

**Bezirksamt Lichtenberg von Berlin  
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung,  
Bauen, Umwelt und Verkehr**



Bezirksamt Lichtenberg von Berlin, 10360 Berlin (Postanschrift)

Bearbeiter: Geisel  
Telefon: (030) 90296 4200  
Telefax: (030) 90296 4209  
Geschäftszeichen: StadtBauUm BzStR  
Dienstgebäude &  
Möllendorffstraße 6, 10367 Berlin  
☎ 41, 42, 8 ☒ 5 Frankfurter Allee  
☎ M 13, 16 Rathaus Lichtenberg  
Zimmer 12  
Vermittlung (030) 90 296-0  
intern 9296-0  
E-Mail: [Andreas.Geisel@libg.verwalt-berlin.de](mailto:Andreas.Geisel@libg.verwalt-berlin.de)  
Internet: <http://www.berlin.de>

Datum 24. Oktober 2007

1. *Ø* *mult*  
*F. Kollnack*  
*Hr. Uhl*  
2. *Z. d. A.* *pi p.* *29.10.07*

## Städtebauliche Überlegungen für das Ortsteilzentrum Karlshorst

Sehr geehrte Damen und Herren,

Städtebauliche Überlegungen zum Ortsteilzentrum Karlshorst gibt es bereits seit vielen Jahren. Die aktuellste Untersuchung datiert vom Frühsommer 2006. Dazu gab es am 04.09.2006 eine sog. Auftaktveranstaltung in Karlshorst, in der von der damaligen Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung die Untersuchungsergebnisse der beauftragten Beratungsgesellschaft BSM öffentlich vorgestellt und die Meinungen der Anwohnerinnen und Anwohner dazu eingeholt wurden.

Im Folgenden beziehe ich mich auf diese Bestandsaufnahme und stelle Ihnen die seither gezogenen Schlussfolgerungen und weitergehenden Überlegungen dar.

### Das Untersuchungsgebiet

Der Bereich um den Bahnhof ist das Funktions- und Identifikationszentrum des Ortsteils Karlshorst. Es erstreckt sich entlang der Treskowallee von der Bopparder Straße im Norden bis zur Ehrlichstraße im Süden und weist verschiedene Stärken, aber auch gestalterische Schwächen auf.

#### Stärken

+ Gründerzeitlicher Gebäudebestand,  
überwiegend offene Bauweise, Gebäude  
überwiegend modernisiert

#### Schwächen

- Brachflächen (u.a. Treskowallee  
107/115), ungenutztes Theater und  
Gebäude mit augenfälligem  
Sanierungsbedarf im zentralen Bereich

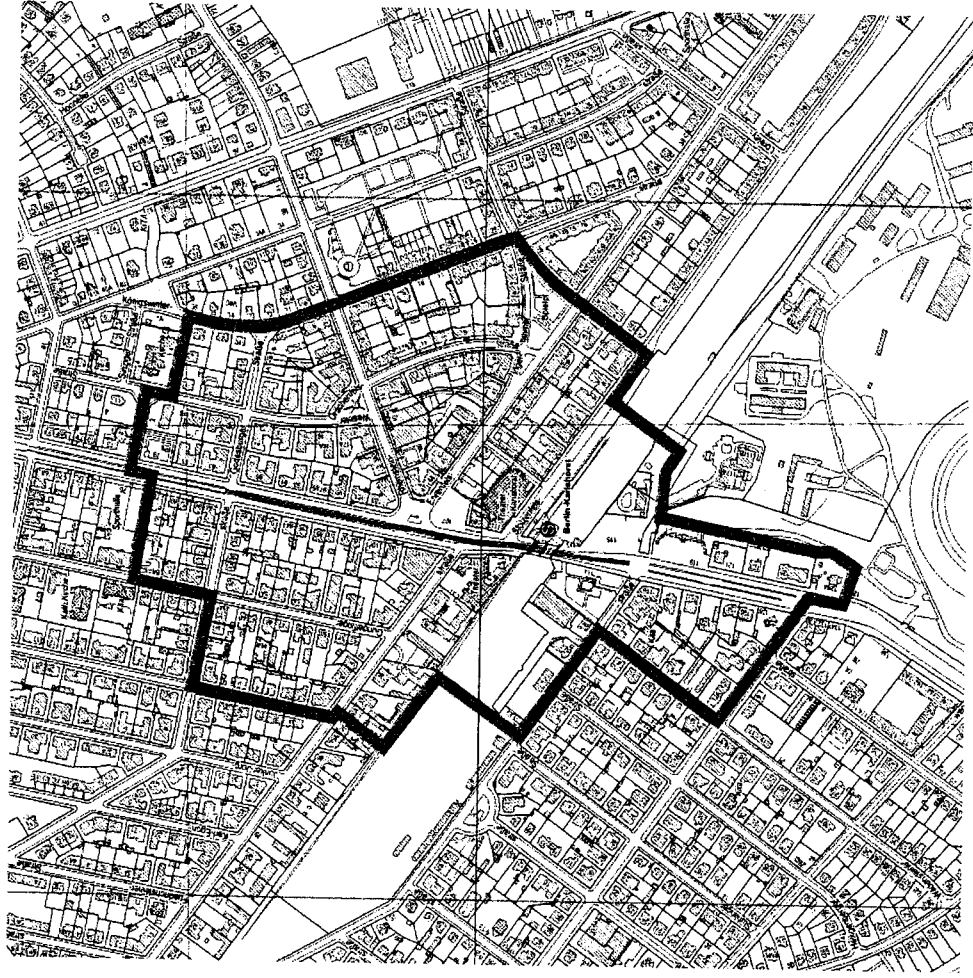
	beeinträchtigen die Aufenthaltsqualität (zum Großteil im Eigentum des Landes Berlin, der TLG und der HOWOGE)
+ Nebenstraßen: Einheitliche Straßenfluchten mit Straßenbäumen und Vorgärten	- Treskowallee mit hoher Verkehrs- und Lärmbelastung, Staugefahr im Bereich Bahnhofsbrücke
+ Bevölkerungszunahme, niedrige Arbeitslosenquote, relativ hohe Kaufkraft	- Trennende Wirkung der Treskowallee und der Bahntrasse
+ Hohe Erschließungsgunst ÖPNV	- Fehlende Radwege im nördlichen Abschnitt der Treskowallee
+ Nutzungsmischung, Wohnnutzung vorherrschend	- Zahl der Stellplätze zwar ausreichend, aber funktionales Stellplatzdefizit in der Treskowallee
+ Überdurchschnittlich gute Versorgung mit gesundheitlichen Einrichtungen	- Niedrige Kaufkraftbindung
+ Einzelhandel konzentriert sich nördlich des Bahnhofs an der Treskowallee, ausreichende Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs	- Branchenmix nicht ausgewogen: viele Dienstleister, aber z.B. kaum Bekleidungseinzelhandel
	- Dezentrale Anordnung der Verkaufsflächen und mangelhafte Ausnutzung der vorhandenen Flächen im zentralen Bereich
	- Leerstand von Gewerbeflächen in der Treskowallee, aber hohe Gewerbemieten im Bahnhofsumfeld trotz rückläufiger Nachfrage

Mit dieser Bestandsaufnahme war auch eine Untersuchung der Fachhochschule Potsdam verbunden, nach deren Ergebnis nur 30% der bei der Karlshorster Bevölkerung vorhandenen Kaufkraft auch in Karlshorst umgesetzt wird, aber 70% der Kaufkraft aus Karlshorst abfließt.

Nach dieser Rechnung wären weitere 8.000 qm Einzelhandelsverkaufsfläche in Karlshorst verträglich. Allerdings mit den Einschränkungen, dass sie sich nur in geringen Maß auf die Waren des täglichen Bedarfs beziehen könnten (denn da herrscht nahezu Sättigung) und dass sie zentral im Ortszentrum Karlshorst angesiedelt werden müssten, da sie sonst zu wenig Kaufkraftbindungswirkung entfalten könnten.

# Städtebauliches Konzept Ortszentrum Karlshorst

Das Untersuchungsgebiet



Auftaktveranstaltung

04.09.2006

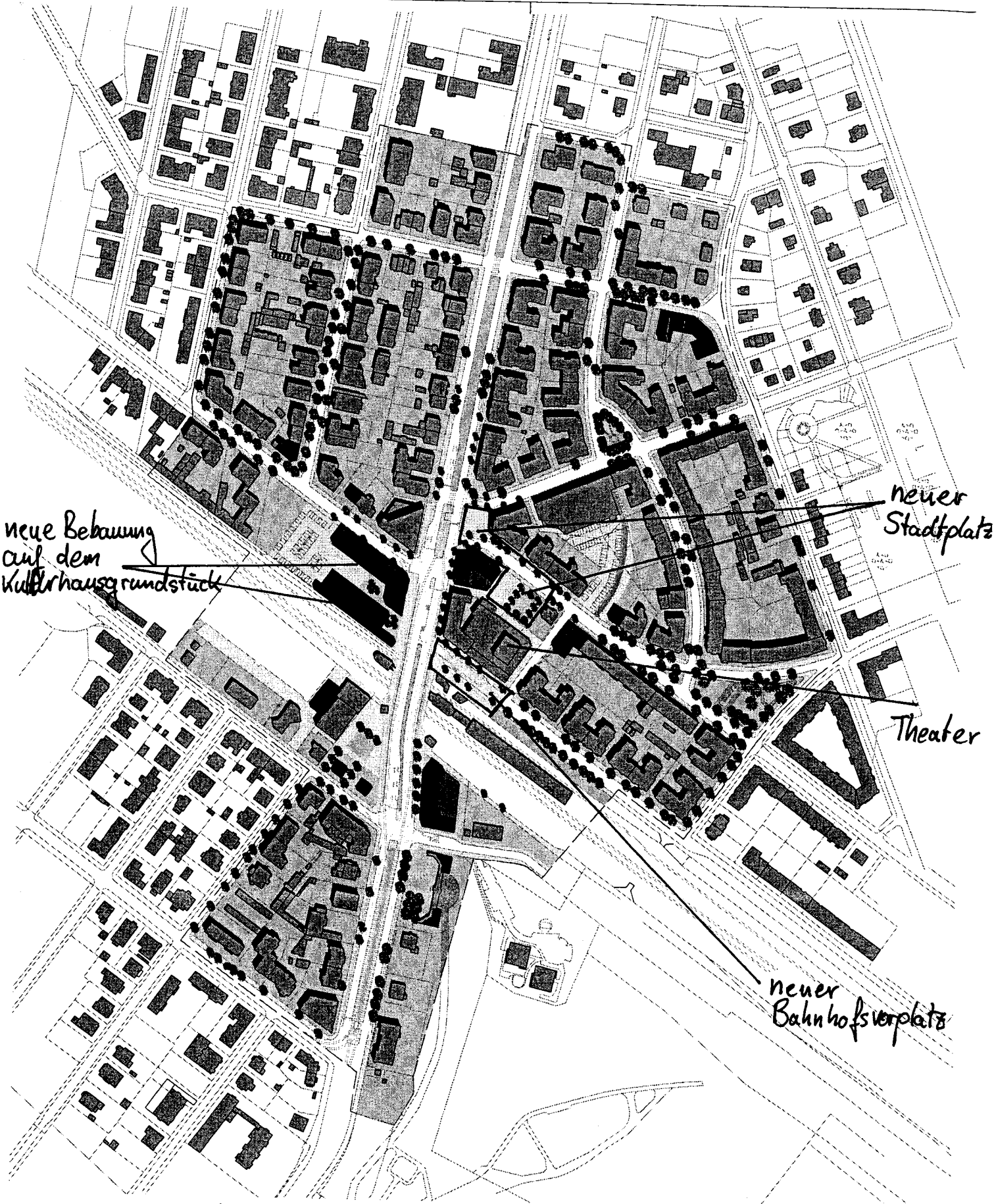


BSM  
Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung  
und Modernisierung mbH

## Die Entwicklungsziele und Maßnahmen

Aktuelle Planungen der Deutschen Bahn zur Erneuerung der Bahnbrücke und zur Sanierung des S-Bahnhofs Karlshorst von 2009 bis 2011 und die damit verbundene Erweiterung der Treskowallee auf 4 Fahrspuren zwischen Rheinsteinstraße und Wandlitzstraße geben die Möglichkeit zu Aufwertungsmaßnahmen und stellen eine Chance zur Entwicklung des Ortsteilzentrums dar. Hinzu kommt der Handlungsbedarf auf dem Grundstück des Kulturhauses Karlshorst sowie bei dem leer stehenden, denkmalgeschützten Theater Karlshorst.

1. Aufwertung des öffentlichen Raums.  
Besonderes Gewicht kommt dem Bereich Treskowallee / Bahnhof / Rheinsteinstraße als Mittelpunkt des Zentrums zu. Da eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens in der Treskowallee langfristig nicht absehbar ist (auch nach dem Bau der Tangentialverbindung Ost behielte die Treskowallee ein hohes Verkehrsaufkommen), bleibt die Trennwirkung beider Straßenseiten bestehen. Beim Umbau der Treskowallee an dieser Stelle wird deshalb der fußläufige Bereich des Ortsteilzentrums auf die östliche Seite der Treskowallee verlagert. Es entsteht zwischen Rheinsteinstraße und Ehrenfelsstraße ein neuer Stadtplatz, der sich in die Ehrenfelsstraße hineinzieht und auch den Vorplatz des Theaters Karlshorst einbezieht.  
Auch der Bahnhofsvorplatz an der Stolzenfelsstraße muss neu gestaltet werden. Für beide Maßnahmen stehen Investitionsmittel ab 2010 zur Verfügung.
2. Reaktivierung/Nutzung des Theatergebäudes und Bebauung des Kulturhausgrundstücks.  
Diese beiden Grundstücke/Gebäude haben eine Schlüsselstellung bei der Gestaltung des Ortsteilzentrums. Ein saniertes Theatergebäude, einschließlich eines sanierten Theatervorplatzes, hebt die Qualitäten des neuen Stadtplatzes und macht vielfältige und kleinteilige Nutzungen möglich (Cafes, Restaurants, Erweiterung des Marktes u. a.). Ein neu bebautes Kulturhausgrundstück garantiert ein geschlossenes städtebauliches Ensemble und hält auch die Nutzungen im westlichen Teil des Ortsteilzentrums stabil.
3. Bebauung des Grundstücks Treskowallee 107 (Ecke Ehrenfelsstraße) aus stadträumlicher Sicht von besonderer Bedeutung, weitere Neubauvorhaben in geringem Umfang möglich. Neubauten müssen sich an die Vorgaben aus dem Umfeld (Gebäudehöhen, Vorgartenzonen) halten.
4. Begrenzung des Einzelhandels auf den Abschnitt zwischen Wandlitzstraße bzw. Am Carlsgarten im Süden und Dorotheastraße bzw. Godesberger Straße im Norden.
5. Bebauung des Grundstücks Treskowallee 115 (ehem. Kino Vorwärts) ebenfalls von großer Bedeutung, da hier die südliche Eingangssituation in das Ortsteilzentrum definiert und zugleich eine Klammer zu den Nutzungen im Bereich der Trabrennbahn Karlshorst geschaffen wird.  
Südlich der Bahn liegt der Nutzungsschwerpunkt im Freizeit- und Erholungsbereich.
6. Fortsetzung der übergeordneten Grünstrukturen (Rheinsteinpark, Trabrennbahngelände, Wuhlheide) über die gebietsinternen Grünräume und Aufwertung des sog. „Duncker-Parks“ vor dem alten Rennbahnhof an der Treskowallee
7. Sicherung des Einzelhandelsbesatzes, Konzentration und Erweiterung der Angebotsstrukturen
8. Errichtung zusätzlicher Kurzzeitstellplätze im zentralen Bereich der Treskowallee



neue Bebauung  
auf dem  
Kulturhausgrundstück

neuer  
Stadtplatz

Theater

neuer  
Bahnhofsvorplatz

Entwicklungsziele

Ortsteilzentrum KARLSHORST

Detailplan

Mai 2007  
M 1 : 2.000



BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH

## Die Chancen und Risiken

Auf beiden Seiten der Treskowallee muss die städtebauliche Situation verbessert werden. Eine positive Entwicklung nur auf einer Seite der Treskowallee löst nicht die Probleme des Ortsteilzentrums Karlshorst.

Die Entwicklungsziele können nur durch ein Zusammenwirken aller Eigentümer erreicht werden. Da die Eigentümerstruktur übersichtlich ist und alle Beteiligten ihren guten Willen erklärt haben, besteht diese Möglichkeit. Das Bezirksamt würde die Moderatorenfunktion übernehmen.

Das Grundstück des derzeitigen Kulturhauses müsste an einen privaten Erwerber verkauft und von diesem bebaut werden. Das Bezirksamt verfügt nicht über die notwendigen Sanierungsmittel.

Der Verkauf des Grundstücks würde über den Liegenschaftsfonds abzuwickeln sein, der ggf. noch eigene Interessen einbringt, die nicht unbedingt an der Qualität des Ortsteilzentrums Karlshorst orientiert sein müssen.

Der neue Stadtplatz zwischen Rheinstraße und Ehrenfelsstraße hat nur dann eine Chance, wenn die Ehrenfelsstraße von der Treskowallee abgetrennt würde. Der private Kfz-Verkehr müsste sich dann auf die Rheinstraße konzentrieren. Die Buslinie muss aber weiter über die Ehrenfelsstraße geführt werden, da ansonsten der Bahnhof Karlshorst nicht vom Bus erreicht würde. In der Ehrenfelsstraße zwischen Treskowallee und Theatergasse gäbe es also eine Mischnutzung durch Fußgänger und den Bus (6 x pro Stunde), analog der Mischnutzung auf dem Alexanderplatz (dort Straßenbahn).

Ein dauerhaft leer stehendes Theater Karlshorst wäre eine städtebauliche Katastrophe für die Entwicklung des Ortsteils. Durch ihre unmittelbare Lage am S-Bahnhof würde eine Ruine auf viele Jahre zum ständigen „Stein des Anstoßes“ und stellte ein entscheidendes Entwicklungshemmnis dar.

Der Erhalt und die Nutzung dieses Denkmals stellt eine kulturpolitische Verantwortung dar, die von allen Beteiligten wahrgenommen werden muss.

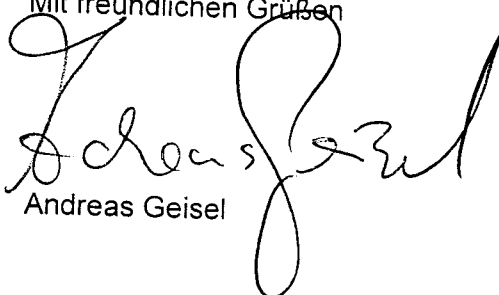
Ein Abriss des ungenutzten Theaters käme durch den geltenden Denkmalschutz nicht in Frage. Erst nach völliger Nutzungsuntauglichkeit, nachgewiesen durch vieljährigen Leerstand und Verfall, könnte über eine solche Option nachgedacht werden.

Auch eine Zwischennutzung des Theatergebäudes, die nicht mit einer mit Millionenaufwand betriebenen Sanierung verbunden wäre, stellt städtebaulich keine Lösung dar.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die in diesem Schreiben von mir aufgeführten Untersuchungen, dargestellten Entwicklungsziele und benannten Chancen und Risiken stellen nur einen Ausriss aus dem dazu zur Verfügung stehenden Material des Bezirksamtes dar. Sie können jederzeit in einem Vortrag erweitert, im Detail untersetzt oder vertieft werden.

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Geisel