

QC.1.8 – Quartierscharakteristik Berlin Rummelsburger Bucht

Basisinformationen

Größe	131 ha ^{1.8.1: 80} , 29 % Erschließungsflächen, 26 % öffentliche Grünflächen, Gemeinbedarf und Sportanlage, 45 % Bauflächen für Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe ^{1.8.3: 14} , 30 ha Brachflächen ^{1.8.3: 22} , VU 1994: 17ha öffentliche Grünflächen (13 ha Parkanlagen, 2,5 ha Spielplätze, 1,5 ha Sportanlagen) ^{1.8.3: 25}
Wohneinheiten	Geplant 5.400 WE ^{1.8.1: 80} , nach Rahmenplanung von 2007: 4.200 WE, 2.265 Wohnungen und 205 Einfamilienhäuser, 380 Wohnungen und 140 Einfamilienhäuser gesichert ^{1.8.2: 1}
Einwohner:innen	2016: Rummelsburg 3.494, Stralauer Halbinsel 4.171 ^{1.7.1: 80} , VU 1994: 12.000 – 15.000 EW ^{1.8.3: 14}
Lage im Stadtgebiet	Friedrichshain, Kreuzberg, Lichtenberg ^{1.8.1: 80}
Vornutzung	Industriebrache, einzelne Wohngebäude ^{1.8.2: 1} , betonierte Flächen, leere Hallen und Baracken ^{1.8.2: 2} , See in schlechtem Zustand ^{1.8.2: 2} , Grundstückseigentümer zu Beginn: Land (34 %), Bund (15 %), Treuhandanstalt (10 %), Deutsche Reichsbahn (13 %), weitere Eigentümer (27 %) ^{1.8.2: 4} , 700 Bewohner:innen ^{1.8.3: 41} , 118 Betriebe ^{1.8.3: 42} , 1850: „Friedrichs-Waisenhaus“ und „Städtische Arbeits- und Bewahranstalt“, Besarin Kaserne und Strafanstalt zu DDR Zeiten ^{1.8.4: 277}
Nutzungsstruktur	Wohnen und Gewerbe ^{1.8.2: 1}
Zielgruppe	
Gewerbe	Geplant 596.000 m ² BGF, Rahmenplanung 2007: 300.000 m ² BGF, 2007 realisiert oder im Bau: 60.000 m ² BGF (davon 20.000 m ² BGF im Bestand (5.000 m ² BGF für Handel, 20.000 m ² BGF für Büro/Dienstleistungen und 35.000 m ² BGF für sonstiges Gewerbe), insgesamt rund 600 Arbeitsplätze, weiter 10.000m ² BGF vertraglich gesichert ^{1.8.2: 1} , Verordnung von 1994 sieht Potential für 12.000 Arbeitsplätze ^{1.8.3: 13}

Planung

Planungszeitraum	1993-2007 ^{1.8.1: 80}
Bauzeitraum	1995- ^{1.8.1: 80}
Entwicklungsinstrument	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ^{1.8.2: 4}
Leitbild	Städtebaulicher Gesamtplan unter dem Konzept „städtische Landschaft“ ^{1.8.2: 5} , Gegensatz von landschaftlicher Offenheit und urbaner Dichte ^{1.8.2: 5}
Bauherr:in/-träger:in	Treuhandischer Entwicklungsträger des Landes ^{1.8.1: 80}
Städtebaulicher Entwurf	Klaus Theo Brenner, Hertzberger (Stralau) ^{1.8.1: 80} , Gewerbepark: David McKays (MBM Architects, Barcelona) ^{1.8.2: 5} , Landschaftsarchitekt Karl Thomanek ^{1.8.2: 5}

Planungsprozess	<p>1991: Überlegungen Olympiadorf zu errichten, 1992: Beschluss durch Senat einen treuhänderischen Entwicklungsträger einzusetzen, dieser wurde daraufhin als eigene Gesellschaft gegründet, Gesellschafter der Entwicklungsgesellschaft Rummelsburger Bucht (ERB) waren das Land Berlin und die Berliner Landesbank; internationales Gremium wählte 5 von 15 Planungsbüros als Gutachter aus (Betroffenenvertretung bei Gutachterverfahren beteiligt), bis 1993 wurde ein städtebaulicher Gesamtplan entwickelt ^{1.8.2: 5}, 1993: Rahmenplan, 1994: Festsetzung Entwicklungsbereich für Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ^{1.8.1: 80}, 1994: Gutachten und Untersuchungen zu relevanten Themen, Umweltverträglichkeitsstudie und stadtklimatisches Gutachten ^{1.8.2: 5}, 1996 beschloss Senat ein Zehnpunkteprogramm: Teilbereiche sollten gestaffelt entwickelt werden, damit die Planung nachfrageorientiert reagieren kann ^{1.8.2: 6}, Senat beschloss Umstellung der Wohnungsbauförderung: weniger geförderter, mehr freifinanzierter Wohnungsbau, Eigenheimförderung ^{1.8.2: 6}, 1997: Gründung der Wasserstadt GmbH als Entwicklungsträger für Rummelsburger Bucht und Wasserstadt Berlin-Oberhavel ^{1.8.2: 7}, 2003: Umsteuerung aufgrund geringer Wohnungsnachfrage, Frühzeitige Entlassung aus Entwicklungsmaßnahme, Gebiet um Ostkreuz sollte nicht weiter entwickelt werden ^{1.8.2: 7}, 2007: für große Teile Entlassung Entwicklungsmaßnahme ^{1.8.2: 1}</p>
Finanzierung	<p>2007: 68 Millionen Euro für Altlastenbeseitigung und Grundstücksfreilegung (weitere 1,8 Millionen Euro in Realisierungsvorbereitung; Sanierung des Rummelsburger Sees für ca. 12,5 Millionen Euro ^{1.8.2: 1}, 8,5 Millionen DM Fördermittel vom Bund ^{1.8.2: 6}, Planungs- und Steuerungsleistungen durch Treuhandvermögen (Gewinne durch Bodenwertsteigerungen im Rahmen der SEM), Mittel aus Landeshaushalt, Kredite ^{1.8.2: 8}, ca. 174 Mio. (Ausgaben von 232,7 Mio. abzüglich Einnahmen durch Grundstücksverkäufe von 58,7 Mio.) ^{1.8.2: 9}</p>
Stakeholder	<p>Betroffenenvertretung (Mieter, Grundstückseigentümer, Pächter, Gewerbetreibende), Senat und Entwicklungsträger bilden den Entwicklungsbeirat ^{1.8.2: 5}</p>
Maße	<p>Gesamtplan: hoch verdichtetes Ostkreuz (GFZ 3,0) zur locker bebauten Inselspitze (GFZ 0,8) ^{1.8.2: 5}, GFZ der Berlin Terraces/Einfamilienhäuser 0,8 - 1,2 ^{1.8.2: 13}</p>
Architekt:innen	
Besonderheiten	<p>Veränderungen auf dem Immobilienmarkt führten zu weniger Wohneinheiten als geplant und Reihenhäusern anstatt von Geschosswohnungen ^{1.8.1: 81}, Mitte der 1990er ließ die Abwanderung ins Umland die Einwohnerzahl sinken, es kam zu ersten Leerständen ^{1.8.2: 6}</p>

Städtebau und Gestaltung

Bebauungsstruktur	<p>Zeilen in NS Richtung, Reihenhäuser, offene Blöcke mit Höfen ^{1.8.1: 80ff.}, Stadtvillen/Solitäre ^{1.8.4: 277}</p>
--------------------------	---

Raumformende Elemente	Wasser als wichtiger Bestandteil 1.8.1: 81, Bestandsbauten wurden integriert 1.8.1: 80
Form/ Struktur	Mehrere Quartiere mit eigenem Charakter, Bebauungsstruktur unterschiedliche 1.8.1: 81, Einteilung in nachbarschaftliche Räume 1.8.1: 81, Entwicklungsbereiche: 1: Stralau Stadt und Stralau Dorf, 2: Rummelsburg 1 und Rummelsburg 2, 3: Ostkreuz 1.8.4: 277, Verschiedene Dichten 1.8.1: 81
Gebäudehöhe	
Gebäudeform	Unterschiedliche Typen 1.8.1: 80, Berlin Terraces: Einfamilienhäuser in geschlossener Bauweise, 3-5 VG, 4-7 m breit, 120-250 m ² groß 1.8.2: 13, ehemalige Verwahrhäuser der Haftanstalt als Mehrfamilienhäuser 1.8.2: 11, Palais und Stadtvillen 1.8.2: 18
Gebäudegestaltung	Teilweise homogen, d. h. Wiederholung von Charakteristika wie Bautyp, Fassaden etc. 1.8.1: 80
Architektonische Merkmale	
Wohnungstypologie	Reihenhäuser, Geschosswohnungen 1.8.1: 81, Stadthäuser 1.8.2: 9
Verfügungsform	75 % gefördert, 25 % frei finanzierte Wohnungen 1.8.1: 80, verschiedene Eigentumsformen 1.8.1: 81, von 2.265 Wohnungen und 205 Einfamilienhäusern: 865 WE im 2. Förderweg, 170 BestandsWE im Programm Soziale Stadterneuerung, 1.435 WE frei finanziert 1.8.2: 1
Bauausführung	

Stadträume und Erschließung

Wohnumfeld	Quartiere in Wassernähe sehr durchgrünt 1.8.1: 81
Freiraumgestaltung	Ansprechende Aufenthaltsqualitäten, Nähe zum Wasser 1.8.1: 81, 2007: 16 ha Grün- und Freiflächen angelegt (noch 0,3 ha geplant), 5,5 km Uferweg (noch 250 m geplant) 1.8.2: 1
Klimaschutzmaßnahmen	2.000 m ² Regenwasserreinigungsanlage 1.8.2: 1
Erschließungsnetz	2007: 7 km Straßen gebaut (noch 2,1 km geplant), Fußgängerbrücke 1.8.2: 1

Wohnraum

Grundriss	
Wohnungsgrößen	
Küche	
Balkon	
Sonstiges	

Infrastruktur

Soziale Infrastruktur	Angebot an Sozialer Infrastruktur mangelhaft 1.8.1: 80, Grundschule und Hort im denkmalgeschützten Bestand, zwei Kitas, zwei Jugendfreizeiteinrichtungen, sechs Spielplätze, Sportanlagen 1.8.2: 1
ÖPNV	
Nahversorgung	Wenig Einzelhandel und Gastronomie 1.8.1: 81
Technische Infrastruktur	

Einordnung

Gründe für die Errichtung des neuen Stadtquartiers	Prognose: Bedarf bis 2010 von 350.000 - 400.000 neue Wohnungen, 1992: Beschluss vom Senat „Wohnungsbaustrategien '95“ 22 Flächen zu bebauen 1.8.2: 4
Image	
Integration in Gesamtstadt	
Heutiger Zustand	

Bewohner:innenstruktur

Altersstruktur	
Einkommensstruktur	

Quellen

1.8.1: SENSW. KOMMUNIKATION/BÜRGERBETEILIGUNG (= SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG UND WOHNEN. KOMMUNIKATION UND BÜRGERBETEILIGUNG) (Hrsg.) (2018): Siedlungen der 1990er Jahre in Berlin und Umgebung.

1.8.2: SENSTADT (= SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG) (Hrsg.) (2007): Städtebaulicher Entwicklungsbereich Rummelsburger Bucht. Bilanz der Entwicklung.

1.8.3: ENTWICKLUNGSTRÄGERGESELLSCHAFT RUMMELSBURGER BUCHT MBH (1994): Verordnung und Begründung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Berlin – Rummelsburger Bucht“.

1.8.4: BERNING, M.; BRAUM, M.; GIESECKE, J.; LÜTKE-DALDRUP, E.; SCHULZ, K.-D. (2003): Berliner Wohnquartiere. Ein Führer durch 70 Siedlungen. Berlin: Dietrich Reimer Verlag.