

## **Entwicklungsleitlinien für die City West**

Ausgangspunkt für die Erarbeitung der Entwicklungsleitlinien sind der Flächennutzungsplan, gesamtstädtische Zielsetzungen wie die betreffenden Stadtentwicklungspläne, das bestehende Baurecht, die vorliegenden bzw. sich in Aufstellung befindlichen bezirklichen Fachplanungskonzepte, die Ziele des im Entwurf vorliegenden Entwicklungskonzepts für die City West, die vom Werkstadfforum erarbeiteten Leitsätze der Charta City-West 2040 sowie die bisher vorliegenden Analyseergebnisse.

### **1. Vorhandene Stadtstruktur und Stadtgestalt als Identifikationsfaktor und besondere Stärke sichern und weiterentwickeln**

- Einzigartige Stadtgestalt mit kompakten, nutzungsgemischten Quartieren sichern und unter Berücksichtigung funktionaler und klimatischer Anforderungen behutsam weiterentwickeln
- Städtebauliche Qualitäten vor Überformungen schützen
- Erhaltenswerte Bausubstanz sichern, insbesondere in den gründerzeitlich geprägten Quartieren; dabei sind der Erhalt, die Sanierung und die Umnutzung des baukulturellen Erbes (nicht nur unter Denkmalschutz stehende Gebäude) unter den gesetzlichen Gegebenheiten dem Abriss / Neubau vorzuziehen
- Nutzungsintensivierung vorrangig durch vertikale Nachverdichtung an geeigneten Standorten vorantreiben, ohne die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu gefährden
- Bei Entwicklung von Hochhäusern sind die Planungsgrundsätze des Hochhausleitbildes konsequent anzuwenden
- Große Magistralen und Boulevards als lineare, homogene Straßenräume mit hoher Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität kultivieren
- Breitscheid- und Hardenbergplatz aufgrund ihrer Bedeutung als „die“ zentralen Orte der City West trotz ihrer unterschiedlichen Funktionen in den Fokus setzen
- Die Spreestadt als lebendiges innerstädtisches Quartier zu einem attraktiven, zukunftsweisenden Teil der City West mit Wasserlage entwickeln

### **2. Die bestehende einzigartige Nutzungsmischung der City West erhalten und weiterentwickeln**

- Die City West als Wohn-, Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Wissenschaftsstandort mit Freizeit- und Kulturangeboten in seiner Vielfalt und einzigartigen Mischung sichern und entwickeln
- Etablierung von Nutzungen mit unterschiedlichen Nutzungszeiten, um eine Belebung der öffentlichen Räume zu verschiedenen Uhrzeiten und Wochentagen zu fördern

- Die Spreestadt als funktionale Ergänzung der City West mit eigenem Nutzungsprofil entwickeln (Gewerbe, Wissenschaft, universitätsnahe Nutzungen und Wohnen)
- Sicherung der etablierten Kultureinrichtungen sowie Stärkung des breiten und dezentralen, zum Teil nicht kommerziellen Kulturangebots (u.a. Galerien, Off-Bühnen, Programmkinos)
- Für den Erhalt der einzigartigen Nutzungsmischung geeignete Instrumente der Bestandssicherung einsetzen und Weiterentwicklung von weniger rentierlichen Nutzungen (z.B. Wohnen oder Kultur) ermöglichen

### **3. Neubauten in der City West müssen zukünftig einen Mehrwert für die Stadt („Stadtrendite“) bieten**

- Neubauten hinsichtlich ihrer Nutzungen mit Mehrwert für den Standort entwickeln (Nutzungsmischung inkl. Wohnen; Berücksichtigung gemeinwohlorientierter / kultureller Nutzungen und sozialer Infrastrukturen)
- Bestandssanierungen im Sinne einer zirkulären Stadt Vorrang vor Neubau geben
- Wenn Neubau, dann mit dem Ziel Klimaneutralität zu forcieren, um einen ökologischen Mehrwert zu schaffen, u.a. durch Photovoltaik, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Verwendung ökologischer / recycelter Baustoffe
- Bauliche Entwicklung auf der Grundlage der bestehenden (ggf. auch kleinteiligen) Parzellierung umsetzen
- Hochwertige städtebauliche architektonische Qualitäten durch geeignete Verfahren sichern (z.B. Durchführung von städtebaulichen / architektonischen Wettbewerben und Anwendung des Hochhausleitbildes)
- Das Prinzip der doppelten Innenentwicklung stärken, d.h. bauliche Verdichtung gleichzeitig mit mehr Grünentwicklung am Gebäude, auf Freiflächen des Baugrundstückes oder in der Nachbarschaft verknüpfen

### **4. Die City West als bezahlbaren Wohnort für alle Stadtbewohnerinnen und Stadtbewohner qualifizieren**

- Den hohen Wohnanteil als herausragendes Merkmal der City West sichern und weiterentwickeln
- Bezahlbares Wohnen für unterschiedliche Haushaltgrößen, Einkommensschichten und Altersgruppen sichern und Diversität in Wohnungsgrundrissen fördern
- Wohnungsbestand und Wohnumfeld an die Anforderungen von Klimaschutz und Klimawandel anpassen
- Wohnfunktion in der City West sichern und stärken, insbesondere auch den Erhalt von preiswerten Mietwohnungen; bei Neubau kommunale Steuerungsinstrumente für die Schaffung von mietpreisgebundenen Wohnraum konsequent einsetzen (z.B. auch „Ersatzwohnraum“)
- Aktive Liegenschaftspolitik für soziale Wohnungspolitik nutzen

## **5. Soziales Miteinander und gesellschaftliche Teilhabe weiter fördern**

- Flächen und Angebote der öffentlichen Daseinsvorsorge langfristig sichern und bedarfsorientiert qualifizieren
- Bestehende, erhebliche Defizite der sozialen und grünen Infrastruktur vorrangig durch Umstrukturierung des öffentlichen Raumes reduzieren, private Entwicklungsprojekte zum Abbau dieser Defizite einbeziehen
- Geeignete öffentlich zugängliche Räume in Abstimmung mit privaten Eigentümern und der öffentlichen Hand für den Gemeinbedarf „kuratieren“, ggf. räumlich und zeitlich begrenzen sowie „störende“ Nutzungen ausschließen
- Gemeinschaftseinrichtungen stärken und Stärkung von Mehrfachnutzungen
- Aktive Liegenschaftspolitik zur Sicherung von öffentlichen Flächen konsequent verfolgen
- Schaffung konsumarmer/ -freier Räume bzw. Sicherung öffentlicher Räume für alle Nutzergruppen

## **6. Den Zentrumsbereichskern mit vielfältigem Waren- und Dienstleistungsangebot zukunftssicher aufstellen**

- Spezifisches Einzelhandelsprofil der City West qualifizieren und sichtbar machen
- Lebendige Erdgeschosszonen erhalten und durch „Kuratierung“ bespielen, bei temporären Leerständen auch temporäre kostenfreie Nutzungen ermöglichen
- Umstrukturierungsprozesse im Einzelhandel als Chance zur Neuansiedlung in den letzten Jahren zurückgedrängter Angebote / Nutzungen begreifen
- Behutsames Wachstum der Verkaufsfläche im Bestand unter Berücksichtigung der aktuellen Leerstandsproblematik bei gleichzeitiger Stärkung von weniger renditeorientierten Nutzungen
- Kulturstandorte als weniger renditeorientierte aber wichtige Nutzungen für eine hohe Zentrenqualität sichern und weiterentwickeln

## **7. Forschung und Entwicklung am Wirtschaftsstandort City West stärker verankern**

- Die City West als renommierten Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort (einer von „11 Zukunftsorte Berlins“) mit überregionaler Strahlkraft sichern und weiter qualifizieren
- Bezahlbare Flächenangebote für Start-Ups und Universitätsausgründungen schaffen
- Flächenpotenziale für Forschung / Universitäten entwickeln (z.B. Hertzallee / Spreestadt)
- Masterplan Campus Charlottenburg weiterentwickeln und umsetzen
- Bessere räumliche Verknüpfung zwischen dem Kernbereich der City West, Uni-Campus und Spreestadt

## **8. Mobilität menschengerecht und stadtvträglich organisieren**

- Verkehrsmittel des Umweltverbundes (Fuß-/ Radverkehr / ÖPNV) als klimafreundliches Mobilitätsangebot in der gesamten City West deutlich stärken
- Beibehaltung der bestehenden Grundstruktur des öffentlichen Straßennetzes, Reduzierung von Durchgangsverkehren im Kernbereich der City West und Verhinderung von Schleichverkehren im nachgeordneten Straßennetz
- Vorhandene Verkehrsflächen zugunsten des Umweltverbundes und aufenthaltsorientierter Nutzungen umverteilen und - wo möglich - mehrfach nutzen; klimaresiliente und barrierefreie Umgestaltung des öffentlichen Raumes
- Überregionale und gesamtstädtische Erreichbarkeit der City West durch Attraktivierung und Steigerung der Leistungsfähigkeit des ÖPNV sowie des Regional- und Fernverkehrs stärken und weiterentwickeln
- Nahmobilität fördern, insbesondere durch Errichtung einer sicheren und attraktiven Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur sowie von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder
- Verkehrssicherheit durch Umbau der Unfallschwerpunkte und Geschwindigkeitsreduzierung erhöhen
- Flächendeckende Parkraumbewirtschaftung einführen und Parken aus dem öffentlichen Raum in bestehende Parkhäuser / Tiefgaragen verlagern
- Bei Neubauvorhaben im Einzugsbereich von Bahnhöfen und Haltepunkten des Schienenverkehrs: Verzicht auf Stellplatzneubau für den MIV
- Sicherstellung des Wirtschaftsverkehrs, u.a. durch Bündelung der Logistikverkehre; Einrichtung und Überwachung von Liefer- und Ladezonen; Logistik-Hubs und Feinverteilung mit emissionsfreien Fahrzeugen einrichten
- Anbindung des Planungsraums Spreestadt an die City West und an angrenzende Stadtquartiere verbessern (insbesondere Fuß- und Radverkehr, ÖPNV)

## **9. Den öffentlichen Raum qualifizieren**

- Stärkung der unterschiedlichen aufenthaltsorientierten Nutzungen in der City West durch klimaresiliente Umgestaltung des öffentlichen Raums (z.B. durch „blue-green-streets“) und Steigerung der Aufenthaltsqualität mit besonderem Fokus auf den Bereich Breitscheidplatz / Ku'damm / Tauentzien / Hardenbergstraße / Hardenbergplatz und der Platzstrukturen der City West
- In dicht bebauten Wohnquartieren der Gründerzeit die Freiraumdefizite durch mehr Nutzungs- und Aufenthaltsqualität im Straßenraum kompensieren und Straßen als Freiraum sukzessive entsiegeln und umbauen
- Magistralen / Boulevards mit hoher Aufenthalts- und Gestaltungsqualität qualifizieren
- Verbesserung der räumlichen Verbindungen und Erreichbarkeit zwischen den Quartieren / Bereichen (Ku'damm - TU-Campus - Spreestadt) und Abbau / Durchbrechen von Barrieren

## **10. Grün- und Freiflächen als wichtigen Beitrag zum Klimaschutz und als Qualitätsmerkmal der City West erweitern und qualifizieren**

- Die bestehenden Grünflächen sichern
- Vernetzung, Erreichbarkeit und Zugänglichkeit der Grünflächen und Stadtplätze verbessern, Platzfolgen wie Savignyplatz - Steinplatz erlebbar machen
- Bestehende Grünflächen und den öffentlichen Raum mit breiterer Nutzungsvielfalt und vielfältigen Angeboten ausstatten, Mittel für Sanierung, Umbau und Pflege bereitstellen
- Pflegestandards für die Grünflächen und Spielplätze erhöhen
- Abbau der dramatischen Spiel- und Bolzplatzdefizite
- Mehrfachnutzung und „Kuratierung“ von dafür geeigneten öffentlichen Räumen prüfen, aber räumlich und ggf. zeitlich begrenzen (z.B. Schulhöfe, Freiflächen der Universitäten)
- Durchgehende Begehbarkeit des Spreeufers schaffen und die zu erweiternden Freiflächen gestalten
- Ufer am Landwehrkanal zur grünen Promenade entwickeln (Überprüfung der Rück- und Umbaupotenziale der kanalbegleitenden Straßen zur Erweiterung der freiraumbezogenen Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten, Qualifizierung des Wegenetzes der „20 Grünen Hauptwege Berlins“ entlang des Landwehrkanals)
- Städtische Wohnquartiere aus der ‚Tiefe des Stadtraumes‘ an die Wasserlagen heranzuführen

## **11. Die City West klimaresilient und biodivers umbauen**

- Bestandsgebäude sollen im Sinne der klimaresilienten Stadt weiterentwickelt und angepasst werden; Entsprechende Anpassungen sollen durch die öffentliche Hand aktiv unterstützt und gefördert werden
- Hitzevorsorge betreiben, Konzept der Schwammstadt schrittweise umsetzen
- Regenwasser als Ressource für Kühlung und Bewässerung nutzen
- Entlastung der Mischwasserkanalisation durch Abkoppelung von den Kanalnetzen: Flächenentsiegelung, abflusslose Neubebauung
- Überflutungsvorsorge verstärken, dezentrale Rückhaltung und grundstücksübergreifende Lösungen entwickeln
- Straßenbaumoffensive fördern
- Biodiversität bei der Gestaltung und Pflege von Freiflächen und Gebäuden integrieren
- Steigerung der biologischen Vielfalt durch Qualifizierung der Grün- und Freiflächen (Pflegekonzepte)
- Durch Flächenentsiegelung und intensive Dachbegrünung ökologische Funktion der Baugrundstücke verstärken

## **12. Die smarte City West**

- Förderung der Digitalisierung und neuer Technologien, um die City West effizienter, nachhaltiger und sozial verträglicher zu gestalten
- Einbeziehung digitaler Technologien für die Verbesserung von technischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Prozessen

## **13. Netzwerke in der City West ausbauen**

- Tragfähige Kommunikationsstrukturen für alle Stakeholder der City West etablieren
- Bildung einer Interessenvertretung für die Bewohnerinnen und Bewohner der City West unterstützen
- Fest verankerte Bürgerbeteiligungsprozesse bei Planungen der öffentlichen Hand („Leitlinien Bürgerbeteiligung“) umsetzen
- Privates Engagement zur Attraktivitätssteigerung der City West einfordern, ermöglichen, unterstützen und verbindlich regeln