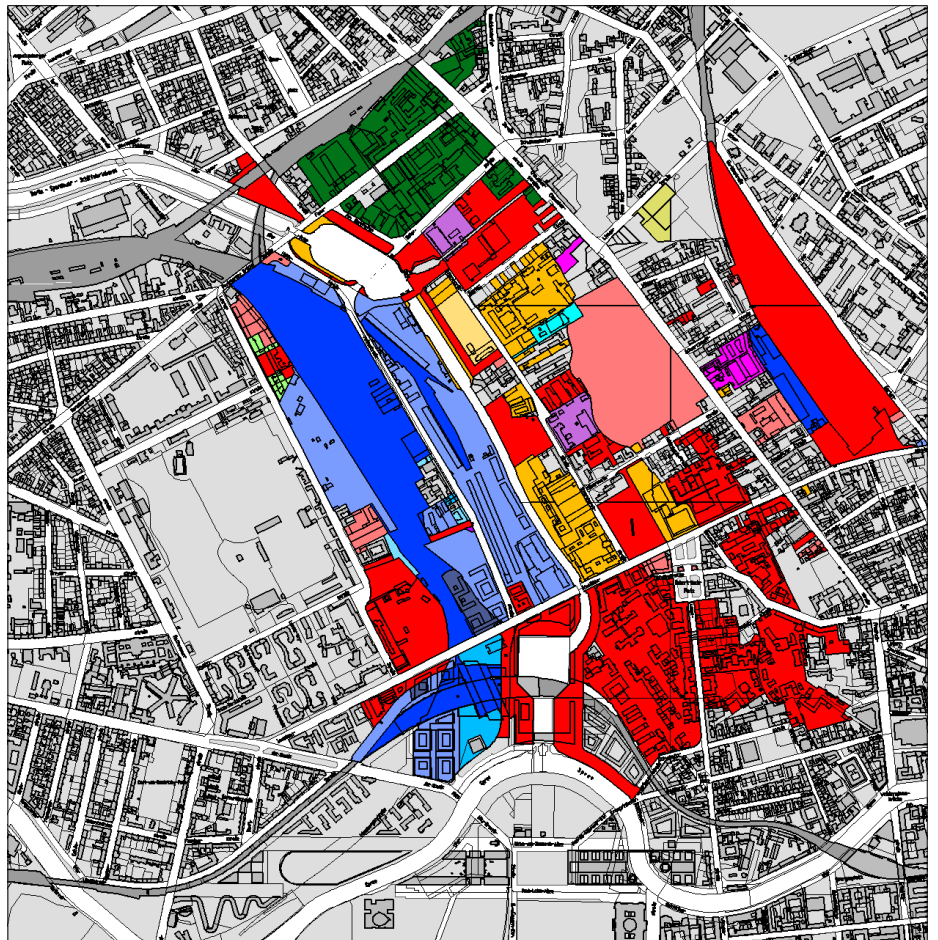
Die bisherigen Planung sah eine Überwindung der ‚Lücke‘, ein Zusammenwachsen der Stadtteile durch eine starke Intervention vor. Durch die Verlagerung der B96 (Heidestraße) sollten die funktionalen und stadträumlichen Vernetzungen verbessert und so die Entwicklung eines urbanen, innerstädtischen Wohn- und Arbeitsquartiers ermöglicht werden. Die Planungen bedürfen

aufgrund neuer Standortentscheidungen (z.B. BND Chausseestraße) sowie der Schwierigkeit infrastrukturelle Vorleistungen (Verlagerung B96) zu finanzieren und wegen der fehlenden Nachfrage nach Büro-, Gewerbe- und Wohnimmobilien einer Modifikation bzw. einer Alternativentwicklung.

Akteure und Aktionen

Da es sich bei den Flächen weitestgehend um ehemalige Bahnreale handelt, sind wesentliche Flächen Eigentum der DB AG Holding bzw. werden durch die DB SImm als Geschäftsbesorger betreut. Ein weiterer großer Flächeneigentümer ist die Vivico Real Estate GmbH. Weitere Akteure sind das Land Berlin und der Bund mit ihren Einrichtungen

- Land Berlin
- Liegenschaftsfonds
- Deutsche Bahn AG
- Vivico
- Aurelis
- Schering AG
- Bundesrepublik Deutschland
- Bundesrepublik Deutschland (OFD)
- Treuhand Liegenschaftsgesellschaft



Eigentumsverhältnisse (nach ALB, Stand 04/2003)

und Liegenschaftsverwaltungen. Die Schering AG ist das größte Unternehmen am Standort.

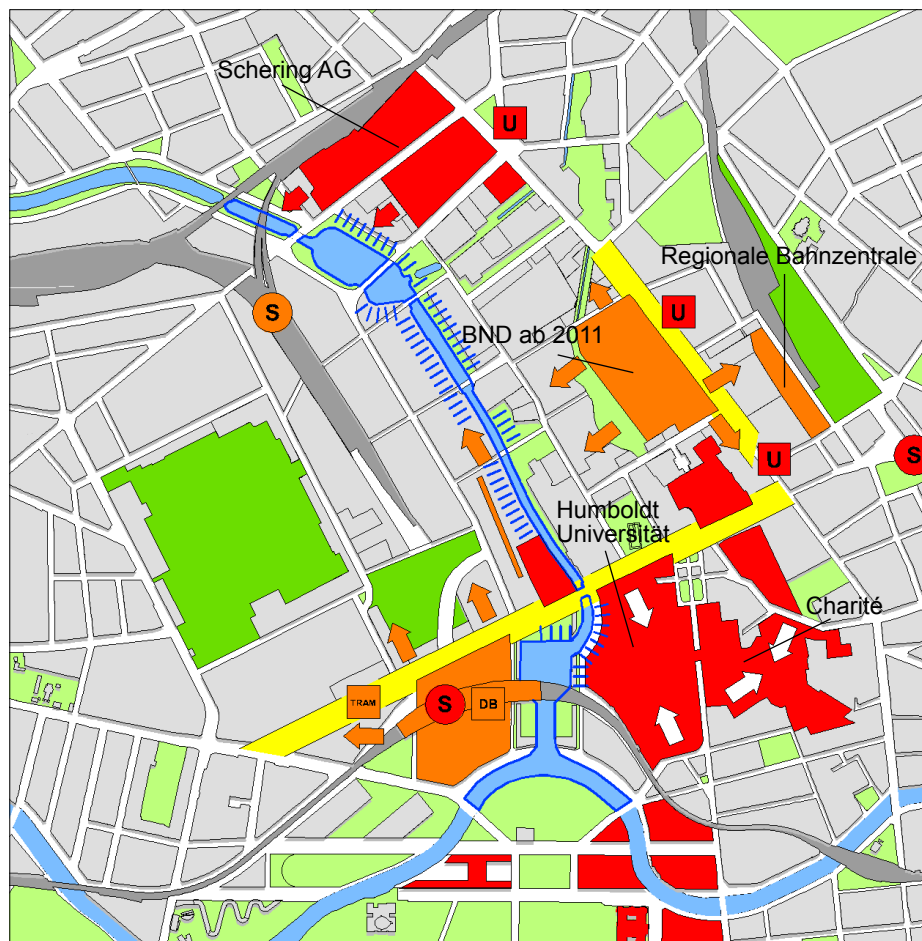
Vorhandene Aktivposten im Gebiet sind die Regierung mit dem Ministerium für Wirtschaft und Arbeit sowie dem Ministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, die Charité, die Humboldt-Universität, die Schering AG, das Naturkundemuseum und das Museum Hamburger Bahnhof. Die bestehenden Großnutzer wie Charité und Humboldt-Universität wie auch die Schering AG verfolgen eine räumliche Konzentration bzw. eine Konsolidierung ihrer Standorte, fragen also keine zusätzlichen Flächen nach.

Es entstehen aber in den kommenden Jahren Einrichtungen und Infrastrukturanlagen, von denen positive weitere Impulse für die Standortentwicklung erwartet werden.

Die Eröffnung der Flick-Sammlung im Hamburger Bahnhof ist im Jahr 2004 erfolgt. Der Bezug der regionalen Bahnzentrale am Nordbahnhof mit 2.500 Arbeitsplätzen wird voraussichtlich 2005 stattfinden. Die Eröffnung des Hauptbahnhofs steht 2006 bevor und mit der Verlagerung der BND-Zentrale werden 2008 voraussichtlich 5.000 Arbeitsplätze an den Standort Chausseestraße wechseln. Die Schering AG plant eine Erweiterung auf dem bestehenden Gelände bis 2010.



Flächennutzungsplan Berlin



Vorhandene und zukünftige Aktivposten

- Bestehende Nutzungen
- Neue Nutzungen
- Geplanter Straßenausbau
- Grünflächen mit Entwicklungspotenzial
- Wasserlagen mit Entwicklungspotenzial



Schlafender Löwe auf dem Invalidenfriedhof

Trotz dieser vielfältigen Aktivitäten warten die Eigentümer derzeit ab und entwickeln keine Strategien zur langfristigen Inwertsetzung ihrer Flächen oder zu möglichen Zwischenschritten.

- A** Entwicklungsstrategie für die Fläche westlich der Heidestraße
- B** Entwicklungsstrategie für gehobene Wohnnutzung oder kulturraffine Nutzung
- D,E,F** Regelungsbedarf, Umstrukturierungsdruck
- G** Überprüfung der Nutzungskonzeption
- C/H** Flächenneuordnung des Parkplatzes und Hubschrauberlandeplatzes am Wasser



Klärungspunkte