

# Berlin

**Integriertes  
Städtebauliches  
Entwicklungs-  
konzept (ISEK)  
Altstadt Spandau**

**Bericht**



**BEZIRKSAMT SPANDAU  
STADTENTWICKLUNGSAMT**  
CARL-SCHURZ-STRASSE 2-6 13578 BERLIN

**HERWARTH + HOLZ  
PLANUNG UND ARCHITEKTUR**  
SCHLESISCHE STRASSE 27 10997 BERLIN

**Bezirksamt Spandau von Berlin  
Abt. Bauen, Planen, Umweltschutz und Wirtschaftsförderung  
Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung**

**Altstadt Spandau  
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)**

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Bezirksamt Spandau von Berlin  
Abt. Bauen, Planen, Umweltschutz und Wirtschaftsförderung  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung

Carl-Schurz-Straße 2/6, 13597 Berlin

Tel. 030 / 90279 - 2663, Fax 030 / 90279 - 2947

E-Mail: [stadtplanung@ba-spandau.berlin.de](mailto:stadtplanung@ba-spandau.berlin.de)

Markus Schulte, Nadine Deiwick, Markus Anders

in Zusammenarbeit mit:

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt  
Referat IV C – Städtebauförderung / Stadterneuerung

Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

Tel. 030 90139 – 4936, Fax 030 90139 - 4901

E-Mail: [kai.reichelt@senstadtum.berlin.de](mailto:kai.reichelt@senstadtum.berlin.de)

Maria Berning, Petra Nothdorf, Martina Mineif, Kai Reichelt

### **Auftragnehmer:**

Herwarth + Holz  
Planung und Architektur

Schlesische Straße 27, 10997 Berlin

Tel. 030 / 61 654 78-0, Fax 030 / 61 654 78-28

E-Mail: [kontakt@herwarth-holz.eu](mailto:kontakt@herwarth-holz.eu)

Carl Herwarth v. Bittenfeld

Brigitte Holz

Bearbeitung:

Victoria Hoedt, Carl Herwarth v. Bittenfeld, Thomas Fenske, Lara Nixdorf,

Marion Bauthor, Thea Rath

Berlin, 30.04.2015

Die deutsche Sprache bietet keine flüssigen Begriffe, die den weiblichen und männlichen Akteuren gleichermaßen gerecht werden. In diesem Bericht wurde der gängige Sprachgebrauch gewählt. Die gewählten Bezeichnungen sprechen weibliche wie männliche Akteure gleichberechtigt an.

**Inhalt**

<b>A</b>	<b>Einführung .....</b>	<b>5</b>
1	Anlass, Ziel und Methodik .....	5
2	Ämter- und Bürgerbeteiligung .....	8
3	Betrachtungsraum .....	12
<b>B</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>13</b>
1	Gesamtstädtische Lage und Einbindung .....	13
2	Abgrenzung von Lebensweltlich orientierten Räumen (LOR) .....	13
3	Historische Entwicklung .....	14
4	Städtebauliche, nutzungsstrukturelle und demografische Situation .....	20
5	Akteure und Netzwerke .....	23
<b>C</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>24</b>
1	Gesamtstädtische Planungen .....	24
2	Teilräumliche Planungen .....	33
<b>D</b>	<b>Zusammenfassende Analyse .....</b>	<b>38</b>
1.1	Stadtgestalt und Bebauung .....	38
1.2	Öffentlicher Raum und Mobilität .....	39
1.3	Wohnen und Soziales .....	42
1.4	Wirtschaft und Tourismus .....	43
1.5	Landschaft und Klima .....	45
1.6	Bildung und Kultur .....	47
<b>E</b>	<b>Integriertes Entwicklungskonzept .....</b>	<b>51</b>
1	Gebietsabgrenzung .....	51
2	Leitbild, Leitlinien und Schlüsselthemen .....	52
3	Strategische Ansätze und Projekte .....	55
3.1	Stadtgestalt und Bebauung .....	56
3.2	Öffentlicher Raum und Mobilität .....	61
3.3	Wohnen und Soziales .....	67
3.4	Wirtschaft und Tourismus .....	70
3.5	Landschaft und Klima .....	75
3.6	Bildung und Kultur .....	80
4	Organisation der Umsetzung, Gesamtsteuerung, Partizipation und Kommunikation .....	83
5	Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungsübersicht .....	85

**Anhang**

1 Projektvorschläge, die außerhalb der zweckmäßig abzugrenzenden Förderkulisse liegen .....97

2 Bürgerhinweise, die an die zuständigen Fachämter zur Prüfung und zur Kenntnisnahme weitergeleitet werden (keine Projekte / Maßnahmen im Rahmen des ISEKs).....98

**Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Beteiligungsschritte zum ISEK Altstadt Spandau .....8

Abbildung 2: Übersichtskarte mit Projektvorschlägen / Ideen der Bürgerinnen und Bürger .....9

Abbildung 3: Postkarte zur Bürgerbeteiligung ..... 10

Abbildung 4: Lageplan mit Abgrenzung der Untersuchungskulisse ..... 12

Abbildung 5: Abgrenzung der lebensweltlich orientierten Räume (LOR) ..... 13

Abbildung 6: Geschichtliche Entwicklung ..... 14

Abbildung 7: Historische Grundstückstruktur in den Jahren 1903 und 1982 ..... 15

Abbildung 8: Denkmalkarte Berlin..... 17

Abbildung 9: Schwarzplan.....20

Abbildung 10: Reale Nutzung der bebauten Flächen 2010 (Umweltatlas) .....21

Abbildung 11: Zentrentragende Stadträume.....24

Abbildung 12: Netz des öffentlichen Personennahverkehrs – Planung .....25

Abbildung 13: Große Wohnungsneubaustandorte – Realisierungseinschätzung .....26

Abbildung 14: StEP Industrie und Gewerbe – Konzept .....27

Abbildung 15: Maßnahmenplan Bioklima, Grün- und Freiflächen.....28

Abbildung 16: Transformationsräume Berlin Spandau.....30

Abbildung 17: Zielplan für den Umstrukturierungsraum Spreemündung / Sophienwerder.....31

Abbildung 18: Sensibilität der Raum- und Gebäudetypen gegenüber Werbung .....32

Abbildung 19: Leitbild für den Vertiefungsraum Spreemündung/ Sophienwerder .....33

Abbildung 20: Räumliches Leitbild 2010.....34

Abbildung 21: Entwicklungskonzept .....35

Abbildung 22: Gebietsabgrenzung für das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz und die geplante Erhaltungsverordnung ..... 51

**Tabellenverzeichnis**

Tabelle 1: Demografische Kennwerte .....22

## **A Einführung**

### **1 Anlass, Ziel und Methodik**

Um das Hauptzentrum Spandaus, die Altstadt, zukunfts- und bedarfsgerecht zu entwickeln, hat das Bezirksamt Spandau, Stadtentwicklungsamt, in Abstimmung mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat IV C, die Erarbeitung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) in Auftrag gegeben.

Der historische Stadtgrundriss der Altstadt Spandau ist bis auf das 13. Jahrhundert zurückzuführen und noch heute im Straßenverlauf nachvollziehbar. Die Vielfalt unterschiedlicher Bau-epochen reicht von wertvollen Einzeldenkmälern, teilweise erhaltenen historischen Fachwerkensembles, denkmalgeschützten Bürgerhäusern und Gründerzeitbauten über eine Vielzahl an Gebäuden aus der Phase der Altstadtsanierung von 1978 bis in die 1990er Jahre. Neben dem historischen Wert der Spandauer Altstadt erfüllt sie im Verbund mit den Spandauer Arcaden am Bahnhof Berlin-Spandau vielfältige Aufgaben eines Hauptzentrums. Sie ist nicht nur der bedeutendste Einzelhandelsstandort des Bezirks mit der größten Fußgängerzone Berlins, sondern ebenso der zentrale Verkehrsknotenpunkt, der Sitz der Bezirksverwaltung sowie das historische und kulturelle Zentrum des Bezirks.

Dennoch unterliegt die Altstadt seit einigen Jahren

- einer massiven Konkurrenz im Einzelhandel gegenüber der Berliner City und den benachbarten Umlandgemeinden,
- einem niedrigen sozialen Status mit einer negativen Dynamik sowie
- einem zunehmenden Modernisierungsrückstand im öffentlichen Raum und bei öffentlichen Gebäuden.

Demgegenüber sind der historische Stadtgrundriss, das vielfältige bauliche Erbe und die Lage-gunst am Zusammenfluss von Spree und Havel nur einige der Qualitäten der Altstadt.

Mit der Definition der Spandauer Altstadt als eine von 11 Transformationsräumen gemäß dem Stadtentwicklungskonzept 2030 trägt die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt den besonderen Herausforderungen aber auch Chancen Rechnung. Unter dem Motto 'Alter Kern, neue Urbanität' soll die Altstadt als Identifikationsort und gesellschaftlicher Mittelpunkt für alle Spandauer Bürgerinnen und Bürger neu gedacht und entwickelt werden.

Mit dem ISEK soll der zukünftigen Entwicklung der Altstadt ein neuer Rahmen und entsprechende Perspektiven gegeben werden. Dafür wird sie zunächst in den gesamtstädtischen Kontext eingeordnet und stadträumliche Entwicklungen (d.h. vorhandene Planungen, Konzepte und Umsetzungsinstrumente der Stadtentwicklung) analysiert. Aufbauend auf einer Bestandsanalyse und einem Stärken-Schwächen-Profil werden ein zukunftsfähiges Leitbild und Leitlinien abgeleitet. Darauf aufbauend veranschaulichen Schlüsselthemen die räumlichen Handlungsschwerpunkte der Entwicklung. Die Schlüsselthemen fungieren als Initiale zur Einleitung eines Aufbruchs oder zur Verstetigung begonnener positiver Entwicklungen. In einem weiteren Schritt sind geeignete Projekte und Maßnahmen abgeleitet und in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht zusammengefasst. Die Umsetzungsstrategie beinhaltet auch die Darstellung von Schlüsselmaßnahmen sowie eine Prioritätensetzung.

Einen besonderen Stellenwert bei der Erstellung des ISEK nahm auch die Einbeziehung der lokalen Akteure und der Bürgerschaft ein.

Im Ergebnis der Analyse und konzeptionellen Auseinandersetzungen wurden folgende sechs Handlungsfelder und entsprechende Themenschwerpunkte für die Entwicklung der Altstadt definiert und mit den Fachämtern abgestimmt:

(1) *Stadtgestalt und Bebauung*

Historie, Gebietsbezogene städtebauliche Struktur, Verflechtung der Quartiere, Barrieren, und Baudenkmale // Bebauungsstruktur, überwiegende Art der baulichen Nutzung, Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf

(2) *Öffentlicher Raum und Mobilität*

Fußgängerzone, Plätze, Barrierefreiheit, Sicherheit, Sauberkeit, Ordnung, Orientierung // Fern-, Regional- und Nahverkehr, Motorisierter Verkehr, Parken, Radwegenetz, Fußgänger

(3) *Wohnen und Soziales*

Wohnungsbestand, Wohnlagen, Mietpreisentwicklung, Leerstand // Bevölkerungsentwicklung und -struktur, soziale Infrastruktur, Inklusion, Sicherheit

(4) *Wirtschaft und Tourismus*

Zentrenfunktion, Wirtschaftsstruktur, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Branchenmix, Angebotsstruktur, Identifikation, Vermarktung, Kaufkraft // regionale u. überregionale Bedeutung, touristische Angebote, Marketing, Tourismusinformation

(5) *Landschaft und Klima*

Grün- und Freiflächen, Grünraumvernetzung, Naherholungsräume, Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Havel, Spree, Uferbereiche // Klimaschutz, Klimaanpassung

(6) *Bildung und Kultur*

Kitas, Schulen, außerschulische Bildung, lebenslanges Lernen // Geschichte, kulturelle Einrichtungen und Veranstaltungen, Zitadelle.

Die Handlungsfelder definieren die innere Struktur des Integrativen Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes. Dennoch ergeben sich für die Entwicklung der Altstadt enge Querschnittsbeziehungen und Synergien zwischen den einzelnen Handlungsfeldern. Die im ISEK beschriebene zusammenfassende Analyse sowie die Leitlinien und Projekte werden den Handlungsfeldern zugeordnet.

Als Grundlage für die an der Umsetzung beteiligten Akteure werden für jedes Handlungsfeld die Ausgangssituation zu Beginn des Erneuerungsprozesses, die Leitlinien und strategischen Ansätze sowie die relevanten Projekte mit wesentlichen Inhalten dargestellt. Die Projekte werden in ihrer Gewichtung wie folgt unterschieden:

- Geplante Projekte im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz,
- Weitere geplante Projekte, für die eine Finanzierung außerhalb des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz geprüft wird sowie
- Weitere Projektvorschläge.

Einen plakativen Gesamtüberblick ermöglicht die nach Handlungsfeldern geordnete Maßnahmen-, Durchführungs-, und Finanzierungsübersicht (siehe Kapitel E 5). Dieser ist zu entnehmen, welche Priorität dem Projekt zugeordnet wird, wann die voraussichtliche Realisierung stattfindet, wer für das Projekt zuständig ist und die federführende Projektverantwortung übernimmt, welche voraussichtlichen Kosten mit dem Projekt verbunden sind und welche Finanzierung in Betracht kommt. Darüber hinaus werden die Ergebnisse aus der Ämter- und Bürgerbeteiligung (Einschätzung der Wichtigkeit der Projekte) und die weiteren Kriterien für eine Priorisierung abgebildet.

### *Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz*

Das ISEK ist in erster Linie inhaltliche Richtschnur für das Förderprogramm 'Städtebaulicher Denkmalschutz', das künftig in der Altstadt Spandau zur Anwendung kommt. Die wesentlichen Ziele des Förderprogramms sind der "Erhalt, die Sicherung und Weiterentwicklung von historischen Stadtzentren und -quartieren zu zukunftsfähigen und attraktiven Wohn- und Lebensorten mit hohem Identifikationswert und baukultureller Bedeutung."<sup>1</sup>

Das Programm unterstützt Maßnahmen:

- zur Stärkung von Quartieren mit historischer und stadtentwicklungspolitischer Bedeutung sowie baulichem und städtebaulichem Handlungsbedarf in den Stadterweiterungsgebieten des 19./ 20. Jahrhunderts, in den Siedlungen der Berliner Moderne und in Ortskernen,
- zur nachhaltigen Sicherung und zukunftsfähigen Weiterentwicklung von baukulturellem Erbe und wertvoller historischer Baustrukturen, die einen hohen Sanierungsbedarf aufweisen,
- zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes Berlin durch Erhaltung und Herrichtung historischer Bauten für neue imageträchtige Nutzungen.

Für eine zukunftsfähige integrierte Stadtentwicklung werden Querschnittsthemen berücksichtigt. Diese sind:

- die Anpassung an die Anforderungen aus demographischen Veränderungen,
- die Anpassung an die Anforderungen der Barrierefreiheit,
- die Berücksichtigung von Belangen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen und deren Gleichstellung,
- die nachhaltige Weiterentwicklung im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (im Einklang mit dem Schutz des baukulturellen Erbes).

---

<sup>1</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.) (2014a): Städtebaulicher Denkmalschutz. Programmleitfaden, Seite 5



## 2 Ämter- und Bürgerbeteiligung

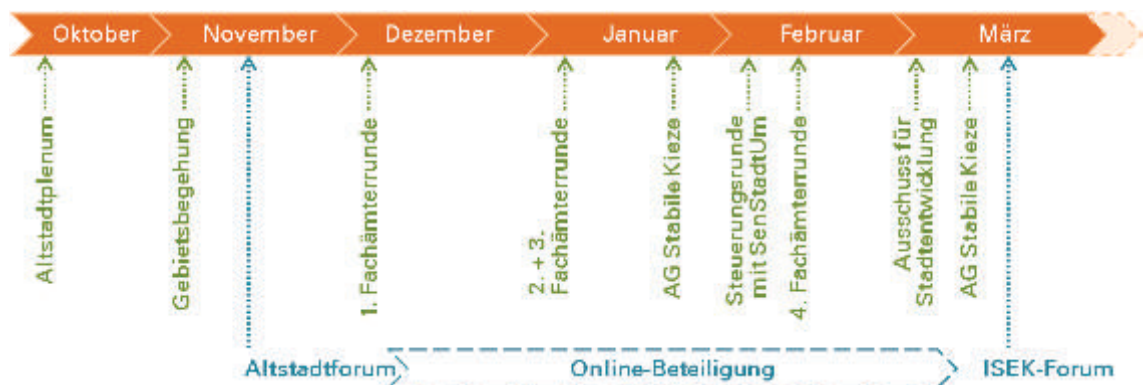
Um einen qualitätsvollen und konsensfähigen Planungsprozess im Sinne einer integrierten Bearbeitung zu gewährleisten, wurden interessierte Bürgerinnen und Bürger, lokal Handelnde, Expertinnen / Experten der Verwaltung, politische Mandatsträger und Medienvertreter über einen transparenten und breiten Diskurs in den Planungsprozess eingebunden.

Bei der Erarbeitung des ISEK wurde daher neben einem transparenten Planungsprozess eine intensive Interaktion mit allen Beteiligten sichergestellt. Planung und Dialog sind eng miteinander verflochten; alle wichtigen Planungsetappen wurden in den vorgeschlagenen Runden und Veranstaltungen vorgestellt und abgestimmt.

Seit Oktober 2014 wurden folgende Beteiligungsmaßnahmen durchgeführt:

- Altstadtforum (offene Bürgerveranstaltung, Informations- und Diskussionsrunde),
- Ämterbeteiligung (Altstadtplenum, Gebietsbegehung, themenbezogene Fachämterrunden, Arbeitsgruppe 'Stabile Kieze in Spandau'<sup>2</sup>),
- ISEK-Forum (offene Bürgerveranstaltung, Informations- und Diskussionsrunde),
- Online-Beteiligung (Information, Ideensammlung und Projektvorstellung),
- ergänzendes Offline-Angebot zur Bürgerbeteiligung (Postkarte),
- Ausstellung zum 'Tag der Städtebauförderung'.

Abbildung 1: Beteiligungsschritte zum ISEK Altstadt Spandau



### Altstadtforum

Das Altstadtforum 'Zukunft Altstadt Spandau' am 18. November 2014 stellte den Auftakt der Bürgerbeteiligung zum ISEK Altstadt Spandau dar. Wesentliche Themen des Forums waren:

- der Vortrag vom Altstadtmanagement zu seiner zweijährigen Bilanz,
- der Bericht und Reflexionen aus den Arbeitsgruppen der Altstadtplenien,
- die Einführung in die Erarbeitung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) durch das mit dem ISEK beauftragte Büro Herwarth + Holz,
- die Rückfragen- und Diskussionsrunde.

Im Anschluss an die Vorträge bot den Teilnehmern eine Rückfragen- und Diskussionsrunde die Gelegenheit, Fragen zur zukünftigen Entwicklung der Altstadt zu stellen und ihre Ideen und Vorschläge diesbezüglich mitzuteilen. Im Anschluss an die Diskussion konnten die Anwesenden zudem Ideen-Kärtchen an entsprechende Pläne zur Altstadt anbringen und somit weitere Ideen und Vorschläge für die Altstadt einbringen. Die Bürgermeinungen wurden erfasst und flossen in den weiteren Bearbeitungsprozess ein.

<sup>2</sup> Die Arbeitsgruppe 'Stabile Kieze in Spandau' ist eine regelmäßig tagende Runde aller Fachamtsleiter.

### Online-Beteiligung

Die Homepage 'www.zukunft.altstadt.spandau.de' ermöglichte den Bürgerinnen und Bürgern über drei Monate, vom 08.12.2014 bis zum 10.03.2015, sich unabhängig von Raum und Zeit an der Diskussion zur Entwicklung der Altstadt zu beteiligen. Auf einer interaktiven Karte sind alle Bürgerideen entsprechend von sechs Handlungsfeldern verortet.

Abbildung 2: Übersichtskarte mit Projektvorschlägen / Ideen der Bürgerinnen und Bürger



Es konnten Ideen und Hinweise eingetragen, die Ideen anderer Nutzer kommentiert und ggf. durch Zustimmungen oder Ablehnungen markiert werden.

Einleitend wurden dafür folgende Fragen formuliert:

- Was zeichnet die Altstadt Spandau und ihr Umfeld aus?
- Welche Orte sind besonders schön, welche nicht?
- Was läuft gut und was läuft weniger gut?
- Wo sollte sich zukünftig etwas ändern?
- Welche Verbesserungsvorschläge und Projektideen haben Sie?

Die Ergebnisse der Ideensammlung wurden mit der Bezirksverwaltung abgestimmt und im Rahmen des öffentlichen ISEK-Foren vorgestellt und diskutiert. Anschließend wurde eine Gesamtübersicht der Projektvorschläge zum Download veröffentlicht. Neben dem interaktiven Dialog diente die Homepage insbesondere:

- der Information über das zu erarbeitende ISEK Altstadt Spandau sowie die Bearbeitungsschritte,
- der Zusammenfassung von Workshops und Bürgerveranstaltungen,
- der Information über schriftliche Beteiligungsmöglichkeiten und Bürgerveranstaltungen.

### Offline-Beteiligung

Parallel zu den zwei öffentlichen Foren sowie der Online-Beteiligung, konnten interessierte Bürgerinnen und Bürger schriftlich mit Hilfe von Postkarten oder E-Mails ihre Ideen zur Entwicklung der Altstadt Spandau einsenden oder im Rathaus Spandau abgeben.

Abbildung 3: Postkarte zur Bürgerbeteiligung



### **Ämterworkshops – AG Stabile Kieze**

Neben kleineren Arbeitsrunden mit den Fachämtern und dem Stadtentwicklungsamt zu einzelnen Handlungsfeldern, fanden im Rahmen der AG Stabile Kieze am 27.01.2015 und am 10.03.2015 zwei fachämterübergreifende Workshops statt. Wesentliche Themenschwerpunkte waren:

- die Präsentation des aktuellen Bearbeitungsstandes,
- die Abstimmung des Leitbildes und der Leitlinien,
- die Sammlung weiterer Projektvorschläge,
- die Bewertung der Projektvorschläge, die aus der Sicht der Fachämter besonders wichtig für die Entwicklung der Altstadt sind.

Die Ergebnisse aus dem Votum wurden bei der Priorisierung der Projekte berücksichtigt.

### **ISEK-Forum**

Am 17. März 2015 fand eine zweite Bürgerveranstaltung zum ISEK Altstadt Spandau statt. Den Themenschwerpunkt des Abends bildete das bisherige Meinungsvotum zu den Projektvorschlägen durch die Bürgerinnen und Bürger.

Nach einer Begrüßung durch den Bezirksstadtrat Herrn Carsten Röding wurden folgende Themen präsentiert:

- der aktuelle Bearbeitungsstand des ISEK (Ablaufplan),
- die Ergebnisse aus der Online-Beteiligung,
- das Leitbild 'Altstadt Spandau – Alter Kern, neue Urbanität',
- die daraus abgeleiteten Leitlinien,
- die Schlüsselthemen für die zukünftige Entwicklung der Altstadt und
- die möglichen Kriterien für eine Prioritätensetzung für die Projekte.

In einer nachfolgenden Diskussion nutzten die Teilnehmenden das Angebot, Fragen zum Bearbeitungsstand des ISEK Altstadt Spandau sowie zum weiteren Vorgehen zu stellen. Im Anschluss daran fand ein weiteres Votum für die Projektvorschläge statt. Die Bürgerinnen und Bürger markierten auf Plakaten, ihre favorisierten Projekte. Die Ergebnisse aus dem Votum wurden erfasst und im weiteren Abwägungsprozess berücksichtigt.

**Impressionen der Ämter- und Bürgerbeteiligung**



*Gebietsbegehung*



*Gebietsbegehung*



*Interessierte Teilnehmer des Altstadtforums*



*Diskussionsrunde und erste Ideenfindung beim Altstadtforum*



*Präsentation in der AG Stabile Kieze*



*Votum der Projektvorschläge in der AG Stabile Kieze*



*Präsentation zum ISEK-Forum*



*Bürger votum beim ISEK-Forum*

### **3 Betrachtungsraum**

Bei der Erstellung des ISEK Altstadt Spandau wurde die Altstadt und ihr Verflechtungsraum untersucht. Der rund 108 ha große Untersuchungsbereich grenzte sich wie folgt ab:

- westlich entlang der Galenstraße,
- nordwestlich bis zur Friedrichstraße (nördlich des Falkenseer Platzes),
- nördlich bis zur Wröhmännerstraße,
- nordöstlich einschließlich der Zitadelle,
- östlich von der Straße An der Spreeschanze entlang des Schlangengrabens bis zum Stresow-Bahnhof und
- südwestlich einschließlich des Bahnhofes sowie des öffentlichen Raumes bis zu den Spandau Arcaden.

Der Untersuchungsbereich wurde für die Erarbeitung des ISEK großzügig gewählt. So wurden weit über die Altstadt hinaus Ergänzung- / Versorgungsbereiche in die Betrachtung erst einmal einbezogen. Die genaue Abgrenzung erfolgte erst am Ende der Erarbeitung. Dabei wurde die zweckmäßig abzugrenzende Förderkulisse für das Programm Städtebaulichen Denkmalschutz in Vorbereitung auf eine Erhaltungsverordnung nach § 172 (1) Nr. 1 BauGB geprüft und abgestimmt.

*Abbildung 4: Lageplan mit Abgrenzung der Untersuchungskulisse*



## B Ausgangssituation

### 1 Gesamtstädtische Lage und Einbindung

In der westlichen äußeren Stadt Berlins liegt das Zentrum Spandaus, die historische Altstadt. Nördlich des Untersuchungsraumes erstreckt sich das ehemalige Entwicklungsgebiet Wasserstadt Oberhavel, östlich der Ortsteil Haselhorst, südlich die Wilhelmstadt als Sanierungsgebiet und Fördergebiet 'Aktive Zentren' und westlich die Nachkriegssiedlungen am Spektegraben.

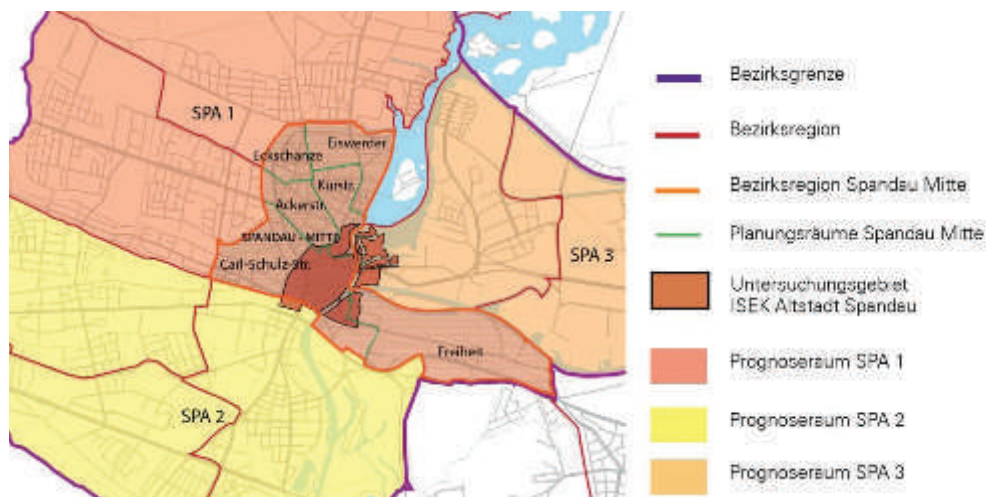
Die historische Wasserlage an Spree und Havel ist auf den früher einzigen Havelübergang zurückzuführen. Die Spandauer Altstadt ist das gesellschaftliche, kulturelle und traditionsreiche Zentrum des Havellandes. Sie ist als eine von acht Hauptzentren Berlins im Stadtentwicklungsplan Zentren der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz ausgewiesen. Neben zahlreichen Geschäften und Dienstleistungsangeboten befinden sich hier zentrale Verwaltungsstandorte, zentrale Verkehrsknotenpunkte sowie kulturelle Angebote und Freizeitangebote. Mit der Verlängerung der U-Bahnlinie 7 (1984) und dem Ausbau des S- und Fernbahnhofs Berlin-Spandau (1998) ist die Altstadt von der inneren Stadt Berlins sehr gut erreichbar.

### 2 Abgrenzung von Lebensweltlich orientierten Räumen (LOR)

Die 'Lebensweltlich orientierten Räume' (LOR) wurden im Jahre 2006 mit einem Senatsbeschluss als neue räumliche Grundlage für Planung, Prognose und Beobachtung demografischer und sozialer Entwicklungen in Berlin festgelegt. Die LOR bestehen aus 3 Ebenen von denen im Folgenden nur die Ebene der Bezirksregionen und Planungsräume betrachtet wird.

Die Altstadt gehört zur Bezirksregion Spandau Mitte und ist dem Planungsraum Carl-Schurz-Straße zugeordnet. An den Planungsraum Carl-Schurz-Straße schließen sich nördlich die Planungsräume Ackerstraße und Kurstraße, östlich die Planungsräume Eiswerder und Freiheit und südlich die Planungsräume Tiefwerder und Borkumer Straße an.

Abbildung 5: Abgrenzung der lebensweltlich orientierten Räume (LOR)



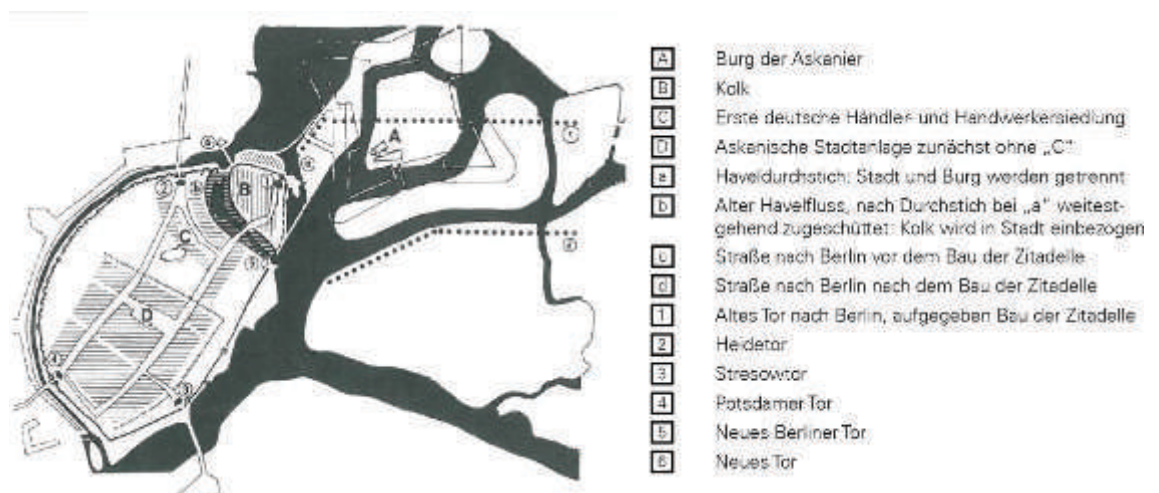
### 3 Historische Entwicklung

#### Stadtgründung und geschichtliche Entwicklung

Drei mittelalterliche städtische Siedlungen liegen innerhalb des heutigen Stadtgebiets von Berlin – Berlin-Cölln, Köpenick und Spandau. Die strategisch günstige Lage am Zusammenfluss von Spree und Havel, an der Vereinigung von zwei Handelswegen, führte bereits im 12. Jhd. zur mittelalterlichen Stadtgründung Spandaus. Die Askanier errichteten nordöstlich der Spandauer Altstadt am gegenüberliegenden Havelufer eine Burg. Nahegelegen dieser Burg war eine slawische Siedlung, welche heute als Kolk bezeichnet wird. In der zweiten Hälfte des 16. Jahrhunderts wurde die Zitadelle als Festungsanlage an der Stelle der mittelalterlichen Burg der Askanier erbaut.

Vorstädtische Siedlungen konnten wegen des frei zu haltenden Schuss- und Rückzugsfeldes (Esplanade) der Zitadelle, welche nicht bebaut werden durfte, nur mit großer Distanz vom Stadtkern gebaut werden. Dies hemmte die räumliche Entwicklung Spandaus entscheidend. Einzige Ausnahme ist die mittelalterliche Vorstadt Stresow auf dem gegenüberliegenden Havelufer.<sup>3</sup>

Abbildung 6: Geschichtliche Entwicklung



Quelle: Bezirksamt Spandau von Berlin (Hrsg.) (1988): Altstadt Spandau. Gestern, heute, morgen. 10 Jahre Sanierung

Das Stadtbild ist durch verschiedene militärische Anlagen geprägt. Der Bau von Waffenfabriken im Umkreis der Festung prägte Spandau als eine Arbeiter- und Soldatenstadt. Selbst als Vororte mit in die Festung einbezogen wurden, wie 1876 die Oranienburger Vorstadt als 'Neustadt', blieb die Altstadt noch immer durch offenes Gelände von ihren Vorstädten Wilhelmstadt und Klosterfelde getrennt. In der Folge hatte die Stadt Spandau um 1900 mit rund 65.000 Einwohnern zwar eine gewisse überregionale Bedeutung, dennoch war sie im Vergleich mit anderen märkischen Städten gleicher Größenordnung baulich, wirtschaftlich und sozial weniger entwickelt. Als sich um die Jahrhundertwende nach der Entfestigung zivile Industriebetriebe im Stadtgebiet ansiedelten (in der heutigen Siemensstadt, am heutigen Brunsbütteler Damm und in Hakenfelde), verbesserten sich die Verhältnisse. Spandau profitierte von der guten Lage an der Spree und Havel sowie dem parallel zur Spree laufenden Eisenbahnanschluss der Hamburger und Lehrter Bahn. Die eigenständige Großstadt Spandau wurde 1920 in Berlin eingemeindet und gehörte ab diesem Zeitpunkt zu Groß-Berlin.

<sup>3</sup> Bezirksamt Spandau von Berlin (Hrsg.) (1988): Altstadt Spandau. Gestern, heute, morgen. 10 Jahre Sanierung. Die nachfolgenden Ausführungen zur historischen Entwicklung der Spandauer Altstadt sind ebenfalls an diese Quelle angelehnt

Abbildung 7: Historische Grundstückstruktur in den Jahren 1903 und 1982



Quelle: Charlotte Pape (1984): Die Spandauer Altstadt. Veränderungen im 20. Jahrhundert.



Dem Bezirk kommt die Anbindung an das öffentliche Straßennetz mit Straßenbahn-, Bus- und S-Bahnverbindung (bereits vor dem Ersten Weltkrieg) zu Gute. Die Einwohnerzahl steigt in den Zwanziger Jahren vor allem durch den gemeinnützigen Wohnungsbau. 1933 hat Spandau fast 150.000 Einwohner. Im Laufe der Nachkriegszeit wuchs mit der Entwicklung von Großsiedlungen im westlichen Bereich des Bezirkes die Bevölkerungszahl auf knapp über 200.000 Einwohner an. In den späteren Jahren nahm die Bevölkerung ab 1976 parallel zum Bevölkerungsrückgang in West-Berlin leicht ab.

Aufgrund der in Spandau etablierten Rüstungsindustrie war Spandau im Zweiten Weltkrieg Ziel schwerer Luftangriffe. Diese zerstörten vor allem die Altstadt und damit stadtgeschichtlich bedeutende Bauwerke. Nachfolgend wurde, wie im Vergleich der Topografiekarten zu sehen, das Straßenbild durch den Neubau von Gebäuden mit neuen Maßstäben deutlich verändert.

Ein weiterer großflächiger Abriss war mit dem Wiederaufbauplan 1950 geplant. Dieser galt bis 1974, wurde jedoch nur teilweise umgesetzt. Ein Ergebnis dieser Planungen ist die Erweiterung des Marktplatzes. Mit einem weiteren Vergleich mit den Topografiekarten werden die umfangreichen Veränderungen der Altstadt im Zuge einer autogerechten Stadtentwicklung sichtbar. Dies waren insbesondere die weitgehende Überformung der historischen Strukturen zwischen Altstadt und Behnitz durch den Bau der Straße Am Juliusturm sowie der Ausbau der achtspurigen Umgehungsstraße, dem Altstädter Ring, mit dem Kreisverkehr Falkenseer Platz in den 1970er Jahren.

Insgesamt sind das Straßennetz und der Stadtgrundriss aus dem 13. und 14. Jahrhundert im Wesentlichen erhalten geblieben. Die Gebäudestruktur wurde im Laufe der Zeit immer wieder verändert. Bis heute sind Gebäudetypen der unterschiedlichsten Bauepochen wie havelländische Kleinstadthäuser, fünfgeschossige Berliner Mietshäuser und Architektur der 1960er und 1970er Jahre erhalten. Die Anziehungspunkte der Altstadt wie z.B. das Gotische Haus, als einzig gut erhaltenes gotisches Gebäude in Berlin, die St. Nikolaikirche, eine dreischiffige gotische Hallenkirche aus dem 15. Jahrhundert, und Teile der Stadtmauer am Mühlengraben dokumentieren die Baugeschichte mehrerer Jahrhunderte und locken Besucher nach Spandau.

#### *Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Altstadt Spandau*

Nachdem der historischen Stadtstruktur in den 1960er und 1970er Jahren wenig Beachtung geschenkt und diese durch neue Architektur verändert wurde, führte ein Umdenken in den Folgejahren im März 1978 zur förmlichen Festlegung der Altstadt Spandau zum Sanierungsgebiet. Als übergeordnete Ziele wurden definiert:

- die Wohn- und Lebensverhältnisse zu verbessern,
- den "Gewerbestandort Altstadt" als kommunalen Mittelpunkt von Spandau zu stärken,
- die Altstadt als wichtigen bauhistorischen Ort Berlins zu sichern und
- das Stadtbild entsprechend hierauf abzustimmen.

Ein Schlüsselprojekt war die von 1978 bis 1989 realisierte Umgestaltung der Altstadt zu einer Fußgängerzone. Die Verbesserung der Erreichbarkeit der Altstadt wurde mit der Verlängerung der U-Bahnlinie 7 im Jahr 1984 umgesetzt. Weitere Ziele und Projekte zur Neugestaltung des Spandauer Zentrums waren:

- die Umgestaltung und Sanierung von öffentlichen Plätzen, Straßen und Grünflächen (z.B. Markt als moderner zentraler Stadtplatz, Reformationsplatz als historischer Schmuckplatz, Havelstraße, nördliche Breite Straße und südliche Carl-Schurz-Straße, Wröhmännerpark, Lindenufer und Stabholzgarten),
- die Umsetzung privater Einzelbaumaßnahmen und Modernisierungsvorhaben,
- die Sanierung und Sicherung der öffentlichen Baudenkmale (z.B. Stadtmauer, Gotisches Haus, Turmhaube St. Nikolaikirche),
- die Schaffung neuer sozialer und kultureller Einrichtungen (z.B. Musikschule Spandau, Kulturhaus Spandau e.V. und Kita am Oranienburger Tor),

- die Errichtung neuer Verkehrsanlagen und Verkehrsbauten (z.B. Stellplatzanlage Altstädter Ring und Stabholzgarten, U-Bahnhof Rathaus Spandau).

#### *Bau des S- und Fernbahnhofs Rathaus Spandau*

Die um 1910 entstandenen Pläne der Verlegung des Fernbahnhofs Spandau von der östlichen Havelseite (Empfangsgebäude heute Bahnhof Stresow) an das südliche Ende der Altstadt wurden nach dem Mauerfall umgesetzt. Zwischen 1996 und 1998 wurde der Bau des neuen Bahnhof Rathaus Spandau realisiert. Die Verkehrsanbindung des Bezirks wurde damit erheblich verbessert.

#### *Ausgewählte Denkmale*

In der Altstadt Spandau ist eine Vielzahl von unterschiedlichen Denkmälern vorhanden. Denkmäler werden in den fünf Denkmalarten – Ensembles, Gesamtanlagen, Baudenkmale, Gartendenkmale, Bodendenkmale – unterschieden. Im Bearbeitungsgebiet des ISEK Altstadt Spandau sind in den jeweiligen Denkmalarten folgende Denkmale geführt:

- Ensembles: Wohnhäuser, Mietshäuser, Reformationsplatz, Denkmale, das ehemalige Pfarrhaus,
- Gesamtanlagen: Zitadelle Spandau, Freiherr-vom-Stein-Schule, Wohnanlagen, Wohnungsbauten Moritzkaserne, ehem. Geschützgießerei Spandau, Katholische St. Marien-Kirche,
- Baudenkmale: Wohnhäuser, Kaufhaus Sternberg, Wohn- und Geschäftshäuser, Mietshäuser, Rathaus Spandau, Hauptpostamt Spandau, Hotel 'Zum Stern', Kellernanlagen, Charlottenbrücke, Spandauer Bank, Kellergewölbe, Warenhäuser, Handwerkerhaus, Denkmale, Schulen, Alte Stadtmauer,
- Gartendenkmal: Reformationsplatz
- Bodendenkmale: Feldsteinbrunnen, Gehweg, Friedhof der ehemaligen 'Reformierten Kirche' Johanniskirche, Fundamente, Kellergewölbe, Reste des Dominikanerklosters und Bestattungen.

Abbildung 8: Denkmalkarte Berlin



Quelle: SenStadtUm, FIS-Broker, Stand: 19.06.2014

Impressionen von ausgewählten Denkmälern



Zitadelle, 1559 - 94



Rathaus Spandau, 1910 - 13



Stadtbibliothek, ehem. Hauptpostamt Spandau, 1890



Gotisches Haus, um 1500



Breite Straße 24, Mietshaus mit Seitenflügel, um 1875



Alte Kolktschenke, ehem. Wohnhaus, um 1750



St. Nikolai-Kirche, um 1370;  
Turmobergeschoß, 1740 - 44



Kath. St. Marien-Kirche, 1847 - 48



*Reformationsplatz, Stadtplatz, ab 1739, mehrmals verändert*



*Denkmal des Kurfürsten Joachim II., 1889*



*Stadtmauer, 1. Hälfte 14. Jh.*



*Batardeau, 1841 - 47*



*Kelleranlagen des ehem. Patrizierhauses, 2. Hälfte 15. Jh.*



*Ehem. Geschützgießerei Spandau, Neue Bohrwerkstatt 1871 - 74, Halle II 1914 - 15*



*Charlottenbrücke mit Brückenkopf und -leuchten, 1926 - 28*



*Charlottenbrücke mit Brückenkopf und -leuchten, 1926 - 28*

## 4 Städtebauliche, nutzungsstrukturelle und demografische Situation

### Städtebauliche Situation

Kennzeichnend für den kompakten Kernbereich der Altstadt ist die Blockrandbebauung der Gründerzeit mit zum Teil massiven Veränderungen. Östlich und westlich der Altstadt setzt sich die Stadtstruktur aus freier Zeilenbebauung der 1950er bis 1970er Jahre sowie aus Blockrand- und Zeilenbebauung der 1920er und 1930er Jahre zusammen. Die Zitadelle nimmt als Sonderbauwerk eine besondere Rolle ein. Der Bahnhof Rathaus Spandau sowie die Spandau Arcaden bilden große Solitäre im Stadtgrundriss. Entlang der Spree erstrecken sich Gewerbegebiete mit entsprechend großformatiger Gebäudestruktur.

Abbildung 9: Schwarzplan



### Stadtgestalt

Im Stadtgrundriss ist die ovale Form der Altstadt, begrenzt durch Havel und Mühlengraben, deutlich zu erkennen. Die Dimension beträgt etwa 700 m in nordsüdlicher Ausdehnung und 400 m in ostwestlicher Ausdehnung. Das mittelalterliche, rechtwinklige Straßenraster mit dem zentralen Markt ist in wesentlichen Teilen noch gut erkennbar. Die städtebauliche Situation wird durch folgende Merkmale des Stadtgrundrisses geprägt:

- die hohe Lagegunst durch direkte Wasserlage an der Spreemündung,
- den mittelalterlichen Stadtgrundriss mit typischer Mandelform und Festungsanlage der Zitadelle als stadtbildprägende Figuren und Identitätsträger,
- das rechtwinklige Straßenraster mit engen Seitengassen,
- die prägnanten, raumprägenden Gebäude (Hochpunkte sind das Rathaus, die St. Nikolai-Kirche und das Brauhaus sowie südlich der Altstadt die Spandau Arcaden),
- die markanten städtebaulichen Merkzeichen, die an die Spandauer Festungsgeschichte erinnern (die Stadtkante der Spandauer Altstadt, die Zitadelle, die Halbinsel Sophienwerder und die ehem. Geschützgießerei),
- der Schmuckplatz um die Reformationskirche St. Nikolai, der Stadtplatz am Markt und der südliche Eingangsbereich zur Altstadt am Rathausvorplatz.

### Barrieren

Die sechsspurige Straße Am Juliusturm trennt den Kolk sowie die Zitadelle von der Altstadt. Der achtspurige Altstädter Ring, der Kreisverkehr am Falkenseer Platz, die Bahntrassen sowie der Brunsbütteler Damm bilden ebenso stadträumliche Barrieren und erschweren die Verbindung der einzelnen Quartiere. Die Verknüpfung zwischen der Altstadt und den Spandau Arca-

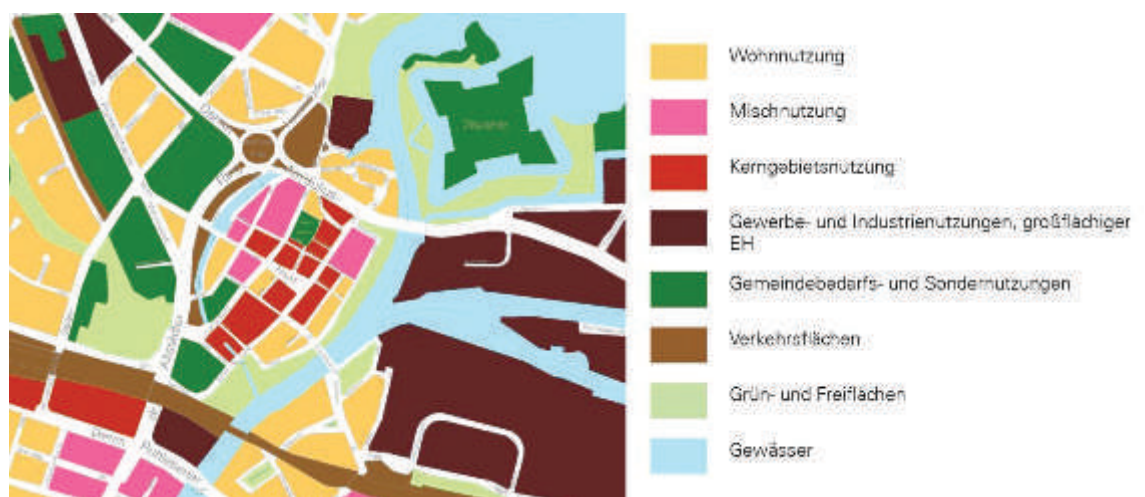
den wird durch die breite Bahntrasse erschwert. Darüber hinaus gibt es folgende städtebauliche Barrieren:

- die Reithalle und Stallungen der Kaserne Moritzstraße (im Folgenden: Gelände der ehemaligen Reiterstaffel) sind bisher ungenutzt und durch eine Mauer vom öffentlichen Raum getrennt,
- für die Brache des Postareals an der Klosterstraße, südlich der Altstadt, sind durch den Eigentümer derzeit keine aktiven Maßnahmen (z.B. Beräumung des Geländes und Abriss des ungenutzten Gebäudebestandes) zur Entwicklung des Standortes geplant; funktional und gestalterisch strahlt das Postareal negativ auf das Umfeld aus,
- die Reiterstaffel und das ehemalige Postgelände verstärken die mangelhafte Verbindung zwischen der Altstadt und den umliegenden Quartieren,
- das Areal der ehemaligen Geschützgießerei, in markanter Lage an der Spreemündung, ist bisher v.a. fehlgenutzt (Lagerflächen),
- die Uferbereiche der Spreeschanze sind öffentlich zugänglich, jedoch brachliegend und gestaltungsbedürftig.

### Nutzungsstrukturelle Situation

Die historische Mitte Spandaus bildet zusammen mit den Spandau Arcaden bis heute den zentralen Versorgungskern des Bezirks mit einem Einzugsbereich von mehr als 225.000 Spandauerinnen und Spandauern. Neben Wohnen, Einzelhandel und Gastronomie konzentrieren sich hier das Rathaus als Sitz der Verwaltung und Bezirksverordnetenversammlung, die Bibliothek, die Volkshochschule, Musikschule oder das Kulturhaus.<sup>4</sup> In zentraler Lage, dem Kerngebiet, befinden sich in den Erdgeschosszonen überwiegend Geschäfte und Restaurants; in den ersten beiden Obergeschossen befinden sich insbesondere Büros und Praxen. Das Wohnen konzentriert sich vor allem in den Randlagen der Altstadt. Die Gemeinbedarfs- und Sondernutzungen wie z.B. zwei Gymnasien, die Polizeidirektion sowie das Amtsgericht befinden sich westlich des Altstädter Rings und werden durch die Nutzungen auf der Zitadelle sowie dem Zitadellenumfeld ergänzt. Östlich der Havel erstrecken sich mit Ausnahme des Wohngebietes Stresow großräumige Gewerbe- und Industrienutzungen sowie großflächiger Einzelhandel (Fachmarkttagglomeration).

Abbildung 10: Reale Nutzung der bebauten Flächen 2010 (Umweltatlas)



Quelle: SenStadtUm, FIS-Broker, Stand: 15.09.2011

<sup>4</sup> Gebietssteckbrief zum Programm 'Aktive Zentren' Berlin in Vorbereitung der Aufnahme von Fördergebieten ab dem Programmjahr 2015, Seite 3

**Demografische Situation**

Im Planungsraum Carl-Schurz-Straße waren zum Stichtag des 31.12.2013 rund 11.400 Einwohner gemeldet. Gemessen an der Bevölkerung der Bezirksregion Spandau Mitte (siehe nachfolgende Tabelle) entspricht das rund 33 %. Die Altstadt selbst ist weniger ein Wohnstandort als ein Hauptzentrum mit zahlreichen Dienstleistungen, Einzelhandel und Büronutzungen. Ein großer Anteil der 11.400 Einwohner lebt in den Siedlungen westlich der Galenstraße, außerhalb des Untersuchungsgebietes. Die Bezirksregion (BZR) Spandau Mitte weist seit mehreren Jahren einen kontinuierlichen Einwohnerzuwachs auf (Zuzüge von zumeist sozial benachteiligten Familien aus der inneren Stadt Berlins). Dies hängt u.a. auch mit dem im Berliner Vergleich relativ geringen Mietniveau des Bezirks Spandau zusammen. Für den Zeitraum von 2011 bis 2030 wird im Prognoseraum SPA 1, in dem Spandau Mitte liegt, ein Bevölkerungsanstieg von 3,6 % geschätzt.

Ein leicht erhöhter Anteil der unter 18-Jährigen und ein leicht verringerter Anteil der Bewohner ab 65 Jahren kennzeichnet die Altersstruktur in der BZR Spandau-Mitte. Mit durchschnittlich 43,1 Jahren sind die Einwohner des Planungsraumes Carl-Schurz-Straße jünger als die Spandauer insgesamt (44,4 Jahre) jedoch im Berliner Vergleich älter als der Durchschnitt mit 42,8 Jahren. Für den Prognoseraum SPA 1, wird eine starke Zunahme der Anzahl der Hochbetagten über 80 Jahre und älter sowie ein Rückgang der 18- bis 65-Jährigen prognostiziert.<sup>5</sup>

*Tabelle 1: Demografische Kennwerte*

<b>Einwohnerzahl</b>	
Berlin	3.517.424
Bezirk Spandau	226.868
Prognoseraum SPA 1	96.268
Bezirksregion Spandau Mitte	33.945
Planungsraum Carl-Schurz-Straße	11.402
<b>Altersstruktur</b>	
Einwohner < 18 Jahre ( <i>Prisma 2013, Planungsraum Carl-Schurz-Straße</i> )	1.607
Einwohner 18 bis 65 Jahre ( <i>Prisma 2013, Planungsraum Carl-Schurz-Straße</i> )	7.730
Einwohner > 65 Jahre ( <i>Prisma 2013, Planungsraum Carl-Schurz-Straße</i> )	2.065
<b>Einwohner mit Migrationshintergrund</b>	
Deutsche Einwohner mit Migrationshintergrund ( <i>Planungsraum Carl-Schurz-Straße</i> )	1.923
Ausländische Einwohner ( <i>Planungsraum Carl-Schurz-Straße</i> )	1.794 (13,3 %)
<b>Bevölkerungsentwicklung</b>	
Saldo natürliche Bevölkerungsentwicklung ( <i>Stand 2012, Bezirk Spandau</i> )	- 640
Wanderungsgewinn/-verlust ( <i>Monitoring 2010, Planungsraum Carl-Schurz-Straße</i> )	+ 0,4 %
Bevölkerungsprognose 2011 bis 2030 ( <i>Bevölkerungsprognose Bezirksregionenprofil Spandau Mitte 2013, BZR Spandau Mitte</i> )	+ 3,6 %

*Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg (Stand 31.12.2013) soweit nicht anders angegeben*

<sup>5</sup> Bezirksamt Spandau von Berlin (Hrsg.) (2013): Bezirksregionenprofil Spandau Mitte, Seite 6-8

## **5 Akteure und Netzwerke**

Im Kontext der Spandauer Altstadt sind bereits viele Akteure aktiv. Die Vereinigung Wirtschaftshof Spandau e.V., Partner für Spandau – Gesellschaft für Bezirksmarketing mbH, Karstadt Spandau, die Spandau Arcaden sowie einige private Einzelhändler und viele weitere Akteure sind seit Jahren aktive Unterstützer und Förderer der Altstadt Spandau.

Seit 2012 sind die aktiven Akteure unter dem Dach der Altstadt-Plenen zusammengefasst. Die Altstadt-Plenen aus Mitgliedern des Bezirksamtes, Institutionen, Kirchen, Initiativen, Gewerbetreibenden und weiteren lokalen Akteuren gliedern sich in folgende drei Arbeitsgruppen:

- (1) AG Leitbildentwicklung*
- (2) AG öffentlicher Raum*
- (3) AG Standortentwicklung.*

Diese Arbeitsgruppen konnten in den letzten 3 Jahren um eine Vielzahl an Akteuren und Einzelhändlern der Altstadt erweitert werden. Das Altstadtplenium und seine Arbeitsgruppen bilden somit zurzeit ein wichtiges Gremium und Netzwerk für die weitere Entwicklung der Altstadt. Sie sind ein Ausdruck einer hohen Mitwirkungsbereitschaft und starkem Interesse an der Gebietsentwicklung. Die intensive Mitwirkungsbereitschaft zeigte sich nicht zuletzt im Beteiligungsverfahren zur Erarbeitung des ISEK und wird auch den Umsetzungsprozess zum Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz begleiten.



## C Planerische Rahmenbedingungen

Die bestehenden gesamtstädtischen und teilräumlichen Planungen und Gutachten sind wichtige Grundlagen für die Erarbeitung des ISEK. Sie beschreiben zum Teil wesentliche Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen, welche die Altstadt und ihr Umfeld betreffen. Die vorhandenen relevanten Planungen, Konzepte und Vereinbarungen werden in übersichtlicher Form zusammengestellt und hinsichtlich ihrer zentralen Aussagen zum Untersuchungsgebiet ausgewertet. Aktuelle und zukünftig erkennbare Handlungserfordernisse und Bedarfslagen werden einer integrierten Prüfung und Bewertung unterzogen. Mögliche Zieldifferenzen und Dissense werden herausgearbeitet.

### 1 Gesamtstädtische Planungen

#### Stadtentwicklungspläne

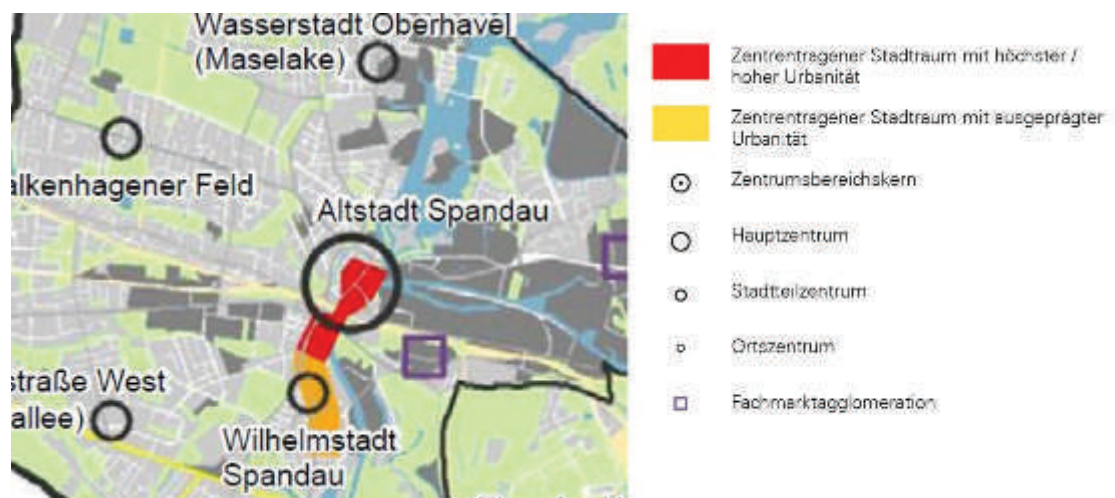
Für das gesamte Stadtgebiet Berlins werden gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 AGBauGB Stadtentwicklungspläne (StEP) ausgearbeitet. Stadtentwicklungspläne konkretisieren die Zielsetzungen der Flächennutzungsplanung. Sie sind sektorale Gesamtpläne, die stadtplanerische Maßnahmen und Handlungsmöglichkeiten aufzeigen. Die Ergebnisse der Stadtentwicklungspläne sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB).

#### Stadtentwicklungsplan Zentren 3, 2011

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 3 wurde 2011 vom Senat beschlossen und ist eine Fortführung und Qualifizierung des StEP Zentren 2020. Er enthält gesamtstädtische Ziele, Leitlinien und Steuerungsgrundsätze sowie ein gesamtstädtisches Zentrenkonzept. Der StEP Zentren 3 dient insbesondere der 'Sicherung und Stärkung der Berliner Zentren und damit der Attraktivitätssteigerung der Metropole Berlin'.

Innerhalb des StEP Zentren 3 wird auf der Grundlage des Flächennutzungsplans die Spandauer Altstadt als eines von acht Hauptzentren Berlins definiert. Anhand der im Entwicklungsplan definierten Ausstattungsmerkmale übernimmt das Hauptzentrum die Versorgungsfunktion für den Bezirk und angrenzende Bereiche. Die Orientierungswerte zur Flächenausstattung liegen bei ca. 50.000 m<sup>2</sup> bis 100.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Wie in der dargestellten Karte rötlich sichtbar handelt es sich bei der Altstadt Spandau um einen zentrentragenden Stadtraum mit höchster / hoher Urbanität. Der städtebauliche und einzelhandelsrelevante Handlungsbedarf in der Altstadt Spandau wurde 2011 als gering eingestuft.

Abbildung 11: Zentrentragende Stadträume



#### *Ziele und Maßnahmen*

Es werden u.a. folgende Ziele definiert:

- die Stärkung der Funktionsmischung in den Zentren,
- die Steuerung der Quantität mit dem Ziel der Qualitätssteigerung,
- die Sicherung der Nahversorgung,
- die stadtverträgliche Integration großflächiger Einzelhandelseinrichtungen.

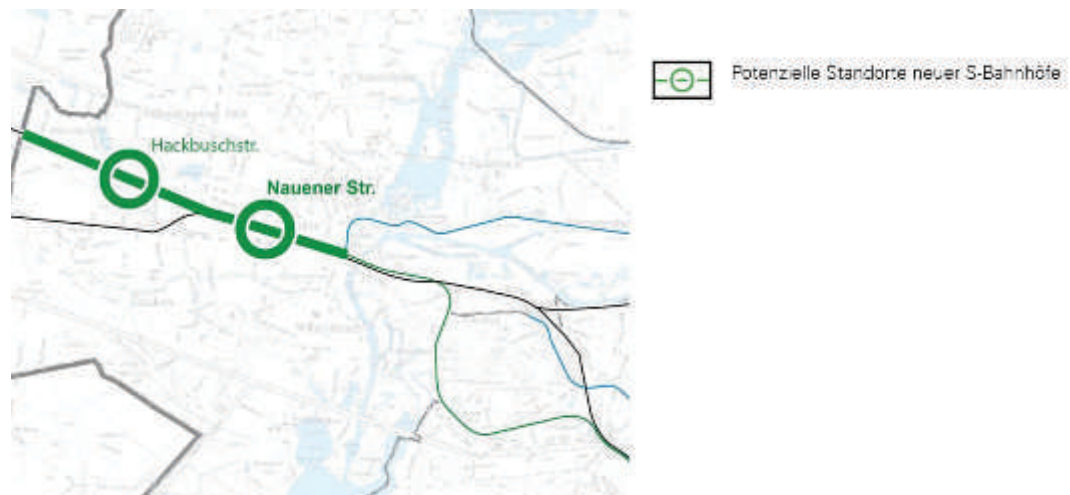
#### *Empfehlungen und Anmerkungen*

Eine Fortschreibung erfolgt etwa alle 5 Jahre. Seit dem 01.08.2014 traten die Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin in Kraft. Sie wurden auf der Grundlage des StEP Zentren 3 und des Fachmarktkonzeptes Berlin fortgeschrieben.

### **Stadtentwicklungsplan Verkehr, 2011**

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Verkehr 2025 wurde am 29. März 2011 vom Berliner Senat beschlossen. Die Fortschreibung des StEP Verkehr 2003 ist das 'Kursbuch für die verkehrlichen Entwicklungen der nächsten Jahre'. Es gilt die 'Mobilitätsbedürfnisse der Menschen und Unternehmen in der Stadt sozial gerecht, den ökologischen und ökonomischen Gegebenheiten angepasst und zukunftsfähig zu befriedigen'.

Abbildung 12: Netz des öffentlichen Personennahverkehrs – Planung



#### *Ziele und Maßnahmen*

Für den Untersuchungsraum sind im StEP Verkehr insbesondere folgende soziale und ökologische Ziele zu berücksichtigen:

- die Herstellung gleicher Mobilitätschancen (Berücksichtigung unterschiedlicher Mobilitätsbedürfnisse aufgrund unterschiedlicher Lebensbedingungen),
- die Stärkung der polyzentrischen Stadtstruktur (Verbesserung der Erreichbarkeit städtischer Teilräume und Stadtteile untereinander sowie mit den innerstädtischen Hauptzentren),
- die Erhöhung der raumstrukturellen Stadtverträglichkeit des Verkehrs (Begrenzung von Schienenwirkungen im Stadtraum, Reduzierung von Zäsuren, Aufwertung von Verkehrsräumen, Respektierung historischer Verkehrsnetzstrukturen),
- die Erhöhung der Verkehrssicherheit (alle Verkehrsarten, alle Stadträume),
- die Reduzierung des verkehrsbedingten Verbrauches natürlicher Ressourcen (Energie, freie Fläche / Boden),
- die Entlastung der städtischen und globalen Umwelt von verkehrsbedingten Belastungen,

- die Schaffung eines stadtverträglichen Verkehrs für sich verändernde Mobilitätsbedürfnisse (Stärkung der Inter- und Multimodalität, Reduzierung des motorisierten Verkehrsaufwands).

Weitere Maßnahmen für Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs sind u.a.:

- der Ausbau von Fahrradabstellmöglichkeiten an Haltestellen auch in Verbindung mit einem daran gekoppelten Angebot für öffentliche Fahrräder,
- die Integration neuer, innovativer Mobilitätsdienstleistungen in das Tarifsystem des ÖV, z.B. öffentliche Räder und Carsharing zur Verbesserung der Bedingungen für Multimodalität und intermodales Verkehrsverhalten.

Auswirkungen auf die Altstadt Spandau hat insbesondere die geplante Verlängerung der S-Bahn bis zur Hackbuschstraße (Landesgrenze). Mit dem damit verbundenen Neubau der S-Bahnhöfe Nauener Straße und Hackbuschstraße würde auch das Falkenhagener Feld besser erschlossen werden. Darüber hinaus ist der Neubau eines weiteren Bahnsteiges am Bahnhof Spandau (Lehrter Bahn) geplant. Eine zeitliche Einordnung beider Maßnahmen ist aufgrund ungeklärter Finanzierung noch offen.

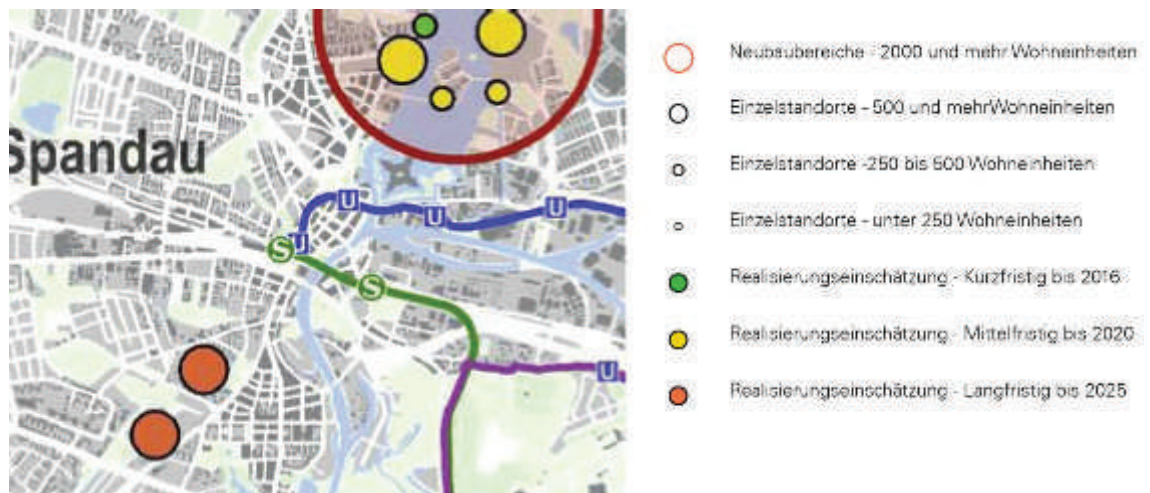
#### *Empfehlungen und Anmerkungen*

Das Mobilitätsprogramm 2016 ist als Konsequenz aus dem StEP Verkehr für die Verkehrspolitik der nächsten Jahre bereits 2011 beschlossen worden. Es nennt konkrete Einzelmaßnahmen für die Umsetzung des verkehrspolitischen Programms.

#### **Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025, 2014**

Der am 8. Juli 2014 vom Senat beschlossene Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen 2025 "liefert die Planungsgrundlage für die wachsende Stadt und legt die Grundzüge der neu ausgerichteten Wohnungspolitik für die nächste Dekade dar. Der StEP Wohnen 2025 beziffert den Bedarf an neuen Wohnungen, zeigt die großen Wohnungsneubaustandorte, definiert Ziele für die Bestands- und Neubaupolitik, weist Wege und benennt viele einzelne Maßnahmen, mit denen Berlin diese Ziele erreichen kann."<sup>6</sup> Als Grundlage für den StEP Wohnen gilt vor allem die neue Bevölkerungsprognose für Berlin, welche bis 2025 von einem Bevölkerungszuwachs um 239.000 Personen ausgeht. Für den Bezirk Spandau wird ein Bevölkerungsanstieg um 6.700 Personen, das entspricht 5,6 %, erwartet.

Abbildung 13: Große Wohnungsneubaustandorte – Realisierungseinschätzung



<sup>6</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.) (2014b): Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025. Grundlagen für Berlins Wohnungspolitik, Seite 107

*Ziele und Maßnahmen*

Ziel des StEP Wohnen ist es, 'Mieten bezahlbar zu halten und den Nachfragedruck zu entschärfen'. Geplante Maßnahmen finden sowohl im Bestand als auch in der Förderung des Wohnungsneubaus statt. In Spandau ist die Wasserstadt als eines der großen Wohnungsneubaustandorte mit 2.700 Wohneinheiten ausgewiesen. In und um die Altstadt ist gemäß des StEP Wohnen 2025 kein besonderer Handlungsbedarf gegeben.

In 'Gebieten mit Aufwertungspotenzial und beobachtbaren Verdrängungseffekten' gilt es innerhalb des besonderen Städtebaurechts zu prüfen, welchen Beitrag das Maßnahmeninstrument des Milieuschutzes mit der Ausweisung von Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 2 BauGB leisten kann. Diese Gebiete werden auf Bezirksebene förmlich festgelegt.

*Empfehlungen und Anmerkungen*

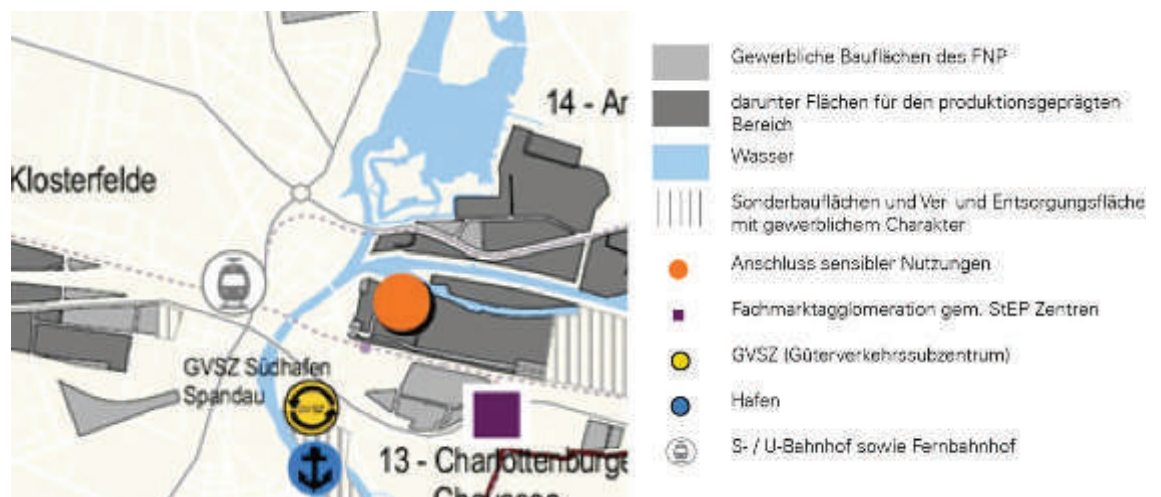
Entsprechend der Wohnbaupotenzialstudie für Berlin-Spandau aus dem Jahr 2014 ist das Grundstück Stresowplatz 6-9 im Rahmen des ISEK Altstadt Spandau von Relevanz. Mittelfristig kann auf dem privaten Grundstück Geschosswohnen bzw. ein verdichtetes Stadtquartier entstehen. Die Aussagen der Wohnbaupotenzialstudie für Berlin-Spandau sind dementsprechend zu berücksichtigen.

**Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe, 2011**

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Industrie und Gewerbe wurde am 25. Januar 2011 vom Berliner Senat beschlossen. Darin werden der StEP Gewerbe von 1999 sowie das Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich in Berlin von 2004 überarbeitet und zu einem Planwerk zusammengefasst.

Im Räumlichen Modell des StEP Industrie und Gewerbe werden Schwerpunkträume für die Stärkung der Produktion ausgewiesen. Der Schwerpunktraum Spandau ist ein historisch gewachsener Großstandort mit hohem Industriebesatz und gesamtstädtischer Bedeutung. Innerhalb des im StEP integrierten Entwicklungskonzepts für den produktionsgeprägten Bereich (EpB) (dunkelgraue Flächen) werden die Gebiete 'Charlottenburger Chaussee' und 'Am Juliusturm' in einem Steckbrief dargestellt.

Abbildung 14: StEP Industrie und Gewerbe – Konzept

*Ziele und Maßnahmen*

Die Standorte 'Charlottenburger Chaussee' und 'Am Juliusturm' haben eine einfache Erschließungsqualität und weisen einen hohen Anteil an verarbeitendem Gewerbe auf. Die Flächen sind für den Produktionsgeprägten Bereich zu sichern. Ziel ist es, die bestehenden Flächenpotenziale zu entwickeln bzw. deren Verfügbarkeit am Markt zu verbessern. Insbesondere ist

sicherzustellen, dass 'bestehende Freiheitsgrade nicht durch heranrückende sensible Nutzungen beeinträchtigt werden. Zudem sind standortinterne Nutzungskonflikte unter Wahrung größtmöglicher Freiheitsgrade zu lösen.' Im Gebiet 'Charlottenburger Chaussee' sind deshalb sensible Nutzungen auszuschließen.

### **Stadtentwicklungsplan Klima, 2011**

Der Stadtentwicklungsplan (StEP) Klima wurde am 31. Mai 2011 beschlossen. Er ist der erste zentrale Baustein, um die Stadt im Sinne der nachhaltigen, klimagerechten Stadtentwicklung zukunftsfähig zu machen. Dabei werden die gegenwärtigen Berliner Leitbilder der 'Kompakten Stadt' und der 'Stadt der kurzen Wege' unter den Aspekten der Anpassung an den Klimawandel und der Anstrengungen im Klimaschutz untermauert.

Der StEP Klima benennt für die Altstadt und den Verflechtungsbereich prioritäre Handlungsräume für Wohngebiete, Siedlungsräume mit überwiegender Arbeitsplatznutzung, Grün- und Freiflächen sowie Stadtbäume im Siedlungsraum. Er weist Potenzialflächen zur bioklimatischen Entlastung im Gebäude- und Siedlungsbestand aus und kennzeichnet Maßnahmen für das Handlungsfeld Gewässerqualität und Starkregen.

Abbildung 15: Maßnahmenplan Bioklima, Grün- und Freiflächen



### *Ziele und Maßnahmen*

Die Altstadt ist gemäß StEP Klima ein Siedlungsraum mit prioritärem Handlungsbedarf. Für die Altstadt und den Verflechtungsbereich sind folgende Maßnahmen formuliert:

- die Qualifizierung und Anpassung der Grün- und Freiflächen,
- die Erhaltung und Neupflanzung von Stadtbäumen,
- die Entsiegelung unbebauter Flächen (z.B. Hofflächen und geeignete Flächen im Straßenraum),
- die Ausweitung der dezentralen Regenwasserbewirtschaftung,
- die Ausschöpfung der Versickerungspotenziale (westlicher und südlicher Verflechtungsbereich),
- die Erweiterung und optimale Bewirtschaftung des Stauraums in der Mischkanalisation (Altstadt),
- die Verbesserung der ökologischen Gewässerfunktion,
- die Umsetzung bestehender und geplanter Gewässerentwicklungskonzepte (Spreerraum).

#### *Empfehlungen und Anmerkungen*

Die Inhalte des StEP Klima sind innerhalb eines Anpassungsprozesses durch weitere Planungen, Diskurs- und Vertiefungsprozesse abzustimmen sowie räumlich und sachlich zu konkretisieren und umzusetzen.

#### **Machbarkeitsstudie 'Klimaneutrales Berlin 2050', 2014**

Die Machbarkeitsstudie zum Klimaneutralen Berlin 2050 wurde im März 2014 fertig gestellt. Sie bildet die Grundlage für ein Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK), welches ein 'zentrales und ganzheitliches Instrument zur Erreichung der energie- und klimaschutzpolitischen Ziele' bildet. Unter diesen Voraussetzungen wäre Berlin klimaneutral, wenn die städtischen Emissionen bis zum Jahr 2050 auf rd. 4,4 Mio. t abnehmen würden, also um mindestens 85 % verglichen mit dem Basisjahr 1990. Das Gebiet nördlich der Altstadt wird in der Machbarkeitsstudie als 'starke energetische und soziale Problemlage' in Berlin definiert. Ein sehr hoher spezifischer Endenergieverbrauch des Gebäudebestands (ohne Solarthermie und Umweltwärme) ist gemäß der Studie für den südlichen Teil der Altstadt bis zur Ruhlebener Straße, westlich bis zur Galenstraße und die Zitadelle definiert.

#### *Ziele und Maßnahmen*

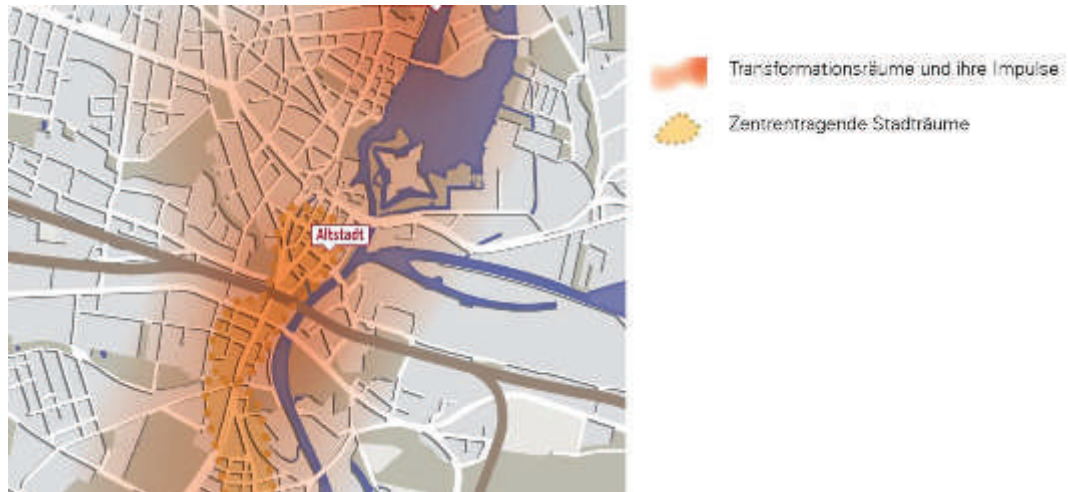
Für das Ziel der Klimaneutralität bis 2050 wurden neben einem Referenzszenario zwei weitere Zielszenarien geprüft. Dabei sollen die Teilgebiete mit einem sehr hohen spezifischen Endenergieverbrauch auf mindestens einen hohen (Ziel 1), bestenfalls einen mittleren (Ziel 2) Verbrauch reduziert werden. Zum Erreichen dieser Szenarien sind u.a. folgende Maßnahmen formuliert:

- Ein zentrales Leitprojekt ist der 'Masterplan Solarhauptstadt Berlin'. Er bündelt mehrere Maßnahmen, die bestehende Hemmnisse abbauen sollen, lokale Kompetenzen bündeln und spezifische 'solarurbane Anreize' setzen.
- Gleichzeitig müssen aber auch Anpassungsmaßnahmen an den Klimawandel berücksichtigt werden, was das Offenhalten und die qualitative Aufwertung strategisch wichtiger Grün- und Freiflächen bedeutet (siehe hierzu StEP Klima).
- Bei der energetischen Sanierung im Berliner Bestand müssen Renovierungs- und Modernisierungszyklen berücksichtigt, Sanierungsrückstände gezielt behoben, und in ausgewählten Quartieren mit überschaubarer Eigentümerstrukturen nach besonders effizienten Gesamtlösungen gesucht werden (Leitprojekt 'Klimakieze' im Bestand). Mit angepassten Sonderlösungen sollte auch der denkmalgeschützte Bereich seinen Beitrag leisten.
- Die Immobilien des Landes Berlin müssen mit gutem Beispiel bei Wärmebedarf und Energieversorgung vorangehen.
- Die aktive Unterstützung seitens des Senats und der Bezirke für einen reflektierten und sparsamen Konsum (z.B. durch eine Grüne Sparkarte Berlin, die Förderung von Tauschbörsen und Reparaturangeboten).
- Die Schaffung von unterstützenden Rahmenbedingungen für klimafreundliche Aktivitäten und Prozesse auf zivilgesellschaftlicher und Kiez-Ebene.
- Eine Bildungsoffensive für Klimaneutralität, die vom schulischen bis zum bis zum universitären und außerschulischen Bereich reicht.

**BerlinStrategie, Stadtentwicklungskonzept 2030, Entwurf 04 / 2014**

Die BerlinStrategie – Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 (STEK 2030) wurde am 11. November 2014 vom Senat beschlossen. Sie bietet eine Grundlage, um Interventionskulissen aus einer integrierten Sicht zu begründen. Es werden 11 Transformationsräume definiert, in denen innerhalb der kommenden Jahre beispielhafte Lösungen für die gesamtstädtische Entwicklung der Metropole Berlin umgesetzt werden sollen. Der Bereich um die Altstadt Spandau ist einer dieser räumlichen Entwicklungsschwerpunkte unter dem Motto 'Alter Kern, neue Urbanität'. Als Herausforderungen werden die soziale Lage und die städtebauliche Situation benannt.

Abbildung 16: Transformationsräume Berlin Spandau



*Ziele und Maßnahmen*

Für den Transformationsraum Spandau sind u.a. folgende Leitsätze für die Entwicklung bis 2030 formuliert:

- Spandau ist 2030 für alle Bevölkerungsgruppen ein lebenswerter Stadtteil, dessen integrierte Entwicklung dazu beigetragen hat, die Sozialstruktur zu stabilisieren,
- der Alltag ist geprägt von Internationalität,
- das Spandauer Zentrum als Sitz von Einzelhandel, Dienstleistung und Verwaltung wird qualitativ weiterentwickelt,
- in Kombination mit vielfältigen kulturellen Angeboten liefert die Altstadt positive Impulse zur sozioökonomischen Stabilisierung auch angrenzender Räume,
- der alte Kern Spandaus gewinnt dank seiner hohen funktionalen Mischung neue, attraktive Urbanität und strahlt damit noch stärker ins Berliner Umland aus,
- der Industrie- und Gewerbestandort Spandau ist weiter gestärkt, er hat eine größere Außenwirkung,
- die entstandenen Arbeitsplätze kommen der Bevölkerung vor Ort zugute und stabilisieren die soziale Lage,
- Spandau ist 2030 auch für Touristinnen und Touristen sehr attraktiv. Frei- und Grünräume, vor allem die an den Gewässern, und ein breites Kulturangebot machen den Reiz der Lage aus.

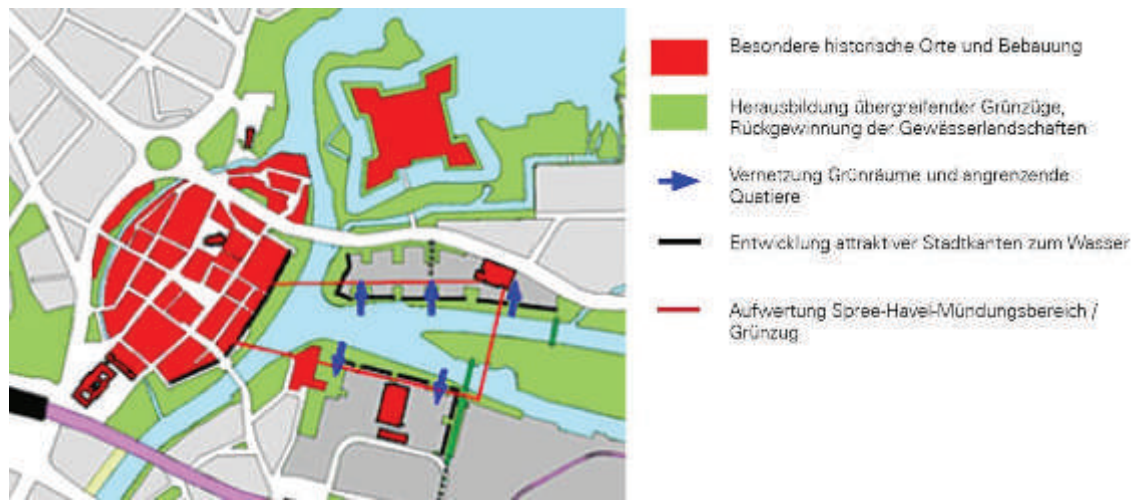
*Empfehlungen und Anmerkungen*

Eine Beurteilung der BerlinStrategie ist für alle vier bis fünf Jahre vorgesehen.

**Entwicklung der Berliner Wasserlagen, Wasserlagenentwicklungsplan, 2002**

Der Wasserlagenentwicklungsplan (WEP) wurde im Rahmen des EU-Programms Interreg II C - Baltic Sea Region - Waterfront Urban Development entwickelt und als informelles Planungsinstrument 2002 beschlossen. Die Grundlage für den WEP bilden das Leitbild 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung' und die Handlungsempfehlungen der Lokalen Agenda 21. Das gesamtstädtisch-integrative Leitbild ist der 'Blaue Faden' der Berliner Stadtentwicklung. Der WEP definiert vier prioritäre Räume für eine zukünftige Umstrukturierung. Das Leitbild für den Vertiefungsraum Spreemündung / Sophienwerder lautet 'Neue Landschaft im historischen Umfeld der Spreemündung'.

Abbildung 17: Zielplan für den Umstrukturierungsraum Spreemündung / Sophienwerder

**Ziele und Maßnahmen**

Ziele zum Thema Bebauung sind:

- die Entwicklung attraktiver Stadtkanten zum Wasser,
- die Aufwertung des nördlichen Spreemündungsufers für Geschossgewerbe durch Integration von Dienstleistungen, Lofts und kleinteiligem Einzelhandel,
- die Einbindung des Ortsteils Stresow über die Anbindung an einen neuen Kultur- und Freizeitpark auf dem Sophienwerder.

Ziele zum Thema Freiraum sind:

- die Rückgewinnung von Gewässerlandschaft über Grünverbindungen entlang der Ufer zur gesamtstädtischen Vernetzung,
- die naturnahe Entwicklung von Gewässerrändern,
- die Schaffung einer grünen Mitte über die Anlage eines Kultur-, Sport- und Freizeitparks auf dem Sophienwerder mit überörtlichem Einzugsbereich.

Ziele zum Thema Verkehr sind:

- der Ausbau der Radwege zur Verflechtung der Spandauer Altstadt und der inneren Stadt Berlins entlang der Spreeachse,
- die Fußwegerschließung auf Sophienwerder über Uferwege und Fußgängerbrücken, als neue Verbindung zwischen Stresow und Zitadelle.

Um den Spreemündungsraum qualitativ zu entwickeln und die Uferzonen öffentlich zu machen, wurde die Entlassung ausgewählter Teilflächen aus dem Entwicklungskonzept für den produktionsgeprägten Bereich vorgeschlagen.



#### *Empfehlungen und Anmerkungen*

An dieser Stelle ist eine äußerst sensible Abwägung zu den Belangen vorhandener Gewerbe-/Industriebetriebe bzw. der Arbeitsstätten notwendig.

#### **Stadtbild Berlin, Werbekonzept, 2014**

Das Werbekonzept zum Stadtbild Berlins wurde im September 2014 veröffentlicht. Es definiert 20 Raum- und Gebäudetypen und bewertet deren Sensibilität in Zusammenhang mit Werbung. Obwohl Einzelhandel und Konsum in der Altstadt Spandau eine wichtige Position einnehmen, sind die stadthistorische Bedeutung sowie die Wohnnutzung innerhalb des Konzeptes höher bewertet. Aus diesem Grund wird die Altstadt als besonders Werbe- und Lichtsensibel definiert.

Abbildung 18: Sensibilität der Raum- und Gebäudetypen gegenüber Werbung



#### *Ziele und Maßnahmen*

Unter der Zielsetzung 'weniger und besser' werden im Werbekonzept u.a. folgende Grundlagen für den Umgang mit Werbung in Berlin definiert:

- 'Werbung darf auffallen – ohne zu stören',
- besondere Anforderungen an die Qualität und die angemessene Quantität von Werbung werden in Räumen gestellt, die für Identität und Image der Stadt oder einzelner Quartiere von besonderer Bedeutung sind,
- Werbung soll in Stadträumen, in denen sie funktionaler Bestandteil ist, qualifiziert und dem Standort angemessen entwickelt werden,
- in Stadträumen bzw. bei Gebäuden mit besonderer Sensibilität gegenüber Werbung muss sich Werbung dem Charakter, der Funktion und der städtebaulichen Gestalt unterordnen,
- bei der Bewertung von störender Häufung und Verunstaltung ist die Gesamtausstattung eines Ortes mit Werbung sowohl auf privaten Grundstücken wie im öffentlichen Raum zu berücksichtigen.

Für historische Siedlungskerne, wie die Altstadt Spandau, gelten folgende Ziele:

- die Abgrenzung werbefreier Teilzonen,
- die Genehmigung großformatiger Werbung nur in Teilzonen der Siedlungskerne bzw. Festlegung besonderer Auflagen für großformatige Baugerüstwerbung.

#### *Empfehlungen und Anmerkungen*

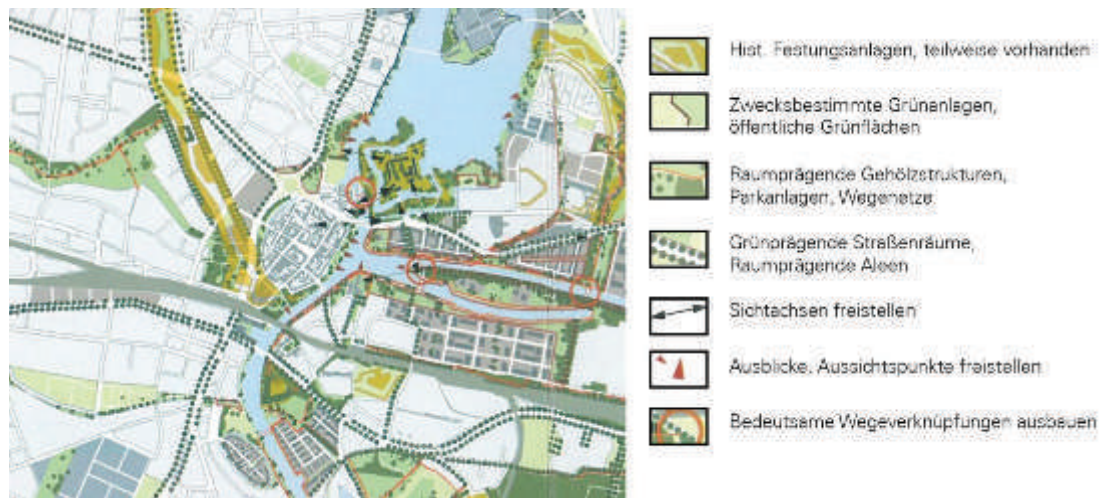
Die Aufstellung einer Gestaltungsverordnung muss geprüft werden. Es bedarf einer breiten Akzeptanz der Eigentümer und Bürger. Eine intensive Öffentlichkeitsbeteiligung ist erforderlich.

## 2 Teilräumliche Planungen

### Planwerk Westraum, 2004

Bereits 2004 wurde das informelle Planwerk von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung veröffentlicht. Es entwickelt ein landschaftsplanerisches sowie städtebauliches Leitbild für den Westraum Berlins und formuliert Nutzungs- und Handlungsstrategien. Die Strategien und Ziele dienen als Orientierungshilfe für diejenigen Akteure, welche an den zukünftigen Entwicklungsprozessen beteiligt sind. Für die Altstadt Spandau sind relevante Themen v.a. die Zentralität Spandaus, der Strukturwandel der industriellen Nutzungen und die zum Zeitpunkt der Erarbeitung geplante Schließung des Flughafens Tegel Ende 2011. Als ein Vertiefungsraum wird die Spreemündung Stresow / Sophienwerder definiert.

Abbildung 19: Leitbild für den Vertiefungsraum Spreemündung/ Sophienwerder



#### Ziele und Maßnahmen

"Um das Spandauer Zentrum attraktiver zu gestalten und ihm eine Entwicklungsperspektive zu geben"<sup>7</sup>, sind folgende Ziele im Planwerk Westraum definiert:

- die Verbesserung des Bezugs der Spandauer Altstadt zum Wasser,
- die Verbindung der historischen Festungsanlagen (Zitadelle, ehemaliger Festungsring und ehem. Geschützgießerei),
- die Erschließung der Landschaftsräume und Verbindung des Schlossparks Charlottenburg mit der Altstadt Spandau / der Zitadelle und dem Landschaftsraum der Havel über eine Spreepromenade als Ost-West Verbindung für Fußgänger und Radfahrer.

Die vorgeschlagene Umgestaltung der Spreemündung umfasst Brückenverbindungen, die Umnutzung von Gewerbeflächen sowie den Ausbau von öffentlichen Uferpromenaden. Einige Maßnahmen sind im Planwerk mit Prioritäten versehen.

Für das Zitadellenumfeld sind folgende Ziele formuliert:

- die Anbindung an die Altstadt / Kolk (höchste Priorität),
- die Verknüpfung Zitadelle – Sophienwerder – Stresow / ehem. Geschützgießerei (Spreebücke).

<sup>7</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Hrsg.) (2014): Klimaneutrales Berlin 2050. Ergebnisse der Machbarkeitsstudie, Seite 4

Für den Standort Am Juliusturm wurden folgende Nutzungsziele entwickelt:

- die Öffnung der Uferzone und des Mündungsbereichs für die Allgemeinheit, Definition des Mündungsbereiches als attraktiven Kulturstandort (hohe Priorität),
- der Ausbau einer Verbindung Zitadelle – Stresow mit einer neuen Brücke (höchste Priorität),
- die Ergänzung des vorhandenen Einzelhandels durch Freizeit- und Kulturangebote,
- die Ansiedlung neuer nichtstörender Arbeitsplätze mit Publikumsverkehr im Zuge des Rückgangs industrieller Nutzungen,
- die partielle Einordnung von Sonderwohnformen (z.B. Lofts) in besonders attraktiven Lagen.

Der Vertiefungsraum um die ehem. Geschützgießerei beinhaltet folgende Nutzungsziele:

- die Gestaltung der Spreemündung mit ehem. Geschützgießerei als öffentlicher Raum mit Uferpromenade / besonderen Ort im Stadtraum mit historischem Bezug (höchste Priorität),
- die Ergänzung des Spandauer Zentrums durch Informations- und Bildungseinrichtungen sowie moderne Arbeitsplätze,
- die Schaffung von weiteren Zugangsmöglichkeiten im Uferbereich.

Für das gesamte Gebiet wird die Herstellung von Sichtbeziehungen zwischen Straßenraum, Spree und den historischen Anlagen empfohlen. Auf der Halbinsel Sophienwerder werden die Entwicklung moderner Freizeiteinrichtungen und Sportanlagen sowie in Ergänzung der Angebotsstruktur in der Altstadt auch Veranstaltungseinrichtungen vorgeschlagen.

#### *Empfehlungen und Anmerkungen*

Die enthaltenen Planungen für einen Stadthafen auf dem Gelände der ehemaligen Post werden nicht weiter verfolgt. Das Planwerk Westraum befindet sich derzeit in einer grundsätzlichen Überarbeitung und planerischen Fortschreibung.

#### **Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept 'Aktionsraum plus' Spandau-Mitte, 2012**

Das Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK) für den 'Aktionsraum plus' Spandau-Mitte bildet die Fortschreibung des INSEK 2010 und war in den laufenden Prozess der Programmplanung und Projektumsetzung im 'Aktionsraum plus' eingebettet. Die wesentlichen Ergebnisse des INSEK 2012 sind das fortgeschriebene Leitbild und eine regelmäßige fachämterübergreifende Arbeitsgruppe im Bezirk.

Abbildung 20: Räumliches Leitbild 2010



#### Ziele und Maßnahmen

Es werden u.a. folgende Handlungsempfehlungen benannt:

- die Förderung von Unternehmensansiedlungen und Ausbau der Arbeitsplatzstandorte auf den Gewerbeflächen,
- die Ausschöpfung und Ausbau der Erlebnisqualitäten der Altstadt mit Zitadelle und Havelraum für den Tourismus,
- die Sicherung und Ausbau der kleinteiligen Einzelhandelsstruktur in der Altstadt und Neustadt zur Geschäftsstraßenbelebung,
- die Verbesserung der Erschließung des Havelraums und Lückenschließung im Wegenetz,
- die Stärkung der Versorgungsfunktion der Altstadt, der Geschäftsstraßen und Quartiersmitten,
- die Entwicklung der Altstadt zu einem attraktiven und lebendigen kulturellen und kommerziellen Zentrum für Spandauer und Besucher.

Prioritäre Maßnahmen sind u.a. folgende:

- die Durchführung einer Imagekampagne, eines Standortmanagements für die Altstadt nach dem Vorbild eines Business Improvement Districts auf Basis einer freiwilligen Standortgemeinschaft,
- die Aufwertung / Beleuchtung Bahnunterführung Klosterstraße,
- die Aufwertung Lindenufer,
- die Herstellung der Sichtbeziehung zur Zitadelle und Errichtung einer Fußgängerbrücke zwischen Altstadt und Zitadelle.

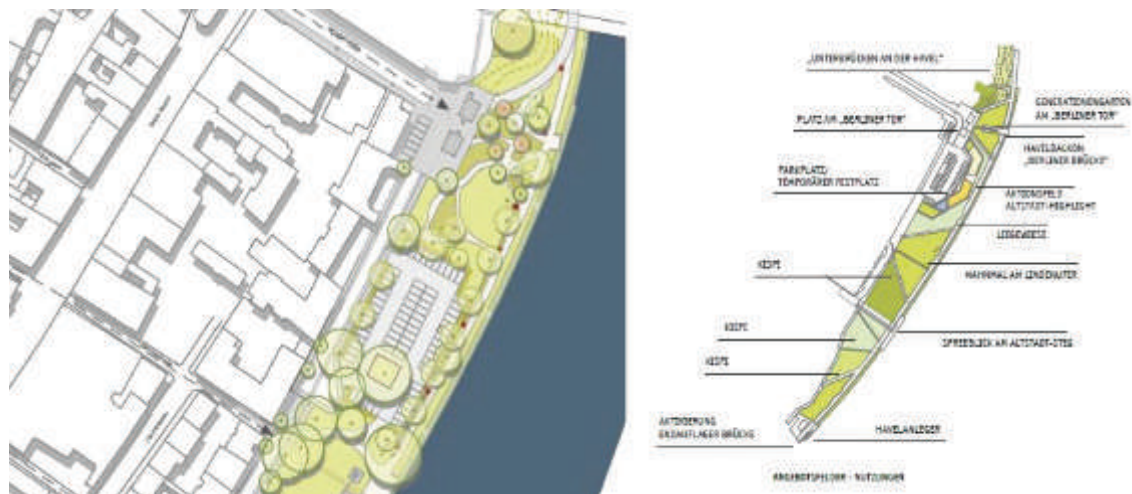
#### Empfehlungen und Anmerkungen

Die Inhalte des INSEK 2012 sind Grundlage für das Bezirksregionenprofil Spandau Mitte.

#### Machbarkeitsstudie 'Das Neue Lindenufer', 2012

Die Machbarkeitsstudie ist 2012 erarbeitet worden. Sie war die Voraussetzung für die Anmeldung des Pilotprojektes der Initiative 'Aktionsraum plus'. Ziel des Projektes war die Umgestaltung des Lindenufers, zwischen der Juliesturmbrücke und der Charlottenbrücke, zu einem 'attraktiven Uferbereich mit Aufenthaltsqualität für Fußgänger, Radfahrer, Familien und Kinder'. Ein wesentlicher Arbeitsschritt der Studie war die Verbindung von Freiraumplanung und aktiver Beteiligung zwischen Bezirksamt, Senatsverwaltung, lokalen Akteuren und interessierten Bürgern.

Abbildung 21: Entwicklungskonzept



#### *Ziele und Maßnahmen*

Für das Lindenufer sind u.a. folgende Maßnahmen definiert:

- der Ausbau der Uferpromenade mit Havel-Radweg (in der Umsetzungsphase),
- die Gestaltung besonderer Plätze am Wasser mit Blickbeziehungen zur Spreemündung (Platz am 'Berliner Tor' und Havelbalkon 'Berliner Brücke', Spreeblick am Altstadt-Steg, Havelanleger Charlottenbrücke),
- die Stärkung des historischen Altstadtimages durch Wiedersichtbarmachung verschwundener, stadtgeschichtlich bedeutungsvoller Orte (Altstadt-Steg, Altstadt-Highlight mit neuen Nutzungsangeboten),
- die Verbindung Altstadt und Lindenufer über neue Wege,
- die Aktivierung der Fläche unter der Juliusturmbrücke,
- die Aktivierung der Endauflager Charlottenbrücke,
- die Reduzierung und Umgestaltung des Parkplatzes am Lindenufer; temporäre Nutzung als Festplatz; Sperrung des Durchgangsverkehrs zwischen Parkplatz und Kammerstraße.

#### *Empfehlungen und Anmerkungen*

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden Ansätze der Bürgerinformation und Beteiligung entwickelt, die im November 2012 mit Workshops zu verschiedenen Themen fortgesetzt wurden. Die Maßnahmen befinden sich z.T. noch bis Ende 2015 in der Umsetzungsphase (Neubau Platz am Berliner Tor, Altstadt-Highlight, Mikroprojekte und Mitmachbaustelle, Umbau der Straße Lindenufer, Havel-Radweg mit Beleuchtung, Altstadt-Steg und Gepäckstation, Beleuchtung Parkplatz, Platz am Berliner Tor).

#### **Vorschaltstudie zur Gründung einer 'Altstadt-Agentur', 2012**

Im Rahmen der Initiative 'Aktionsräume plus' initiierte das Bezirksamt Spandau das Projekt 'Altstadt-Agentur'. Die Vorschaltstudie zur Gründung einer 'Altstadt-Agentur' wurde im Vorfeld des Projektes 2011 erarbeitet. Im Rahmen der Studie wurden der Ist-Zustand sowie eine Entwicklungsprognose für das Zentrum Spandaus bis 2020 ermittelt und vorhandene Vorstellungen zu Entwicklungspotenzialen und zur Mitwirkungsbereitschaft (u.a. von Eigentümern und Gewerbetreibenden) geprüft. Ziel war es, die Formulierung einer Organisationsstruktur und zukünftiger Handlungsfelder für die Altstadt-Agentur.

#### **Bezirksregionenprofil Teil I Spandau Mitte, 2013**

Das Bezirksregionenprofil I (BZRP) Spandau Mitte wurde 2013 im Auftrag des Bezirksamtes Spandau von Berlin erarbeitet. Es ist ein Analyse-, Planungs- und Steuerungsinstrument zur Umsetzung einer fachämterübergreifenden Sozialraumorientierung. Das BZRP I Spandau Mitte dient als Planungs- und Analysegrundlage mit dem Ziel demographische, soziale und strukturelle Entwicklungen zu identifizieren und vergleichbar zu machen. Es baut auf dem 2012 fortgeschriebenen Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK) 2012 für den Aktionsraumplus Spandau-Mitte auf und bildet eine Übersicht des Stadtteils, indem wesentliche Daten und Fachplanungen integriert werden.<sup>8</sup>

#### **Zentren- und Einzelhandelskonzept Berlin Spandau, 2013**

Im Auftrag des Bezirksamtes Berlin Spandau wird derzeit ein Zentren- und Einzelhandelskonzept erstellt. In diesem Konzept werden die Perspektiven der Zentren- und Einzelhandelsentwicklung erfasst. Dabei werden hinsichtlich des Handels auch für das Hauptzentrum Spandaus Stärken und Schwächen ermittelt, Handlungsbedarfe abgeleitet und Maßnahmen formuliert, die im Rahmen dieses ISEK Altstadt Spandau – soweit der Abstimmungsstand dieses zulässt – auch berücksichtigt. Das Konzept definiert den Entwicklungsrahmen mit zusätzlichen 15.400 – 17.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungs- und sonstige zentrenrelevante Sortimente. Als

---

<sup>8</sup> Bezirksamt Spandau von Berlin (Hrsg.) (2013): Bezirksregionenprofil Spandau Mitte, Seite 3

Handlungsziele werden u.a. die Ausdifferenzierung des Einzelhandelsangebots, die Bewahrung kleinteiliger Strukturen, die Förderung zusätzlicher Kultur- und Freizeitangebote sowie die Reduzierung der Barrierewirkung von trennenden Hauptverkehrsstraßen und Bahnunterführung benannt.

Der Beschluss über das Zentren- und Einzelhandelskonzept ist noch für das Jahr 2015 beabsichtigt. Soweit Anpassungen notwendig sind und / oder sinnvoll erscheinen, sind diese in den Fortschreibungen des ISEK Altstadt Spandau zu berücksichtigen.

### **Vorbereitender Gebietssteckbrief zur Aufnahme in das Förderprogramm 'Aktive Zentren' Berlin, 2014**

Für die Aufnahme der Altstadt Spandau in das Förderprogramm 'Aktive Zentren', ab dem Programmjahr 2015, wurde ein vorbereitender Gebietssteckbrief erarbeitet. Das Leitziel 'Alter Kern, neue Urbanität', aus dem Stadtentwicklungskonzept 2030, wurde berücksichtigt und in Zielen konkretisiert.

Der Gebietssteckbrief ist ein Arbeitspapier. Die Altstadt Spandau wurde anstelle des Förderprogramms 'Aktive Zentren' in das Förderprogramm 'Städtebaulicher Denkmalschutz' aufgenommen. Die Ergebnisse aus dem Steckbrief von 2014 sind in besonderem Maße in die Erarbeitung des ISEK Altstadt Spandau eingeflossen.

## **D Zusammenfassende Analyse**

Zu jedem der sechs Handlungsfelder werden die wesentlichen Analyseergebnisse in prägnanter Form beschrieben, in einer Übersicht der Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken zusammengefasst und im Sinne einer räumlichen Gesamtübersicht in zwei Plänen dargestellt (vergleiche nachfolgend Plan 1.1 sowie Plan 1.2).

Als Stärken werden die bereits im Untersuchungsgebiet vorhandenen und wirksamen Potenziale oder Qualitäten, als Schwächen die noch bestehenden Mängel oder Defizite identifiziert. Zur Beurteilung der Stärken ist nicht nur von Bedeutung, wodurch das Untersuchungsgebiet in der Vergangenheit profitiert hat, sondern auch, ob zukünftig auf den vorhandenen Stärken aufgebaut werden kann und welche Synergien genutzt werden können. Im Rahmen der Bewertung der Schwächen steht im Vordergrund, wie diese behoben und minimiert werden können.

Die Chancen und Risiken sind als externe / übergreifende Einflussfaktoren für die weitere Entwicklung des Untersuchungsgebietes zu verstehen. Sie können unterschiedliche Grade positiver wie negativer Beeinflussung beinhalten. Zu bewerten ist, welche Möglichkeiten oder Einschränkungen sich durch ihre Entfaltung für den Untersuchungsraum ergeben. Ziel ist, den Nutzen aus Stärken und Chancen zu maximieren und die Verluste aus Schwächen und Risiken zu minimieren.

### **1.1 Stadtgestalt und Bebauung**

#### **1.1.1 Stadtgestalt**

Der mittelalterliche Stadtkern der Altstadt Spandau (u.a. typische Mandelform, rechtwinkliges Straßennaster mit engen Gassen), sein abwechslungsreiches Stadtbild (z.B. kompakte Stadtstruktur, Stadtkante der Altstadt, Landschaftsraum am Zusammenfluss von Spree und Havel und prägnante, raumprägende Gebäude), die Gestaltungsvielfalt unterschiedlicher Bauepochen und seine besonderen historischen Orte (z.B. Strukturen der Festungsgeschichte wie Zitadelle, Kolk und Stadtmauer) sind einzigartig in Berlin. Das historische Flair der Altstadt ist jedoch insbesondere durch ein teilweise mangelhaftes Erscheinungsbild der Gebäude sowie zahlreiche störende Werbeanlagen beeinträchtigt. Auch fehlt ein übergeordnetes städtebauliches Konzept, das einen Rahmen für die weitere gestalterische und funktionale qualifizierte Entwicklung setzt.

#### *Stärken und Schwächen*

- + Hohe Lagegunst durch direkte Wasserlage an Havel und Spree
- + Gut erhaltene, mittelalterliche Stadtstruktur
- + Besonderes historisches Ambiente eines in Teilen kleinstädtischen Altstadt-kerns ('Altstadt-flair')
- Ungenügende Verknüpfung der Altstadt an das gesamte Umfeld (verkehrliche Barrieren und Havel)
- In Teilen mangelhaftes Erscheinungsbild der historischen wie auch neuzeitlichen Bebauung
- Zahlreiche störende Werbeanlagen

#### *Chancen und Risiken*

- + Potenziale zur Entsiegelung un bebauter Flächen.

#### **1.1.2 Bebauung**

Kennzeichnend für den kompakten Kernbereich der Altstadt ist die Blockrandbebauung der Gründerzeit mit zum Teil massiven Veränderungen in Folge von Bränden, Kriegseinwirkungen und Abrissmaßnahmen. Trotz dieser Entwicklungen sind in der Altstadt Spandau Gebäudetypen unterschiedlicher Bauepochen vorzufinden. Wertvolle Einzeldenkmale (wie die Reformationskirche St. Nikolai oder das Gotische Haus), teilweise erhaltene historische Fachwerkensembles,

denkmalgeschützte Bürgerhäuser und Gründerzeitbauten sind ebenso anzutreffen wie eine Vielzahl an Gebäuden aus der Wiederaufbauphase während der Altstadtsanierung von 1978 bis in die 1990er Jahre. Die zahlreichen stadtbildprägenden Denkmale prägen das Image des Stadtzentrums und sind Anziehungspunkt für Bewohner und Besucher.

Demgegenüber weisen zahlreiche Gebäude trotz der Altstadtsanierung einen hohen Instandhaltungs- bzw. Sanierungsbedarf auf. Größere Einzelobjekte und Areale in der Altstadt, am Altstädter Ring und am Havelufer erfordern eine umfassende Sanierung und Neustrukturierung, da sie in ihrer Funktion und Gestaltung weder der Lagegunst, noch dem Profil ihres Umfeldes und den Anforderungen der Bewohner im Hauptzentrum Spandaus gerecht werden. Die Innenhöfe der Altstadt sind teilweise ungenutzt oder dienen als Pkw-Stellplätze oder gewerbliche Lagerflächen und weisen oftmals eine geringe gestalterische Qualität auf. Bei der Erneuerung der historischen Bebauung stellen die Themen Energieeffizienz und Barrierefreiheit besondere Herausforderungen dar.

#### *Stärken und Schwächen*

- + Herausragende Bauwerke und Ensembles
- + Prominente Nachbarschaft der Zitadelle<sup>9</sup>
- Teilweise hoher Sanierungsbedarf insbesondere bei öffentlichen Gebäuden
- Städtebaulich-funktionale Mängel entlang des Altstädter Rings
- Hoher Leerstand von Büroetagen (insbesondere im 1. OG)
- Hoher Versiegelungsgrad im öffentlichen Raum und in zahlreichen Höfen der Altstadt

#### *Chancen und Risiken*

- + Große Entwicklungspotenziale im Umfeld der Altstadt (auf dem Gelände der ehemaligen Reiterstaffel, ehem. Postareal, Gewerbeflächen Stresow und der ehem. Geschützgießerei)
- + Mögliche Etablierung neuer Nutzungen in zukünftig leerstehenden öffentlichen Gebäuden der Altstadt.

## **1.2 Öffentlicher Raum und Mobilität**

### **1.2.1 Öffentlicher Raum**

Der öffentliche Raum der Altstadt weist mit der historischen Stadtkulisse, der Lagegunst am Zusammenfluss von Spree und Havel und der größten Fußgängerzone Berlins bedeutende Potenziale auf. Demgegenüber weist die Altstadt einen geringen Anteil an privaten und halböffentlichen Freiräumen auf. Vor diesem Hintergrund ist die Gestaltung von öffentlichen Räumen für die Qualität des Wohn- und Arbeitsumfeldes von großer Bedeutung.

Neben der Fußgängerzone, welche im Zuge der aufwendigen Sanierung der Altstadt in den 1980er Jahren entstand, prägen vor allem der Schmuckplatz um die Reformationskirche St. Nikolai, der Stadtplatz am Markt und der südliche 'Stadteingang' zur Altstadt am Rathausvorplatz den öffentlichen Raum. Dieser weist erhebliche Mängel in der gestalterischen und funktionalen Qualität der Fußgängerzone auf (z.B. ein nicht aufeinander abgestimmtes Gesamtkonzept der Stadtmöblierung sowie Nutzungseinschränkungen durch gastronomische Terrassen und Überladung mit Werbeanlagen). Die Verbindung zwischen der Altstadt, dem Havelufer und der Zitadelle sowie die Anbindung an den Bahnhof (über den Bahnhofsvorplatz und den Rathausvorplatz als Entree zur Altstadt) sind mangelhaft gestaltet und durch unzureichende Informations- und Leitsysteme für Bewohner und Besucher beeinträchtigt.

Die Umgestaltung der öffentlichen Räume, die Inszenierung besonderer Orte und die Erarbeitung eines Informations- und Wegeleitsystems werden die Altstadt in ihrer Gesamtwahrnehmung verbessern, ihre Lebensqualität erhöhen, den Tourismus und die lokale Wirtschaft stärken.

---

<sup>9</sup> Die Zitadelle ist eine der besterhaltenen Festungen der Hochrenaissance in Europa.



#### *Stärken und Schwächen*

- + Größte zusammenhängende Fußgängerzone Berlins
- + Besondere Stadtkulisse
- Fehlender angemessener Bahnhofsvorplatz mit geregelter Vorfahrt und Haltemöglichkeiten am Bahnhof
- Unübersichtliche Beschilderung; unzureichendes Wegeleitsystem
- Stark beeinträchtigt Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes durch nicht aufeinander abgestimmte und unqualifizierte Stadtmöblierung
- Starke räumliche Nutzungseinschränkung der Fußgängerzone durch ungeordnete Möblierung der gastronomischen Terrassen und eine Überfrachtung des Straßenraums mit Werbeanlagen (insb. Aufsteller)
- Mangelhafte Aufenthaltsqualität in der Fußgängerzone einschließlich der öffentlichen Plätze (Gestaltung der Sitzgelegenheiten, wenig Bepflanzung, unzureichende Beleuchtung)
- Unzureichende Barrierefreiheit (u.a. Bodenbeläge, Rampe vor dem Rathaus)
- Mangelnde Sauberkeit (schmutzige, zugige Ecken, Graffiti)
- Unzureichendes Sicherheitsempfinden (Belebung und Beleuchtung des öffentlichen Raums)
- Nicht ausreichende Helligkeit in den Abendstunden
- Mangelhafte Verbindung der Altstadt zum Havelufer
- Unübersichtliche und unzureichende Gestaltung der Eingangssituation zur Zitadelle
- Unattraktive Bahnofsunterführung an der Klosterstraße
- Geringer Anteil an privatem und halböffentlichem Grün

#### *Chancen und Risiken*

- + Steigerung der Freizeit- und Erholungsqualitäten sowie Erweiterung der Außengastronomie an den Gewässern.

### **1.2.2 Mobilität**

Die hervorragende Erreichbarkeit ist eine große Qualität der Altstadt Spandau. Der stark frequentierte Bahnhof Spandau / Rathaus Spandau ist ein Umsteigepunkt zwischen Fern- und Nahverkehr. Die Stationen Altstadt Spandau (U-Bahnhof) zwischen Fußgängerzone und Kolk, der Bahnhof Stresow (S-Bahnhof) sowie 16 weitere Buslinien ergänzen das sehr gute ÖPNV-Verkehrsnetz um die Altstadt. Neben dem Fernbahnhof sind vor allem die an die Altstadt angrenzenden stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen (Straße Am Juliusturm, Altstädter Ring und Ruhlebener Straße) besonders für den Pendlerverkehr zwischen Berlin und Brandenburg von hoher Bedeutung.

Demgegenüber beeinträchtigt der motorisierte Individualverkehr die Aufenthalts- und Gestaltqualität des öffentlichen Raums und dessen Benutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer. Konfliktbereiche sind die hoch frequentierten Hauptverkehrsstraßen Altstädter Ring und Straße am Juliusturm, die stadträumliche Barrieren sind sowie eine hohe Lärm- und Schadstoffbelastung verursachen, und die durch den Lieferverkehr beeinträchtigte Fußgängerzone. In und um die Altstadt gibt es viele Parkhäuser und -plätze, die jedoch nicht ausreichend ausgeschildert und teilweise nicht barrierefrei sind. Ein Leitsystem für Stellplätze gibt es nicht. In der Fußgängerzone kommt es vermehrt zu Nutzungskonflikten, da häufig Pkw und Lieferfahrzeuge (außerhalb der Anlieferungszeiträume) im verkehrsberuhigten Bereich fahren.

Vor diesem Hintergrund soll eine Regulierung des motorisierten Individualverkehrs ohne Verschlechterung der Erreichbarkeit der Altstadt Spandau mit dem Ziel einer besseren Fußgänger- und Fahrradfreundlichkeit erreicht werden.

#### *Stärken und Schwächen*

- + Sehr gute Erreichbarkeit im ÖPNV
- + Lage am Regional- und Fernbahnhof
- + Hervorragende Einbindung in das übergeordnete Hauptverkehrsnetz
- + Gut ausgebautes Fuß- und Radverkehrswegenetz innerhalb der Grünzüge in Ost-West-Richtung (Anbindung der Quartiere an die Altstadt)
- + Dichtes Geflecht an Nutzungen und öffentlichen Straßen und Plätzen ('Stadt der kurzen Wege')
- Mangelhafte Attraktivität der Verknüpfung zwischen Altstadt und Bahnhof sowie Altstadt und Arcaden
- Hohe Verkehrsbelastung auf den Hauptverkehrsstraßen
- Hohe Unfallzahlen im Kreuzungsbereich Falkenseer Platz, Moritzstraße und in der Seegefelder Straße
- Schlechte Parkplatzsituation (zu geringe Beschilderung, nicht ausreichende Barrierefreiheit und Sicherheit in den Parkhäusern, unzureichende Verbindung vom Parkhaus der Arcaden zur Altstadt, schlechte Parksituation an der Zitadelle)
- Lückenhaftes Radverkehrsnetz entlang von Spree und Havel
- Vorwiegende Radverkehrsführung entlang der stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen
- Konflikte zwischen Bus- und Radfahrverkehr entlang des Altstädter Rings
- Wenig Fahrradstellplätze (große Abstellmöglichkeiten nur am westlichen Ausgang des Bahnhofs)
- Schlechte Binnenerschließung (Radfahrverkehr in der Fußgängerzone von Montag bis Samstag zwischen 9.00 und 19.00 Uhr verboten, zu wenig Fahrradabstellmöglichkeiten, für bewegungseingeschränkte Personen sind die Wege nicht barrierefrei und zu weit)
- Zu viele Ausnahmen für den motorisierten Individualverkehr in der Fußgängerzone
- Fehlende sichere Überquerungsmöglichkeit an der Kreuzung Stresowstraße und Freiheit
- Schlechte fußläufige Verbindung zwischen Altstadt und Kolk
- Fehlende Verbindung zwischen Zitadelle und Stresow

#### *Chancen und Risiken*

- + Möglicher Ausbau des S-Bahnnetzes bis Falkensee / Falkenhagener Feld
- + Ausbau des Radwegenetzes; Verkehrsentlastung durch neue Mobilitätskonzepte (Gesamtstädtische Ziele gemäß StEP Verkehr sowie Machbarkeitsstudie Klimaneutrales Berlin 2050)
- + Stärkung der multimodalen Vernetzung der Verkehrsarten (Fahrrad, öffentliche Verkehrsmittel, Carsharing etc.)
- + Ausbau der Erreichbarkeit der Altstadt über das Wasser
- Veränderte Mobilitätsbedürfnisse infolge einer älter werdenden Gesellschaft.

### 1.3 Wohnen und Soziales

#### 1.3.1 Wohnen

Die Spandauer Altstadt bietet mit der guten Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, kulturellen Angeboten und touristischen Highlights, einem vielseitigen Wohnungsbestand und den im Berliner Vergleich günstigen Mieten<sup>10</sup> sehr gute Qualitäten eines attraktiven, lebendigen Wohnortes.

Dennoch sind noch nicht alle Potenziale ausgeschöpft. So ist die Lagegunst am Wasser mit den kurzen Wegen in die Innenstadt und die vielfältigen Kultur und Einkaufsmöglichkeiten als Anziehungspunkt noch besser herauszustellen. Potenziale für neues Wohnen bestehen in der Neuvermietung von leer stehenden Wohn- und Büroflächen<sup>11</sup>, der Nachverdichtung im Bestand sowie der Entwicklung neuer Wohnungsprojekte auf brachliegenden Flächen am Wasser. Für einen lebendigen Wohnstandort ist die Ansprache bislang unterrepräsentierter Zielgruppen von hoher Bedeutung.

##### *Stärken und Schwächen*

- + Vielseitiger Wohnungsbestand
- + Günstige Mieten im Berliner Vergleich
- + Viele neue Spielplätze um die Altstadt herum
- Räumliche und funktionale Trennung wohnortnaher Einrichtungen der sozialen Infrastruktur durch mehrspurige Autotrassen
- Hohe Lärm- und Umweltbelastung der direkt am Altstädter Ring bzw. an der Straße Am Juliusturm gelegenen Kitas

##### *Chancen und Risiken*

- + Nachverdichtungspotenziale im Bestand
- + Entwicklung neuer innovativer Wohnprojekte auf Brachflächen
- + Neuvermietung leer stehender Büroetagen
- Steigende Mietpreisentwicklung.

#### 1.3.2 Soziales

In der Spandauer Altstadt sowie dem engeren Verfechtungsbereich ist die soziale Lage der Einwohner durch einen niedrigen sozialen Status mit einer negativen Dynamik geprägt.<sup>12</sup> Demgegenüber ist ein umfangreiches soziales und gesundheitliches Angebot in der Altstadt vorhanden, welches von Spandauern und bezirksübergreifend genutzt wird (z.B. der Seniorenklub Lindenufer, das interkulturelle Bildungszentrum GIZ am Reformationsplatz sowie Standorte der Diakonie und der Kirchengemeinde St. Nikolai). Zukünftig sind diese Angebote zu erhalten, auszubauen und entsprechend der demografischen und sozialen Entwicklungen an neue Nutzergruppen anzupassen. Darüber hinaus sollen alle Bevölkerungsgruppen, insbesondere auch junge Familien und Migranten, die Angebote nutzen können und davon profitieren.

---

<sup>10</sup> Spandau und Lichtenberg verzeichnen die günstigsten Angebotsmieten Berlins. Im Untersuchungsgebiet liegt das reale Mietpreisniveau in der Altstadt und dem Kolk 10-20%, im Verflechtungsbereich Stresow und dem Quartier am Wröhmännerpark bis zu 30% unter dem Berliner Durchschnittspreis von 8,05 € (IBB Wohnungsmarktbericht 2013).

<sup>11</sup> "Im Kerngebiet der Altstadt sind Ende der 1970er und 1980er Jahre zahlreiche Wohnungen zu Arztpraxen, Büroräumen und Kanzleien umgenutzt worden. Inzwischen gibt es auch hier einen signifikanten Leerstand, der sich wiederum deutlich in der Carl-Schurz-, Breite Straße und Am Markt ablesen lässt (...). Ursächlich dafür sind überhöhte Mietforderungen, laufende Insolvenzen der Eigentümer, Differenzen und Streitigkeiten bei Eigentümergemeinschaften oder der bauliche Zustand der Wohnungen bzw. Büros/Praxen." (Vorbereitender Gebietssteckbrief zur Aufnahme in das Förderprogramm 'Aktive Zentren' Berlin, 2014).

<sup>12</sup> Im Rahmen des Monitoring für Soziale Stadtentwicklung 2013 wurde die Altstadt Spandau sowie der Verflechtungsbereich als Gebiet mit besonderer Aufmerksamkeit bewertet.

#### *Stärken und Schwächen*

- + Viele soziale Einrichtungen (u.a. Seniorentreff, Bildungszentrum GIZ sowie Kirchengemeinde St. Nikolai)
- + Sehr gute Versorgungssituation mit Kitaplätzen im Verflechtungsbereich
- + Umfangreiches medizinisches Angebot (Arztpraxen, Psycho- und Ergotherapeuten, psychosozialer Beratungsdienst, Kinder- und Jugendgesundheitsdienst sowie zahnärztlicher Dienst)
- Defizite bei Angeboten für Kinder, Jugendliche und Familien
- Fehlende interkulturelle und integrationsfördernde Angebote für ärmere und bildungsferne Familien
- Niedriger Sozialstatus (überdurchschnittliche Arbeitslosigkeit, Anzahl an Langzeitarbeitslosen sowie überdurchschnittlich hohe Kinderarmut)

#### *Chancen und Risiken*

- + Ausnutzen der Wachstums- und Entwicklungspotenziale im Gesundheitswesen
- Negative Entwicklung des Sozialstatus.

## **1.4 Wirtschaft und Tourismus**

### **1.4.1 Wirtschaft**

Die Altstadt übernimmt als Hauptzentrum Spandaus eine überregionale Versorgungsfunktion mit Einzelhandel, Dienstleistung, Verwaltung, Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Der Standortvorteil durch das multifunktionale Zentrum der Altstadt und der Spandau Arcaden wird durch fehlende gemeinsame Marketingstrategien und räumliche Barrieren bisher unzureichend genutzt. Der Altstadt droht durch Funktionsmängel, Leerstände und eine sinkende Kaufkraft ein deutlicher Abwärtstrend. Die Altstadt muss sich im Wettbewerb mit den Hauptzentren anderer Bezirke wie auch dem zunehmenden Online-Handel behaupten. Besondere Alleinstellungsmerkmale sind die kompakte, historische Struktur der Altstadt, die Wasserlage, die gute verkehrliche Erreichbarkeit und die Qualität und Vielfalt der Angebote. Auf diese Qualitäten muss bei der Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Altstadt Spandau gesetzt werden.

#### *Stärken und Schwächen*

- + Überregionale Versorgungsfunktion als eines der Hauptzentren Berlins
- + Multifunktionales Zentrum
- + Funktionsbündelung von Hauptzentrum und ergänzendem Ortsteilzentrum Wilhelmstadt
- + Spandau Arcaden als Kundenmagnet des Hauptzentrums
- + Sehr gute Verkehrsanbindung mit dem Individualverkehr und dem ÖPNV
- + Breite trag- und ausbaufähige Wirtschaftsstruktur, Vielzahl von Branchenkompetenzen auch in Wachstumsbranchen, u.a. im Gesundheitssektor
- + Hoher Beschäftigtenanteil in den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Gesundheit
- + Größte zusammenhängende Fußgängerzone Berlins mit traditionellen, inhabergeführten Geschäften sowie großflächigen Einzelhandelsbetrieben wie Karstadt und C&A
- + Qualitativ angemessenes Dienstleistungsangebot
- + Vorhandene Netzwerke lokaler Akteure (u.a. Vereinigung Wirtschaftshof Spandau e.V., Bezirksmarketinggesellschaft Partner für Spandau, Altstadtmanagement, Altstadtplenen mit Arbeitsgruppen zu den Themen Öffentlicher Raum, Standortentwicklung und Leitbild)

- Eingeschränkter Branchenmix in der Altstadt (zu wenig hochwertige Angebote und Fachgeschäfte, Sortimentslücken; besonders im nördlichen Teil)
- Geringe Angebotsvielfalt und fehlende 'Highlights' im Bereich Gastronomie
- Keine einheitlichen Öffnungszeiten für ein 'zuverlässiges Einkaufen' (insbesondere in den Abendstunden und an Wochenenden)
- Fehlende Anziehungskraft für Menschen aus Umlandgemeinden, aus anderen Berliner Bezirken oder für Berlin-Besucher; kein 'prominentes' Image wie bei anderen Hauptzentren Berlins
- Mangelhafte Öffentlichkeitsarbeit
- Fehlende überregionale Vermarktung / Marketingkooperationen.

#### *Chancen und Risiken*

- + Steigender Einsatz neuer Medien und Zielgruppenansprachen für eine erfolgreiche Vermarktung zur Steigerung der Kaufkraft und Belebung der Altstadt
- + Ausnutzen der Wachstums- und Entwicklungspotenziale in der Kreativwirtschaft; zusätzlich Förderung und Unterstützung des wachsenden ethnischen Gewerbes
- + Erfolgreiche Durchführung einer BID-Initiative auf der Grundlage des Berliner Immobilien- und Standortgemeinschafts-Gesetzes
- Zunehmende Schwächung der Wirtschaftskraft des Standorts durch weiteres Verflachen der Angebote
- Beschleunigung eines Trading-Down-Prozesses durch unzureichende Steuerungsaktivitäten und fehlende Förderung
- Schwächung des bestehenden Netzwerkes lokaler Akteure durch mangelhaftes soziales und privates Engagement
- Hemmung einer Entwicklung durch fehlende klare Leitvorstellungen zur Entwicklung des Standorts und eine fehlende gemeinsame Strategie zur Umsetzung
- Weiterhin zunehmende Konkurrenz durch die anderen Berliner Zentren und den Online-Handel
- Sinkende Kundenfrequenz / Kaufkraft in der Altstadt
- Zunehmende Verdrängungsgefahr von Handwerksbetrieben durch Mietpreisanstieg

#### **1.4.2 Tourismus**

Die Altstadt bietet viele interessante Orte, Sehenswürdigkeiten und Kulturangebote in historischer Kulisse am Zusammenfluss von Spree und Havel. Die Qualität des historischen Siedlungskerns mit zahlreichen Einzeldenkmälern und Denkmalbereichen in direkter Wasserlage ist ein wertvolles Alleinstellungsmerkmal. Hauptanziehungspunkt und maßgeblicher Imagefaktor ist aktuell jedoch die Zitadelle Spandau. Mit Werbeslogans zur 'Zitadellenstadt' rückt das Standortpotenzial der Altstadt an die zweite Stelle.

Die Freizeitinfrastruktur für Radfahrer und Wasserwanderer ist mangelhaft. Das Berlin-Brandenburgische Radwegenetz (Havel- und Spree-Radweg) ist im Bereich der Altstadt de facto unterbrochen. Auch für Wassertouristen gibt es keine ausreichend qualifizierten Rast- und Liegeplätze. Die Anlegestelle für Boote und Wasserwanderer im Bereich Charlottenbrücke ist nur eingeschränkt nutzbar.

Darüber hinaus wird zu wenig auf die 'historischen Highlights' hingewiesen und informiert; die Touristeninformation hat ungünstige Öffnungszeiten.

Neben dem Einzelhandel ist der Tourismus ein wesentlicher Impuls für die Stärkung der Zentrumsfunktionen der Altstadt. Spandau muss vom Anstieg des Tourismus in Berlin profitieren und neue Ideen für die Altstadt entwickeln. Die Wasserlage ist ein wesentlicher Schlüssel für die touristische Erschließung der Altstadt und die Gewinnung neuer Zielgruppen. Bisher unge-

nutzte Flächen für den Tourismus sind zu aktivieren. Eine Qualifizierung der touristischen Angebote kann zudem neue Beschäftigungsfelder erschließen.

#### *Stärken und Schwächen*

- + Direkte Nachbarschaft zum touristischen und stadthistorischen Anziehungspunkt Zitadelle
- + Eigene Touristeninformation in der Altstadt
- + Zwei gut besuchte Wochenmärkte (aber problematische Gestaltung sowie mangelnde Angebotsqualität)
- + Größter Weihnachtsmarkt Berlins in der Altstadt mit überregionaler Bekanntheit (Tradition als Alleinstellungsmerkmal)
- Fehlende Anziehungskraft für die Umlandgemeinden und fehlendes prominentes Image für Berliner und Besucher
- Unzureichendes touristisches Wegeleitsystem (Hinweistafeln)
- Mangelndes Angebot für den Wassertourismus (kaum Halte- und Liegeplätze in Altstadtnähe, keine sanitären Einrichtungen und Angebote für Wassertouristen, keine 'Willkommensangebote')
- Unzureichende Nutzung bzw. touristische Vermarktung der historischen Highlights der Altstadt (u.a. Gotisches Haus, 'Knochenkeller', historischer Keller in der Carl-Schurz-Straße sowie Remise in den ehemaligen Stallungen)
- Schlechte Auffindbarkeit der Touristeninformation (kaum Hinweise für Besucher, schlechte Erreichbarkeit für Radfahrer des Spree-Havel-Radweges bzw. Berlin-Kopenhagen-Radweges)
- Mangelnde Informationsmöglichkeiten in der Touristeninformation im Gotischen Haus (Schließzeiten an Wochenenden und in den Abendstunden, fehlende zusätzliche Informationsquellen wie bspw. elektronische Medien)
- Ungenügende Qualität der Veranstaltungen, fehlendes Veranstaltungskonzept, geringe Beteiligung von lokalen Geschäften und Einrichtungen
- Veralteter Internetauftritt

#### *Chancen und Risiken*

- + Direkte Wasserlage als Potenzial für den Ausbau des Wassertourismus und die Gewinnung neuer Zielgruppen
- + Alleinstellungsmerkmale als überregionale Vermarktungsfaktoren (Wasserlage, historisches Flair, Naherholung)
- Gegebenenfalls Beeinträchtigung der Attraktivität durch die Schließung des Flughafen Tegel und die Eröffnung des BER.

## **1.5 Landschaft und Klima**

### **1.5.1 Landschaft**

Im Umfeld der Altstadt sind der Münsinger Park, der Wröhmännerpark und das Lindenufer wichtige Naherholungsgebiete. Das Zitadellenumfeld ist zugleich als Landschaftsschutzgebiet und Flora-Fauna-Habitat Gebiet klassifiziert und von großer Bedeutung für den Natur- und Artenschutz. Die Spielplätze im Untersuchungsgebiet weisen fast alle einen sehr guten Zustand auf. Die vorhandenen Spielflächenangebote sind bedarfsdeckend für die Altersgruppe bis 12 Jahren. "Für die Altersgruppe 12-18 Jahren gibt es derzeit kaum adäquate Angebote. Da die Altersgruppe in den angrenzenden Wohngebieten der Altstadt stark vertreten ist, sollten zusätz-

liche, altersspezifische Angebote am Lindenufer eingeordnet werden.<sup>13</sup> Am Lindenufer sind u.a. neue Spiel- und Sportflächen gestaltet sowie die Uferwege erneuert worden.<sup>14</sup>

Das nördliche und südliche Spreeufer sowie Abschnitte des östlichen Havelufers sind dagegen vorwiegend gewerblich genutzt (u.a. Garagen / Baustoffproduktion) und nicht öffentlich zugänglich. Diese Abschnitte haben i.d.R. eine nur geringe ökologische Funktion, bieten keine Erholungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Im Verhältnis zu ihren einzigartigen Lagequalitäten ist die Nutzung vollkommen unangemessen.

Die besondere Lage am Zusammenfluss von Spree und Havel ist ein großes Potenzial für die Entwicklung des Landschaftsraums um die Altstadt und soll durch Aufwertung und Vernetzung der Uferwege besser genutzt werden. Dabei sollen die Naherholungsräume im Bereich der Altstadt besser in das Gesamtberliner Grünflächennetz integriert werden. Hier bietet sich die einmalige Gelegenheit, in exponierter Lage am Wasser neue öffentliche Uferbereiche für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen, über die auch die Berliner Innenstadt und das Umland angebunden sind. Darüber hinaus ist das Zitadellenumfeld neu zu gestalten und die Verbindung zwischen Altstadt und Zitadelle zu verbessern.

#### *Stärken und Schwächen*

- + Gute Versorgungssituation mit Grünflächen
- + Besondere Wasserlandschaft durch Zusammenfluss von Spree und Havel
- + Gute öffentliche Zugänglichkeit des westlichen Havelufers
- + Gartendenkmal am Reformationsplatz
- + Vorhandenes Landschaftsschutzgebiet Spandauer Zitadelle
- + Neugestaltetes Lindenufer als Naherholungsanlage
  
- Unzureichende Vernetzung zwischen Altstadt und Havelufer
- Fehlende Uferwege entlang der Spree und am östlichen Havelufer (ergänzend die Anbindung an den Spreeufergrünzug)
- Teilweise schlechter Baumbestand (u.a. Lebenserwartung, Zustand)
- Nutzungs- und Gestaltungsmängel im Zitadellenumfeld
- Zu wenig Spielangebote für kleine Kinder in der Altstadt
- Unzugänglichkeit und geringe Aufenthaltsqualität am Mühlengraben

#### *Chancen und Risiken*

- + Schaffung von Angeboten im Spree- und Havelraum für den Tourismus
- + Nachhaltige Entwicklung der Grünräume
- + Nutzung der Potenziale zur Neupflanzung von Straßenbäumen.

### **1.5.2 Klima**

Der Gebäudebestand in der Altstadt weist baualterbedingt eine überwiegend schlechte Energieeffizienz auf. Ein sehr hoher spezifischer Endenergieverbrauch (ohne Solarthermie und Umweltwärme) liegt insbesondere im südlichen Teil der Altstadt bis zur Ruhlebener Straße, westlich bis zur Galenstraße und im Bereich der Zitadelle vor.

Bei Starkregenfällen wird vor dem Hintergrund der vorherrschenden Mischwasserkanalisation verstärkt Schmutzwasser in die Havel geleitet.

Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel sind Querschnittsaufgaben, die zu den zentralen Leitthemen einer zukunfts- und bedarfsgerechten Entwicklung der Altstadt Spandau gehören.

---

<sup>13</sup> bgmr Landschaftsarchitekten (2012): Das Neue Lindenufer. Zwischen Charlottenbrücke und Am Juliusturm. Aktionsraum plus Spandau-Mitte. Machbarkeitsstudie, Seite 21

<sup>14</sup> Bis Ende 2015 werden weitere Maßnahmen zur Aufwertung des Lindenufers und Schaffung neuer Aktionsflächen und Plätze aus der Machbarkeitsstudie 'Das neue Lindenufer' bis Ende 2015 umgesetzt.

ren. Die zukünftigen Herausforderungen liegen u.a. in der Erweiterung und optimalen Bewirtschaftung des Stauraums der Mischkanalisation, die Umsetzung bestehender / geplanter Gewässerentwicklungskonzepte für den Spreerraum sowie in der Verbesserung der Energieeffizienz der Gebäude. Der kompakte Kernbereich der historischen Altstadt weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Zur Verbesserung des Stadtklimas ist u.a. die teilräumliche Entsiegelung, die Pflanzung von Stadtbäumen sowie die Fassaden- und Dachbegrünung langfristig zu fördern.

Die Altstadt Spandau ist so zu entwickeln, dass sie ihren Beitrag zur Erreichung des energie- und Klimaschutzpolitischen Ziels der Klimaneutralität Berlins bis 2050 leistet. Begleitend dazu ist ein verstärkter Informationsaustausch mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern zu den Themen Klimaschutz und Klimaanpassung erforderlich.

#### *Stärken und Schwächen*

- + Havel und Spree als Frischluftschneisen
- Hoher spezifischer Endenergieverbrauch bzw. hohe Nebenkosten durch geringe Energieeffizienz bei den meisten Gebäuden der Altstadt
- Hohe Lärm- und Schadstoffbelastung im Bereich der Seegefelder Straße, des Altstädter Rings, der Klosterstraße und der Straße Am Juliesturm
- Hoher Versiegelungsgrad im öffentlichen Raum und auf den unbebauten privaten Freiflächen

#### *Chancen und Risiken*

- + Entsiegelungspotenziale unbebauter Flächen
- Zunehmende Anfälligkeit hinsichtlich der Folgen des Klimawandels (Starkregen, Bioklima, Beeinträchtigung von Grün- und Freiflächen).

## **1.6 Bildung und Kultur**

### **1.6.1 Bildung**

In der Altstadt ist eine Vielzahl außerschulischer Bildungseinrichtungen von teilweise überbezirklicher Bedeutung vorhanden (u.a. Volkshochschule, Musikschule, Stadtbibliothek). Die schulischen Einrichtungen befinden sich vorrangig im näheren Verflechtungsbereich. Fast alle Bildungseinrichtungen sind sanierungsbedürftig und nicht barrierefrei.

Bildung ist die Voraussetzung für Integration, Chancengerechtigkeit und Teilhabe am gesellschaftlichen und kulturellen Leben. Gute Bildungseinrichtungen und flexible Betreuungsangebote sind wichtige Faktoren für die Attraktivität der Altstadt als Wohn- und Arbeitsstandort. Vor diesem Hintergrund ist auch die Barrierefreiheit verstärkt zu berücksichtigen. Gleichzeitig müssen vor allem ärmere und bildungsferne Familien gefördert sowie mehr interkulturelle und integrationsfördernde Angebote geschaffen werden. Neben der Instandhaltung und dem bedarfsgerechten Ausbau der vorhandenen Einrichtungen ist ihre Vernetzung für die weitere Stadtteilentwicklung von großer Bedeutung.

#### *Stärken und Schwächen*

- + Umfassende Angebote außerschulischer Einrichtungen (u.a. Musikschule, Volkshochschule und Stadtbibliothek)
- + Gute Versorgung mit schulischen Bildungseinrichtungen im Verflechtungsbereich (Lily-Braun-Gymnasium, Freiherr-vom-Stein-Gymnasium)
- Hohe Lärm- und Umweltbelastung der direkt am Altstädter Ring bzw. Straße Am Juliesturm gelegenen Schulen
- Fehlende Barrierefreiheit öffentlicher Gebäude (insbesondere Musikschule und Gymnasien)



- Hoher Sanierungsbedarf an den Schulgebäuden des Lily-Braun-Gymnasiums und des Freiherr-vom-Stein-Gymnasiums, der Musikschule und der Stadtbibliothek
- Mangel an Räumlichkeiten für das Freiherr-vom-Stein-Gymnasium

#### *Chancen und Risiken*

- + Geplante Revitalisierung des ehemaligen Hauses der Gesundheit als neuer Standort der Volkshochschule
- + Geplante Erweiterung des Freiherr-vom-Stein-Gymnasiums
- + Geplanter Neubau einer Turnhalle auf dem Gelände der ehemaligen Reiterstaffel
- Fehlende Sicherheit bei Angeboten des Amtes für Weiterbildung und Kultur (bezirkliche Kürzungen bei 'freiwilligen kommunalen Aufgaben').

### **1.6.2 Kultur**

Das bestehende Angebot der Spandauer Altstadt umfasst u.a. das Kulturhaus mit integriertem Programmkinos, den archäologischen Keller, das Gotische Haus, die Galerie Spandow sowie das Freilichttheater auf dem Gelände der Zitadelle. Die Zitadelle ist darüber hinaus ein überregional bedeutender Kulturstandort auf dem regelmäßig große Konzerte, Festivals, Ausstellungen und andere Veranstaltungen stattfinden.

Demgegenüber ist sowohl die räumliche wie auch kulturelle Verbindung zwischen Zitadelle und Altstadt bisher unzureichend (fehlendes abgestimmtes Wegeleitsystem und Veranstaltungskonzept).

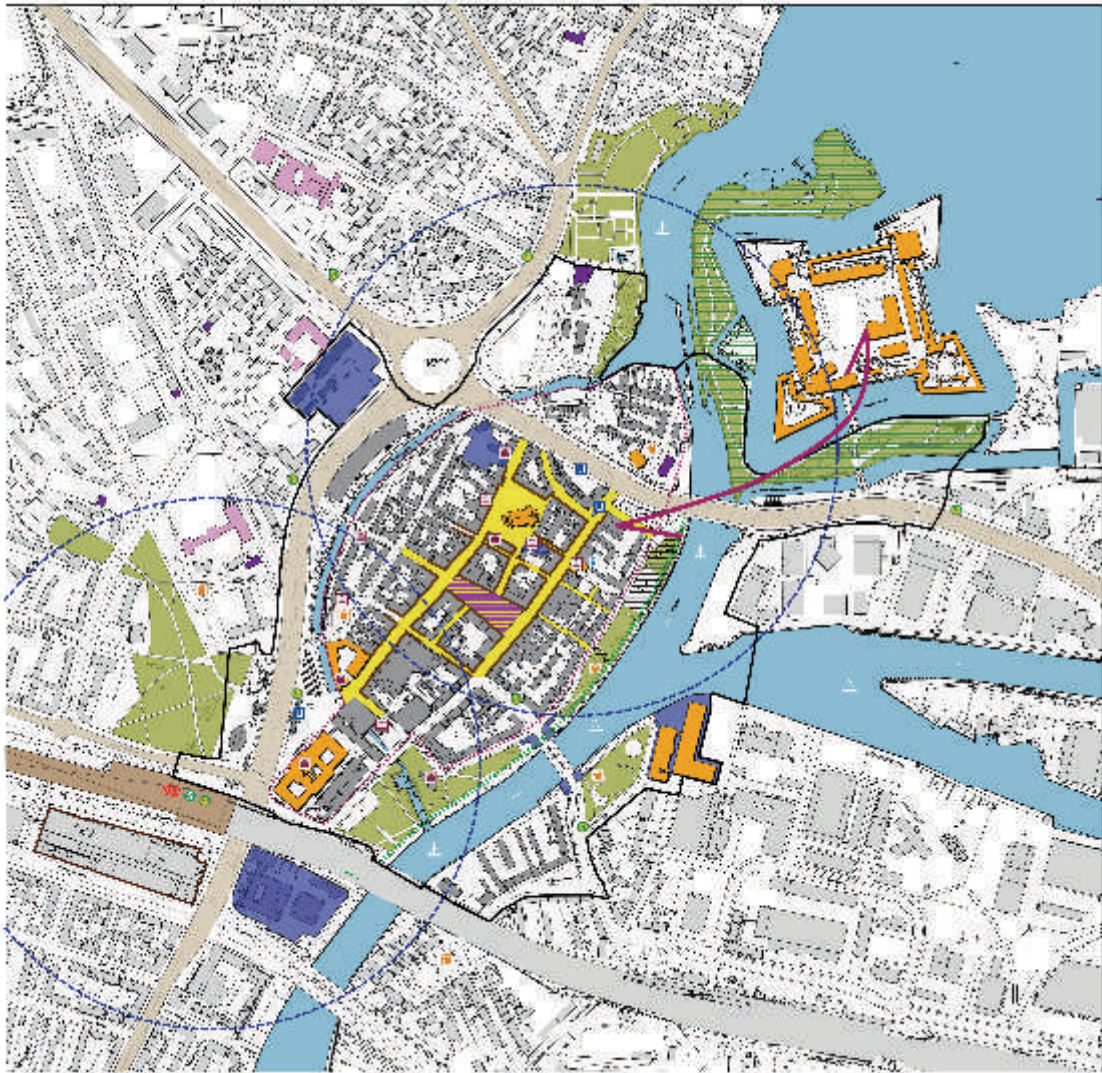
Die unverwechselbare Identität der Altstadt mit ihrem historischen Erbe kann durch ein attraktives kulturelles Angebot gestärkt werden. Im Vergleich zu anderen Berliner Bezirken ist ein spezifisches Kultur-Profil der Spandauer Altstadt bislang nur in Ansätzen erkennbar.

#### *Stärken und Schwächen*

- + Traditionelles und kulturelles Zentrum des Havellandes
- + Überregionale Ausstrahlung der Zitadelle als Austragungsort für zahlreiche Konzerte, Festivals und kulturelle Veranstaltungen
- + Umfassende kulturelle Angebote im Kulturhaus Spandau
- + Vorhandene Theatergruppen (wie z.B. Magma e.V. und Varianta e.V.)
- + Diverse Konzerte und kulturelle Veranstaltungen in der Altstadt (u.a. Altstadtsommer, Open Air Kino, Spandauer Havelfest)
- Fehlendes abgestimmtes Veranstaltungskonzept und Wegeleitsystem für Altstadt und Zitadelle
- Schlechte Beschilderung zwischen Zitadelle und Altstadt (Besucher der Zitadelle nutzen U-Bahnhof Zitadelle und 'umgehen' die Altstadt)
- Teilweise fehlende Darstellung der Zitadelle u.a. in Plänen und Dokumentationen
- Unzureichende Beschilderung zu Veranstaltungen im historischen Keller der Carl-Schurz-Straße 53
- Unzureichende Barrierefreiheit in Teilen der Kultur- und Bildungseinrichtungen

#### *Chancen und Risiken*

- + Stärkere Verbindung von Kultur und öffentlicher Raum
- + Zukünftige Nutzung der Gebäude in der Kirchgasse 3 und der Carl-Schurz-Straße 59.

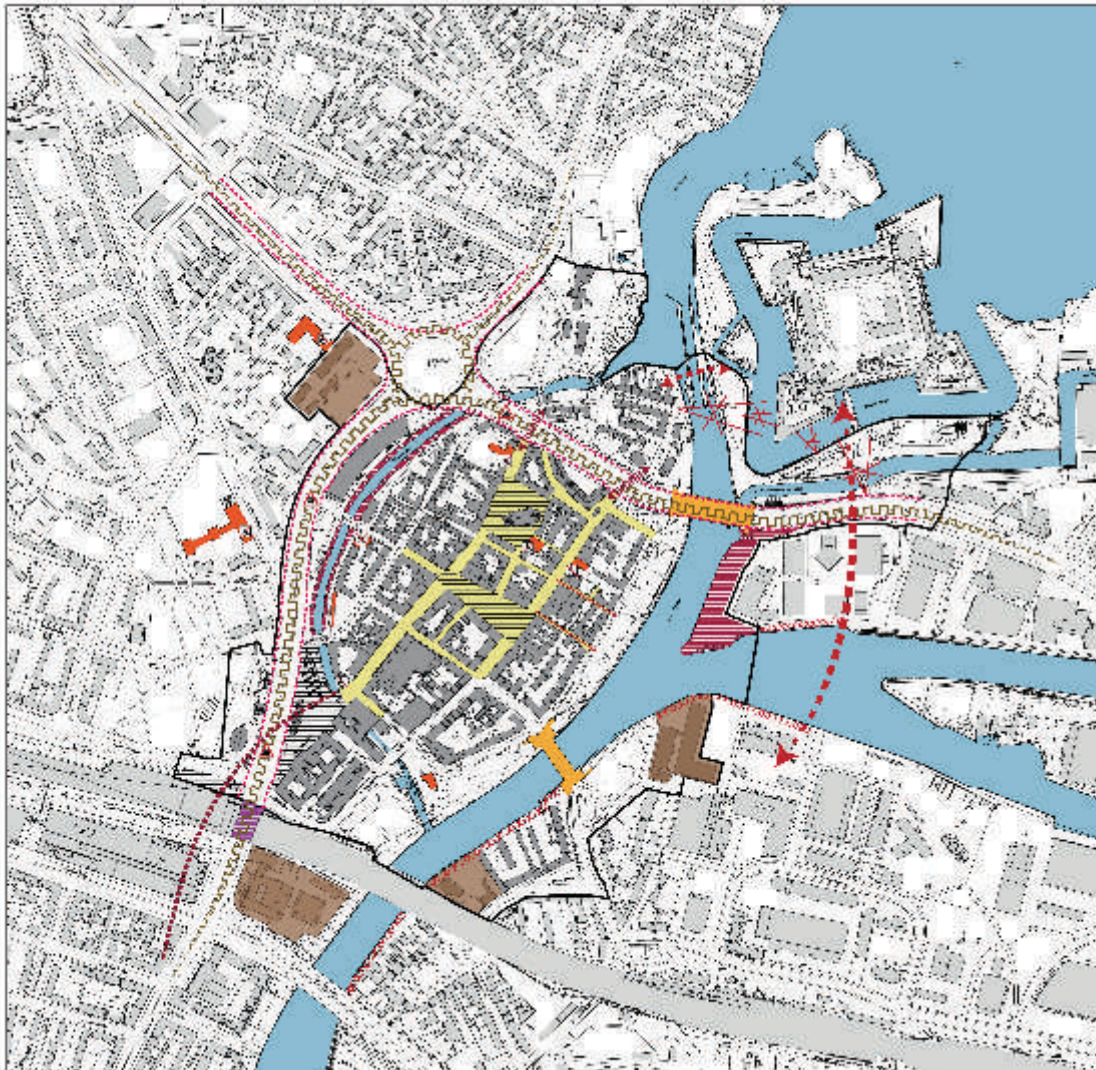


**INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES  
ENTWICKLUNGSKONZEPT  
ALTSTADT SPANDAU**

**PLAN  
STÄRKEN / CHANCEN** 1.1

**ANALYSE**

- RUF ZURÜCK DES ALTSTADT**
- Historische Gebäude
  - Historische Gebäude (Kern)
  - Historische Gebäude (Peripherie)
  - Historische Gebäude (Kern)
  - Historische Gebäude (Peripherie)
  - Historische Gebäude (Kern)
  - Historische Gebäude (Peripherie)
  - Historische Gebäude (Kern)
  - Historische Gebäude (Peripherie)
  - Historische Gebäude (Kern)
  - Historische Gebäude (Peripherie)
  - Historische Gebäude (Kern)
  - Historische Gebäude (Peripherie)
  - Historische Gebäude (Kern)
  - Historische Gebäude (Peripherie)
- Verbindungen**
- Verbindungen (Kern)
  - Verbindungen (Peripherie)
  - Verbindungen (Kern)
  - Verbindungen (Peripherie)
  - Verbindungen (Kern)
  - Verbindungen (Peripherie)
  - Verbindungen (Kern)
  - Verbindungen (Peripherie)
  - Verbindungen (Kern)
  - Verbindungen (Peripherie)
  - Verbindungen (Kern)
  - Verbindungen (Peripherie)
  - Verbindungen (Kern)
  - Verbindungen (Peripherie)
- Sonstiges**
- Sonstiges (Kern)
  - Sonstiges (Peripherie)
  - Sonstiges (Kern)
  - Sonstiges (Peripherie)
  - Sonstiges (Kern)
  - Sonstiges (Peripherie)
  - Sonstiges (Kern)
  - Sonstiges (Peripherie)
  - Sonstiges (Kern)
  - Sonstiges (Peripherie)
  - Sonstiges (Kern)
  - Sonstiges (Peripherie)
  - Sonstiges (Kern)
  - Sonstiges (Peripherie)



# INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT ALTSTADT SPANDAU

## PLAN SCHWÄCHEN / RISIKEN 1.2

ANALYSE

- RÜCKSCHLÜß ALS UNTERSCHIEDLICHE ZONEN**
- Bestandsschutzzone (B) - Bestandschutzzone
  - Sanierungszone (S) - Sanierungszone
  - Entwicklungszone (E) - Entwicklungszone
  - Umwandlungszone (U) - Umwandlungszone
  - Umwandlungszone (U) - Umwandlungszone
  - Umwandlungszone (U) - Umwandlungszone
- VERKEHRSNETZ**
- Hauptverkehrsachse
  - Nebenverkehrsachse
  - Fußgängerzone
  - Verkehrserschließung
  - Verkehrserschließung
  - Verkehrserschließung
  - Verkehrserschließung
  - Verkehrserschließung
  - Verkehrserschließung
  - Verkehrserschließung
  - Verkehrserschließung
  - Verkehrserschließung
  - Verkehrserschließung
- SONSTIGES**
- Grenzlinie / Grenze
  - Grenzlinie / Grenze

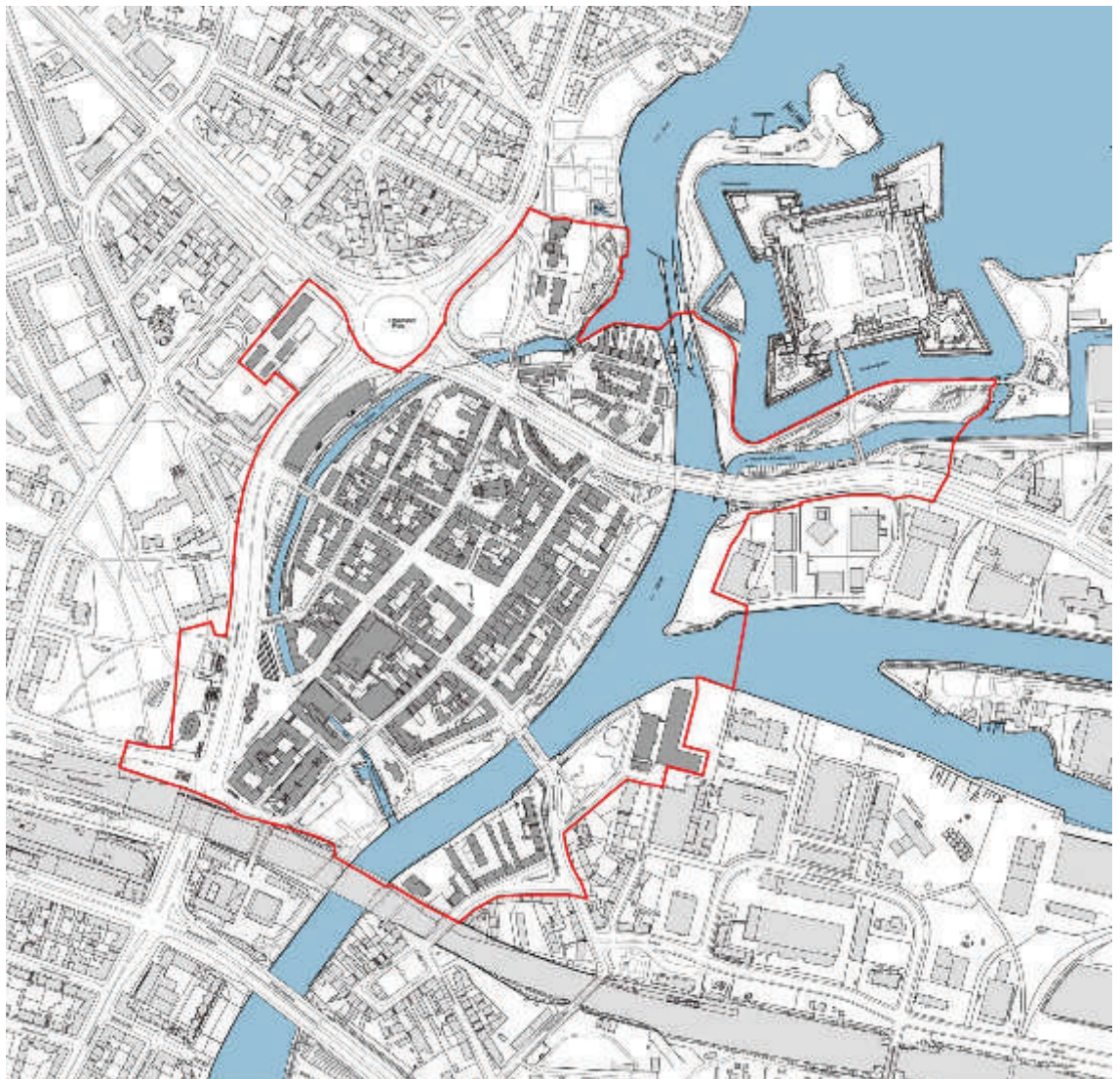
## E Integriertes Entwicklungskonzept

### 1 Gebietsabgrenzung

Im Ergebnis der Analysen bildet sich die zweckmäßig abzugrenzende Förderkulisse, die gleichzeitig die Gebietsabgrenzung für die zukünftige Erhaltungsverordnung ist, wie nachfolgend abgebildet ab.

Die Gebietsabgrenzung umfasst die Spandauer Altstadt und die unmittelbar angrenzenden Hauptverkehrsstraßen, besondere Orte, die historisch in einem engen Zusammenhang mit der Altstadt stehen, das südliche Glacis der Zitadelle sowie beide Seiten des Havelufers und den Mündungsbereich von Spree und Havel.

Abbildung 22: Gebietsabgrenzung für das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz und die geplante Erhaltungsverordnung



## 2 Leitbild, Leitlinien und Schlüsselthemen

### Leitbild und Leitlinien

Im Rahmen der BerlinStrategie – STEK 2030, dem Leitbild für gesamtstädtische Entwicklungsstrategien für Berlin, wird die Altstadt Spandau als einer von 11 Transformationsräumen benannt. Das STEK-Profil für Spandau

#### **'Alter Kern, neue Urbanität'**

wird für das ISEK als *Leitbild* übernommen. Der historische Stadtkern soll dank seiner hohen funktionalen Mischung neue, attraktive Urbanität gewinnen und damit noch stärker in das Berliner Umland ausstrahlen. Das Leitbild unterstreicht sowohl die Stärke der Spandauer Altstadt als auch seine Wandlungs- und Zukunftsfähigkeit.

Dem Leitbild sind die nachfolgenden sechs *Leitlinien* zugeordnet. Die Leitlinien bauen unmittelbar auf den in der Analyse ermittelten Handlungsfeldern (s. auch Kap. A 1.) auf und definieren die Entwicklungsziele für 2030:

#### **Die Altstadt Spandau ist**

- ... **ein urbaner Stadtkern mit historischem Flair.**
- ... **ein hervorragend angebundener Ort mit vielseitiger Aufenthaltsqualität.**
- ... **ein attraktiver Wohnort mit hoher Lebensqualität.**
- ... **ein moderner Einkaufs- und Erlebnisort mit überregionaler Strahlkraft.**
- ... **ein nachhaltiger Stadtraum mit besonderer Erholungsqualität am Zusammentreffen von Spree und Havel.**
- ... **ein anziehendes gesellschaftliches und kulturelles Zentrum mit kreativer Vielfalt.**

Das Leitbild als solitärer, prägnanter Slogan wird über die Leitlinien, die sich auf verschiedene strategische Inhalte beziehen, näher definiert. Die Leitlinien sind gleichzeitig Richtschnur für die Prioritätensetzung bei Projekten.

### Schlüsselthemen

Abgeleitet aus dem integrierten Leitbild veranschaulichen die Schlüsselthemen räumliche-thematische Handlungsschwerpunkte (vergleiche nachfolgend Plan 2). Die Schlüsselthemen fungieren als Initiale zur Einleitung eines Aufbruchs oder zur Verstetigung begonnener positiver Entwicklungen. Aus ihnen soll eine besonders nachhaltige Verbesserung sozialer, umweltbezogener, wirtschaftlicher, verkehrlicher oder städtebaulicher Bedingungen resultieren. Ihre Umsetzung in einem zeitlich klar definierten Korridor ist von hoher Bedeutung für die Stadtteilentwicklung. Die mit den Schlüsselthemen verbundene Signal- und Außenwirkung (Wandel, Veränderung, Perspektive) sowie der mit ihnen verbundene Anstoßeffekt insbesondere für Folgeprojekte rechtfertigen den verstärkten Einsatz öffentlicher Mittel. Sie sind auch für die öffentlichkeitswirksame Vermittlung der Spandauer Stadtentwicklungsstrategie von besonderer Bedeutung.

Aus den spezifischen Problemlagen und Handlungsansätzen der Spandauer Altstadt wurden folgende Schlüsselthemen abgeleitet:

#### 1) *Ambiente Altstadt*

Die besondere Eigenart und Gestaltqualität der Altstadt werden erhalten und gepflegt. Im urbanen Stadtkern wird das historische Flair gestärkt und behutsam weiterentwickelt.

#### 2) *Bühne Stadtraum*

Die städtisch geprägten öffentlichen Räume werden als attraktive Orte mit hoher Aufenthaltsqualität für alle Generationen neugestaltet. Sie dienen als Bühne des öffentlichen Lebens zum Verweilen, Kommunizieren, Treffen und Erleben.

3) *Entree Altstadt*

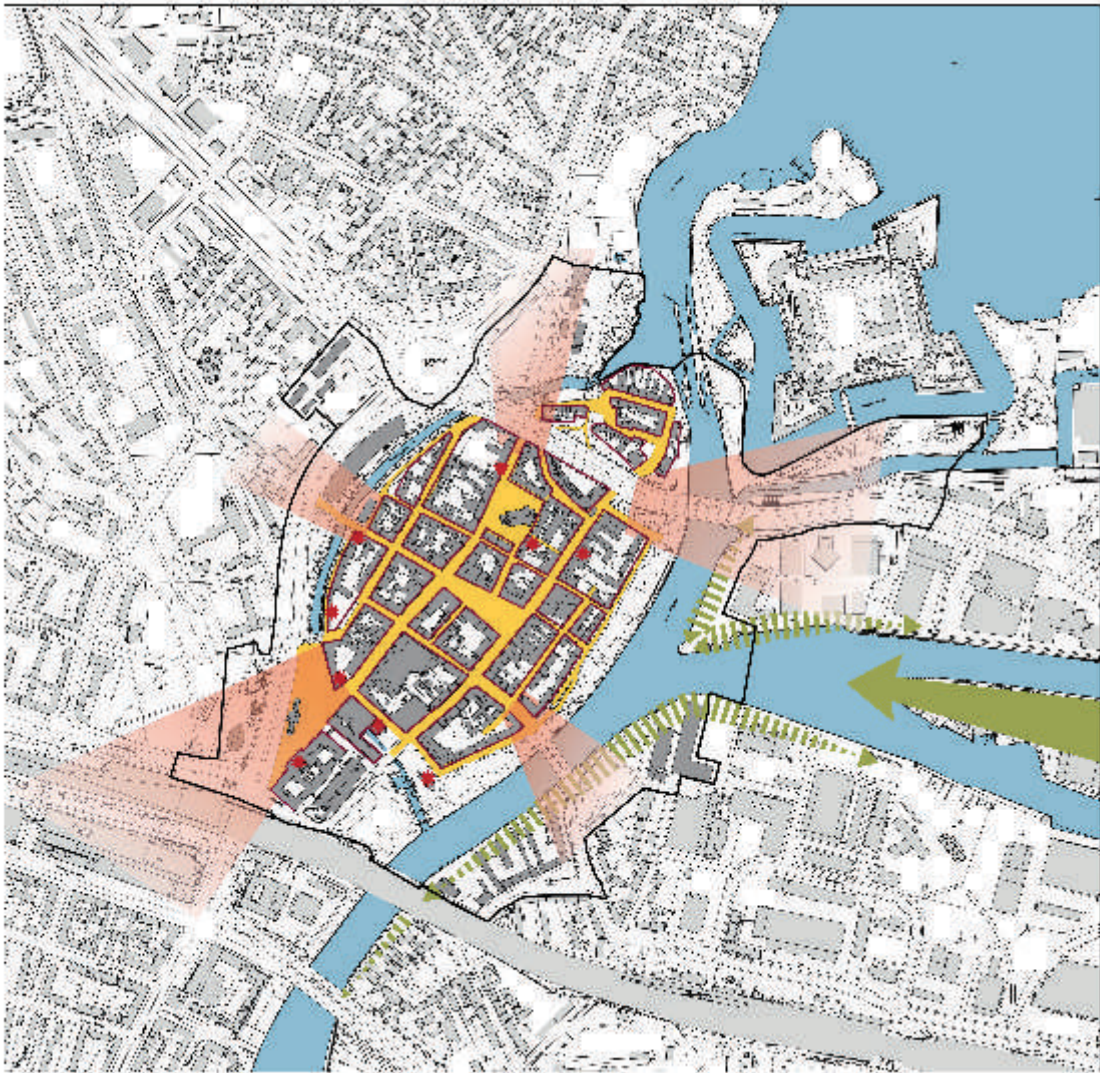
Die 'Eingangsräume' zur Altstadt werden mit besucherfreundlichen Willkommensangeboten und einer Umgestaltung zu attraktiven Entrees entwickelt. Sie verbessern die Vernetzung der Quartiere sowie der umliegenden Angebote und leiten die Besucher durch die Altstadt.

4) *Erlebnisraum Spree-Havel*

Der Landschaftsraum am Zusammenfluss von Spree und Havel wird aufgewertet und das historische Erbe mit der Kulisse der Altstadt, der Zitadelle und der ehemaligen Geschützgießerei als einmaliger Flussprospekt in Szene gesetzt.

5) *Treffpunkt Altstadt*

Die zentralen öffentlichen Einrichtungen werden als Kristallisationspunkte des soziokulturellen Lebens und als Identifikationsorte aufgewertet. Sie stärken die Altstadt als gesellschaftliches und kulturelles Zentrum.



# INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT ALTSTADT SPANDAU

## PLAN SCHLÜSSELTHEMEN 2

- NUTZUNG / GESTALTUNG**
- **Historische Bausubstanz**  
Bestandteile der historischen Bausubstanz, die unter Denkmalschutz stehen.
  - **Historische Bausubstanz**  
Bestandteile der historischen Bausubstanz, die nicht unter Denkmalschutz stehen.
  - **Historische Bausubstanz**  
Bestandteile der historischen Bausubstanz, die nicht unter Denkmalschutz stehen.
  - **Historische Bausubstanz**  
Bestandteile der historischen Bausubstanz, die nicht unter Denkmalschutz stehen.
  - **Historische Bausubstanz**  
Bestandteile der historischen Bausubstanz, die nicht unter Denkmalschutz stehen.

- SONSTIGES**
- **Historische Bausubstanz**  
Bestandteile der historischen Bausubstanz, die nicht unter Denkmalschutz stehen.

KONZEPT




Nr. 11/2003 KONZEPT 21/03/05

**BEZIRKSAMT SPANDAU**  
 STÄDTEENTWICKLUNGSAMT  
 LÄNDLICHE STRASSE 100 • 13589 SPANDAU • TEL. 030 3661-100

HERWARTH + HOLZ  
 PLANUNG UND ARCHITEKTUR  
 HERWARTH + HOLZ • 13589 SPANDAU • TEL. 030 3661-100

### **3 Strategische Ansätze und Projekte**

Zu jedem der sechs Handlungsfelder werden im Ergebnis des Stärken-Schwächen-Profiles die strategischen Ansätze (nachfolgend (1)) definiert, die im Rahmen der künftigen Stadtteilentwicklung der Altstadt Spandau im Mittelpunkt stehen sollen. Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept beinhaltet neben strategischen Ansätzen im Rahmen des Städtebaulichen Denkmalschutzes gleichzeitig Ansätze, deren Umsetzung ggf. andere Fachdisziplinen ansprechen bzw. andere Dachverfahren / -instrumente erfordern.

Im Rahmen der Erarbeitung des ISEK Altstadt Spandau sind rund 160 Projektvorschläge benannt worden. Die gesamten Projekte / Ideen sind insbesondere im Rahmen des Altstadtforums, der Online-Beteiligung, der Fachämterrunden sowie auf Basis bestehender Planungen zusammengestellt worden.

Nach einer ersten Sichtung und Bewertung der rund 160 Vorschläge wurden die Projekte und Projektideen, die außerhalb der zweckmäßig abzugrenzenden Förderkulisse liegen, bzw. Bürgerhinweise, die an die zuständigen Fachämter zur Prüfung und zur Kenntnisnahme weitergeleitet werden können (keine Projekte / Maßnahmen im Sinne des ISEK) im ISEK nicht weiter vertieft. Diese sind im Anhang gesondert aufgeführt.

Das integrativ angelegte ISEK beinhaltet folgende Maßnahmen, die für die zukunftsfähige Entwicklung des Gebietes von hoher Bedeutung sind:

- geplante Projekte im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz (2),
- weitere geplante Projekte, für die eine Finanzierung außerhalb des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz geprüft wird (3),
- weitere Projektvorschläge (4).

Im Maßnahmenkonzept sind für die sechs Handlungsfelder 117 Projekte definiert. Davon sind 68 Projekte grundsätzlich vor dem Hintergrund der Förderrichtlinien zum Programm Städtebaulicher Denkmalschutz förderfähig. Einen besonderen Stellenwert nehmen Projekte im Rahmen der Handlungsfelder Bebauung (14 geplante Projekte) und Öffentlicher Raum (11 geplante Projekte) ein.



### 3.1 Stadtgestalt und Bebauung



#### ***Die Altstadt Spandau ist ein urbaner Stadtkern mit historischem Flair.***

Imagebildend für die Altstadt ist der lebendige historische Stadtkern, der in hoher Qualität in Szene gesetzt wird. Unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit wird das stimmungsvolle Gesamtbild der Altstadt mit stadtbildprägenden und funktional bedeutenden Gebäuden und Freiräumen weiterentwickelt. Neben den gestalterischen Aspekten werden Themen wie Barrierefreiheit und Energieeffizienz in der denkmalgeschützten Stadtkulisse berücksichtigt.

Auch Anlieger und Grundstückseigentümer wirken an der Schaffung eines attraktiven, einladenden Stadtbildes mit. Sie initiieren im Zusammenwirken mit dem Bezirksamt kleinteilige Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung ihres Geschäfts- und Wohnumfeldes.

#### **3.1.1 Stadtgestalt**

##### ***(1) Strategische Ansätze***

- Pflege und Weiterentwicklung des historischen Stadtbildes
- Zusammenführen der Gestaltungsvielfalt unterschiedlicher Bauepochen zu einem spannungsvollen Gesamtbild
- Gemeinsame Erarbeitung eines zukünftigen Leitbilds für die Altstadt mit einem kooperativen Ansatz unter Beteiligung der Bewohner/innen, Gewerbetreibenden und Verwaltung.

##### ***(2) Geplante Projekte im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz***

##### **Projekt 1.1 Gestaltungskatalog und Werbeanlagenkonzeption**

Für die Pflege und Weiterentwicklung des historischen Stadtbildes sollen mit Hilfe eines Gestaltungskatalogs Empfehlungen und Hilfestellungen zur Gestaltung von u.a. Baukörpern, Dächern, Fassaden und Einfriedungen gegeben werden. Gleichzeitig soll für die gestalterische Qualität der Altstadt sensibilisiert werden. Mit der integrierten Werbeanlagenkonzeption sollen Störungen des typischen Erscheinungsbildes der Gebäude und Straßenräume verhindert werden.

Es ist beabsichtigt, den Gestaltungskatalog und die Werbeanlagenkonzeption unter intensiver Beteiligung der Öffentlichkeit z.B. im Rahmen des Projektes 'Einrichtung einer Stadtwerkstatt' zu erarbeiten. Dadurch wird die Akzeptanz der gestalterischen Idee erhöht und die Akteure für ihre Eigenverantwortung sensibilisiert.

### **Projekt 1.2 Bestandspläne zur Altstadt für den öffentlichen Raum (Vermessung)**

Der öffentliche Raum in der Altstadt soll neu vermessen und digitale Bestandspläne erstellt werden. Die Bestandspläne dienen als Grundlage der zukünftigen Gestaltung des Straßenraums sowie der Fußgängerzone und Plätze.

#### **(3) Weitere geplante Projekte, für die eine Finanzierung außerhalb des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz geprüft wird**

Weitere geplante Projekte, für die eine Finanzierung außerhalb des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz zu prüfen ist, liegen nicht vor.

#### **(4) Weitere Projektvorschläge**

Weitere Projektvorschläge liegen nicht vor.

### **3.1.2 Bebauung**

#### **(1) Strategische Ansätze**

- Förderung der Baukultur
- Verbesserung des Stadtklimas
- Aufwertung von öffentlichen Treffpunkten in der Altstadt
- Gestaltung von privaten und halböffentlichen Aufenthalts- und Erlebnisorten.

#### **(2) Geplante Projekte im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz**

### **Projekt 1.3 Machbarkeitsstudie für die Brückenköpfe der Charlottenbrücke**

Die ehemaligen Sanitär- und Versorgungsräume in den Brückenköpfen der Charlottenbrücke in direkter Lage am Havelufer sind leerstehend und stark sanierungsbedürftig. Es wird angestrebt, die Räumlichkeiten zusammen mit den Außenflächen einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen (als Impuls, die Angebots- und Erlebnisqualität des Erholungsraumes entlang des Havelufers zu verbessern). In einer Machbarkeitsstudie sind mögliche neue Nutzungen zu prüfen.

Damit verbunden sind der Sanierungs- und Umbaubedarf sowie voraussichtliche Kosten und deren Wirtschaftlichkeit gutachterlich zu ermitteln und zu bewerten. Voraussichtliche Maßnahmen sind die technische Sanierung und der Umbau der Räume sowie die Beleuchtung unterhalb der Brücke. Alle Maßnahmen sind unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu prüfen.

Als neue Nutzungen der Räumlichkeiten sind u.a. Themen wie Wassertourismus (Sanitäranlagen am Bootsanleger), Gastronomie, Jugendtreffpunkt und Havelradweg zu prüfen. Dabei soll das im Jahr 2015 durchgeführte Projekt 'Youth @ Lindenufer – Treffpunkt für Jugendliche und Besucher der Sternbergpromenade' berücksichtigt werden.

### **Projekt 1.4 Sanierung, Umbau / Umnutzung der Brückenköpfe der Charlottenbrücke**

Ausgehend von den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie werden die Brückenköpfe der Charlottenbrücke unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten saniert und bedarfsgerecht umgebaut. Es wird angeregt, die Außenanlagen der Räumlichkeiten im Rahmen der Maßnahme ebenfalls neu zu gestalten.

### **Projekt 1.5 Nachnutzungskonzept für die Kirchgasse 3 (ehem. Volkshochschule)**

Der aktuelle Standort der Spandauer Volkshochschule am Reformationsplatz (Kirchgasse 3) wird aufgegeben. Die Volkshochschule zieht voraussichtlich ab 2016 in das ehemalige Haus der

Gesundheit an der Carl-Schurz-Straße 17. Das denkmalgeschützte Gebäude Kirchgasse 3 ist im öffentlichen Eigentum, sanierungsbedürftig sowie nicht barrierefrei.

Im Rahmen eines Nachnutzungskonzeptes sollen geeignete neue Nutzungen für den Standort auch unter Berücksichtigung vorhandener Ideen geprüft werden.<sup>15</sup>

### **Projekt 1.6 Sanierung, Umbau /Umnutzung der Kirchgasse 3**

Ausgehend von den Ergebnissen des Nachnutzungskonzeptes wird das Gebäude der Kirchgasse 3 unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten saniert und bedarfsgerecht umgebaut.

### **Projekt 1.7 Nachnutzungskonzept für die Carl-Schurz-Straße 59**

Aufgrund der Verlagerung der Außenstelle des Freiherr-vom-Stein-Gymnasiums zum Hauptstandort in der Galenstraße 40-44 wird der bisherige Standort in der Carl-Schurz-Straße 59 voraussichtlich ab Frühjahr 2017 aufgegeben. Das alte Schulgebäude ist denkmalgeschützt und sanierungsbedürftig. Im Rahmen eines Nachnutzungskonzeptes ist u.a. eine zukünftige gewerbliche Nutzung zu prüfen. Diese könnte einen wichtigen Anlaufpunkt am nördlichen Ende der Fußgängerzone bilden.

### **Projekt 1.8 Sanierung, Umbau / Umnutzung der Carl-Schurz-Straße 59**

Ausgehend von den Ergebnissen des Nachnutzungskonzeptes wird das Gebäude der Carl-Schurz-Straße 59 nach Bedarf unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten saniert und bedarfsgerecht umgebaut.

### **Projekt 1.9 Nachnutzung und Sanierung der Gebäude der ehem. Reiterstaffel**

Die Reithalle und die Stallungen der ehemaligen Kaserne Moritzstraße liegen brach. Auf dem Standort ist die Erweiterung des Freiherr-vom-Stein-Gymnasiums geplant.<sup>16</sup> Im Rahmen einer Studie wurde die Nachnutzung der Reiterhalle sowie der Stallungen untersucht und bereits voraussichtliche Kosten ermittelt.

Die ehemalige Reiterhalle soll zum überdachten Pausenhof umgebaut werden, in den drei ehemaligen Stallungen sind u.a. Werkstätten, eine Schülerzeitung, IT-Räume sowie eine Bücherei vorgesehen. Ausgehend von den Ergebnissen des Nachnutzungskonzeptes werden die Gebäude der Reiterstaffel unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten saniert und bedarfsgerecht umgebaut.

### **Projekt 1.10 Energetische Sanierungspläne für öffentliche Gebäude**

Der öffentliche Gebäudebestand in der Altstadt soll im Zusammenhang einer nachhaltigen Stadtentwicklung mindestens entsprechend den gesetzlichen Vorgaben energetisch saniert werden, soweit dies unter Erhalt des historischen Stadtbildes möglich ist. Die Erarbeitung von energetischen Sanierungsplänen für öffentliche Gebäude berücksichtigt wichtige Themen wie u.a. die Eignung der Dachflächen für solartechnische Anlagen sowie die Fassadendämmung und -begrünung. Die Sanierungspläne müssen in den geplanten Projekten zur Sanierung öffentlicher Gebäude (z.B. Stadtbibliothek, Kirchgasse 3 und Reiterstaffel) umgesetzt werden.

### **Projekt 1.11 Beleuchtungskonzept für öffentliche und private Gebäude**

Die Beleuchtung von Gebäuden kann das besondere Ambiente der Altstadt aufwerten. Im Rahmen des Projektes wird ein Beleuchtungskonzept für öffentliche und private Gebäude entwickelt, welches die Altstadt als Gesamtensemble betrachtet und Vorschläge für eine angemessene Beleuchtung unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der Anwohner formuliert.

---

<sup>15</sup> Im Juli 2013 wurde vor dem Hintergrund, die Kirchgasse 3 weiterhin als Standort der Volkshochschule zu nutzen, eine Kostenschätzung für den absehbaren Sanierungs- und Modernisierungsbedarf vom Planungsbüro Hagemann + Liss Architekten im Auftrag des Bezirksamtes Spandau erarbeitet. Die Kostenschätzung sollte im Zusammenhang einer neuen Nutzung geprüft werden. In der Studie 'Gemeinsame Orte für die Spandauer Kreativwirtschaft' wird die Nutzung der Kirchgasse 3 für ein kulturwirtschaftsfreundliches Gewerbe- und Gründerzentrum angeregt.

<sup>16</sup> Der Neubau einer Sporthalle auf dem östlichen Gelände der ehemaligen Reiterstaffel ist ebenfalls geplant.

Wichtige Ziele sind u.a. die Inszenierung stadtbildprägender Gebäude durch spezielle Lichtinstallationen (Inszenierung der schönen Gebäude), die Verbesserung des Sicherheitsempfindens im öffentlichen Raum für Bewohner und Besucher (Sicherheit) und die energieeffiziente Gestaltung der Beleuchtung (ökologische Verträglichkeit und Wirtschaftlichkeit).

#### **Projekt 1.12 Umsetzung Beleuchtungskonzept für öffentliche Gebäude**

Ausgehend von den Ergebnissen des Beleuchtungskonzeptes wird die Beleuchtung der öffentlichen Gebäude in der Altstadt unter denkmalpflegerischen und energetischen Gesichtspunkten umgestaltet.

#### **Projekt 1.13 Übergreifende Hofkonzeption**

Viele der Innenhöfe in der Altstadt werden weder angemessen genutzt noch sind sie attraktiv gestaltet. Auch der Stadtentwicklungsplan Klima für Berlin empfiehlt für Teilgebiete der Altstadt eine Entsiegelung unbebauter Flächen. Mit einer übergreifenden Hofkonzeption soll aufgezeigt werden, wo gestalterische, funktionale und ökologische Verbesserungen besonders zu empfehlen sind und die Funktions- und Erlebnisvielfalt der Altstadt auch historisch und kulturell gesteigert werden kann.

Angelehnt an die Hofbegrünungsinitiative 'Aktion Grüner Daumen' aus dem Förderprogramm Aktive Zentren in der Wilhelmstadt ist in der späteren Umsetzung eine finanzielle Unterstützung durch den Gebietsfonds als Anreiz für private Maßnahmen zur Hofbegrünung zu prüfen.

#### **Projekt 1.14 Machbarkeitsstudie für die ehemalige Geschützgießerei**

Das Areal der ehemaligen Geschützgießerei, in markanter Lage an der Spreemündung, befindet sich in privatem Eigentum und wird seiner Lage und der Besonderheit der Gebäude entsprechend keineswegs angemessen genutzt. Gemäß dem Stadtentwicklungsplan Industrie und Gewerbe von 2011 ist der Standort 'Charlottenburger Chaussee', zu dem die Gebäude der ehem. Geschützgießerei gehören, für den 'produktionsgeprägten Bereich' zu sichern.

Die Machbarkeitsstudie sollte daher vor dem Hintergrund der im Umfeld weiter vorhandenen gewerblichen Einrichtungen sensible Nutzungen wie das Wohnen ausschließen. Außerdem sind die im Planwerk Westraum von 2004 definierten Nutzungsziele zu prüfen:

- die Gestaltung der Spreemündung mit ehem. Geschützgießerei als öffentlicher Raum mit Uferpromenade / besonderen Ort im Stadtraum mit historischem Bezug (höchste Priorität),
- die Ergänzung des Spandauer Zentrums durch Informations- und Bildungseinrichtungen sowie moderne Arbeitsplätze,
- die Schaffung von weiteren Zugangsmöglichkeiten im Uferbereich.

Alle im Rahmen der Studie erwogenen Nutzungen und Maßnahmen sind unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu prüfen. Da es sich bei der ehem. Geschützgießerei um privates Eigentum handelt, gilt die Mitwirkung des Eigentümers als Bedingung für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie.

#### **Projekt 1.15 Machbarkeitsstudie für das Grundstück Stresowplatz 6-9**

Das teilgewerbliche Grundstück am Stresowplatz 6-9 dient vorwiegend der Materiallagerung in Silos und befindet sich in privatem Eigentum. Besonders im Hinblick auf die Lagegunst des Standortes wird angeregt, in einer Machbarkeitsstudie mögliche neue Nutzungen zu prüfen, wie die Entwicklung einer Wohnnutzung am Wasser und die Herstellung einer öffentlichen Uferpromenade an der Havel. Da es sich bei dem Grundstück am Stresowplatz 6-9 um privates Eigentum handelt, gilt die Mitwirkung des Eigentümers als Bedingung für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie.

**Projekt 1.16 Machbarkeitsstudie zur Sanierung und Öffnung Rathausturm**

Der denkmalgeschützte Rathausturm Spandaus weist einen hohen Sanierungsbedarf auf. Die Zugänglichkeit auf die Plattform des Turmes ist für die Öffentlichkeit nur eingeschränkt möglich. Es wird daher angeregt, in einer Machbarkeitsstudie u.a. die Wiederherstellung der historischen Fassade des Rathausturmes, die Sanierung und eine barrierefreie Erschließung des Rathausturmes und schließlich eine Öffnung für touristische Führungen u.a. zu prüfen.

***(3) Weitere geplante Projekte, für die eine Finanzierung außerhalb des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz geprüft wird***

Weitere geplante Projekte, für die eine Finanzierung außerhalb des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz zu prüfen ist, liegen nicht vor.

***(4) Weitere Projektvorschläge***

- Energieeffiziente Beleuchtung privater Gebäude
- Altstadtgerechte Sanierung der Fassaden
- Farbanstrich öffentlicher Gebäude.

### 3.2 Öffentlicher Raum und Mobilität



***Die Altstadt Spandau ist ein hervorragend angebundener Ort mit vielseitiger Aufenthaltsqualität.***

Die öffentlichen Straßen und Plätze der Altstadt sind den veränderten Anforderungen entsprechend gestalterisch und funktional neugestaltet. Wesentliche gestalterische Elemente sind dabei die Verbindung der Altstadt zum Havelufer, die 'Stadttore' (Eingangssituationen) zur Altstadt sowie die Fußgängerzone einschließlich der stadtbildprägenden Stadtplätze. Die Wegeführung durch die Altstadt ist für Gäste und Einheimische klar überschaubar und qualitativ gut gestaltet. Das hervorragend vernetzte Hauptzentrum Spandaus ist fußgänger- und radfahrerfreundlich und berücksichtigt neue klimafreundliche Mobilitätsarten.

#### 3.2.1 Öffentlicher Raum

##### ***(1) Strategische Ansätze***

- Verbesserung der Aufenthalts- und Erholungsqualität
- Entwicklung des öffentlichen Raums als Bühne des gesellschaftlichen Lebens für alle Generationen
- Beseitigung gestalterischer Defizite und funktionaler Mängel in der Fußgängerzone einschließlich der öffentlichen Straßen und Plätze
- Erweiterung von Abstimmung der Informationen über Angebote und besondere Orte in der Altstadt
- Verbesserung der Orientierung innerhalb der Altstadt für Besucher und Anwohner
- Verbesserung des Bezugs der Spandauer Altstadt zum Wasser.

## **(2) Geplante Projekte im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz**

### **Projekt 2.1 Konzeptionierung / Umsetzung eines Informations- und Wegeleitsystems**

Für die einheitliche und überschaubare Orientierung im öffentlichen Raum wird ein Rahmenkonzept erarbeitet. Ziel ist dabei die Bündelung von Informationen in einem übergeordneten Leitsystem. U.a. werden historisch wertvolle Gebäude, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie touristische und landschaftliche Highlights hervorgehoben und sind in Beziehung zu einander und übersichtlich dargestellt. In der Rahmenkonzeption sind u.a. folgende Themen zu berücksichtigen:

- Verbesserung der Touristeninformation (v.a. Standortüberprüfung, Erweiterung der Öffnungszeiten der Tourist-Info)
- Entwicklung digitaler Info-Points (v.a. publikumswirksam am Rathausvorplatz)
- Überprüfen des Leitsystem der 'Gelben Linie' (Standortüberprüfung, bauliche Verstetigung oder Integration in ein neues einheitliches Gesamtkonzept)
- Entwicklung eines historischen Rundgangs mit Audioguide oder über 'Augmented Reality' (auch erweiterte Realität z.B. Übertragung von Informationen über QR-Codes auf das Smartphone)
- Installation von historischen Bild- und Erklärungstafeln in und um die Altstadt mit Vergleichsansichten / vergleichenden Erklärungen des historischen Spandaus.

### **Projekt 2.2 Beleuchtungskonzept für den Öffentlichen Raum / Straßenraum**

Mit der Erarbeitung des Beleuchtungskonzepts für öffentliche Plätze und Straßenräume werden die unterschiedlichen Räume der Altstadt differenziert betrachtet. Wichtige Themen sind u.a. die Inszenierung der stadtbildprägenden, wichtigen Orte durch spezielle Lichtinstallationen (Inszenierung der schönen Orte), die Verbesserung des Sicherheitsempfindens im öffentlichen Raum für Bewohner und Besucher (Sicherheit) und die umweltfreundliche und energieeffiziente Gestaltung der Beleuchtung (ökologische Verträglichkeit und Wirtschaftlichkeit).

Es wird aktuell ein Projekt 'Leuchtumrüstung Fußgängerzone' durchgeführt, dessen Ergebnisse in das Beleuchtungskonzept einfließen sollen.

### **Projekt 2.3 Terrassen- und Sondernutzungskonzept**

Ein großer Teil des urbanen Lebens spielt sich im öffentlichen Raum ab. Hier mischen und überlagern sich Nutzungen wie auch Interessen. In der Altstadt wird vor allem in den Geschäftslagen eine Überfrachtung durch Werbeanlagen (insb. Aufsteller) und eine ungeordnete, unqualifizierte Möblierung von Außenterrassen deutlich. Ein einheitliches Gestaltkonzept fehlt. Aus diesem Grund soll ein Terrassen- und Sondernutzungskonzept erarbeitet werden, welches die Möblierung und Zonierung im öffentlichen Raum regelt (v.a. Qualität und Anordnung). Eine Markierung der zulässigen Schankflächen auf dem Boden ist zu prüfen.

Das Terrassen- und Sondernutzungskonzept soll unter Beteiligung der Gewerbetreibenden und Eigentümer wie auch von interessierten Bürgern z.B. im Rahmen des Projektes 'Einrichtung einer Stadtwerkstatt' erarbeitet werden. Dadurch wird die Akzeptanz der gestalterischen Vorgaben erhöht und die Akteure für ihre Eigenverantwortung sensibilisiert. Die Ergebnisse aus der Arbeitsgruppe 'Öffentlicher Raum' sowie der zu erarbeitende Gestaltungskatalog und die Werbeanlagenkonzeption (siehe eigenes Projekt) sind zu berücksichtigen.

### **Projekt 2.4 Rahmenkonzeption Fußgängerzone**

Die größte Fußgängerzone Berlins weist hohe gestalterische und funktionale Mängel wie eine mangelhafte Barrierefreiheit, unzeitgemäßes Stadtmobiliar, erneuerungsbedürftige Straßen- und Platzbeläge sowie eine fehlende Zonierung auf. Mit einer Rahmenkonzeption sind alle relevanten Grundlagen und Voraussetzungen (unterirdischer Bauraum, Beleuchtung, denkmalpflegerische Anforderungen, Materialien, Erschließungsanforderungen u.a.) zusammenzuführen

und zu bewerten und erste Empfehlungen in Vorbereitung der geplanten Umbau- und Neugestaltungsmaßnahmen zu formulieren (z.B. hinsichtlich Abgrenzung von Teilräumen, Bauleistik und sinnvolle Bauabschnitte, Durchführung von Wettbewerben, Partizipationsverfahren, Definition der Planungsanforderungen und Ziele (z.B. hinsichtlich möglicher Bepflanzungen, Stadtmobiliar)). Darüber hinaus sind die voraussichtlichen Verfahrens- und Planungskosten somit die Kosten der Um- und Neugestaltung zu benennen.

#### **Projekt 2.5 Umgestaltung der Fußgängerzone**

Abgeleitet aus den in der Rahmenkonzeption zur Fußgängerzone definierten Maßnahmen wird diese auf Basis vertiefter Planungskonzepte mittel- bis langfristig umgestaltet.

#### **Projekt 2.6 Umgestaltung Rathausvorplatz als Entree zur Altstadt**

Vom Bahnhof Berlin-Spandau ausgehend, nimmt der Rathausvorplatz eine besondere Eingangsfunktion zur Altstadt ein. Der Rathausvorplatz stellt sich ausschließlich als Transit- und Verkehrsraum ohne jegliche Aufenthaltsqualität und repräsentative gestalterische Qualitäten dar. Darüber hinaus ist eine Barrierefreiheit nur eingeschränkt gegeben, am westlichen Platzrand bestehen Nutzungskonflikte zwischen dem Bus-, Fahrrad- und Fußgängerverkehr und die Orientierungsmöglichkeiten für ortsfremde Besucher sind sehr eingeschränkt.

Mit einem Gestaltungskonzept sollen Lösungen aufgezeigt werden, wie die Aufenthaltsqualität (z.B. durch Sitzgelegenheiten, Bepflanzungen und Wasserspiele) und Nutzungsqualität (z.B. für Märkte, Veranstaltungen) verbessert, die verkehrlichen Erschließungsanforderungen (z.B. im Bereich der Bushaltestelle oder den U-Bahn-Zugängen) optimiert und die Orientierung (z.B. Wegeleitsystem, Infopoint) verbessert werden kann.

Bei allen Maßnahmen müssen urheberrechtliche Fragen geklärt werden.

Das gesamte Verfahren zur Vergabe der Planungsleistungen resp. zur Konzeptgewinnung / Qualitätssicherung (Wettbewerbe, Gutachterverfahren, VOF-Verfahren) ist noch abzustimmen.

Angeregt wird den Planungsprozess unter intensiver Teilnahme der interessierten Öffentlichkeit im Rahmen einer Stadtwerkstatt (siehe eigenes Projekt) zu begleiten. Auch sind die Ergebnisse aus der Arbeitsgruppe 'Öffentlicher Raum' zu berücksichtigen.

#### **Projekt 2.7 Umgestaltung Markt als zentraler Treffpunkt und Veranstaltungsort**

Der historische Platz ist zentraler Treffpunkt in der Altstadt und Veranstaltungsort für u.a. den Land- und Bauernmarkt. Er weist gestalterische und funktionale Defizite auf (u.a. Überladung von Werbeanlagen, fehlende Sitzgelegenheiten und geringe Aufenthaltsqualität) und soll umgestaltet werden.

Gleichzeitig ist die Verbindung zum Havelufer zu verbessern (siehe eigenes Projekt Wasserstraße).

Wie auch bei der Umgestaltung des Reformationsplatzes muss das gesamte Verfahren noch abgestimmt werden. Es wird angeregt, den Planungsprozess unter intensiver Teilnahme der interessierten Öffentlichkeit durchzuführen.

#### **Projekt 2.8 Umgestaltung Reformationsplatz**

Auf dem historischen Stadtplatz mit der stadtbildprägenden St. Nikolai-Kirche befinden sich Denkmalskulpturen und ein Gartendenkmal. Während des Reformationsjahres 2017 soll das übergeordnete Gestaltkonzept unter intensiver Beteiligung der engagierten Öffentlichkeit erarbeitet werden. Im Rahmen des Gestaltkonzeptes werden die Reparatur / Erneuerung der Pflasterung zur Verbesserung der Barrierefreiheit (insb. auf der Südseite), die gestalterische und funktionale Aufwertung des Stadtplatzes unter gartendenkmalegerechten Gesichtspunkten, die Prüfung der Gestaltung einer Teilrasenfläche (z.B. durch Steinplatten als Labyrinth Spiel- und Entspannungsbereichen) sowie die Verbesserung der Beleuchtung des Platzes geprüft.

Die Umgestaltung wird unter Beteiligung des Grundstückseigentümers (Kirche) durchgeführt.



**Projekt 2.9 Aufwertungsmaßnahme Mönchstraße zwischen Markt und Reformationsplatz**

Die Mönchstraße ist die direkte Verbindung zwischen Reformationsplatz und Markt. Sie weist gestalterische Defizite auf und soll umgestaltet werden. Vorgesehen ist eine Erneuerung der Pflasterflächen und Berücksichtigung der Barrierefreiheit, die Gestaltung mit Infotafeln und Bildern über die Spandauer Geschichte (z.B. an Hauswänden) sowie nach Möglichkeit eine Begrünung von Fassaden.

**Projekt 2.10 Erarbeitung und Umsetzung einer Konzeption zur Verbindung von Altstadt und Lindenufer (insb. Wasserstraße und Kammerstraße)**

Die Lagegunst der Altstadt unmittelbar am Zusammenfluss von Spree und Havel ist ein großes Entwicklungspotenzial für die Spandauer Altstadt. Bisher ist die Verbindung zwischen Altstadt und Lindenufer nicht ausreichend ausgeschildert und schlecht wahrzunehmen. Eingebunden in ein Informations- und Wegeleitsystem (siehe Projekt 2.1) sind als leitende Elemente und zur Verbesserung der Verbindungs- und Aufenthaltsqualität eine besondere Wegweiser-Beschilderung, eine markierende Pflasterung, eine wegebegleitende Bepflanzung wie auch eine bessere Belichtung zu prüfen.

Das Entwurfskonzept aus der Machbarkeitsstudie 'Das neue Lindenufer' (siehe Kapitel 'Teilräumliche Planungen') und die hieraus abgeleiteten, bis Ende 2015 umgesetzten Maßnahmen (besondere Orte am Wasser, die die Lagegunst inszenieren und neue Spreeblicke schaffen) sind bei der Planung zu berücksichtigen.

**Projekt 2.11 Umbau / Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes / Verkehrskonzept**

Der Vorplatz des Bahnhofs stellt sich ausschließlich als Transit- und Verkehrsraum zwischen den Haltestellen / Bahnhöfen des Fern- und Nahverkehrs ohne jegliche Aufenthaltsqualität und repräsentative gestalterische Qualitäten dar. Mit dem Umbau / der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes sind u.a. die Aufenthaltsqualität sowie die Verbindung des Bahnhofs zur Altstadt zu verbessern (z.B. mit der Installation von Informations- und Leittafeln sowie der Prüfung des Verkehrs in der Seegefelder Straße im Rahmen eines Verkehrskonzeptes). In Vorbereitung der Maßnahme ist eine Machbarkeitsstudie durchzuführen, in der Voraussetzungen und Möglichkeiten eines Umbaus bzw. einer Umgestaltung geprüft werden.

**(3) Weitere geplante Projekte, für die eine Finanzierung außerhalb des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz geprüft wird**

Weitere geplante Projekte, für die eine Finanzierung außerhalb des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz zu prüfen ist, liegen nicht vor.

**(4) Weitere Projektvorschläge**

- Gestaltung von Seitenstraßen in der Altstadt durch Palmen im Sommer
- Umgestaltung des Brückengeländers am Möllentorsteig zur Verhinderung des Anbringens von 'Liebesschlössern'
- Initiierung einer offenen Galerie am ehemaligen Denninger Kaufhaus in der Wasserstraße (Verbesserung der Verbindung Markt und Havel durch Schaukästen und Beleuchtung).

**3.2.2 Mobilität**

**(1) Strategische Ansätze**

- Verbesserung der Erreichbarkeit der Altstadt für Fußgänger und Radfahrer sowie für ältere und mobil eingeschränkte Verkehrsteilnehmer mit neuen, zeitgemäßen Lösungen
- Verbesserung der Verkehrssituation für eine positive Entwicklung der fußgänger- und radfahrerfreundlichen Altstadt
- Förderung neuer Mobilitäts- / Verkehrsarten

- Bessere Koordinierung der Parkmöglichkeiten
- Ermöglichung von sicheren und attraktiven Freizeit- und Schulwegen.
- Verbindung ortsbildprägender historischer Anlagen (Zitadelle, ehemaliger Festungsring und ehem. Geschützgießerei).

## **(2) Geplante Projekte im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz**

### **Projekt 2.12 Umbau der Hertefeldstraße**

Die Hertefeldstraße, südlich des Juliusturms gelegen, verbindet die Fußgängerzone in der Breite Straße mit dem Lindenufer und stellt eine wichtige Verknüpfung zwischen Altstadt und Havel dar. Sie ist für den motorisierten Verkehr teilgesperrt und lediglich für Fußgänger und Radfahrer geöffnet. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie 'Das neue Lindenufer' von 2012 wird der Umbau der Hertefeldstraße für eine Kfz-Nutzung vorgeschlagen. Die Erschließung des Stellplatzes am Lindenufer wird zukünftig ausschließlich von der Hertefeldstraße gewährleistet. Die Erschließung über die Kammerstraße wird unterbrochen, um den Durchgangsverkehr zu unterbinden. Durch entsprechende Um- und Neubaumaßnahmen bietet sich somit die Möglichkeit, die Altstadt stärker mit dem Lindenufer an der Havel zu verbinden. Insbesondere durch die im Rahmen der Machbarkeitsstudie vorgesehene platzartige Aufweitung der Hertefeldstraße am Lindenufer ('Platz am Berliner Tor') entsteht ein attraktiver Zugang zur Altstadt.

### **Projekt 2.13 Erarbeitung und Umsetzung eines Konzeptes 'Fußgänger- und radfahrerfreundliche Altstadt'**

Die Fußgänger- und Radfahrerfreundlichkeit der Altstadt soll gestärkt werden. Dazu sind u.a. zusätzliche Fahrrad-Abstellanlagen zu errichten und separate Radwegführungen, Konzepte für eine Fahrradvermietung oder 'Bike-Sharing' sowie Standorte für Ladestationen von Elektrofahrzeugen zu prüfen. Diese Themen sind insbesondere vor dem Hintergrund der überregionalen Fahrradwege entlang der Altstadt sowie dem Ziel der Förderung des klimagerechten Verkehrs von hoher Bedeutung. Die Umsetzung der Maßnahmen ist ggf. durch private Träger mitzufinanzieren.

### **Projekt 2.14 Mobilitätskonzept zur Stärkung neuer Verkehrsarten**

Im Rahmen der Erarbeitung des Mobilitätskonzepts sind langfristig klimaschonende Verkehrsarten und innovative Ideen zu fördern. Dazu sind z.B. die Ausweisung von Stellflächen für Car-Sharing und die Einführung von Wassertaxis entlang von Spree und Havel zu prüfen.

### **Projekt 2.15 Verkehrsreduzierung in der Fußgängerzone**

In der Fußgängerzone ist der Verkehr für Anlieferungen bis 11 Uhr und für Anlieger in Ausnahmefällen gestattet. Trotz dieser Vorgaben fahren Pkw und Lieferfahrzeuge häufig außerhalb dieser Zeiten innerhalb der Fußgängerzone. Insbesondere im Bereich Hertefeldstraße gibt es diesbezüglich Nutzungskonflikte. Um die Konflikte zu minimieren, soll der motorisierte Lieferverkehr weiter begrenzt und Sonderregelungen sowie umweltfreundliche Lieferformen (Sammelstellen für Handwerker, Elektroautos, Lastenräder) untersucht werden. Darüber hinaus soll die Installation von versenk- / abschließbaren Pollern an den Zufahrten der Fußgängerzone einschließlich der voraussichtlichen Kosten und deren Wirtschaftlichkeit untersucht werden. In Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse sollen entsprechende Maßnahmen umgesetzt werden.

### **Projekt 2.16 Dynamisches Parkleitsystem**

Unmittelbar um die Altstadt herum gibt es viele Pkw-Stellplätze an unterschiedlichen Standorten. Für die Autofahrer gibt es keine Informationen zu den jeweiligen Auslastungen der Stellplatz-Anlagen sowie zu nahegelegenen Ausweichmöglichkeiten. Dies führt zu Mehrbelastungen durch Parkplatzsuchende. Daher wird angeregt, ein dynamisches Parkleitsystem zu installieren,

welches Hinweise auf Ausnutzung bestehender Kapazitäten und deren Standorte z.B. auf digitalen Anzeigetafeln oder per App darstellt.

**Projekt 2.17 Brückenbau zwischen Zitadelle und Stresow**

Bisher ist die Zitadelle nicht mit dem Quartier Stresow verbunden. Eine Brückenverbindung vom südlichen Spreeufer an der Geschützgießerei zum nördlichen Spreeufer am Spandauer Horn eröffnet die Möglichkeit der Entwicklung eines Rundweges am Zusammenfluss von Havel und Spree. In Vorbereitung des Brückenbaus hat eine entsprechende Machbarkeitsstudie weitere Grundlagen zu ermitteln. Bei der Lagebestimmung der Brücke ist die Fahrrinnenanpassung an der Spree-Havel-Mündung, die Planung für öffentliche Uferwege entlang der Spree sowie ein möglicher Havel-Rundweg zu berücksichtigen.

**Projekt 2.18 Bau eines Stegs / einer Brücke über den westlichen Abzugsgraben an der Juliusturmbrücke als direkte Verbindung auf das Glacis**

Als direkte Verbindung vom östlichen Havelufer auf das Glacis ist langfristig der Bau eines barrierefreien Steges über den westlichen Abzugsgraben geplant. Mit einer Machbarkeitsstudie sind die bauliche Umsetzbarkeit, Kosten und Wirtschaftlichkeit des Steges vorab zu prüfen.<sup>17</sup>

**Projekt 2.19 Bau einer Fußgängerbrücke zwischen Zitadelle und Kolk**

Bis zum Zweiten Weltkrieg führte eine Fußgängerbrücke entlang der Schleuse über die Havel und verband Zitadelle und Altstadt.<sup>18</sup> Heute ist die stark befahrene Straße Am Juliusturm die einzige fußläufige Verbindung. Zur Verbesserung der Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer ist langfristig der Bau einer Brücke zwischen Zitadelle und Kolk geplant. In einer vorbereitenden Studie sind die bauliche Umsetzbarkeit, Kosten und Wirtschaftlichkeit der Brücke unter Einbeziehung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zum Zitadellenumfeld zu prüfen.

**(3) Weitere geplante Projekte, für die eine Finanzierung außerhalb des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz geprüft wird**

- Studie zur Verminderung der Verkehrs- und Umweltbelastung<sup>19</sup>
- Sanierung und Aufwertung der Juliusturmbrücke einschl. der Treppenanlagen

**(4) Weitere Projektvorschläge**

- Ausbau des Radwegenetzes mit benachbarten Stadtgebieten
- Bau eines barrierefreien Steges über den westlichen Abzugsgraben vom Zitadellenweg als direkte Verbindung vom neuen U-Bahn-Ausgang Zitadelle Spandau auf das Glacis
- Erarbeitung eines Beleuchtungskonzeptes für die Parkhäuser und Parkplätze
- Ausbau eines Busbahnhofes am Münsinger Park
- Bau eines Fußgängertunnels mit angrenzender Geschäftszeile von der Carl-Schurz-Straße zum Kolk
- Reduzierung der Fahrbahnen auf dem Altstädter Ring
- Bau einer BVG-Wartehalle vor der Ellipse
- Erweiterung der Fußgängerzone
- Beruhigung des Verkehrs in der Judenstraße (nördlich der Moritzstraße) sowie teilweise Begrünung des Straßenraumes
- Errichtung einer Fußgängerampel an der Kreuzung Neuendorfer Straße / Bismarckstraße.

---

<sup>17</sup> Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie Zitadelle Spandau aus dem Jahr 2014 sind zu berücksichtigen.

<sup>18</sup> Bezirksamt Berlin Spandau (Hrsg.) 2014: Machbarkeitsstudie Zitadelle Spandau, Seite 24

<sup>19</sup> Der Altstädter Ring und die Straße Am Juliusturm sind übergeordnete Straßenverbindungen, die die Altstadt von den umliegenden Quartieren trennen und eine hohe Lärm- sowie Luftverschmutzung erzeugen. Aus diesem Grund soll eine Machbarkeitsstudie zur Verminderung der Verkehrs- und Umweltbelastung im Untersuchungsgebiet erarbeitet werden. Aufgrund der Bedeutung der beiden Straßen für den übergeordneten Verkehr, ist dieses Projekt im gesamtstädtischen Kontext zu prüfen.

### 3.3 Wohnen und Soziales



***Die Altstadt Spandau ist ein attraktiver Wohnort mit hoher Lebensqualität.***

Die funktionale Mischung mit ihrem Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten in einem attraktiven Umfeld bietet ideale Voraussetzungen für ein urbanes Leben in der Spandauer Altstadt. In einer stabilen sozialen Mischung leben Alteingesessene und Zugezogene generations- und kulturübergreifend zusammen. Die vielfältigen Wohnungsbestände der unterschiedlichen Bauepochen sind durch moderne, innovative Neubauprojekte, u.a. von Genossenschaften und Baugruppen, ergänzt. Das vielfältige soziale Angebot schafft Treffpunkte in der Altstadt und wird überbezirklich genutzt. Die Altstadt ist ein sicherer Ort für Bewohner und ihre Gäste.

#### 3.3.1 Wohnen

***(1) Strategische Ansätze***

- Stärkung der Altstadt als Wohnstandort
- Qualifizierung mit bezahlbaren Wohnungen für vielfältige Lebensstile und Altersgruppen
- Gewinnung neuer Mieter- und Wohngruppen
- Erweiterung und Qualifizierung wohnortnaher Freiräume
- Ermittlung und Ausschöpfung von Neubaupotenzialen
- Unterstützung von Erhaltungs- und Qualifizierungsmaßnahmen im Bestand.

***(2) Geplante Projekte im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz***

**Projekt 3.1 Entwicklungskonzept 'Wohnen in der Altstadt'**

Die Spandauer Altstadt nutzt die Potenziale eines Wohnstandortes bisher unzureichend. Um sie als Wohnstandort zu stärken, wird die Erarbeitung eines integrierten Entwicklungskonzeptes 'Wohnen in der Altstadt' vorgeschlagen. Themenschwerpunkte sind u.a. eine Erfassung leerstehenden Wohnraums und freier Büro- / Praxisflächen und die Prüfung der Chancen zu deren

Neuvermietung, eine Potenzialanalyse für studentisches wie auch höherwertiges Wohnen, die Prüfung von Nutzungskonflikten von (zunehmender) Wohnnutzung mit kerngebietstypischen Nutzungen und Veranstaltungen in der Altstadt sowie die Prüfung möglicher Neubaustandorte.

**(3) Weitere geplante Projekte, für die eine Finanzierung außerhalb des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz geprüft wird**

Weitere geplante Projekte, für die eine Finanzierung außerhalb des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz zu prüfen ist, liegen nicht vor.

**(4) Weitere Projektvorschläge**

- Beratung und Unterstützung interessierter Eigentümer- und Baugemeinschaften sowie Initiativen bei der Konzeption und Umsetzung experimenteller und generationenübergreifender Projekte
- Schaffung von neuen Wohnlagen am Wasser inklusive einer Uferpromenade mit Cafés und Einkaufsmöglichkeiten
- Gestalterische und funktionale Aufwertung des südöstlichen Bereichs von Stresow im Übergang zur Bahntrasse.

**3.3.2 Soziales**

**(1) Strategische Ansätze**

- Unterstützung multifunktionaler, generationenübergreifender Angebote (soziale Mischung)
- Verbesserung der Identifikation der Bürger mit der Altstadt (Innenwahrnehmung)
- Förderung der Begegnung der Generationen
- Schaffung von Angeboten / Begegnungsmöglichkeiten für Jugendliche
- Förderung von Menschen mit Migrationshintergrund, z.B. über Sprachförderung, Hilfe bei Behördenkontakten, informellen Austausch
- Sicherstellung der Nutzbarkeit öffentlicher Räume durch Menschen jeden Alters
- Ausbau vorhandener Einrichtungen und Ergänzung der Ausstattungen
- Verbesserung des Sicherheitsgefühls im öffentlichen Raum.

**(2) Geplante Projekte im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz**

**Projekt 3.2 Sanierung und Erweiterung des Seniorenklubs am Lindenufer (SKL) sowie Umgestaltung der Außenanlagen**

Der Seniorenklub Lindenufer (SKL) in der Mauerstraße 10a bietet vielfältige soziale Angebote, die verstärkt nachgefragt werden. Das Projekt beinhaltet die Sanierung des Gebäudes inkl. einer vorgeschalteten Schadstoffanalyse. Darüber hinaus sind eine Gebäude- und Angebotserweiterung zum interkulturellen Generationentreff sowie die Integration von Gastronomie am Havelufer inkl. Umgestaltung der Außenanlagen für einen besseren Bezug zum Bataardeau sowie zum Havelufer zu prüfen.

**Projekt 3.3 Konzept für die städtebauliche Kriminalprävention 'Sichere Altstadt'**

In dem zu erarbeitenden Konzept wird dargestellt, welche bauliche Maßnahmen, die das Sicherheitsgefühl für Bewohner und Besucher verbessern können, frühzeitig in der Planung von Projekte im öffentlichen Raum zu berücksichtigen sind (z.B. Beleuchtung und Umgestaltung der Fußgängerzone). Damit verbunden werden die voraussichtlichen Kosten und die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen dargestellt.

***(3) Weitere geplante Projekte, für die eine Finanzierung außerhalb des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz geprüft wird***

Weitere geplante Projekte, für die eine Finanzierung außerhalb des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz zu prüfen ist, liegen nicht vor.

***(4) Weitere Projektvorschläge***

- Gründung eines Kletterparks für die Allgemeinheit
- Schaffung neuer, kleinteiliger Angebote für junge Familien
- Schaffung neuer Frei- und Gestaltungsräume für Jugendliche
- Schaffung von Angeboten für Flüchtlinge / Menschen mit Migrationshintergrund
- Initiierung eines Projektkinderzirkus (unter Integration der Kinder, Jugendlichen und Eltern)
- Schaffung eines Familien-, Kultur- und Sportzentrums in der Altstadt.

### 3.4 Wirtschaft und Tourismus



***Die Altstadt Spandau ist ein moderner Einkaufs- und Erlebnisort mit überregionaler Strahlkraft.***

Die Altstadt Spandau hat ein klares, geschärftes Profil als moderner und zugleich traditionsbewusster Einkaufs- und Erlebnisort. Die Altstadt ist Magnet für Spandauer wie für Kunden aus den benachbarten Gemeinden Brandenburgs. Es gibt einen ausgewogenen Branchenmix. Die Tradition inhabergeführter Fachgeschäfte mit intensiver Kundenorientierung ist besonders stark ausgeprägt. Die Einzelhändler stehen aber auch für neue Trends und modernes Marketing.

Mit ihren Unterschieden im Angebot und im Einkaufsambiente ergänzen sich die beiden Schwerpunkte Altstadt und Spandau Arcaden vorteilhaft zu einem starken Spandauer Zentrum. Wochenmärkte und Veranstaltungen beleben den Standort und ergänzen das vorhandene Angebot. Die gute Durchmischung von Handel, Kultur und Verwaltung, die hervorragende Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die vom künftigen Geschäftsstraßenmanagement unterstützte Standortgemeinschaft der Geschäftsinhaber und sonstigen Akteure machen die Altstadt auch für Unternehmensansiedelungen interessant.

Das besondere historische Flair bietet Kunden, Besuchern und Touristen einen hohen Einkaufs- und Erlebniswert. Die historische Altstadt mit Kolonnen und die Zitadelle Spandau sind mit ihren baulichen Sehenswürdigkeiten in landschaftlich exponierter Wasserlage sowie den vielen kulturellen Highlights in das Gesamtberliner Tourismuskonzept eingebunden und ziehen jährlich tausende Besucher an.

#### 3.4.1 Wirtschaft

***(1) Strategische Ansätze***

- Förderung des Branchenmixes für vielfältige Käuferschichten
- Qualifizierung und Stärkung der Einzelhandelsangebote
- Durchführung von Imagekampagnen und Erweiterung der Öffentlichkeitsarbeit
- Erhöhung der Kundenfrequenz

- Stärkung des Arbeitsstandortes Altstadt Spandau
- Minimierung des Leerstands, Förderung ggf. auch von Zwischennutzungen
- Gewinnung neuer Unternehmen
- Ausbau der Kultur- und Kreativwirtschaft als Wirtschaftsfaktor
- Entwicklung und Umsetzung einer gemeinsamen Online-Strategie für den Einzelhandel der Altstadt
- Beratung und Aktivierung der Eigentümer und Gewerbetreibenden; Förderung der Bindung an die Altstadt bzw. des Engagements für die Altstadt.

## **(2) Geplante Projekte im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz**

### **Projekt 4.1 Geschäftsstraßenmanagement**

Ziel des Geschäftsstraßenmanagements ist es, gemeinsam mit Eigentümern, Gewerbetreibenden, Bürgern und weiteren lokalen Akteuren die Altstadt als lebendiges, überregional ausstrahlendes Hauptzentrum des Bezirks Spandau zu stärken. Mit Aufnahme der Altstadt Spandau in das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz soll die Arbeit des 2012 etablierten Altstadtmanagements als Geschäftsstraßenmanagement fortgeführt und ausgebaut werden. Das Geschäftsstraßenmanagement macht u.a. Öffentlichkeitsarbeit, stärkt die Kooperation und Vernetzung lokaler Akteure mit dem Ziel der Bildung einer selbsttragenden Standortgemeinschaft.

Im Einzelnen stehen folgende Ziele und Aufgaben im Mittelpunkt:

- Aktivierung und Beratung von Eigentümern,
- Unterstützung und Vernetzung der Einzelhändler und Unternehmen,
- Verbesserung des Branchenmixes,
- Initiierung gastronomischer Angebote am Havelufer,
- Unterstützung in der Schaufenstergestaltung,
- Weiterführung und Festigung der Kommunikationsstruktur in der Altstadt,
- Aktives Ansiedlungsmanagement,
- Leerstandsmanagement (u.a. Leerstandskataster),
- Öffentlichkeitsarbeit (Presse, Internet, Publikationen, Ausstellungen etc.).

Die nachfolgend dargestellten Projekte 4.1.1 bis 4.1.4 sind wichtige Bausteine innerhalb des Geschäftsstraßenmanagements.

#### **Projekt 4.1.1 Einrichtung eines 'Runden Tisches Gewerbe'**

An einem 'Runden Tisch Gewerbe' sollen die Akteure der lokalen Wirtschaft (Eigentümer und Gewerbetreibende) zusammen gebracht werden. Gemeinsam sollen Perspektiven und Projektideen insbesondere zum Branchenmix und zur Qualität des Angebots diskutiert und entwickelt werden. Die Sensibilisierung der Eigentümer für eine zukunftsfähige Gestaltung und Nutzung ihrer Immobilie(n) spielt dabei eine wesentliche Rolle.

Da der überwiegende Teil der Betriebe in der Altstadt Mieter ihrer Geschäftsflächen sind, liegt die größte Verantwortung für einen attraktiven Branchenmix bei den Eigentümern. Von hoher Bedeutung ist deshalb die direkte Ansprache der Eigentümer, um sie für ihre Eigenverantwortung zur Entwicklung der Altstadt zu sensibilisieren und in den Prozess zu integrieren. Perspektivisch könnte der 'Runde Tisch' in einen Gewerbeverein oder eine Sondergruppe des Wirtschaftshofes überführt werden.

#### **Projekt 4.1.2 Schaffung besonderer Beratungsangebote für Eigentümer und Gewerbetreibende**

Das äußere Erscheinungsbild und damit verbunden die Attraktivität der Fußgängerzone in der Altstadt (insbesondere Carl-Schurz-Straße und Breite Straße) hängt nicht nur von der Gestal-



tungsqualität des öffentlichen Raums, sondern auch von der Fassaden- und Schaufenstergestaltung der Geschäftsgebäude ab.

Zur Unterstützung der Gewerbetreibenden bei gestalterischen Fragen zur Optimierung der Schaufenstergestaltung, Warenpräsentation und Werbung soll ein Beratungsangebot initiiert und durch das Geschäftsstraßenmanagement begleitet werden, dies können z.B. Seminare, gemeinsame Gebietsbegehungen, professionelle Einzelberatungen oder Schaufensterwettbewerbe sein. Gegebenenfalls kann die Finanzierung der Beratungsangebote durch Teilnahmegebühren mitfinanziert werden.

Die realisierten Maßnahmen können eine Vorbildfunktion für andere Gewerbetreibende in der Nachbarschaft haben.

#### **Projekt 4.1.3 Aktives Ansiedlungsmanagement / Leerstands-beseitigung**

Leerstehende Geschäftsflächen verschlechtern das Erscheinungsbild eines Gewerbestandortes, bieten jedoch gleichzeitig Potenziale zur Stärkung der Branchenvielfalt und für innovative Zwischennutzungen.

Im Rahmen eines aktiven Leerstands- sowie Ansiedlungsmanagements werden durch das Geschäftsstraßenmanagement die vor allem in Obergeschossen und Höfen auftretenden leerstehenden Büroflächen und Gewerberäume ermittelt (Erarbeitung und Fortschreibung eines Leerstandkatasters). Darüber hinaus erfolgt eine Fortschreibung der Sortimentsanalyse aufbauend auf dem Zentren- und Einzelhandelskonzept 2013 und der Erhebung des Altstadtmanagements. Schließlich werden Unternehmen und sonstige Nutzer / Zwischennutzer akquiriert, um den Leerstand Schritt für Schritt abzubauen und ausgewählte Branchen zu stärken.

Innerhalb des Beteiligungsprozesses zum ISEK sind verschiedene Projektideen benannt worden, die im Rahmen des Geschäftsstraßenmanagements zu prüfen sind:

- Erweiterung des Angebotes einzigartiger und kreativer gastronomischer Einrichtungen
- die Förderung von Start-Up-Unternehmen (z.B. durch Start-Up-Info-Pakete in Kooperation mit dem Wirtschaftsförderung und der Industrie- und Handelskammer; unbürokratische Gewerberaumvermittlung)
- die Initiierung von Zwischennutzungen (Nutzung der Geschäftsräume für Werbemaßnahmen, kleinere Kunst- und Kulturprojekte, Pop-up-Stores und Pop-up-Restaurants, Co-Working-Spaces).

#### **Projekt 4.1.4 Initiierung wasserbezogener Gastronomie- und Freizeitangebote am Havelufer**

Um das Potenzial der Wasserlagen besser zu nutzen, sind wasserbezogene Freizeitangebote zu stärken. Hierzu gehören die Erweiterung des Gastronomieangebotes in exponierten Lagen und die Förderung der Angebote für Wassertouristen und Wassersportler.

#### **Projekt 4.2 Erarbeitung und Umsetzung eines gemeinsamen Marketingkonzeptes für Altstadt Spandau und Spandau Arcaden (Imagewandel)**

Die Altstadt Spandau und die Spandau Arcaden bilden gemeinsam das Hauptzentrum Spandaus. In der Außenwahrnehmung werden die beiden Teile jedoch als nicht zusammenhängend wahrgenommen; eine gemeinsame Vermarktung ist kaum vorhanden.

Das Projekt beinhaltet die Erarbeitung eines Marketingkonzeptes und die Initiierung einer Imagekampagne, in die die Öffentlichkeit intensiv eingebunden wird. Insbesondere ist darauf hinzuwirken, dass Koppelungsaktivitäten entstehen (Einkauf sowohl in den Arcaden wie auch in der Altstadt; Kombination von Sightseeing und Einkauf). Die Werbeaktivitäten sind zu verstärken.

#### **Projekt 4.3 Entwicklung einer Qualitätsoffensive**

Das Projekt beinhaltet verschiedene Maßnahmen, die im Rahmen einer Qualitätsoffensive gebündelt und miteinander vernetzt umgesetzt werden.

So können mit professioneller Unterstützung Seminare, Arbeitsgruppen oder 'Stadtwanderungen' im Sinne eines stadtinternen Erfahrungsaustausches durchgeführt werden, ggf. auch zusammen mit Gewerbetreibenden aus anderen Zentren in Berlin (erweiterter Gedankenaustausch). Die professionelle Unterstützung könnte über einen Gebietsfonds finanziert werden. Die übergeordnete Koordination wird vom Geschäftsstraßenmanagement übernommen.

Wesentliche Ziele der Qualitätsoffensive sind die Einführung einheitlicher Kernöffnungszeiten, die Unterstützung von verschiedenen Qualifizierungsmaßnahmen zur Personalförderung (Beratungs- und Servicequalität), zum Warensortiment und Dienstleistungsangebot, die Fortführung des Projekts 'Schaufensterkunst', die qualitative und konzeptionelle Aufwertung der Veranstaltungen und Märkte<sup>20</sup> und die Erarbeitung eines Leitsystems für das Auffinden von Geschäften (Koppelung mit dem eigenen Projekt zum Informations- und Leitsystem).

#### **Projekt 4.4 Aufbau eines virtuellen Kaufhauses als gemeinsames Shopping-Portal aller Geschäfte der Altstadt**

Vor dem Hintergrund der zunehmenden Konkurrenz durch den Online-Handel soll ein virtuelles Kaufhaus als gemeinsames Shopping-Portal aller Geschäfte der Altstadt im Internet aufgebaut werden. Mit dieser modernen Marketingmaßnahme soll die Entwicklung der Altstadt zu einem zukunftsfähigen Einkaufs- und Erlebnisort unterstützt werden. Angedacht sind auch die Einrichtung von virtuellen Showrooms und die Bestellmöglichkeit über das Internet.

Die Internetpräsenz soll jedoch nicht den aktiven Besuch im jeweiligen Geschäft ersetzen, sondern sogar zu diesem animieren. So kann im Internet auf die vielfältigen, einen Besuch lohnenden Angebote der Spandauer Altstadt aufmerksam gemacht werden. Zusätzlich können nur im Geschäft erhältliche Sonderangebote und Präsente oder einlösbare Gutscheine die Internetnutzer zu einem Besuch anregen.

#### **(3) Weitere geplante Projekte, für die eine Finanzierung außerhalb des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz geprüft wird**

Weitere geplante Projekte, für die eine Finanzierung außerhalb des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz zu prüfen ist, liegen nicht vor.

#### **(4) Weitere Projektvorschläge**

- Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für die teilweise Umnutzung der Altstadt zum Factory-Outlet
- Initiierung einer Messe der Kreativwirtschaft
- Planung und Bau eines Anlegers mit Dalben und einer Landungsbrücke.

### **3.4.2 Tourismus**

#### **(1) Strategische Ansätze**

- Profilierung der besonderen stadträumlichen Qualitäten ('historischer Siedlungskern in Wasserlage') als Alleinstellungsmerkmal
- Schaffung/ Förderung von zusätzlichen Kultur- und Freizeitangeboten
- Gemeinsame Vermarktung von Altstadt und Zitadelle
- Aufbau eines Leit- und Informationssystem zur Verbesserung der Wahrnehmung und Auffindbarkeit landschaftlicher und baulicher Potenziale
- Ausbau saisonaler wasserbezogener Gastronomie- und Freizeitangebote in Verknüpfung mit der Altstadt
- Bessere Nutzung der Potenziale des Wassertourismus

---

<sup>20</sup> Im Rahmen der durchgeführten Bürgerbeteiligung sind die Erweiterung des Weihnachtsmarktes auf einige Hinterhöfe, die Umgestaltung und Beschilderung des Weihnachtsmarktes, die Gestaltung der Rückwände der Marktstände und ein Wettbewerb 'Der schönste Weihnachtsmarktstand' diskutiert worden. Diese Ideen sind im Rahmen des Projektes zu prüfen.

- Stärkung touristischer Highlights; Ausbau der Erlebnisqualitäten der Altstadt mit Zitadelle und Havelraum
- Verknüpfung Tourismus mit Kultur und Kunst.

**(2) Geplante Projekte im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz**

**Projekt 4.5 Gemeinsames Marketingkonzept für Altstadt und Zitadelle**

Für die verstärkte Nutzung der gemeinsamen touristischen Potenziale der Zitadelle und der Altstadt werden zielgruppenorientierte Angebote und entsprechende Werbemaßnahmen in einem Tourismuskonzept definiert. Maßnahmen zur besseren räumlichen Verknüpfung der beiden Standorte (Grünzüge, Brücken, Informations- und Wegeleitsystem, Sichtachsen) sind darin einzubeziehen.

**Projekt 4.6 Wiederherstellung des Durchgangs zum Innenhof des Gotischen Hauses**

Im Kontext der geplanten übergreifenden Hofkonzeption zur Steigerung der historischen und kulturellen Funktions- und Erlebnisvielfalt der Altstadt ist die Wiederherstellung des Durchgangs zum Innenhof des Gotischen Hauses vorgesehen. Gekoppelt an das touristische und kulturelle Angebot im Gotischen Haus sind gastronomische Nutzungen und Hofkonzerte denkbar.

**Projekt 4.7 Blindenmodell von der historischen Altstadt**

Mit dem Ziel der Förderung des barrierefreien Tourismus ist die Anfertigung eines Blindenmodells der historischen Altstadt Spandau geplant. Es bietet dem Betrachter einen Überblick aus der Vogelperspektive und ermöglicht vor allem Sehbehinderten, die Topografie und die Gebäude der historischen Altstadt mit der St. Nikolai-Kirche und dem Rathausturm dreidimensional zu ertasten. Erläuterungen in Blindenschrift geben Orientierungshilfen. Erforderliche Planunterlagen können durch die Verwaltung bereitgestellt werden.

Ergänzend zur Erarbeitung eines Modells kann über das Geschäftsstraßenmanagement ein Beitrag für die Online-Plattform [berlinfuerblinde.de](http://berlinfuerblinde.de) erarbeitet werden.

**(3) Weitere geplante Projekte, für die eine Finanzierung außerhalb des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz geprüft wird**

- Beitrag zur Online-Plattform '[berlinfuerblinde.de](http://berlinfuerblinde.de)'

**(4) Weitere Projektvorschläge**

- Umsetzung einer wasserseitigen Beschilderung 'Willkommen in der Altstadt Spandau'
- Förderung von Angeboten der Flussschifffahrt
- Schaffung neuer Liegeplätze am Altstadtufer
- Eröffnung eines Cafés auf der nördlichen Spree-Havel-Spitze
- Einrichtung eines Badeschiffs auf der Havel.

### 3.5 Landschaft und Klima



***Die Altstadt Spandau ist ein nachhaltiger Stadtraum mit besonderer Erholungsqualität am Zusammentreffen von Spree und Havel.***

Die Altstadt wird im Sinne der nachhaltigen, klimagerechten Stadtentwicklung zukunftsfristig weiterentwickelt. Das Netz der Wasserwege und Grünzüge um die Altstadt bildet dessen 'grün-blauen Mantel' und ist ein Bindeglied zum Havelland. Die wassergeprägten Grünräume sind in ihrer Einzigartigkeit vor der historischen Stadtkulisse stadtgestalterische Identifikationsgeber und Erholungs- und Freizeitreservoir für Bewohner, Beschäftigte und Besucher. Gemeinsam tragen die Grünräume und der nachhaltig entwickelte Stadtraum in besonderem Maße zur Verbesserung des Stadtklimas und zur Stabilisierung des Artenreichtums bei.

#### 3.5.1 Landschaft

##### ***(1) Strategische Ansätze***

- Öffnung der Uferzone und des Mündungsbereichs der Spree für die Allgemeinheit
- Erweiterung der Grünverbindungen zur gesamtstädtischen Vernetzung
- Erweiterung der Grünflächen in der Altstadt
- Aufwertung im Umfeld des Mühlengrabens
- Steigerung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität in den öffentlichen Grünanlagen
- Erhaltung und Neupflanzung von Stadtbäumen.

##### ***(2) Geplante Projekte im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz***

#### **Projekt 5.1 Aufwertung der öffentlichen Grünanlage an der Spreemündung (Zusammenfluss v. Spree und Havel)**

Im Bereich der Spreemündung, dem 'Spandauer Horn', ist faktisch keine vernetzte Grünstruktur vorhanden. Die Erholungs- und Aufenthaltsqualität entspricht in keiner Weise der besonderen Lage am Zusammenfluss von Spree und Havel vor einer historischen Stadtkulisse.

Das Projekt beinhaltet die Schaffung eines öffentlichen Grünzugs am nördlichen Spreeufer / am Spandauer Horn als Lückenschluss im Rad- und Fußwegenetz. Der Landschaftsraum wird damit aufgewertet und das historische Erbe mit der Kulisse der Altstadt und der ehemaligen Geschützgießerei als einmaliger Flussprospekt in Szene gesetzt.

Im Rahmen eines Ausbauprogramms für Bundeswasserstraßen ist eine Verbreiterung der Spreemündung geplant. Die dazu anstehende Veränderung des nordöstlich liegenden Uferbereichs bietet die Möglichkeit zu einer Akzentuierung dieser Uferzone und muss bei der Planung eines öffentlichen Grünzugs berücksichtigt werden. Außerdem sind die Machbarkeitsstudie für eine Brückenverbindung zwischen Zitadelle und Stresow (siehe eigenes Projekt) und der mögliche Havel-Rundweg bei der Planung zu berücksichtigen.

#### **Projekt 5.2 Schaffung eines öffentlichen Grünzugs entlang des südlichen Spreeufers**

Das südliche Spreeufer, an dem auch das Grundstück der ehemaligen Geschützgießerei liegt, ist vorwiegend gewerblich genutzt. Wie auf der nördlichen Spreeuferseite ist auch hier die Schaffung eines Grünzugs mit Rad- und Fußweg geplant. Beide Maßnahmen ergänzen sich als Pendants zur Aufwertung des Landschaftsraums am Zusammenfluss von Spree und Havel. Die Machbarkeitsstudie für eine Brückenverbindung zwischen Zitadelle und Stresow (siehe eigenes Projekt) und der mögliche Havel-Rundweg sind bei der Planung zu berücksichtigen. Das Projekt ist räumlich und zeitlich verbunden mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie für die ehemalige Geschützgießerei (siehe eigenes Projekt).

#### **Projekt 5.3 Herstellung eines Ufergrünzugs entlang des östl. Havelufers zw. Charlottenbrücke und Bahnbrücke**

Wie das räumlich anschließende südliche Spreeufer sind auch weite Teile des östlichen Havelufers nicht öffentlich zugänglich und in Teilen gewerblich genutzt. Im Verbund mit dem südlichen Spreeufer soll ein öffentlicher Grünzug mit Rad- und Fußweg entstehen. Die Machbarkeitsstudie für eine Brückenverbindung zwischen Zitadelle und Stresow (siehe eigenes Projekt) und der mögliche Havel-Rundweg sind bei der Planung zu berücksichtigen.

#### **Projekt 5.4 Aufwertung Mühlengraben und Schaffung von Aufenthaltsflächen**

Der Mühlengraben als historischer Wasserlauf um die Altstadt ist unzureichend gestaltet und bietet keine Aufenthaltsqualität. In einer Machbarkeitsstudie sind mögliche neue Nutzungen am Mühlengraben sowie die Neugestaltung der Uferbereiche mit dem Ziel der Aufwertung als 'grün-blaues Band' mit hoher Aufenthaltsqualität zu prüfen. Der historische Mühlengraben soll die 'Altstadtinsel' betonen. Die Planung der Neugestaltung soll mit einer intensiven Bürgerbeteiligung verbunden werden. Eine bereits formulierte Bürgeridee war z.B. die Initiierung eines Kunsthandwerksmarkts entlang des Mühlengrabens. Die Ermittlung von Kosten und Wirtschaftlichkeit der erforderlichen Maßnahmen ist Teil der Machbarkeitsstudie.

#### **Projekt 5.5 Schaffung einer öffentlichen Grünanlage nördlich der Hertefeldstraße inkl. Treppenanlage**

Mit dem am 09.03.2010 beschlossenen vorhabenbezogenen Bebauungsplan 5-75 VE wurde für das brachliegende Grundstück zwischen der Hertefeldstraße und der Straße Am Juliusturm der Bau einer Seniorenresidenz verfolgt. Dieses Vorhaben kann nach derzeitigem Planungsstand voraussichtlich aus technischen Gründen nicht mehr umgesetzt werden. In Abstimmung mit dem Eigentümer sollte die Integration der Fläche in die konzeptionelle Neugestaltung des Lindenufers geprüft werden.

#### **Projekt 5.6 Freistellen von Sichtachsen und Durchblicken im Zitadellenumfeld**

Die Spandauer Altstadt und die Zitadelle sind bedeutende bauhistorische Pendants im Havelraum. Gegenseitige Blickbeziehungen auf die eindrucksvollen Silhouetten sind jedoch kaum möglich. Ziel ist daher, Sichtfelder im näheren und fernerem Zitadellenumfeld herzustellen. Hierfür ist die Machbarkeitsstudie 'Zitadelle Spandau' als wesentliche Grundlage zu berücksichtigen.

tigen.<sup>21</sup> Darin wurden die vorhandenen und zu entwickelnden Blickbeziehungen zur Zitadelle in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Fachbereich Naturschutz und Grünflächen des Bezirks Spandau untersucht. Bei allen Maßnahmen wird der Pflege- und Entwicklungsplan für das Zitadellenglaci berücksichtigt.

#### **Projekt 5.7 Freiraum- und Entwicklungskonzept für das Zitadellenumfeld (Glacis)**

Für die Sicherung eines einheitlichen Gestaltkonzeptes sowie einer kontinuierlichen Pflege und Entwicklung des Glacis soll ein Freiraum- und Entwicklungskonzept aufgestellt werden. Darin sind die verschiedenen Schutzgebietskategorien und die damit verbundenen Erfordernisse und Auflagen besonders zu beachten. Die Gestaltung eines Natur- und Kulturerfahrungsraums auf dem Glacis (siehe eigenes Projekt) ist bei der Konzeption des Freiraum- und Entwicklungsplans zu berücksichtigen.

#### **Projekt 5.8 Natur- und Kulturerfahrungsraums auf dem Glacis**

Das Projekt beinhaltet die Gestaltung eines sogenannten 'Natur- und Kulturerfahrungsraums' zur Lenkung der Besucher auf dem die Zitadelle umgebenden Erdwall (Glacis). Die Projektidee stammt aus der Machbarkeitsstudie 'Zitadelle Spandau'.

Im Vorfeld einer Umsetzung sind die besonderen naturschutzrechtlichen Erfordernisse zu prüfen. Der Freiraum- und Entwicklungsplan für das Zitadellenglaci ist zu berücksichtigen.

#### **Projekt 5.9 Herstellung eines Generationengartens**

Im Ergebnis der Machbarkeitsstudie 'Das neue Lindenufer' von 2012 wurde unter Teilnahme der Bürgerinnen und Bürger die Herstellung eines Generationengartens südlich der Juliusturmbrücke vorgeschlagen. Dort befinden sich bereits gärtnerische Flächen am Lindenufer. Der Garten soll das Zusammenleben der Generationen im öffentlichen Raum stärken. Damit verbunden sollen Obstgehölze, Sträucher und Stauden gepflanzt und Pflanzbeete behindertengerecht als Hochbeete angelegt werden.

#### **(3) Weitere geplante Projekte, für die eine Finanzierung außerhalb des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz geprüft wird**

- Aufwertung der Aufenthaltsfläche am Lindenufer<sup>22</sup>
- Erweiterung des Spielplatzes Stresow für Kinder über sechs Jahren<sup>23</sup>

#### **(4) Weitere Projektvorschläge**

- Straßenbaum-Standortkonzeption (u.a. mit einer Bewertung des Baumbestandes)
- Gestaltung und Pflege des Zitadellenumfeldes.

---

<sup>21</sup> Im Dezember 2014 wurde eine Machbarkeitsstudie für das Umfeld der Zitadelle vom Planungsbüro Henningsen Landschaftsarchitekten BDLA im Auftrag des Bezirksamtes Spandau von Berlin erstellt. Ziel der Studie war die 'Steigerung des Erlebniswertes des Baudenkmals Zitadelle Spandau durch eine naturverträgliche und besucherfreundliche Entwicklung des Zitadellenumfeldes'.

<sup>22</sup> Bereits seit 2011 werden Maßnahmen zur Aufwertung und Neugestaltung des Lindenufers zwischen Juliusturmbrücke und Charlottenbrücke umgesetzt. Die Maßnahmen sollen bis Ende 2015 abgeschlossen werden. Es werden neue Plätze am Wasser gestaltet, die Zugänge zur Altstadt betont und Spreeblicke inszeniert. Langfristig soll die Nutzbarkeit und Gestaltung vorhandener Grünflächen, Wegeverbindungen sowie Spiel- und Sportflächen überprüft und ggf. bedarfsorientiert verbessert werden.

<sup>23</sup> Für die Altersgruppe 12-18 Jahren gibt es in der Spandauer Altstadt derzeit keine adäquaten Spielangebote. Da die Altersgruppe in den angrenzenden Wohngebieten der Altstadt stark vertreten ist, sollte der allgemeine Spielplatz Stresow durch zusätzliche, altersspezifische Angebote für ältere Kinder erweitert werden.

### 3.5.2 Klima

#### **(1) Strategische Ansätze**

- Verbesserung der Energieeffizienz der öffentlichen und privaten Gebäude (z.B. energetische Sanierung)
- Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch Energieeinsparung und Energieeffizienz insbesondere im Bereich Gebäude und Verkehr
- Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Fassaden- oder Dachflächenbegrünung und Photovoltaikanlagen)
- Unterstützung bei der Veränderung des Verhaltens von Gebäudenutzern, Verkehrsteilnehmern und Konsumenten
- Erweiterung und optimale Bewirtschaftung des Stauraums in der Mischkanalisation zur Verringerung von Überläufen in Spree und Havel
- Umsetzung bestehender und geplanter Gewässerentwicklungskonzepte (Spreeraum)
- Anpassung an veränderte Klimabedingungen, insbesondere Extrem-Wetterlagen
- Entsiegelung un bebauter Flächen (z.B. Hofflächen und geeignete Flächen im Straßenraum)
- Ergänzung des Bestandes kleinflächiger Grünflächen im Siedlungsraum
- Erhaltung und Neupflanzung von Stadtbäumen.

#### **(2) Geplante Projekte im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz**

##### **Projekt 5.10 Beratung Energetische Erneuerung**

Der größte Teil des Immobilienbestandes in der Altstadt Spandau ist in privater Hand und muss in die angestrebte Erneuerung der Altstadt miteinbezogen werden. Dazu gehört auch die Beratung der Eigentümer zu Themen der Modernisierung / Sanierung unter Berücksichtigung der energetischen Ertüchtigung der Gebäude. Aufgrund der vorliegenden Erfahrungen aus der bisherigen Arbeit der KlimaWerkstatt Spandau soll die Beratung auf 2 Ebenen erfolgen. Zum einen durch allgemeine Beratungsangebote wie z. B. Veranstaltungen oder themenbezogene Stammtische. Zum anderen soll durch aktive und persönliche Beratung den Eigentümern individuelle Handlungsoptionen aufgezeigt werden. Die individuelle Beratung soll durch das Vor-Ort-Büro und auf Grundlage des Konzeptes 'KfW Energetische Sanierung' (siehe 'Weitere Projektvorschläge') geleistet werden. Bei Bedarf ist auch eine Beratung direkt in der Immobilie sinnvoll. Zusammen mit dem Geschäftsstraßenmanagement sollen – analog zu erfolgreichen Projekten in der Müllerstraße (Wedding) und Residenzstraße (Reinickendorf) – Geschäftsleute auf die Möglichkeiten angesprochen werden, wie durch sanierte und gut beleuchtete Schaufenster die Außendarstellung verbessert und gleichzeitig Energie und damit Geld gespart werden kann.

Für das Beratungsangebot ist der Standort der KlimaWerkstatt in der Moritzstraße 8 in Verbindung mit der geplanten Stadtwerkstatt (siehe eigenes Projekt) zu prüfen.

##### **Projekt 5.11 Machbarkeitsstudie zur Klimaanpassung**

Die Altstadt weist einen hohen Handlungsbedarf im Hinblick auf eine Anpassung an mögliche Klimafolgen auf. In einer Machbarkeitsstudie sind entsprechende Maßnahmen und Szenarien zu entwickeln und zu prüfen. Im Rahmen der Erarbeitung sollen u.a. Analysen zu Starkregenereignissen, Hitzeresistenz und Bioklima durchgeführt und Maßnahmenkataloge für Dach- und Fassadenbegrünung, Innenhofbegrünung, Regenrückhaltung und Solarpotenzialflächen erarbeitet werden.<sup>24</sup>

---

<sup>24</sup> Dach- und Fassadenbegrünungen können wesentlich zum Schutz vor übermäßiger Überhitzung beitragen. Begrünte Innenhöfe helfen, Regenwasser zurückzuhalten. Es ist zu prüfen, ob es in der Altstadt Schwachstellen gibt, die bei Extremniederschlagsereignissen schnell zu Problembereichen werden können (z. B. Tiefgaragen, die mit Wasser volllaufen; tiefliegende Keller, in denen sich elektrische Anlagen befinden, etc.).

***(3) Weitere geplante Projekte, für die eine Finanzierung außerhalb des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz geprüft wird***

- Konzept Energetische Stadtsanierung (KfW)
- Weiterführung der KlimaWerkstatt Spandau<sup>25</sup>

***(4) Weitere Projektvorschläge***

- Erarbeitung eines integrierten Fernwärme- / Energieversorgungskonzeptes.

---

<sup>25</sup> Die KlimaWerkstatt Spandau ist ein Projekt der Leitstelle für Nachhaltigkeit und Klimaschutz des Bezirksamtes Spandau mit dem Ziel, den Diskurs zu Klimaschutz und Klimaanpassung zu stärken. Die Werkstatt besteht seit 2012 in der Moritzstraße 8 und wird mit Mitteln des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung und vom Bezirklichen Bündnis für Wirtschaft und Arbeit gefördert. Die Klimawerkstatt soll weitergeführt und ausgebaut werden (neue Themen u.a. nachhaltige Mobilität, 'Nutzen statt Besitzen', Recycling / Reparieren)



### 3.6 Bildung und Kultur



***Die Altstadt Spandau ist ein anziehendes gesellschaftliches und kulturelles Zentrum mit kreativer Vielfalt.***

Die Altstadt ist vielfältig und lebendig. Auch nach Geschäftsschluss beleben generationsübergreifende Freizeit-, Kultur- und Bildungseinrichtungen das gesellschaftliche und kulturelle Zentrum. Vielfältige Angebote im Zentrum Spandaus liefern positive Impulse zur sozioökonomischen Stabilisierung auch angrenzender Räume und haben eine starke Anziehungskraft für Bewohner und Touristen. Dem demografischen Wandel folgend, sind die Einrichtungen barrierefrei nutzbar.

#### 3.6.1 Bildung

##### ***(1) Strategische Ansätze***

- Bedarfsgerechter Ausbau und Sanierung der Bildungseinrichtungen
- Sicherung der Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen für Bildung und Freizeit (v.a. Barrierefreiheit)
- Öffnung und teilweise Umgestaltung öffentlicher Gebäude und Anlagen entsprechend den gewachsenen Bedürfnissen nach Begegnungs- und Beteiligungsmöglichkeiten.

##### ***(2) Geplante Projekte im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz***

##### **Projekt 6.1 Sanierung der Musikschule und Umgestaltung des Innenhofes**

Das Gebäude der Musikschule in der Moritzstraße 17 ist stark sanierungsbedürftig und nicht barrierefrei. Um das Gebäude weiterhin nutzen zu können, muss es unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten saniert und umgebaut werden. Damit verbunden sind die Herstellung

von Barrierefreiheit, die Erneuerung der Sanitäreinrichtungen, die Sanierung des Dachs sowie Brandschutzmaßnahmen. Auch die Erneuerung der Außenanlagen ist zu prüfen.<sup>26</sup>

### **Projekt 6.2 Sanierung des Daches der Stadtbibliothek**

Das Dach der Stadtbibliothek, eine der wichtigsten sozialen und kulturellen Einrichtungen Spandaus und städtebauliches Merkzeichen in der Carl-Schurz-Straße 13 ist baufällig und muss saniert werden.

### **(3) Weitere geplante Projekte, für die eine Finanzierung außerhalb des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz geprüft wird**

Weitere geplante Projekte, für die eine Finanzierung außerhalb des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz zu prüfen ist, liegen nicht vor.

### **(4) Weitere Projektvorschläge**

- Neubau einer Turnhalle auf dem Gelände der ehemaligen Reiterstaffel.

## **3.6.2 Kultur**

### **(1) Strategische Ansätze**

- Bedarfsgerechter Ausbau und Sanierung der Kultureinrichtungen
- Sicherung der Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen für Kultur und Freizeit (v.a. Barrierefreiheit)
- Schaffung zusätzlicher Kultur- und Freizeitangebote
- Öffnung und teilweise Umgestaltung öffentlicher Gebäude und Anlagen entsprechend den gewachsenen Bedürfnissen nach Begegnungs- und Beteiligungsmöglichkeiten.

### **(2) Geplante Projekte im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz**

### **Projekt 6.3 Machbarkeitsstudie für die bauliche Erweiterung des Kulturhauses**

In der Spandauer Altstadt ist das Kulturhaus in der Mauerstraße 6 ein starker kultureller Anziehungspunkt. Die Räumlichkeiten sind zurzeit voll ausgelastet. Das bestehende Gebäude hat bauliche, technische und gestalterische Mängel; u.a. ist der Eingangsbereich nezugestalten und die Technik für die Theaterbühne zu erneuern. Hierzu ist eine Machbarkeitsstudie zu erarbeiten, welche den Sanierungsbedarf, weitere Nutzungsangebote und deren Tragfähigkeit sowie entsprechend eine bedarfsorientierte bauliche Erweiterung des Gebäudes prüft. Eine Potenzialfläche für eine bauliche Erweiterung ist der südöstlich angrenzende Parkplatz. Die Prüfung der Kosten und der Wirtschaftlichkeit ist Teil der Studie.

### **Projekt 6.4 Sanierung und Erweiterung des Kulturhauses**

Das Projekt umfasst die Sanierung und Erweiterung des Kulturhauses auf Basis der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie. Vor Beginn von Baumaßnahmen ist eine Schadstoffanalyse durchzuführen. Es wird angeregt, im Rahmen der Maßnahme auch die Außenanlagen nezugestalten und nutzungsstrukturell einzubinden.

### **Projekt 6.5 Sanierung des Daches des Gotischen Hauses**

Das unter Denkmalschutz stehende Gotische Haus in der Breite Straße 32 wird als Bildungs-, Begegnungs- und Informationszentrum (Tourist-Info) sowie zusätzlich im Obergeschoss als Museum genutzt. Das baufällige Dach ist unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu sanieren.

---

<sup>26</sup> Bereits 2013 wurde vor dem Hintergrund, die Musikschule in der Moritzstraße 17 dauerhaft weiter zu betreiben, eine Kostenschätzung für den absehbaren Sanierungs- und Modernisierungsbedarf erarbeitet (Planungsbüro Hagemann + Liss Architekten im Auftrag des Bezirksamts Spandau). Im Falle einer neuen Nutzung muss eine Neubewertung erfolgen.

**Projekt 6.6 Sanierung und Umgestaltung der Kunstremise sowie der Außenanlagen**

Die alte Stadtmauer am Viktoria-Ufer / Ecke Judenstraße steht unter Denkmalschutz. In den angrenzenden Remisen sind kulturelle Nutzungen etabliert. Die geplante Erweiterung der Ausstellungsangebote erfordert eine Sanierung und Umgestaltung der Kunstremisen; auch die Außenanlagen sind zu erneuern. Im Kontext der Maßnahmen sind auch eine Neugestaltung des Uferbereichs am Mühlengraben und die Verknüpfung mit dem zukünftigen Standort der Volkshochschule, dem Haus der Gesundheit, zu prüfen.<sup>27</sup>

**Projekt 6.7 Neugestaltung / Sicherung der Grabungsfunde im archäologischen Keller**

Im archäologischen Keller am Reformationsplatz 3-4 sind Grabungsfunde (Klostermauern, Skelette sowie ein Brunnen aus dem 13. Jahrhundert) zu besichtigen. Diese sind langfristig zu sichern. Die Präsentation / Information der archäologischen Funde durch ein Schaufenster am Reformationsplatz sind neu zu gestalten.

**Projekt 6.8 Um- und Neubau des Eingangsbereiches der Zitadelle**

Als Beitrag zur Verbesserung der Verknüpfung von Zitadelle und Altstadt, ist der Eingangsbereich der Zitadelle denkmalgerecht und besucherfreundlich neuzugestalten. Hierzu gehören die Installation von Hinweistafeln unter Berücksichtigung des Informations- und Wegeleitsystems (siehe eigenes Projekt) sowie eine Verbesserung der Beleuchtung.

Für die Maßnahmen ist die Machbarkeitsstudie 'Zitadelle Spandau' als wesentliche Grundlage zu berücksichtigen.

**(3) Weitere geplante Projekte, für die eine Finanzierung außerhalb des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz geprüft wird**

- Neubau eines Gebäudes auf dem Vorplatz der Remisen<sup>28</sup>

**(4) Weitere Projektvorschläge**

- Erweiterung der Angebote in der Kunstremise
- Erweiterung des Angebotes der Reformationskirche
- Initiierung von 'Parkhauskonzerten' am Stabholzgarten
- Initiierung eines jährlichen Kunstpreises für hochwertige Kunst im öffentlichen Raum.

---

<sup>27</sup> Im Rahmen des Projekts sind die Maßnahmenvorschläge des sozial-kulturellen Netzwerks casa e.V. zu prüfen, die den Ausbau der Angebote sowie die entsprechenden baulichen Umbau- bzw. Neubauanforderungen beinhalten.

<sup>28</sup> Zusätzlich zur Sanierung und Umgestaltung der Remisen kommt ggf. auch eine Flächenerweiterung in Form eines Neubaus auf dem Vorplatz in Frage. Auch hierzu wird auf die Maßnahmenvorschläge des sozial-kulturellen Netzwerks casa e.V. verwiesen. Hier hat bis in die 1960er Jahre hinein ein historisches Gebäude gestanden; mit dem Neubau kann der historische Bezug wiederhergestellt werden. Damit verbunden ist eine erforderliche Neuplatzierung des Spielplatzes.

#### **4 Organisation der Umsetzung, Gesamtsteuerung, Partizipation und Kommunikation**

Für eine zielgerichtete und effiziente Umsetzung des Erneuerungsprozesses respektive der Gesamtmaßnahme bedarf es verschiedener übergeordneter Projekte und moderierter Beteiligungsverfahren.

##### **Projekt Ü.1 Gebietsmanagement**

Aufgaben des Gebietsmanagements sind die Unterstützung des Bezirks bei der Umsetzung der Gesamtmaßnahme und der Projekte, die Koordination vertiefender bzw. maßnahmenvorbereitender Planungen, die Erstellung / Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht, die Koordinierung der Öffentlichkeitsarbeit sowie die Fortschreibung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts. Das Leistungsbild ist in Abgrenzung von Aufgaben des Bezirks und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt noch im Einzelnen festzulegen.

##### **Projekt Ü.2 Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung**

Eine breit angelegte Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen der Programmumsetzung trägt zur Information der Bewohnerschaft bei und fördert die Kommunikation und das Engagement im Programmgebiet. Die Berichterstattung in den Medien verankert die Qualitäten und die Herausforderungen im Programmgebiet in der Öffentlichkeit.

Mit einer umfassenden übergreifenden und projektbezogenen Öffentlichkeitsarbeit wird auf den Stadtentwicklungsprozess im Fördergebiet sowie die geplanten und umgesetzten Maßnahmen aufmerksam gemacht. Hierzu sind z.B. Informationsveranstaltungen, Plakate, Flyer, Broschüren und eine Internetpräsentation geeignet (vgl. auch die im Rahmen der ISEK-Erarbeitung durchgeführte Online-Beteiligung). Veröffentlichungen sollten ein wiedererkennbares, einheitliches Corporate Design aufweisen. Wichtige Projekte sollten durch umfassende Partizipationsverfahren begleitet werden.

##### **Projekt Ü.2.1 Erarbeitung einer Standortbroschüre**

Mit Hilfe einer Standortbroschüre soll für den Wirtschaftsstandort der Altstadt Spandau geworben werden. Die Broschüre ist eine Grundlage, um Investoren und Gewerbetreibende zu akquirieren und langfristig an den Standort zu binden. Die Broschüre stellt Rahmenbedingungen und Standortvorteile des Immobilien- und Gewerbestandorts Altstadt Spandau anschaulich und prägnant dar. Sie enthält wesentliche Marktdaten, aktuelle Standortentwicklungen sowie gibt Hinweise zu potenziellen Entwicklungsflächen (leer stehende Gewerbeeinheiten und Brachflächen). Im Vorfeld sind die Flächenpotenziale zu ermitteln und ein lokaler Gewerbemietenspiegel zu erarbeiten.

##### **Projekt Ü.2.2 Entwicklung und Implementierung einer Website / App für die Altstadt**

Das Projekt beinhaltet die Entwicklung einer interaktiven Website / App mit u.a. aktuellen Kultur- und Freizeitangeboten ('Wohin in Spandau'), einem Shopping-Portal (siehe eigenes Projekt) und die Ausarbeitung von Erlebniswanderwegen / thematischen Altstadt Rundgängen. Es soll eine Verknüpfung mit weiteren interaktiven Projekten z.B. zur Barrierefreiheit oder zu Einkaufsangeboten erfolgen.

Die Angebote der Rundgänge sollen barrierefrei gestaltet werden (u.a. Video- und Audiobeiträge, Flyer, Modelle).

Damit Außenstehende sich vor und während des Besuchs überall und zu jeder Zeit individuell informieren können, ist die Einrichtung einer Altstadt-App denkbar. Diese kann auch auf gastronomische Einrichtungen ausgeweitet werden. Gleichzeitig können unterschiedliche Erlebnisrouten wie ein 'Archäologischer Pfad' oder eine 'Route mit Wasserblick' unter Einbeziehung von thematischen Rastplätzen über das Mobiltelefon angeboten werden.

### **Projekt Ü.3 Einrichtung einer Stadtwerkstatt**

Zur Sicherstellung von Beteiligungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten interessierter Bürgerinnen und Bürger an der weiteren Gebietsentwicklung soll eine Stadtwerkstatt als Treffpunkt eingerichtet werden. Gemeinsam behandelte Themen können u.a. die Mitwirkung am Gestaltungskatalog, an der Werbeanlagenkonzeption sowie der Gestaltung der zentralen Plätze der Altstadt sein. Das Vor-Ort-Büro soll aber auch Beratungs- und Informationsstelle zur zukünftigen Entwicklung in der Altstadt sein.

Die Projektidee der Stadtwerkstatt wurde bereits zu einem früheren Zeitpunkt als Kooperationsprojekt mit dem Wirtschaftshof 2013 entwickelt und im Rahmen eines Projektauftrags der Nationalen Stadtentwicklungspolitik eingereicht; diese Konzeption soll berücksichtigt werden. Eine Koppelung mit der 'Klimawerkstatt' ist zu prüfen.

### **Projekt Ü.4 Gebietsfonds**

Mit dem Ziel der Aktivierung und Unterstützung von privatem Engagement werden in Fördergebieten des Städtebaulichen Denkmalschutzes seit 2014 Gebietsfonds zur Mitfinanzierung von Maßnahmen eingesetzt. Zur Profilierung und Standortaufwertung können Fördermittel sowohl für Investitionen als auch für investitionsvorbereitende und investitionsbegleitende Maßnahmen beantragt werden, solange die Maßnahmen den Zielen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes entsprechen und in das denkmalpflegerische Konzept passen. Förderfähig sind höchstens 50 % der Fördersumme. Die restlichen 50 % müssen als monetärer Eigenanteil erbracht werden. Die Fördermittelsumme je Maßnahme soll 10.000 Euro nicht überschreiten. Ein lokales Gremium entscheidet in einem transparenten Auswahlverfahren über die Vergabe der Mittel (auf Basis zuvor festgelegter Kriterien zur Bewertung und Priorisierung der Maßnahmen). Das Gremium sollte sich aus Eigentümern, Unternehmern, Initiativen, Bewohnern und sonstigen lokalen Akteuren zusammensetzen.

## 5 Maßnahmen-, Durchführungs- und Finanzierungsübersicht

### Kriterien für eine Prioritätensetzung

Die Altstadt Spandau ist durch zahlreiche sich überlagernde und beeinflussende Problemlagen gekennzeichnet. Angesichts ihrer hohen Relevanz und Komplexität ist neben einer ganzheitlich angelegten Entwicklungsstrategie eine gezielte, programmübergreifende und langjährige – auch über das Jahr 2025 hinausgehende – öffentliche Förderung erforderlich. Unter dieser Prämisse kann der Altstadt eine städtebauliche, soziale und ökonomische Stabilisierung und eine nachhaltige Zukunftsperspektive eröffnet werden.

Die Beteiligung der Fachämter und interessierten Bürgerschaft war ein wesentlicher Schritt für die Ermittlung der prioritären Projekte sowie zur Festigung der Mitwirkungsbereitschaft an der Umsetzung des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz. Die Ergebnisse der Beteiligung sind in die Projektbeschreibungen und in die Prioritäten-Rangfolge eingeflossen.

Für die Prioritätensetzung der Projekte des integrierten Entwicklungskonzeptes (ISEK) Altstadt Spandau wurden folgende sieben Kriterien zur Orientierung definiert und mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt abgestimmt (auf einzelne Projekte können mehrere Kriterien zutreffen):

*(1) Bedeutung des Projektes im Bezug zum Leitbild und zu den Leitlinien*

Dieses Kriterium umschreibt die Konformität eines Projektes mit dem Leitbild und den Leitlinien im Rahmen des ISEK Altstadt Spandau. Diese Projekte fungieren als 'Schlüsselprojekte', als Initiale zur Einleitung eines Aufbruchs in einem bestimmten räumlichen Zusammenhang oder in inhaltlicher Hinsicht. Ihre Umsetzung ist von hoher Bedeutung für das Programmgebiet.

Eine hohe Konformität mit dem Leitbild und den Leitlinien ist bei Projekten gewährleistet, die einen hohen Wirkungsgrad zur Behebung der festgestellten Mängel haben.

*(2) Förderfähigkeit / Finanzierung aus Programmmitteln des Städtebaulichen Denkmalschutzes*

Dieses Kriterium umschreibt die Konformität mit den Zielen und Inhalten der Förderbedingungen für das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die begrenzt verfügbaren Fördermittel des Städtebaulichen Denkmalschutzes zielgerichtet und effektiv eingesetzt werden, um möglichst wirkungsvolle Impulse für die weitere Entwicklung zu setzen.

*(3) Fertigstellung eines bereits begonnenen / Fortführung eines laufenden Projektes sowie Projekte mit gesicherter Finanzierung*

Dieses Kriterium umfasst Projekte, in die bereits investiert wurde oder für die bereits konkrete Finanzierungs- und Umsetzungspläne vorliegen (auch aus anderen Förderprogrammen).

Dem Kriterium der gesicherten Finanzierung werden auch Projekte zugeordnet, die das Fördermittelvolumen des jeweiligen Programmjahres nicht unzumutbar belasten (kleinere Maßnahmen, die auch als Nachrücker bei Rest-Budgets dienen können).

*(4) Mehrzielprojekt / Nutzung von Synergiewirkungen mit anderen Projekten oder durch verschiedene Finanzierungen*

Dieses Kriterium betrifft Projekte, die eine breite Wirkung für mehrere Handlungsfelder entfalten, sowie Projekte, die eine besondere Wirkung in der räumlichen und inhaltlichen Verflechtung mit anderen konkret geplanten Projekten entfalten (z.B. Kombination Freiraumaufwertung mit Gebäudesanierung). Positive Synergiewirkungen können auch aus der Kombination der Finanzierungen eines Projektes aus unterschiedlichen Quellen entstehen.

*(5) Akzeptanz in der Bewohnerschaft und bei lokalen Akteuren / Erreichbarkeit breiter Kreise der Bewohnerschaft*

Hierunter fallen Projekte, die von der Bewohnerschaft und den lokalen Akteuren unterstützt werden – idealerweise im Ergebnis eines erfolgreichen Mitwirkungsprozesses oder als Initialprojekt eines lokalen Trägers. Eingereichte Projekte von wichtigen Trägern des Gemeinwesens haben einen hohen Stellenwert für die Umsetzung der Zielsetzungen des Programms. Gemeint sind außerdem Projekte, von denen ein großer Adressatenkreis in sozialer Hinsicht profitiert.

*(6) Gesamtstädtische Bedeutung*

Hierzu zählen Projekte, die entsprechend übergreifender Konzepte einen aktiven Beitrag zur gesamtstädtischen Entwicklung leisten.

*(7) Leuchtturmprojekte*

Dieses Kriterium umfasst Projekte, welche neben dem eigentlichen Zweck auch eine starke Signalwirkung für zahlreiche Folgevorhaben haben soll. Neben dem Erfolg ist daher auch ein großer Bekanntheitsgrad intendiert.

**Voraussichtliches Fördervolumen**

Der Durchführungszeitraum für das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz beträgt grundsätzlich 8 bis 10 Jahre (Programmjahre). Bei einem durchschnittlichen Fördervolumen von 3 Mio. Euro pro Programmjahr stehen im Rahmen des Realisierungszeitraumes bis 2025 insgesamt 30 Mio. Euro zur Verfügung. Die erste Programmrunde Städtebaulicher Denkmalschutz mit dem Bezirk Spandau soll im Zeitraum vom 26. Mai bis 19. Juni 2015 erfolgen.

**Projekttableau**

Das Projekttableau zeigt alle geplanten Projekte in der Zusammenschau. Dargestellt sind die Einstufung der Priorität, die verantwortlichen Fachbereiche, Träger und Beteiligten, die Realisierungszeiträume, die Daten zur Finanzierung und Förderung sowie die zutreffenden Kategorien der Städtebauförderung (Kostengruppen der AV-Stadterneuerung).

Allen Projekten sind an die Handlungsfelder 1 bis 6 orientierte Projektnummern zugeordnet, die der eindeutigen Identifizierung und besseren Lesbarkeit dienen (vergleiche auch textliche Ausführungen zu den Projekten in Kapitel E 3). Die Projekte sind zudem – sofern räumlich zu verorten – in einem Maßnahmenplan dargestellt (vergleiche nachfolgend Plan 3).

Die Projekte oder Teilprojekte werden entsprechend ihrer Wichtigkeit für die Entwicklung der Altstadt Spandau nach Prioritäten hoch, mittel, niedrig (++, +, o) und Handlungsfeldern aufgelistet. Die Zuordnung zur Prioritätsstufe hoch erhalten Projekte,

- die den Kriterien für der Prioritätensetzung besonders entsprechen, sowie
- die Voraussetzungen für eine Förderung aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz erfüllen.

Insbesondere wurden die Ergebnisse der Ämter- und Bürgerbeteiligung berücksichtigt.

Bei den Projekten mittlerer und niedriger Priorität sind diese Kriterien entsprechend abgestuft. Projekte ohne Priorität sind als nachrangige Projekte einzustufen.

Projekte, bei denen sowohl durch die Fachämter als auch durch die Bürgerinnen und Bürger ein besonderes Interesse besteht, sind in der Tabelle durch einen hellen Grauton farblich hervorgehoben.

Die Realisierung der in der Liste aufgeführten Maßnahmen steht stets unter Vorbehalt der Verfügbarkeit finanzieller Mittel. Daher hat das Setzen von Prioritäten eine sehr hohe Bedeutung.

Die Angaben in der Spalte 'Gesamtkosten' beziehen sich auf die voraussichtlichen Kosten des jeweiligen Projektes innerhalb einer voraussichtlichen Programmlaufzeit bis 2025 (drei Förderperioden). Nicht für alle Maßnahmen bzw. Projekte konnten seitens der Fachämter Kostenan-

gaben erfolgen. Erst bei Konkretisierung der einzelnen Projekte auf Grundlage von Planungen können exakte Kostenkalkulationen vorgenommen werden. Das Gleiche gilt für die Benennung der Umsetzungszeiträume.

### **Abkürzungen:**

KG: Kostengruppen

Kostengruppen der AV-Stadterneuerung:

1: Vorbereitung, Fortschreibung und Abschluss

2: Ordnungsmaßnahmen

3: Soziale/kulturelle Infrastruktur, Verkehr, Grün, sonstige Maßnahmen

4: Aktivierung, Beteiligung Dritter, Sozio-integrative Maßnahmen

5: Aufgabenerfüllung für Berlin

Stapl: Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung

SGA: Straßen- und Grünflächenamt

WiFö: Wirtschaftsförderung

SenStadtUm: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

BüOrd: Bürgerdienste und Ordnung

SV: Straßen- und Verkehrsbehörde

GSM: Geschäftsstraßenmanagement

SE FM: SE Facility Management

UD: Untere Denkmalschutzbehörde

AWK: Amt für Weiterbildung und Kultur

UNA: Umwelt- und Naturschutzamt

LNK: Leitstelle Nachhaltigkeit und Klimaschutz

FB: Fachbereich

BzBm: Bezirksbürgermeister

PS: Projektsteuerung

### **Ausblick und weiteres Vorgehen**

Bereits für das Programmjahr 2015 sind die Gebietssteuerung, das Geschäftsstraßenmanagement und der Umbau der Hertefeldstraße geplant. Im September 2015 werden erste Projektanmeldungen für das Programmjahr 2016 eingereicht.

Bis Ende Oktober 2015 wird ein städtebauliches Gutachten erarbeitet. Es bildet die inhaltliche Grundlage für die Erhaltungsverordnung. Die Erarbeitung einer Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch ist die formale Voraussetzung für die Aufnahme der Altstadt Spandau als Fördergebiet in das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz. Ein entsprechender Senatsbeschluss über die Aufnahme des Gebiets in das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz wird im Sommer 2015 erwartet.



**Berlin ISEK Altstadt Spandau**  
Bericht

1 Stadtgestalt und Bebauung															
Projekte / Ideen nach Handlungsfeldern	Einschätzung der Projekte			Kriterien für die Priorisierung								Priorität	Realisierung		
	Fachämterrunde	Online-Beteiligung	ISEK-Forum	Bedeutung Leitbild / Leitlinien	Förderfähigkeit / Finanzierung	Fertigstellung / Fortführung	Mehrzielprojekt	Akzeptanz/ Erreichbarkeit	Gesamtstädtische Bedeutung	Leuchtturmprojekt	Kurzfristig 2016-2018		Mittelfristig 2019-2022	Langfristig 2023-2025	
<b>Stadtgestalt</b>															
1.1	Gestaltungskatalog und Werbeanlagenkonzeption	+		++	X	X		X	X		X	++	X		
1.2	Bestandspläne zur Altstadt für den öffentlichen Raum (Vermessung)					X						+	X		
<b>Bebauung</b>															
1.3	Machbarkeitsstudie für die Brückenköpfe der Charlottenbrücke	+		o	X	X	(X)	X			(X)	++	X		
1.4	Sanierung, Umbau und Umnutzung der Brückenköpfe der Charlottenbrücke	+		o	X	X	(X)	X			(X)	++		X	
1.5	Nachnutzungskonzept für die Kirchgasse 3 (ehem. Volkshochschule)	o		o	X	X						o	X		
1.6	Sanierung, Umbau / Umnutzung der Kirchgasse 3 (bei Bedarf)	o		o	X	X						o	X	X	
1.7	Nachnutzungskonzept für die Carl-Schurz-Straße 59 (Außenstelle Freiherr-vom-Stein-Gymnasium)	+		o	X	X						++	X		
1.8	Sanierung, Umbau / Umnutzung der Carl-Schurz-Straße 59 (bei Bedarf)	+		o	X	X						++	X	X	
1.9	Nachnutzung und Sanierung der Gebäude der ehem. Reiterstaffel für das Freiherr-vom-Stein-Gymnasium	+		o	X	X	X					++	X		
1.10	Energetische Sanierungspläne für öffentliche Gebäude	+				X						o	X		
1.11	Beleuchtungskonzept für öffentliche und private Gebäude	++	+	++	X	X			X			++	X		
1.12	Umsetzung Beleuchtungskonzeptes für öffentliche Gebäude	++	+	++	X	X			X			++		X	
1.13	Übergreifende Hofkonzeption	o			X	X						+		X	
1.14	Machbarkeitsstudie für die ehemalige Geschützgießerei	+	++		X				X	X	X	++		X	
1.15	Machbarkeitsstudie für das Grundstück Stresowplatz 6-9	o		+	X	X		X				++	X		
1.16	Machbarkeitsstudie zur Sanierung und Öffnung Rathausturm	+	++	+	X	?			X			+		X	

**Zwischensumme**

Legende:

Prioritäten der Fachämter (++ hoch, + mittel, o niedrig)

Prioritäten aus der Bürgerbeteiligung (≥ 20 Zustimmungen = mittlere Rangstufe +, ≥ 40 Zustimmungen = hohe Rangstufe ++)

Prioritäten aus dem ISEK-Forum (≥ 6-10 Markierungen = niedrige Rangstufe o, ≥ 11-15 Markierungen = mittlere Rangstufe +, ≥ 16 Markierungen = sehr hohe Rangstufe ++)

Projekte ohne Rangstufe sind als nachrangige Projekte einzustufen

Graue Markierungen verweisen auf eine hohe Übereinstimmung zwischen Bürger- und Fachämterinteressen

**Berlin ISEK Altstadt Spandau**  
Bericht

2 Öffentlicher Raum und Mobilität															
Projekte / Ideen nach Handlungsfeldern	Einschätzung der Projekte			Kriterien für die Priorisierung								Priorität	Realisierung		
	Fachämterrunde	Online-Beteiligung	ISEK-Forum	Bedeutung Leitbild / Leitlinien	Förderfähigkeit / Finanzierung	Fertigstellung / Fortführung	Mehrzielprojekt	Akzeptanz/ Erreichbarkeit	Gesamtstädtische Bedeutung	Leuchtturmprojekt	Kurzfristig 2016-2018		Mittelfristig 2019-2022	Langfristig 2023-2025	
<b>Öffentlicher Raum</b>															
2.1	Konzeptionierung / Umsetzung eines Informations- und Wegeleitsystems	++	+	+	X	X		X	X			++	X	X	
2.2	Beleuchtungskonzept für den Öffentlichen Raum / Straßenraum	+		+	X	X	X					+	X		
2.3	Terrassen- und Sondernutzungskonzept	o/+				X						++	X		
2.4	Rahmenkonzeption Fußgängerzone	+	+		X	X		X	X		X	+	X		
2.5	Umgestaltung der Fußgängerzone	+	+		X	X		X	X		X	+		X	X
2.6	Umgestaltung Rathausvorplatz als Entree zur Altstadt	++	+	++	X	X			X			++	X	X	
2.7	Umgestaltung Markt als zentraler Treffpunkt und Veranstaltungsort	+	+		X	X		X	X			+		X	X
2.8	Umgestaltung Reformationsplatz	+			X	X		X	X		X	+	X		
2.9	Aufwertungsmaßnahme Mönchstraße zwischen Markt und Reformationsplatz	+			X	X						+			X
2.10	Erarbeitung und Umsetzung einer Konzeption zur Verbindung von Altstadt und Lindenufer (insb. Wasserstraße und Kammerstraße)	++	+	+	X	X	X		X			+	X	X	
2.11	Umbau / Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes / Verkehrskonzept				X	X			X			+		X	X
<b>Mobilität</b>															
2.12	Umbau der Hertefeldstraße	+				X	X					++	X		
2.13	Erarbeitung und Umsetzung eines Konzeptes 'Fußgänger- und radfahrerfreundliche Altstadt'	+	++	+	X	X			X			+	X	X	
2.14	Mobilitätskonzept zur Stärkung neuer Verkehrsarten	+			X	X			X			o		X	
2.15	Verkehrsreduzierung in der Fußgängerzone	+	++	o	X	X			X			++	X	X	
2.16	Dynamisches Parkleitsystem	+			X	X			X			+		X	
2.17	Brückenbau zwischen Zitadelle und Stresow	+			X	X		X	X	X		+			X
2.18	Bau eines Stegs / einer Brücke über den westlichen Abzugsgraben an der Juliesturmbrücke	+		++	X	X		X		X		+			X
2.19	Bau einer Fußgängerbrücke zwischen Zitadelle und Kolk	+			X	X		X	X	X		+			X

**Zwischensumme**

Legende:

Prioritäten der Fachämter (++ hoch, + mittel, o niedrig)

Prioritäten aus der Bürgerbeteiligung (≥ 20 Zustimmungen = mittlere Rangstufe +, ≥ 40 Zustimmungen = hohe Rangstufe ++)

Prioritäten aus dem ISEK-Forum (≥ 6-10 Markierungen = niedrige Rangstufe o, ≥ 11-15 Markierungen = mittlere Rangstufe +, ≥ 16 Markierungen = sehr hohe Rangstufe ++)

Projekte ohne Rangstufe sind als nachrangige Projekte einzustufen

Graue Markierungen verweisen auf eine hohe Übereinstimmung zwischen Bürger- und Fachämterinteressen

**Berlin ISEK Altstadt Spandau**  
Bericht

3 Wohnen und Soziales															
Projekte / Ideen nach Handlungsfeldern	Einschätzung der Projekte			Kriterien für die Priorisierung								Priorität	Realisierung		
	Fach- ämterrunde	Online- Beteiligung	ISEK-Forum	Bedeutung Leitbild / Leitlinien	Förderfähig- keit / Finanzierung	Fertigstellung / Fortführung	Mehrziel- projekt	Akzeptanz/ Erreichbarkeit	Gesamt- städtische Bedeutung	Leuchtturm- projekt	Kurzfristig 2016-2018		Mittelfristig 2019-2022	Langfristig 2023-2025	
<b>Wohnen</b>															
3.1 Entwicklungskonzept 'Wohnen in der Altstadt'			o	X	X						o			X	
<b>Soziales</b>															
3.2 Sanierung und Erweiterung des Seniorenklubs am Lindenufer (SKL) sowie Umgestaltung der Außenanlagen	+		o	X	X						+	X	X		
3.3 Konzept für die städtebauliche Kriminalprävention 'Sichere Altstadt'			+	X	X			X			+	X	X	X	

**Zwischensumme**

Legende:

Prioritäten der Fachämter (++) hoch, + mittel, o niedrig)

Prioritäten aus der Bürgerbeteiligung (≥ 20 Zustimmungen = mittlere Rangstufe +, ≥ 40 Zustimmungen = hohe Rangstufe ++)

Prioritäten aus dem ISEK-Forum (≥ 6-10 Markierungen = niedrige Rangstufe o, ≥ 11-15 Markierungen = mittlere Rangstufe +, ≥ 16 Markierungen = sehr hohe Rangstufe ++)

Projekte ohne Rangstufe sind als nachrangige Projekte einzustufen

Graue Markierungen verweisen auf eine hohe Übereinstimmung zwischen Bürger- und Fachämterinteressen

**Berlin ISEK Altstadt Spandau**  
Bericht

4 Wirtschaft und Tourismus															
Projekte / Ideen nach Handlungsfeldern	Einschätzung der Projekte			Kriterien für die Priorisierung								Priorität	Realisierung		
	Fachämterrunde	Online-Beteiligung	ISEK-Forum	Bedeutung Leitbild / Leitlinien	Förderfähigkeit / Finanzierung	Fertigstellung / Fortführung	Mehrzielprojekt	Akzeptanz/ Erreichbarkeit	Gesamtstädtische Bedeutung	Leuchtturmprojekt	Kurzfristig 2016-2018		Mittelfristig 2019-2022	Langfristig 2023-2025	
<b>Wirtschaft</b>															
4.1 Geschäftsstraßenmanagement					X						+	X	X	X	
4.1.1 Einrichtung eines 'Runden Tisches Gewerbe'	+			X			X	X			+	X			
4.1.2 Schaffung besonderer Beratungsangebote für Eigentümer und Gewerbetreibende			o	X							o	X	X	X	
4.1.3 Aktives Ansiedlungsmanagement / Leerstandsbesetzung	+		+	X							+	X	X	X	
4.1.4 Initiierung wasserbezogener Gastronomie- und Freizeitangebote am Havelufer	++	++	++	X							++	X			
4.2 Erarbeitung / Umsetzung eines gemeinsamen Marketingkonzeptes für Altstadt Spandau und Spandau Arcaden (Imagewandel)	++		++	X	X		X	X	X	X	++	X	X	X	
4.3 Entwicklung einer Qualitätsoffensive	+	+	o		X		X	X			+	X	X	X	
4.3.1 Fortführung des Projekts 'Schaufensterkunst'	o					X					o	X	X	X	
4.4 Aufbau eines virtuellen Kaufhauses als gemeinsames Shopping-Portal aller Geschäfte der Altstadt	++				X			X		X	++	X	X	X	
<b>Tourismus</b>															
4.5 Gemeinsames Marketingkonzept für Altstadt und Zitadelle	+		+	X	X		X	X			+		X		
4.6 Wiederherstellung des Durchgangs zum Innenhof des Gotischen Hauses	o		o		X						o			X	
4.7 Blindenmodell von der historischen Altstadt	+		o		X						o	X			

**Zwischensumme**

Legende:

Prioritäten der Fachämter (++ hoch, + mittel, o niedrig)

Prioritäten aus der Bürgerbeteiligung (≥ 20 Zustimmungen = mittlere Rangstufe +, ≥ 40 Zustimmungen = hohe Rangstufe ++)

Prioritäten aus dem ISEK-Forum (≥ 6-10 Markierungen = niedrige Rangstufe o, ≥ 11-15 Markierungen = mittlere Rangstufe +, ≥ 16 Markierungen = sehr hohe Rangstufe ++)

Projekte ohne Rangstufe sind als nachrangige Projekte einzustufen

Graue Markierungen verweisen auf eine hohe Übereinstimmung zwischen Bürger- und Fachämterinteressen

**Berlin ISEK Altstadt Spandau**  
Bericht

5 Landschaft und Klima															
Projekte / Ideen nach Handlungsfeldern	Einschätzung der Projekte			Kriterien für die Priorisierung								Priorität	Realisierung		
	Fachämterrunde	Online-Beteiligung	ISEK-Forum	Bedeutung Leitbild / Leitlinien	Förderfähigkeit / Finanzierung	Fertigstellung / Fortführung	Mehrzielprojekt	Akzeptanz/ Erreichbarkeit	Gesamtstädtische Bedeutung	Leuchtturmprojekt	Kurzfristig 2016-2018		Mittelfristig 2019-2022	Langfristig 2023-2025	
<b>Landschaft</b>															
5.1	Aufwertung der öffentlichen Grünanlage an der Spreemündung (Zusammenfluss v. Spree und Havel)	++		++	X	X		X	X	X		++	X	X	
5.2	Schaffung eines öffentlichen Grünzugs entlang des südlichen Spreeufers	++		++		X		X				++		X	X
5.3	Herstellung eines Ufergrünzugs entlang des östl. Havelufers zw. Charlottenbrücke und Bahnbrücke	++		++		X		X				++	X	X	
5.4	Aufwertung Mühlengraben und Schaffung von Aufenthaltsflächen	+		++	X	X		X	X			+		X	
5.5	Schaffung einer öffentlichen Grünanlage nördlich der Hertefeldstraße inkl. Treppenanlage	+		o		X						+	X	X	
5.6	Freistellen von Sichtachsen und Durchblicken im Zitadellenumfeld	++		++	X	X			X			++	X		
5.7	Freiraum- und Entwicklungskonzept für das Zitadellenumfeld (Glacis)	++		++		X				X		+	X	X	X
5.8	Natur- und Kulturerfahrungsraum auf dem Glacis	o			X	X						o		X	X
5.9	Herstellung eines Generationengartens					X	X	X				o	X		
<b>Klima</b>															
5.10	Beratung Energetische Erneuerung	++		o	X	X	X		X			++	X	X	X
5.11	Machbarkeitsstudie zur Klimaanpassung	o			X	X		X		X		+		X	

**Zwischensumme**

Legende:

Prioritäten der Fachämter (++ hoch, + mittel, o niedrig)

Prioritäten aus der Bürgerbeteiligung (≥ 20 Zustimmungen = mittlere Rangstufe +, ≥ 40 Zustimmungen = hohe Rangstufe ++)

Prioritäten aus dem ISEK-Forum (≥ 6-10 Markierungen = niedrige Rangstufe o, ≥ 11-15 Markierungen = mittlere Rangstufe +, ≥ 16 Markierungen = sehr hohe Rangstufe ++)

Projekte ohne Rangstufe sind als nachrangige Projekte einzustufen

Graue Markierungen verweisen auf eine hohe Übereinstimmung zwischen Bürger- und Fachämterinteressen

**Berlin ISEK Altstadt Spandau**  
Bericht

6 Bildung und Kultur														
Projekte / Ideen nach Handlungsfeldern	Einschätzung der Projekte			Kriterien für die Priorisierung							Priorität	Realisierung		
	Fachämterrunde	Online-Beteiligung	ISEK-Forum	Bedeutung Leitbild / Leitlinien	Förderfähigkeit / Finanzierung	Fertigstellung / Fortführung	Mehrzielprojekt	Akzeptanz/ Erreichbarkeit	Gesamtstädtische Bedeutung	Leuchtturmprojekt		Kurzfristig 2016-2018	Mittelfristig 2019-2022	Langfristig 2023-2025
<b>Bildung</b>														
6.1	Sanierung der Musikschule und Umgestaltung des Innenhofes	++			X	X	X		X			++	X	
6.2	Sanierung des Daches der Stadtbibliothek	++			X	X	X		X			++		X
<b>Kultur</b>														
6.3	Machbarkeitsstudie für die bauliche Erweiterung des Kulturhauses	o		o	X	X			X			++	X	
6.4	Sanierung und Erweiterung des Kulturhauses	++	+	o	X	X			X		X	++		X
6.5	Sanierung des Daches des Gotischen Hauses	+			X	X			X			+		X
6.6	Sanierung und Umgestaltung der Kunstremise sowie der Außenanlagen	++			X	X		X				++		X
6.7	Neugestaltung / Sicherung der Grabungsfunde im archäologischen Keller	o				X						o		X
6.8	Um- und Neubau des Eingangsbereiches zur Zitadelle	++		+	X	X						++		X

**Zwischensumme**

Legende:

Prioritäten der Fachämter (++ hoch, + mittel, o niedrig)

Prioritäten aus der Bürgerbeteiligung (≥ 20 Zustimmungen = mittlere Rangstufe +, ≥ 40 Zustimmungen = hohe Rangstufe ++)

Prioritäten aus dem ISEK-Forum (≥ 6-10 Markierungen = niedrige Rangstufe o, ≥ 11-15 Markierungen = mittlere Rangstufe +, ≥ 16 Markierungen = sehr hohe Rangstufe ++)

Projekte ohne Rangstufe sind als nachrangige Projekte einzustufen

Graue Markierungen verweisen auf eine hohe Übereinstimmung zwischen Bürger- und Fachämterinteressen

**Berlin ISEK Altstadt Spandau**  
Bericht

Übergreifend - Aktivierung / Aufgabenerfüllung für Berlin														
Projekte / Ideen	Einschätzung der Projekte			Kriterien für die Priorisierung							Priorität	Realisierung		
	Fach- ämterrunde	Online- Beteiligung	ISEK-Forum	Bedeutung Leitbild / Leitlinien	Förderfähig- keit / Finanzierung	Fertigstellung / Fortführung	Mehrziel- projekt	Akzeptanz/ Erreichbarkeit	Gesamt- städtische Bedeutung	Leuchtturm- projekt		Kurzfristig 2016-2018	Mittelfristig 2019-2022	Langfristig 2023-2025
Ü.1 Gebietsmanagement (bis 2029)					X	X					++	X	X	X
Ü.2 Öffentlichkeitsarbeit					X		X	X			++	X	X	X
Ü.2.1 Erarbeitung einer Standortbroschüre	o		+		X		X				o	X	X	X
Ü.2.2 Entwicklung und Implementierung einer Website / App für die Altstadt	++	++	++		X		X	X		X	+	X	X	X
Ü.3 Einrichtung einer Stadtwerkstatt	+		+		X		X	X			++	X	X	X
Ü.4 Gebietsfonds					X		X	X			+	X	X	X

**Berlin ISEK Altstadt Spandau**  
Bericht

Weitere geplante Projekte, für die eine Finanzierung außerhalb des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz geprüft wird															
Projekte / Ideen nach Handlungsfeldern	Einschätzung der Projekte			Kriterien für die Priorisierung								Priorität	Realisierung		
	Fachämterrunde	Online-Beteiligung	ISEK-Forum	Bedeutung Leitbild / Leitlinien	Förderfähigkeit / Finanzierung	Fertigstellung / Fortführung	Mehrzielprojekt	Akzeptanz/ Erreichbarkeit	Gesamtstädtische Bedeutung	Leuchtturmprojekt	Kurzfristig 2016-2018		Mittelfristig 2019-2022	Langfristig 2023-2025	
<b>Mobilität</b>															
W.1 Studie zur Verminderung der Verkehrs- und Umweltbelastung im Untersuchungsgebiet (mögl. BENE)	o		+						X		o	X			
W.2 Sanierung und Aufwertung der Juliusbrücke einschl. der Treppenanlagen	o										o		X		
<b>Tourismus</b>															
W.3 Erarbeitung eines Beitrags zur Online-Plattform 'berlinfuerblinde.de'				X							o	X			
<b>Landschaft</b>															
W.4 Aufenthaltsfläche am Lindenufer											o		X		
W.5 Erweiterung Spielplatz Stresow für Kinder über sechs Jahren											o	X			
<b>Klima</b>															
W.6 Weiterführung der KlimaWerkstatt Spandau	o			X							++	X			
W.7 Studie zur Verminderung der Verkehrs- und Umweltbelastung im Untersuchungsgebiet (mögl. BENE)	+		o	X							++	X	X		
<b>Kultur</b>															
W.8 Neubau eines Gebäudes auf dem Vorplatz der Remisen											o		X		

**Summe**

Legende:

Prioritäten der Fachämter (++ hoch, + mittel, o niedrig)

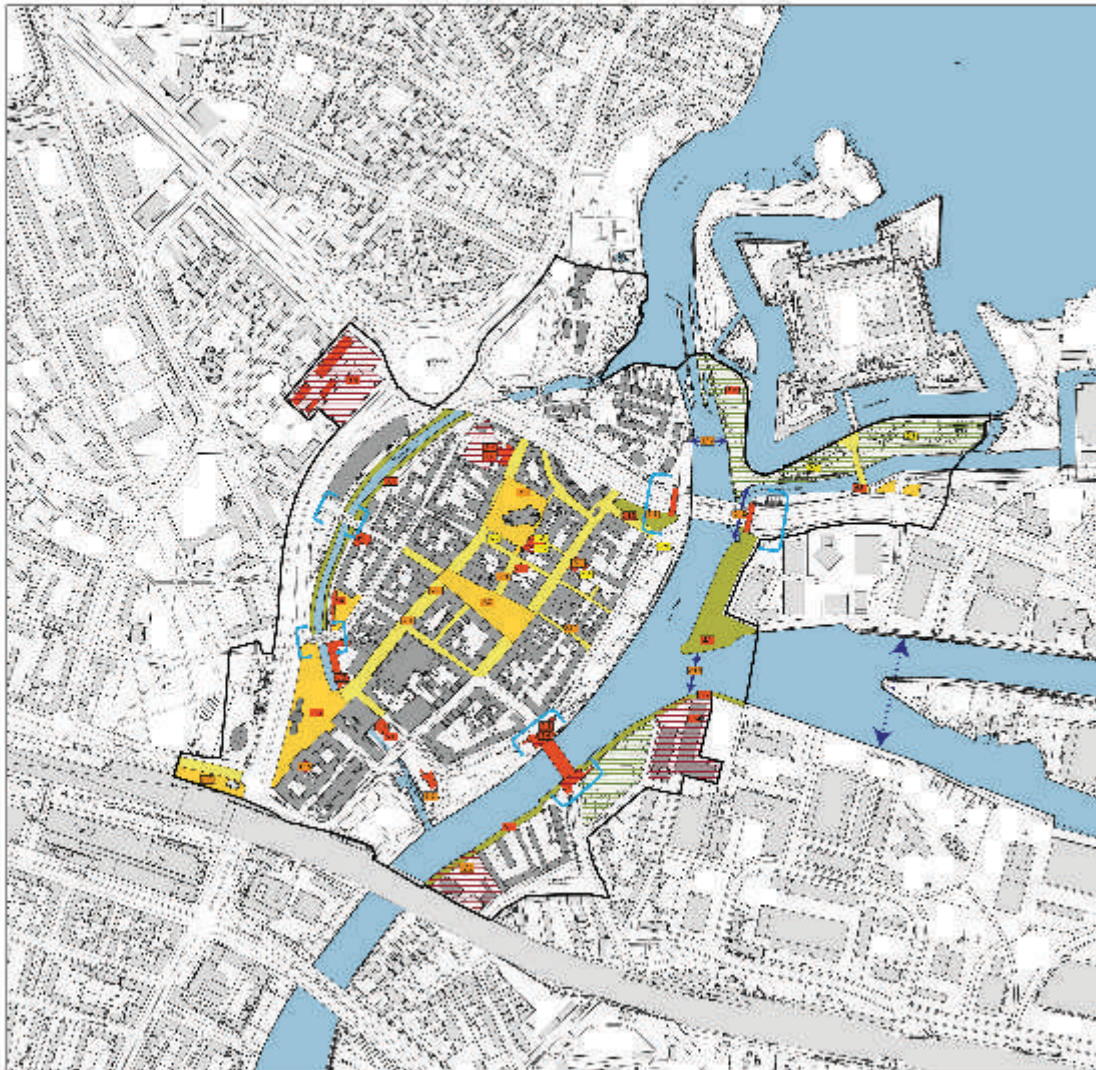
Prioritäten aus der Bürgerbeteiligung (≥ 20 Zustimmungen = mittlere Rangstufe +, ≥ 40 Zustimmungen = hohe Rangstufe ++)

Prioritäten aus dem ISEK-Forum (≥ 6-10 Markierungen = niedrige Rangstufe o, ≥ 11-15 Markierungen = mittlere Rangstufe +, ≥ 16 Markierungen = sehr hohe Rangstufe ++)

Projekte ohne Rangstufe sind als nachrangige Projekte einzustufen

Graue Markierungen verweisen auf eine hohe Übereinstimmung zwischen Bürger- und Fachämterinteressen





# INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT ALTSTADT SPANDAU

## PLAN MASSNAHMEN

**MASSNAHMEN DES ALTLANDS**

Anpassung bestehender Gebäude	Neubau	Anpassung bestehender Gebäude	Anpassung bestehender Gebäude
Anpassung bestehender Gebäude	Anpassung bestehender Gebäude	Anpassung bestehender Gebäude	Anpassung bestehender Gebäude
Neubau	Anpassung bestehender Gebäude	Anpassung bestehender Gebäude	Anpassung bestehender Gebäude
Anpassung bestehender Gebäude	Anpassung bestehender Gebäude	Anpassung bestehender Gebäude	Anpassung bestehender Gebäude

**PRIORITÄT**

Priorität 1 (hoch)	Priorität 2 (mittel)	Priorität 3 (niedrig)
--------------------	----------------------	-----------------------

**PROJEKTNUMMERN**

101	102	103	104	105	106	107	108	109	110	111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

**SONSTIGES**

Linie	Kreis	Dreieck	Quadrat
-------	-------	---------	---------

HERWARTH + HOLZ  
 PLANUNG UND ARCHITEKTUR  
 BEZIRKSAMT SPANDAU  
 STADTENTWICKLUNGSAMT

## **Anhang**

### **1 Projektvorschläge, die außerhalb der zweckmäßig abzugrenzenden Förderkulisse liegen**

#### **(1) Stadtgestalt und Bebauung**

##### **Stadtgestalt**

*Zusätzliche Vorschläge der Bürgerinnen und Bürger*

- Verkleinerung des Falkenseer Platzes für die Gewinnung von Baufläche für Wohnen und / oder Gewerbe
- Entwicklung des ehemaligen Postareals

#### **(2) Öffentlicher Raum und Mobilität**

##### **Öffentlicher Raum**

*Öffentliche Projekte*

- Beleuchtung der Bahnunterführung Klosterstraße

*Zusätzliche Vorschläge der Bürgerinnen und Bürger*

- Neupflanzung von Büschen und Efeu an den S-Bahn-Schallschutzwänden entlang der Seegefelder Straße
- Ersetzen der Plakatwände gegen beleuchtete Digitalwerbung in der Bahnunterführung Klosterstraße

##### **Mobilität**

*Öffentliche Projekte*

- Neubau einer Brückenverbindung zwischen Zitadelle und Stresow

*Zusätzliche Vorschläge der Bürgerinnen und Bürger*

- Schaffung von separaten Radfahrwegen entlang der Freiheit in Richtung Altstadt
- Entwicklung eines Konzeptes für den Fußgängerverkehr an der Kreuzung Stresowstraße und Freiheit
- Bau einer übergeordneten Hauptverkehrsstraße östlich der Altstadt zwischen Am Juliusturm und Ruhlebener Straße
- Verbindung von Arcaden / Altes Postamt und dem Bahnhof sowie der Altstadt durch ungenutzte U-Bahntunnel
- Umwandlung des Kreisverkehrs am Falkenseer Platz in eine Kreuzung
- Umbau des nördlichen Bahnhofsvorplatzes
- Erweiterung des Parkplatzangebotes
- Sicherung der Wegeverbindung Ruhlebener Straße Ecke Heidereuter Straße (Höhe der Tankstelle) bis zur Ernst-Ludwig-Heim-Grundschule (Belag befestigen, um witterungsbedingte Gefahren zu verhindern)

#### **(4) Wirtschaft und Tourismus**

##### **Tourismus**

*Weitere Projekte (Private, Träger u.a.)*

- Bau einer barrierefreien, öffentlichen Bootsanlegestelle mit entsprechender Infrastruktur (Wasser, Strom, etc.) am nördlichen Ende des Wröhmännerparks gegenüber dem westlichen Glacis

#### **(6) Bildung und Kultur**

##### **Bildung**

*Öffentliche Projekte*

- Sanierung und Erweiterung Lily-Braun-Gymnasium

##### **Kultur**

*Öffentliche Projekte*

- Bau eines Besucher-Parkplatzes vor der Zitadelle

*Zusätzliche Vorschläge der Bürgerinnen und Bürger*

- Ausbau der Zitadelle zum 'Mit-mach-Museum' mit einer Dauerausstellung zur Geschichte der Festung und zur Geschichte Spandaus als Militär- und Industriestadt
- Verzicht auf die Ausstellung der DDR Geschichte, insb. Lenin Statue, auf der Zitadelle

## **2 Bürgerhinweise, die an die zuständigen Fachämter zur Prüfung und zur Kenntnisnahme weitergeleitet werden (keine Projekte / Maßnahmen im Rahmen des ISEKs)**

### **(2) Öffentlicher Raum und Mobilität**

#### **Öffentlicher Raum**

- Entfernen der Kaugummis auf den Fußwegen
- Säuberung der Glasflächen der Eisenbahn-Fußgängerbrücke
- Einführung eines Rauch- und Trinkverbotes im Bereich des Kinderspielplatzes auf dem Markt
- Einführung der Leinenpflicht für Hunde
- Hundeverbot im Wröhmännerpark
- Vorbeugung gegen die Verschmutzung durch Hundekot in der Schürstraße sowie dem Obermeierweg
- Hundeverbot im Stresowpark
- Trinkverbot im Stresowpark
- Erweiterung des Taubenschlags am Mühlengraben
- Reparatur Kinderspielgeräte am Markt
- Wegfiltern störender Gerüche in der Schürstraße
- Kontrolle des Ausmaßes der Plakatierung (Ordnungswidrigkeit)
- Entfernung des Taubendrecks unter der Eisenbahnbrücke in der Klosterstraße
- Wartung der Abflussrohre der Brücken-Widerlager unter der Eisenbahnbrücke in der Klosterstraße (witterungsbedingte Gefahr durch Glatteis)

**Mobilität**

- Verstärkung der Parkkontrollen an der südlichen Fahrbahn am Juliusturm
- Verstärkung der Verkehrskontrollen in der Fußgängerzone
- Abschaffung der Parkgebühr in der Altstadt
- Einsatz von Parkscheiben für den Parkplatz nördlich des Bahnhofs und am nördlichen Straßenrand der Seegefelder Straße
- Optimierung der Ampelschaltung Stresowplatz / Stresowstraße
- Flugverbot über der Altstadt
- Sperrung des Uferweges am Lindenufer für Radfahrer
- Wetterbedingte Räumung / Streuung der Rampen der U-Bahn-Eingänge auf dem Rathausvorplatz

**(5) Landschaft und Klima**

**Landschaft**

- Reparatur und Pflege am Lindenufer zwischen der Juliusturmbrücke und der Charlottenbrücke (Reparatur der Beleuchtung, Pflege des Blumenbeetes an der Hertefeldstraße)
- Abbau des Bauzauns am Lindenufer

**(6) Kultur und Bildung**

**Kultur**

- Säuberung der Inschrift des historische Denkmals vom Spandauer Kurfürsten Joachim II. vor der Nikolaikirche auf dem Reformationsplatz