



# Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

für das Aktive Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße



## Impressum

### Auftraggeber

Bezirksamt Mitte von Berlin  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
Müllerstraße 146  
13353 Berlin

### Inhalte und Bearbeitung

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP GmbH  
Fehrbelliner Straße 50  
10119 Berlin

Bearbeiter:

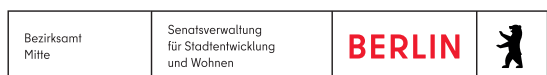
Gisbert Preuß, Uwe Lotan, Christin Noack, Andreas Wilke, Maximilian Mushold, Franziska Kind

### In Zusammenarbeit mit der

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen  
Referat IV C - Städtebauförderung / Stadterneuerung  
Württembergische Straße 6  
10707 Berlin

Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

Februar 2020



## Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	5
Abbildungsverzeichnis	6
Kartenverzeichnis	8

### 1 Einführung

<b>1.1 Einleitung</b>	<b>11</b>
<b>1.2 Begründung zur Fortschreibung eines ISEK</b>	<b>12</b>
1.2.1 Das ISEK als Planungs- und Steuerungsinstrument	12
1.2.2 Inhalt dieses ISEK	13
1.2.3 Die VU als ISEK	14
1.2.4 Aktualisierung des ISEK	14

### 2 Rahmenbedingungen

<b>2.1 Die Vorbereitende Untersuchung VU 2009</b>	<b>17</b>
2.1.1 Leitbild und Leitsätze	17
2.1.2 Schwerpunkte des Entwicklungskonzepts	18
<b>2.2 Die Turmstraße als Aktives Zentrum</b>	<b>19</b>
<b>2.3 Die Turmstraße als Sanierungsgebiet</b>	<b>19</b>
<b>2.4 Verflechtungsraum</b>	<b>20</b>
<b>2.5 Gesamtstädtische Planungen</b>	<b>24</b>
<b>2.6 Bezirkliche Planungen und Untersuchungen</b>	<b>29</b>
<b>2.7 Gebietsbezogene Untersuchungen</b>	<b>31</b>
<b>2.8 Beauftragte, Akteure und Netzwerke</b>	<b>33</b>

### 3 Analyse

<b>3.1 Stand der Durchführung nach bisherigen Aktionsfeldern</b>	<b>39</b>
A Prozesssteuerung, Geschäftsstraßenmanagement und Öffentlichkeitsarbeit	40
B Grün- und Freiflächen	44
C Straßenräume	48
D Einzelmaßnahmen	53
E Kunst, Kultur, Soziales	59
<b>3.2 Zusammenfassende Überprüfung der bisherigen Ziele und der Neuausrichtung</b>	<b>62</b>

<b>3.3</b>	<b>Aktuelle Entwicklungen seit der VU im Bereich Sozialstruktur, Wohnen und Bauen</b>	<b>64</b>
3.3.1	Entwicklung der Bevölkerungsstruktur	64
3.3.2	Entwicklung der Sozialstruktur	70
3.3.3	Entwicklung von Wohnstruktur und Mieten	72
3.3.4	Entwicklung der Baustruktur	76
3.3.5	Hochbaumaßnahmen	78
<b>3.4</b>	<b>Fazit für das neue Handlungsfeld Wohnen und Bauen</b>	<b>79</b>

## 4 Neues Integriertes Konzept 2019

<b>4.1</b>	<b>Leitbild und Ziele</b>	<b>83</b>
<b>4.2</b>	<b>Überprüfte Handlungsfelder</b>	<b>84</b>

<b>HF I: Handel, Dienstleistung, Gastronomie und Kultur</b>	<b>87</b>
---	-----------

<b>HF II: Soziale Infrastruktur und Vernetzung</b>	<b>89</b>
--	-----------

<b>HF III: Wohnen und Bauen</b>	<b>95</b>
---------------------------------	-----------

<b>HF IV: Straßenräume und Verkehr</b>	<b>99</b>
--	-----------

<b>HF V: Grün- und Freiflächen</b>	<b>103</b>
------------------------------------	------------

<b>Übergreifendes Handlungsfeld (ÜHF): Koordinieren, Kommunizieren, Zusammenarbeiten</b>	<b>107</b>
--	------------

<b>4.3</b>	<b>Entwicklungskonzept</b>	<b>109</b>
<b>4.4</b>	<b>Maßnahmenplan</b>	<b>111</b>
<b>4.5</b>	<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht</b>	<b>113</b>
<b>4.6</b>	<b>Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zur ISEK-Fortschreibung</b>	<b>115</b>

## Anhang

1.	relevante Maßnahmenblätter der VU nach Aktionsfeldern	125
2.	nicht mehr relevante Maßnahmenblätter der VU nach Aktionsfeldern	150
3.	Projektblätter neuer Maßnahmen	164

## Abkürzungsverzeichnis

AfS	Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
Abb.	Abbildung
AZ	Städtebauförderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
BA	Bauabschnitt
BauGB	Baugesetzbuch
B-Plan	Bebauungsplan
BiKu	Amt für Weiterbildung und Kultur
BPU	Bauplanungsunterlage
BVV	Bezirksverordnetenversammlung
BZR	Bezirksregion
BZRP	Bezirksregionenprofil
EG	Erdgeschoss
EW	Einwohner
FB	Fachbereich (eines Amtes)
FNP	Flächennutzungsplan
IEK	Integriertes Entwicklungskonzept
ISEK	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
KGR	Kostengruppe
KTO	Kleiner Tiergarten / Ottopark
LDA	Landesdenkmalamt
LOR	Lebensweltlich orientierte Räume
MIV	Motorisierter Individualverkehr
Mod./Inst.	Modernisierung / Instandsetzung
MSS	Monitoring Soziale Stadtentwicklung
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PLR	Planungsraum
PP	Programmplanung
QM	Quartiersmanagement im Förderprogramm Soziale Stadt
SenSW	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen
SEP	Schulentwicklungsplan
SG	Sanierungsgebiet
SGA	Straßen- und Grünflächenamt
SIKo	Soziales Infrastruktur-Konzept
StEK 2030	Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030
StEP	Stadtentwicklungsplan
TÖB	Träger Öffentlicher Belange
ÜHF	Übergreifendes Handlungsfeld
VU	Vorbereitende Untersuchungen
WE	Wohneinheit(en)

Auf die Auflistung gängiger Abkürzungen wie: z. B., u. a. oder vgl. wird im Folgenden verzichtet.

## Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Verflechtungsraum der Städtebaufördergebiete: Quartiersmanagement (QM) Moabit West bis 2019, QM Beusselstraße ab 2021 sowie QM Moabit Ost und Stadtumbaugebiet Tiergarten-Nordring/ Heidestraße mit dem Sanierungsgebiet Turmstraße und dem Fördergebiet Aktives Zentrum Turmstraße
- Abb. 2: Soziale Erhaltungsgebiete Waldstraße, Birkenstraße und Thomasiusstraße mit dem Sanierungsgebiet Turmstraße und dem Fördergebiet Aktives Zentrum Turmstraße
- Abb. 3: Lebensweltlich orientierte Räume (LOR): Bezirksregion (BZR) 21 Moabit West bestehend aus den Planungsräumen (PLR) Elberfelder Straße, Zwinglistraße, Emdener Straße, Beusselstraße, Huttenkiez sowie Westhafen. Bezirksregion (BZR) 21 Moabit Ost bestehend aus den Planungsräumen Thomasiusstraße, Lübecker Straße, Stephanskiez, Zillesiedlung, Heidestraße sowie Lüneburger Straße. Sanierungsgebiet Turmstraße und Fördergebiet Aktives Zentrum Turmstraße
- Abb. 4: Lärmkarte Gesamtindex (Tag-Abend-Nacht)
- Abb. 5: Bewertung des Kernindikators Luftbelastung, Umweltatlas
- Abb. 6: Informationsstand zum Kiezfest 2017
- Abb. 7: Logo Aktives Stadtzentrum Turmstraße
- Abb. 8: Kiezfest 2017
- Abb. 9: Thusnelda Allee
- Abb. 10: Zugang zur Turmstraße 83
- Abb. 11: Gebäude auf dem Gelände des GSZM
- Abb. 12: Spielplatz Lübecker Straße
- Abb. 13: Verkehrs- und Gestaltungskonzept für die Turmstraße / Alt-Moabit und den Ortsteil Moabit
- Abb. 14: Umgestaltung der Seitenbereiche Turmstraße
- Abb. 15: Fahrradstellplätze in der Wilhelmshavener Straße
- Abb. 16: Lichtkunstinstallation an der Heilandskirche
- Abb. 17: Sanierung auf dem ehemaligen Hertie-Standort
- Abb. 18: Das Brüder-Grimm-Haus in der Turmstraße 75
- Abb. 19: An das Gebäude der Carl-Bolle-Grundschule angrenzender Spielplatz
- Abb. 20: Gebäude der Carl-Bolle-Grundschule
- Abb. 21: Hof der Wartburg-Grundschule
- Abb. 22: Eingezäunter Spielplatz auf dem Schulhof der Miriam-Makeba-Grundschule
- Abb. 23: Gebäude der Kita Havelberger Straße 21
- Abb. 24: Hof der Kita Huttenstraße 22a
- Abb. 25: Fassade des Gebäudes der Kita Alt-Moabit 117a
- Abb. 26: Eröffnung des neuen Spielhauses
- Abb. 27: Spielplatz am Ottoplatz
- Abb. 28: Eröffnung des Spielplatzes am Ottoplatz
- Abb. 29: Senkgarten im Kleinen Tiergarten Ottoplatz
- Abb. 30: Entwurf für das neugestaltete Markthallenumfeld
- Abb. 31: Radangebotsstreifen in der Turmstraße
- Abb. 32: Verkaufsstände in der Arminiusmarkthalle

- Abb. 33: Fassade des Wolfgang-Scheunemann-Haus
- Abb. 34: Rathaus Tiergarten
- Abb. 35: Container für die „Szene“ im Kleinen Tiergarten
- Abb. 36: Turmstraße 75; © Anne Boissel
- Abb. 37: Werkstattverfahren Turmstraße 75
- Abb. 38: Sicht auf die Turmstr. 28 (ehemaliges Hertie-Gelände)
- Abb. 39: Blick auf die Turmstraße 28
- Abb. 40: Fassade der Carl-Bolle Grundschule
- Abb. 41: Blick auf den angrenzenden Spielplatz
- Abb. 42: ehemalige Wartburg-Grundschule in der Zwinglistraße
- Abb. 43: Hof der ehemalige Wartburg-Grundschule in der Zwinglistraße
- Abb. 44: Visualisierung Platzgestaltung in der Bugenhagenstraße; © Stattdbau
- Abb. 45: Visualisierung Flächentausch; © Stattdbau
- Abb. 46: Hof der Miriam-Makeba-Grundschule
- Abb. 47: eingezäunter Spielplatz auf dem Schulhof
- Abb. 48: Turnhalle der ehem. Breitscheid-OS
- Abb. 49: Gebäude der Kita Havelberger Straße 21
- Abb. 50: Ansicht der Kita vom Stephanplatz
- Abb. 51: Hof der Kita in der Huttenstraße
- Abb. 52: angrenzender Spielplatz in der Wiebestraße
- Abb. 53: Kita in der Straße Alt-Moabit 117 A
- Abb. 54: Ansicht der Kita in der Straße Alt-Moabit 117 A
- Abb. 55: Eingang der Bruno-Lösche Bibliothek
- Abb. 56: Blick auf die Bibliothek von der Perleberger Straße
- Abb. 57: Grundstück an der Straße Alt-Moabit 21
- Abb. 58: Blick auf die Turnhalle
- Abb. 59: Fassade des Wolfgang-Scheunemann-Haus
- Abb. 60: Garage vor dem Wolfgang-Scheunemann-Haus
- Abb. 61: Toilettenhaus im Ottopark
- Abb. 62: Ansicht des ehem. Autohauses Beusselstraße 32-33
- Abb. 63: ehem. Autohaus Beusselstraße 32-33
- Abb. 64: Turmstraße 57/58
- Abb. 65: Fotomontage Turmstraße 56 - 60
- Abb. 66: Turmstraße 65
- Abb. 67: Turmstraße 42
- Abb. 68: Turmstraße 43
- Abb. 69: Turmstraße 41
- Abb. 70: Turmstraße 40-41
- Abb. 71: Turmstraße 41
- Abb. 72: Straße Alt-Moabit zwischen Krefelder Straße und Stromstraße
- Abb. 73: Straße Alt-Moabit an der Ecke Jagowstraße
- Abb. 74: Lübecker Straße zwischen Turmstraße und Perleberger Straße
- Abb. 75: Turmstraße/Lübecker Straße
- Abb. 76: Baustelle zu den Seitenbereichen in der Turmstraße
- Abb. 77: Turmstraße/Oldenburger Straße
- Abb. 78: Stromstraße mit Blick auf das Gelände der ehemaligen Schultheiss-Brauerei



- Abb. 79: Ecke Stromstraße und Alt-Moabit
- Abb. 80: Turmstraße mit Blick auf den Einmündungsbereich der unteren Waldstraße
- Abb. 81: Geh- und Radweg Waldstraße
- Abb. 82: angeschlossene Fahrräder an Kreuzung
- Abb. 83: Blick in die Thusneldaallee
- Abb. 84: Vorplatz der Heilandskirche angrenzend an die Thusneldaallee
- Abb. 85: Bremer Straße im Bereich der Markthalle
- Abb. 86: Turmstraße 83 - Durchgang vom Ottopark zu Turmstraße und Bremerstraße
- Abb. 87: Ehrenfriedhof
- Abb. 88: Spielplatz an der Elbersfelder Straße
- Abb. 89: Eingang zum Spielplatz
- Abb. 90: Grünfläche im Essener Park
- Abb. 91: Tor-Eingang zum Essener Park
- Abb. 92: Logo der Stadtteilzeitung ecke
- Abb. 93: Titelblatt der letzten Ausgabe der ecke turmstraße im Jahr 2017
- Abb. 94: Homepage des Aktiven Zentrums und Sanierungsgebiets Turmstraße

## **Kartenverzeichnis**

- Karte 1: ursprüngliches Entwicklungskonzept der Vorbereitenden Untersuchung 2009
- Karte 2: Verflechtungsraum des Aktiven Zentrums und Sanierungsgebietes Turmstraße
- Karte 3: Aktuelle Bebauungsplanverfahren rund um das Aktive Zentrum und Sanierungsgebiet  
Turmstraße
- Karte 4: Lebensweltlich Orientierte Räume
- Karte 5: Postleitzahlenräume im Umfeld des Aktiven Zentrums und Sanierungsgebiets Turmstraße
- Karte 6: Leitbild Aktives Zentrum und Sanierungsgebiet
- Karte 7: Handlungsfeld I – Handel, Dienstleistung, Gastronomie und Kultur
- Karte 8: Handlungsfeld II – Soziale Infrastruktur und Nachbarschaft
- Karte 9: Handlungsfeld III – Wohnen und Bauen
- Karte 10: Handlungsfeld IV – Straßenräume und Verkehr
- Karte 11: Handlungsfeld V – Grün- und Freiflächen
- Karte 12: Entwicklungskonzept 2019
- Karte 13: Maßnahmenplan 2019 (Investive Maßnahmen der Handlungsfelder I-V)







## 1.1 Einleitung

Die Bezeichnung *Aktives Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße* steht für die Kombination zweier unterschiedlicher Wirkungsbereiche in einem Stadtentwicklungsgebiet – zum einen dem Fördergebiet im Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (AZ) und zum anderen dem etwas kleinerem Sanierungsgebiet Turmstraße, als temporärer Rechtsraum unter besonderem Städtebaurecht. Dieser Gebietskulisse liegt ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) als Planungsgrundlage zugrunde.

Das Gebiet Turmstraße im Bezirk Mitte wurde aufgrund seiner stadtentwicklungspolitischen Bedeutung als Stadtteilzentrum Moabit mit Senatsbeschluss vom 08. November 2008 als Fördergebiet in das Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (AZ) aufgenommen. Die Verbesserung des öffentlichen Raums, die Stärkung öffentlicher sozialer und kultureller Einrichtungen sowie die Weiterentwicklung der Einkaufs- und Versorgungsstandorte bilden die Handlungsschwerpunkte des Förderprogramms. Die in 2009 beginnenden *Vorbereitenden Untersuchungen* (VU) bilden die konzeptionelle Grundlage des Senatsbeschlusses vom 15. März 2011 zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Turmstraße für einen Zeitraum von voraussichtlich 15 Jahren. Damit erhielt das Fördergebiet Turmstraße bis zum Jahr 2026 mit dem Einsatz des besonderen Städtebaurechts seine rechtliche Grundlage.

Zehn Jahre sind seit Beginn der Festlegung vergangen, in denen die *Vorbereitenden Untersuchungen* (VU 2009) mit den darin festgelegten Aktionsfeldern, Entwicklungszielen und Maßnahmen als Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK 2009) für das Gebiet fungierte.

Angesichts der abgeschlossenen ersten Halbzeit des Sanierungsprozesses ist eine Überprüfung, Anpassung oder Fortschreibung der ursprünglichen Zielsetzungen geboten, da neben der Umsetzung von Maßnahmen weitere Themenfelder und Entwicklungen aufgetreten sind, die eine Aktualisierung des bisherigen Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK 2009) erfordern. Das vorliegende ISEK 2019 ist in diesem Fall also eine Fortschreibung und Konkretisierung des vorhandenen ISEK 2009, das folgendermaßen aufgebaut ist:

Nach einer Einführung zu Funktion und Wirkungsweise eines ISEK, werden im zweiten Schritt die aktuellen Rahmenbedingungen zum Konzept dargestellt. Dem folgt im dritten Kapitel eine Analyse zur Entwicklung des Gebietes seit der förmlichen Festlegung in 2011. Das Leitbild, die Entwicklungsziele und die Aktionsfelder der VU werden auf ihre Aktualität hin überprüft, zudem wird ein Durchführungsstand zu geplanten Maßnahmen dargestellt. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse fließen im vierten Kapitel bei der Aktualisierung des Entwicklungskonzeptes, seiner Ziele, Handlungsfelder und zukünftigen Maßnahmen ein. Hinzukommt dabei das Handlungsfeld Wohnen und Bauen und eine neue Systematik bei der Einteilung in Handlungsfelder und Querschnittsaufgaben.

## 1.2 Begründung zur Fortschreibung eines ISEK

### 1.2.1 Das ISEK als Planungs- und Steuerungsinstrument

Das ISEK fasst die zentralen Entwicklungsziele für das Fördergebiet in einem Gesamtkonzept zusammen. Es bildet die formale Voraussetzung zur Förderung im Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren und ist Planungsgrundlage für das besondere Städtebaurecht. Ein wesentlicher Bestandteil der ISEK-Erarbeitung ist die Beteiligung aller bezirklichen Fachbereiche sowie der lokalen Akteure, Bewohner und Nutzer des Gebiets. Damit bildet das zu beschließende ISEK die Grundlage gemeinsamen Handelns.

Aufgrund seiner Funktion als Planungs- und Steuerungsinstrument kommt dem ISEK eine zentrale Bedeutung für die Gebietsentwicklung zu. So werden mithilfe des ISEK ein ganzheitlicher, integrierter Planungsansatz unter Beachtung städtebaulicher, sozialer, kultureller, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder verfolgt und entsprechende Anpassungserfordernisse begründet. Zudem können durch die Festlegung zeitlicher und inhaltlicher Prioritäten lösungsorientierte Maßnahmen entwickelt werden. Diese setzen wichtige Impulse für die Gebietsentwicklung und dienen darüber hinaus der Initiierung von Akteursnetzwerken. Dadurch kann auch die Abstimmung von Maßnahmen untereinander und die Bündelung öffentlicher sowie privater Mittel erleichtert werden.

Die Erarbeitung und Umsetzung eines ISEKs ist als eine interdisziplinäre Gemeinschaftsaufgabe zu verstehen, die über einen kommunikativen und kooperativen Handlungsrahmen verwaltungsinterne und -externe Akteure zusammenbringt. Durch die integrierte Herangehensweise ist die Erarbeitung eines ISEK ein vielfach bewährtes Instrument, den lokalen Herausforderungen mit einem zwischen öffentlichen und privaten Akteuren abgestimmten Handeln zu begegnen.

Eine kontinuierliche Fortschreibung des ISEK kann darüber hinaus einen langfristigen Orientierungsrahmen gewährleisten und auf neue Handlungserfordernisse reagieren.

#### **Warum wird ein ISEK erarbeitet?**

- Identifikation von Stärken, Schwächen und Besonderheiten im Gebiet (Analyse)
- Definition von Leitbildern und Zielen (Zielsystem)
- Definition von Handlungsfeldern und Handlungsräumen (Konzeption)
- Ableitung von geeigneten Maßnahmen und Projekten (Maßnahmenplanung)
- Festlegungen der kurz-, mittel- und langfristigen Umsetzung (Priorisierung)
- Abschätzung der voraussichtlichen Kosten (Kostenschätzung)
- Klärung von Verantwortlichkeiten (Umsetzungsstrategie)
- zusammengefasst: Initiierung und Steuerung der gesamtträumlichen Entwicklung als Voraussetzung für den besonderen Mitteleinsatz

## 1.2.2 Inhalte dieses ISEK

### *Bestandsanalyse*

Die Analyse der aktuellen Situation und eine Prognose der zukünftigen Entwicklung bilden den Ausgangspunkt für Fortschreibung dieses ISEK. Auf Basis der hier gewonnenen Erkenntnisse lassen sich spezifische Stärken und Schwächen des Gebiets Turmstraße identifizieren und entsprechende Handlungserfordernisse ableiten. Um die später daraus abgeleiteten Projekte und Maßnahmen schlüssig entwickeln zu können, ist diese fundierte Analyse von Stärken und Schwächen unerlässlich.

### *Zielsystem*

Klare und verbindliche Ziele schaffen nicht nur die Grundlage für die Entwicklung und Formulierung von Maßnahmen, die zur Zielerreichung führen. Sie bieten auch eine gute Möglichkeit der späteren Erfolgskontrolle. Daher wird ein schlüssiges Zielsystem auf Basis der beschriebenen Bestandsanalyse aufgestellt. Hierzu dient die Formulierung des Leitbildes bzw. der Leitlinien und Ziele. Dadurch lassen sich nicht nur Planungsziele für die Öffentlichkeit veranschaulichen und verständlicher kommunizieren, sie konkretisieren auch die Handlungserfordernisse unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Vorgaben. Im Zielsystem werden jedoch auch Wechselwirkungen berücksichtigt und die daraus resultierenden Zielkonflikte kenntlich gemacht. Für eine Akzeptanz und erfolgreiche Umsetzung von Projekten und Maßnahmen müssen Wechselwirkungen klar kommuniziert werden.

### *Handlungsfelder und Querschnittsaufgaben*

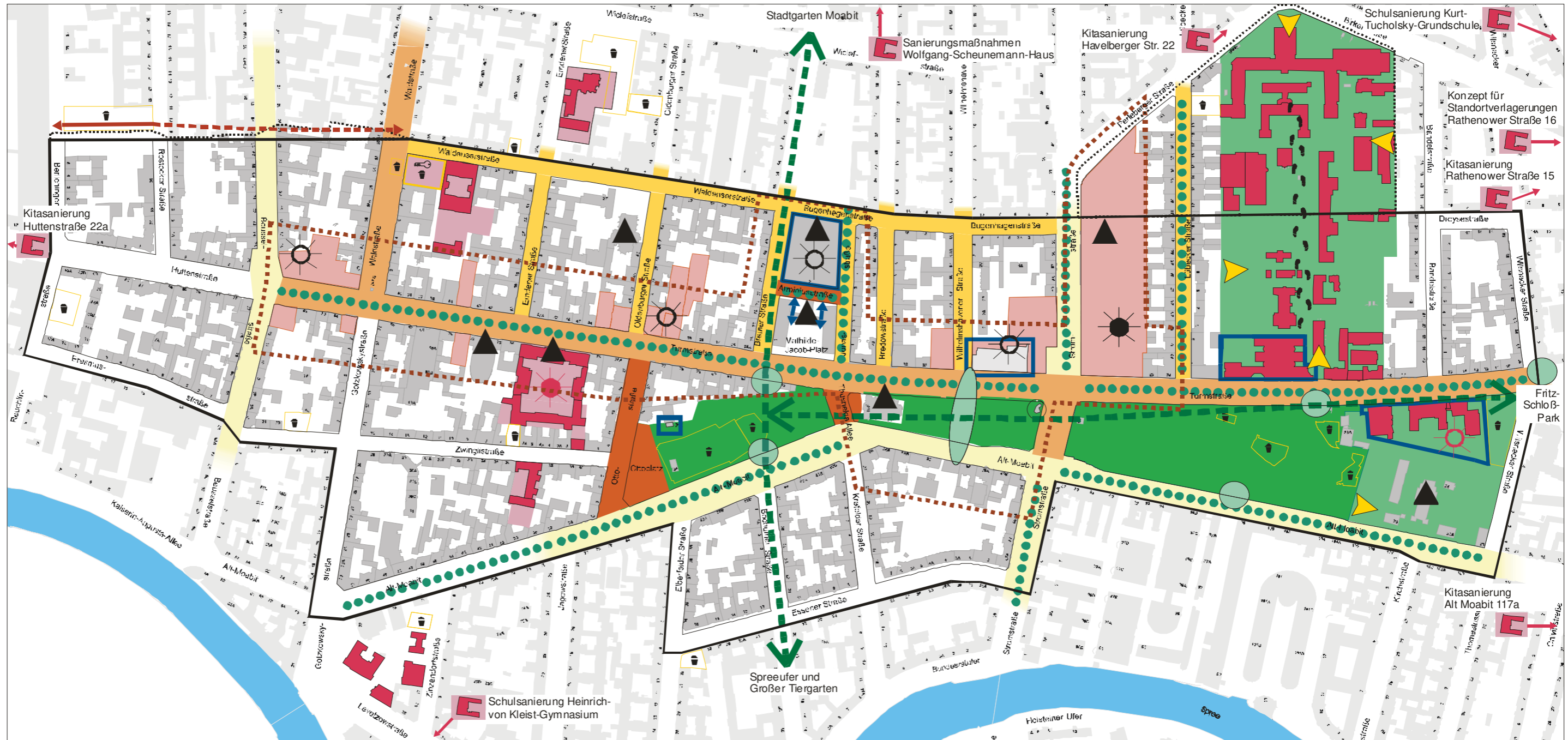
Die Bestimmung der zentralen Handlungsfelder zur Gebietsentwicklung basiert auf den Analyseergebnissen und erfolgt im Zusammenhang mit der Formulierung des Leitbildes und der Zielstellungen. Die Handlungsfelder werden thematisch gebündelt und spiegeln die wesentlichen Handlungserfordernisse wider.

### *Maßnahmen und Projekte*

Das ISEK soll im Ergebnis umsetzbare Lösungen für eine erfolgreiche Gebietsentwicklung darstellen. Auch wenn der integrierte Ansatz eine ganzheitliche Betrachtung erfordert, gilt es gleichermaßen, Schwerpunkte und Prioritäten zu identifizieren. Dies erfordert ein enges Zusammenspiel von guter Fachplanung und dialogorientierter Beteiligung. In allen Phasen des ISEK, von der Analyse bis hin zu Umsetzungsstrategien, trägt die Kommunikation maßgeblich dazu bei, die zentralen Aufgaben herauszustellen, Zusammenhänge zu erfassen und die spätere Umsetzung sicherzustellen.

### *Kosten*

Im Rahmen der Umsetzungsstrategie und Maßnahmenplanung werden Kostenschätzungen für die Fördervorhaben präzisiert, Finanzierungsmöglichkeiten zur Realisierung der Projekte und Maßnahmen ermittelt und in der Kosten- und Finanzierungsübersicht festgehalten. Diese dient der Koordination der Finanzierung und Programmsteuerung während der Gesamtmaßnahme. Bei der Umsetzung der Maßnahmen wird darauf geachtet, verfügbare Mittel durch den zielgerichteten Einsatz sowie durch die Einbindung privater Akteure zu bündeln und synergetische Effekte zur Steigerung der Wirksamkeit zu erzielen.



## Vorbereitende Untersuchungen Turmstraße

- Entwicklung von Nutzungs- / Zwischennutzungskonzepten
- städtebauliches Konzept für untergenutzte Grundstücke
- Entwicklungsschwerpunkt Einzelhandel (Konzept besteht)
- städtebauliches Entwicklungspotenzial (Konzeptentwicklung)
- Neuanlage oder Erweiterung von Stadtplätzen
- stärkere Öffnung des Rathaus zur Markthalle
- Geschäftsstraßenmanagement

- Aufwertung des zentralen Grünraums
- Ergänzung des zentralen Grünraums
- Herstellung von Grün- und Radwegeverbindungen
- Signalisierung und Gestaltung von Übergangsbereichen
- stärkere Öffnung ehemaliges Krankenhausbaufläche
- Fortführung Blockdurchwegung
- Betonung städtebaulich bedeutender Gebäude

- Entwicklungsschwerpunkt Kultur & Soziales (Bestand)
- Entwicklungspotenzial Kultur & Soziales (Konzeptentwicklung)
- Maßnahmen an Einrichtungen sozialer/ kultureller Infrastruktur
- Instandsetzungs- / Ergänzungsmaßnahmen an Spielplätzen
- Öffnung des Schulspielplatz für die öffentliche Nutzung
- sonstige Einzelmaßnahmen

- Umbau und Gestaltung des Straßenraums
- Instandsetzungsmaßnahmen Straßenraum
- Einzelmaßnahmen im Straßenraum (z.B. Querungen)
- ergänzende Baumpflanzungen im Straßenraum
- Untersuchungsgebiet
- Ergänzende Erfassung

## Entwicklungskonzept

Stand: Februar 2010  
 Kartengrundlage: ALK-Karte (2009), Amt für Planen und Genehmigen, Bezirk Mitte von Berlin

Maßstab 1 : 5.000

Auftraggeber:  
 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat IV C Stadterneuerung

**BSM** Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH  
 Sanierungsbeauftragte des Landes Berlin

### 1.2.3 Die VU als ISEK

Der Senat von Berlin hat im März 2009 den Beginn der 'Vorbereitenden Untersuchungen' (VU) nach §141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet Turmstraße beschlossen. Diese bilden die Beurteilungsgrundlage, auf deren Basis über Einsatz, Art und Umfang einer Sanierungsgebietsfestsetzung entschieden wird, um die festgestellten Ziele zu erreichen. Die 'Vorbereitenden Untersuchungen' bestehen aus der Analyse des Gebiets (baulich und funktional)<sup>1</sup>, der Entwicklung eines Leitbildes und eines 'Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts' (ISEK) mit wesentlichen Zielen sowie einer Maßnahmen- und Kostenaufstellung. Die Beteiligung der Bewohner, Eigentümer, Gewerbetreibenden und sonstiger Akteure vor Ort war Voraussetzung für das Verfahren.

### 1.2.4 Aktualisierung des ISEK

Jedes ISEK muss in Teilen oder als Ganzes fortgeschrieben werden, um auf aktuelle Entwicklungen zu reagieren und Ziele zu überprüfen. Eine Fortschreibung sichert langfristig den Erfolg des eingeschlagenen Wegs. Die Integration neuer Entwicklungen und Rahmenbedingungen in den Planungs- und Umsetzungsprozess ist aufgrund der Umsetzungsdauer notwendig und wirkt sich erfolgsfördernd aus. Die Aktualisierung bzw. Fortschreibung berücksichtigt ähnliche Schritte wie die Erarbeitung eines ISEK. Ein Anlass zu den Fortschreibungen kann unter anderem sein:

- Fortschritte im Prozess der Gebietsentwicklung,
- veränderte Herausforderungen beziehungsweise deren Bedeutungszuwachs,
- daraus folgende Ergänzung mit neuen Projekten und Maßnahmen,
- das Nichtzustandekommen bestimmter Maßnahmen,
- Ergebnisse der Öffentlichkeitsarbeit, der Bürgerbeteiligung und deren Aktivierung sowie politischer Entscheidungen,
- fachpolitische Entscheidungen,
- Erkenntnisse aus dem programmbezogenen Monitoring und der Evaluation,
- Veränderungen der Haushaltslage sowie Änderungen im Förderangebot von Bund und Ländern.

Angesichts der abgeschlossenen ersten Halbzeit des Sanierungsprozesses ist eine Überprüfung, Anpassung und Fortschreibung der ursprünglichen Zielsetzung erforderlich, da neben der Umsetzung von Maßnahmen weitere Themenfelder und Entwicklungen aufgetreten sind, die eine Aktualisierung des bisherigen Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK 2009) erfordern.

---

<sup>1</sup> Es wurde untersucht: Nutzungs- und Bebauungsstruktur, Eigentümerverhältnisse, Bevölkerungsstruktur, Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel, Soziale Infrastruktur, Zentrale Einrichtungen, Wohnumfeld / Öffentlicher Raum, Straßenraum, Verflechtungsraum und weitere Planungsgrundlagen







## 2.1 Die Vorbereitenden Untersuchungen VU 2009

In dem „Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB im Untersuchungsgebiet Turmstraße, Berlin Mitte“ (im Folgenden: Vorbereitende Untersuchung, kurz: VU) wurde auf Basis einer Bestandsaufnahme<sup>2</sup> die Ausgangssituation im Gebiet im Jahr 2009 geschildert sowie die Stärken und Schwächen des Gebiets herausgearbeitet. Daraus wurden Aktionsfelder (heute Handlungsfelder) abgeleitet und im Wesentlichen die folgenden Problemstellungen in dem Gebiet rund um die Turmstraße definiert:

- erhebliche Schwächen in seiner Funktion als Einkaufs- und Versorgungsstandort,
- die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen, Weiterbildungs- und Kultureinrichtungen und öffentliche Sportanlagen sind erneuerungsbedürftig,
- die Einrichtungen der Kinder- und Jugendfreizeit sind nicht ausreichend,
- Funktionsmängel im Straßenraum, besonders bei Fuß- und Radwegen, die im Gegensatz zum motorisierten Verkehr schlecht nutzbar sind (z.B. mangelnde Aufenthaltsqualität, geringe Verkehrssicherheit)
- Nutzungs- und Gestaltungsdefizite in den öffentlichen Grünanlagen, die als Barrieren und Angsträume wirken,
- Gestaltungs- und Ausstattungsdefizite der öffentlichen Spielplätze,
- Mangelnde Anziehungskraft des Stadtteilzentrums, verstärkt durch eine sozioökonomische Teilung des nördlichen und südlichen Teils des Gebiets, sowie einer Monostruktur der vorhandenen Gewerbebranchen,
- Städtebauliche und funktionale Brüche entlang der Turmstraße durch ungenutzte Grundstücke bzw. räumliche Brüche<sup>3</sup>.

### 2.1.1 Leitbild und Leitsätze

Daraus abgeleitet wurde das übergeordnete Leitbild:

***„Die Turmstraße und ihr Umfeld – vielfältiges und funktionsfähiges Stadtteilzentrum der Moabiter Insel.“***

Durch insgesamt sechs Leitsätze, die im Folgenden zusammengefasst werden, wurde das Leitbild inhaltlich ausgestaltet.<sup>4</sup>

1. Das Gebiet wird zu einem funktionsfähigen und attraktiven Einkaufs- und Versorgungszentrum, mit einem angemessenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot entwickelt.

---

<sup>2</sup> Es wurde untersucht: Nutzungs- und Bebauungsstruktur, Eigentümerverhältnisse, Bevölkerungsstruktur, Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel, Soziale Infrastruktur, Zentrale Einrichtungen, Wohnumfeld / Öffentlicher Raum, Straßenraum, Verflechtungsraum und weitere Planungsgrundlagen

<sup>3</sup> Vgl. VU 2010, S. 122 f.

<sup>4</sup> Vgl. VU 2010, S. 123 f.

2. Die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes wird durch eine fußgänger- und radfahrfreundliche Gestaltung, neue Aufenthalts- und Kommunikationsmöglichkeiten und ansprechende Straßenmöblierung verbessert.
3. Die zentrale öffentliche Parkanlage des Kleinen Tiergartens und Ottoparks wird dem Stadtteilzentrum einen unverwechselbaren Charakter geben. Sie wird als Erholungs- und Aufenthaltsort, Treffpunkt und multipler Nutzungsraum etabliert.
4. Die Wohnquartiere werden erhalten, der nördliche und südliche Teil des Gebiets wird miteinander verknüpft und das gesamte Wohngebiet wird durch ein vielfältiges kulturelles, soziales und medizinisches Angebot stabilisiert.
5. Die Betonung städtebaulich markanter und denkmalgeschützter Gebäude sowie die Baulückenschließung, insbesondere in der Turmstraße, tragen zu einem attraktiven Ortsbild mit hohem Identifikationswert bei. Die Markthalle wird durch Verbesserung ihrer Anbindung Teil der Geschäftsstraße.
6. Alle Akteure im Gebiet (Stadtteilvertretung, Bewohner, Gewerbetreibende, Eigentümer, Beschäftigte, Interessengemeinschaften und Verwaltung) sind im engen Austausch und entwickeln das Gebiet miteinander weiter.

### **2.1.2 Schwerpunkte des Entwicklungskonzepts**

Aus den konzeptionellen Zielen in Form des Leitbilds und der Leitsätze wurden folgende Entwicklungsschwerpunkte entwickelt:

- Stärkung und Weiterentwicklung als vielfältiger und funktionsfähiger Einkaufs- und Versorgungsstandort – Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistung,
- Stärkung der öffentlichen Räume als Orte der Kommunikation und Freizeitgestaltung – Grün- und Freiflächen, Straßenräume sowie
- Stabilisierung des Wohnstandorts – Wohnumfeld, Spielplätze, soziale und kulturelle Infrastruktur

Aus den Entwicklungsschwerpunkten wurden Aktionsfelder abgeleitet. Schlussendlich wurden daraus konkrete Maßnahmen entwickelt:

**Aktionsfeld A – Prozesssteuerung, Geschäftsstraßenmanagement und Öffentlichkeitsarbeit**

**Aktionsfeld B – Grün- und Freiflächen**

**Aktionsfeld C – Straßenräume**

**Aktionsfeld D – Einzelmaßnahmen**

## 2.2 Die Turmstraße als Aktives Zentrum

Im November 2008 wurde das Gebiet Turmstraße in die Förderkulisse des Bund-Länder-Programms Aktive und Stadt- und Ortsteilzentren (AZ) aufgenommen. Die Verbesserung des öffentlichen Raums, die Stärkung kultureller und öffentlicher Einrichtungen sowie die Weiterentwicklung der Einkaufs- und Versorgungsstandorte bilden die Handlungsschwerpunkte des Förderprogramms. Die Fördermittel werden jährlich auf Antrag des Bezirksamts Mitte von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen bewilligt. Das Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" dient der Stärkung der Berliner Zentren und Geschäftsstraßen. Das Programm soll dazu beitragen, die Zentren als attraktive Wirtschaftsstandorte und gleichzeitig als Orte des Wohnens, des Lebens, der Kultur und der Freizeit zu erhalten. Mit der Ausrichtung auf die Zentren werden wichtige Ziele der Stadtentwicklung wie die Innenentwicklung und die Erhöhung der Attraktivität der Innenstädte aufgenommen und die aktive Einbeziehung der lokalen Akteure befördert. Zentrale Ziele des Programms sind, Funktionsverlusten sowie gewerblichem Leerstand entgegenzuwirken und neue Potenziale der Zentren durch Mitwirkung und Partnerschaften vor Ort zu erschließen. Es können Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum, Verbesserungen der sozialen Infrastruktur, Bürgerbeteiligung und Stadtmarketing, Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von leerstehenden Gebäuden und Brachflächen gefördert werden. Grundlage der Förderung ist ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), das alle relevanten planerischen Belange des jeweiligen Gebietes berücksichtigt. Der Einsatz der Fördermittel aus dem AZ-Programm ist innerhalb der festgelegten Gebietskulisse des Aktives Zentrum Turmstraße möglich. Einzelne bauliche Maßnahmen im Bereich soziale Infrastruktur und Nachbarschaft, so zum Beispiel Kitasanierungen, wurden in begründeten Einzelfällen auch außerhalb der Gebietskulisse geplant bzw. bereits ausgeführt, insofern ihr Versorgungs- bzw. Einzugsbereich auch in das Fördergebiet hineinreicht.

## 2.3 Die Turmstraße als Sanierungsgebiet

Um in bestimmten Stadtgebieten städtebauliche Missstände beheben zu können, empfiehlt sich eine zeitlich und räumlich begrenzte Anwendung des Sanierungsrechts als besonderes Städtebaurecht (§§ 136 bis 164 und §§ 180 f. BauGB). Voraussetzung dafür ist das hohe öffentliche Interesse und das planmäßige Vorgehen aller Beteiligten unter der Gesamtverantwortung der Gemeinde.

Der Senat von Berlin hat am 03. März 2009 den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für das Gebiet Turmstraße mit dem Ziel beschlossen, eine Beurteilungsgrundlage zu erhalten, auf deren Basis über Einsatz, Art und Umfang eines integrierten Stadterneuerungsverfahrens entschieden werden kann, um die festgestellten Ziele zu erreichen. Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen war die Feststellung, dass die förmliche Festsetzung der Turmstraße als Sanierungsgebiet und die Umsetzung der geplanten Maßnahmen im Leitprogramm Aktive Zentren geeignet sind, die Funktions- und Substanzschwächen des Gebiets zu beheben und die Turmstraße und ihr Umfeld als Stadtteilzentrum zu stabilisieren.

Am 15. März 2011 erfolgte durch Senatsbeschluss die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebiets Turmstraße als umfassenden Sanierungsverfahren. Beim umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende, bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Gemeinde damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die lediglich durch die Sanierung eintreten. Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände, die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme in Form von Ausgleichsbeträgen abschöpfen muss, die revolvierend dem Sanierungsprozess wieder zugeführt werden. Des Weiteren können Miet- und Pachtverhältnisse amtlicherseits aufgehoben werden. Zudem müssen alle Vorhaben im Sinne des besonderen Städtebaurechts (§136ff. BauGB) genehmigungspflichtig werden. Grundstückseigentümer sind daher zu umfassenden Auskunft gegenüber der Sanierungsverwaltungsstelle verpflichtet sind.

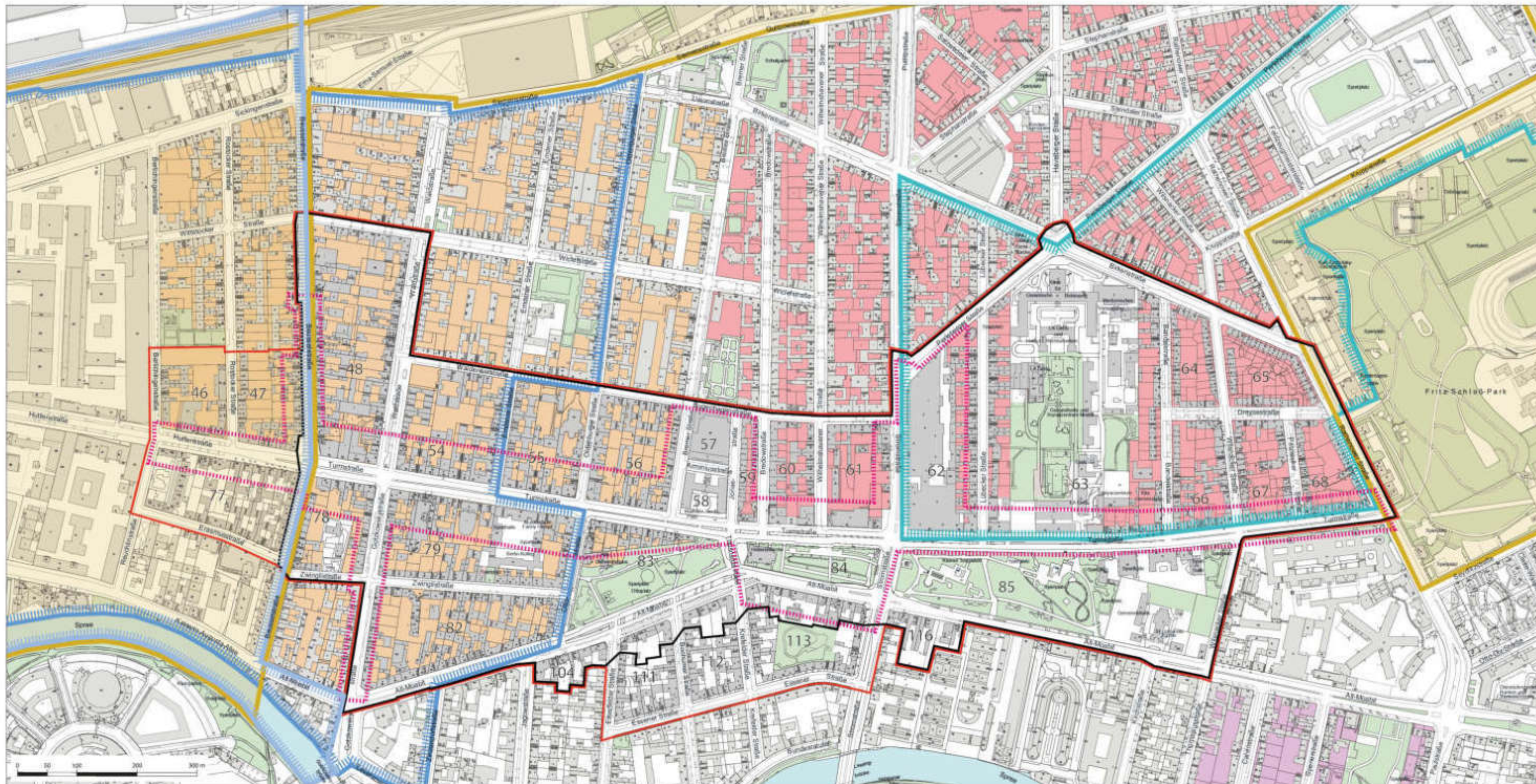
Die Maßnahmen in der Turmstraße werden mit Hilfe des Förderprogramms "Aktive Stadtzentren" innerhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren (2011-2026) durchgeführt. Bestandteil dieses Senatsbeschlusses ist neben der Leitbild- und Zieldefinition eine abgestimmte Kosten- und Finanzierungsübersicht, in der alle durchzuführenden Maßnahmen mit ihren voraussichtlichen Kosten aufgeführt sind. Die geschätzten Kosten für die Realisierung dieser Maßnahmen betragen zum Zeitpunkt der förmlichen Festsetzung ca. 33 Mio. € und sind innerhalb dieses Zeitraumes aufzubringen.

Die 2011 beschlossene Gebietskulisse des Sanierungsgebietes, als Anwendungsraum des besonderen Städtebaurechts ist etwas kleiner als das Programmgebiet Aktive Zentren Turmstraße. So sind die Blöcke 46,47,77 und Teilbereiche der Blöcke 104, 111, 112 und 113 nicht Bestandteil des Sanierungsgebietes aber Bestandteil des Aktiven Zentrum Turmstraße.

## 2.4 Verflechtungsraum

Das Aktive Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße ist Teil im städtischen Gefüge Moabits und im Zusammenhang mit den Entwicklungen und Maßnahmen im umliegenden Verflechtungsraum zu betrachten (Siehe Abb. 1 und Karte 2. Das Aktive Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße überschneidet sich im Westen teilweise mit dem seit 1999 bestehenden Quartiersmanagement Moabit West. Im Osten erstreckt sich seit 2009 das Quartiersmanagement Moabit Ost auf einen Teil des Fördergebiets. Das Fördergebiet Stadtumbau West, Tiergarten Nordring / Heidestraße umschließt das Fördergebiet des Aktiven Stadtzentrums von Osten, Norden und Westen. Folgende Funktionale Zusammenhänge bestehen zu den sich überlagernden Förderkulissen:





Fördergebiete	Soziale Erhaltungsgebiete (Milieuschutzgebiete)	Sanierungsgebiet	Konzeptgebiet	Basisinformationen
<ul style="list-style-type: none"> <li> Aktives Zentrum Turmstraße</li> <li> Stadtbau Tiergarten-Nordring/ Heidestraße</li> <li> Quartiersmanagement Ost Programm Soziale Stadt</li> <li> Quartiersmanagement West bis 2019 Programm Soziale Stadt</li> <li> Quartiersmanagement West ab 2020 Programm Soziale Stadt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Grundstücke im Sozialen Erhaltungsgebiet Waldstraße</li> <li> Grundstücke im Sozialen Erhaltungsgebiet Birkenstraße</li> <li> Grundstücke im Sozialen Erhaltungsgebiet Thomasiusstraße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Sanierungsgebiet Turmstraße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> Geltungsbereich des Geschäftsstraßenkonzeptes im Geschäftszentrum Turmstraße</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> bebaute Flächen innerhalb des Aktiven Zentrums</li> <li> bebaute Flächen außerhalb des Aktiven Zentrums</li> <li> bestehende Grünfläche</li> <li> Blocknummern</li> </ul>



Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP GmbH



### Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für das Aktive Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße









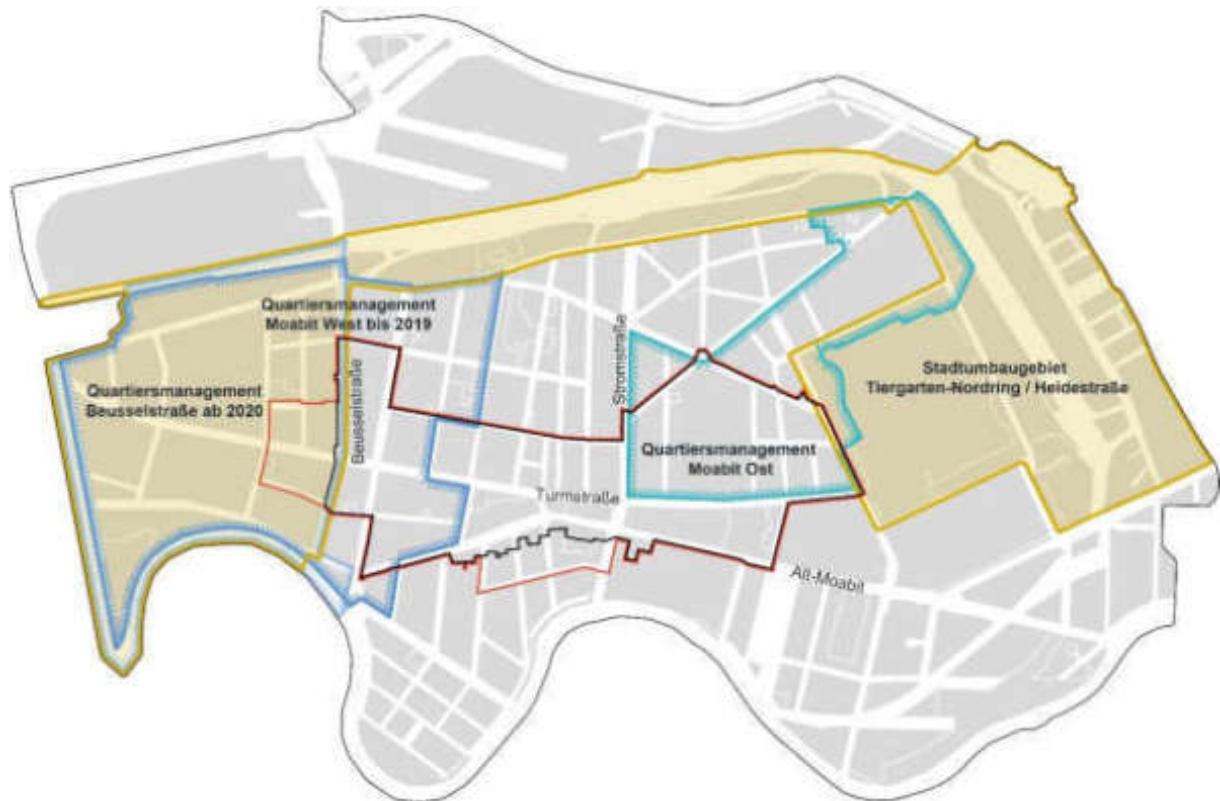








Abb. 1: Verflechtungsraum der Städtebaufördergebiete: Quartiersmanagement (QM) Moabit West bis 2019 , QM Beusselstraße ab 2020  sowie QM Moabit Ost  und Stadtumbaugebiet Tiergarten-Nordring/ Heidestraße  mit dem Sanierungsgebiet Turmstraße  und dem Fördergebiet Aktives Zentrum Turmstraße 

### Das Quartiersmanagement (QM) Moabit-Ost (Perleberger/ Wilsnacker Straße)

Das QM-Gebiet im Bund-Länder-Städteförderungsprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ unterstützt seit 2009 einen Großteil der Bezirksregion Moabit-Ost. Der Planungsraum Lübecker Straße liegt im Aktiven Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße. Die Ziele des Programmes sind vor allem, die negativen Folgen gesellschaftlicher Benachteiligung abzumildern oder zu kompensieren. Es geht dabei zentral um einen Aktivierungs- und Beteiligungsprozess der Bewohnerschaft bei der Weiterentwicklung eines Quartiers mit besonderen sozialen Integrationsaufgaben. Stadträumlich eng verzahnt sind auch die Zusammenhänge zum Aktiven Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße hinsichtlich der Kita- und Schulversorgung sowie der Versorgung mit Freizeiteinrichtungen. Weitere Schnittmengen und thematische Ergänzungen liegen z.B. bei Maßnahmen zum Verkehr (Umgestaltung und Verkehrsberuhigung Lübecker Straße, Umgestaltung Turmstraße, Straßenbahnverlängerung).

### Das Quartiersmanagement (QM) Moabit-West (zukünftig Quartiersmanagement Beusselstraße)

Das QM-Gebiet Moabit-West (Beusselstraße) wurde 1999 als Fördergebiet im Programm Soziale Stadt nach § 171e BauGB festgelegt, dessen sozialstabilisierende Zielsetzung im Wesentlichen dem im QM-Gebiet Moabit Ost entspricht. Neben der weitgreifenden räumlichen Überlagerung in den Planungsräumen bestanden bisher thematische Ergänzungen und Schnittmengen zum Aktiven Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße hinsichtlich der Kita- und Schulversorgung, der Versorgung

mit Weiterbildungs- und Freizeiteinrichtungen (Brüder-Grimm-Haus, Spielplatz Ottopark, Jugendverkehrsschule Moabit) und der Qualifizierung von Grünflächen, Straßenräumen und Parkanlagen (Umgestaltung Waldstraße, Umgestaltung Markthallenumfeld, Umgestaltung KTO). Ab 2021 erfolgt die Verkleinerung des QM-Gebiets auf den Hutten- und Beusselkiez und die damit verbundene Umbenennung in Quartiersmanagement Beusselstraße.

### **Stadtumbaugebiet Tiergarten-Nordring/ Heidestraße**

Das Fördergebiet wurde 2005 im Städtebauförderungsprogramm Stadtumbau West festgelegt und umfasst weite Teile der Moabiter Insel. Die Gebietskulisse ist durch eine Heterogenität ihrer einzelnen Teilflächen gekennzeichnet. Anders als in den QM-Gebieten geht es in diesem Fördergebiet um eine städtebauliche Neustrukturierung sowie um eine Neubestimmung und Umgestaltung der vorhandenen Freiräume (z.B. Fritz-Schloss-Park, Moabiter Stadtgarten). Neben der Anbindung neuer Wohnungsbaustandorte an bestehende Wohngebiete durch neue Wegebeziehungen sollen vorhandene Industrie- und Gewerbestandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Schnittmengen zum Aktiven Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße bestehen u.a. bei der räumlichen Verknüpfung und dem Ausbau weiterer Fuß- und Radwege-Verbindungen und Grünzüge im Nahraum Bremer Straße sowie bei Infrastrukturmaßnahmen. Aus den Vorschlägen des Stadtteilentwicklungskonzepts (StEK) Green Moabit sollen konkrete Projekte entwickelt und in den nächsten Jahren umgesetzt werden.

### **Stadtteilkoordination Moabit West und Moabit Ost**

Nicht nur benachteiligte Quartiere innerhalb der genannten Fördergebiete bedürfen einer sozial-räumlichen Koordination und Integrierten Stadtteilentwicklung. Die Stadtteilkoordination soll die Vernetzung in den Stadtteilen und Rückkopplung der dort diskutierten Themen in die Verwaltung gewährleisten. Für die Bezirksregionen Moabit Ost und Moabit West wurde der Moabiter Ratschlag e.V. vom Bezirksamt Mitte beauftragt. Seine Aufgabe ist die Beteiligung der Bürger sowie Akteure (darunter Wohnungsbauunternehmen, Polizei etc.) am Meinungsbildungsprozess zur Gestaltung des Stadtteils.

### **Nahraum Bremer Straße**

Der Begriff Nahraum Bremer bezieht sich auf ein städtebauliches Untersuchungsgebiet im Umkreis der Bremer Straße zwischen Turmstraße, Erna-Samuel-Straße, Oldenburger Straße und Wilhelmshavener Straße, das im Wesentlichen einen Bereich außerhalb der umgebenden Fördergebietskulissen markiert. Hier befinden sich u.a. mehrere soziale Infrastruktureinrichtungen mit Sanierungsbedarfen und unklaren Nutzungsperspektiven als auch Straßenräume sowie Grün- und Freiflächen mit Neuordnungs- und Gestaltungsbedarfen. Im März 2016 beschloss die Bezirksverordnetenversammlung, das Untersuchungsgebiet Nahraum Bremer Straße als „... sozial-ökologischen-pädagogischen Nahraum zu sichern und bestandsorientiert an den Planungsmaximen der ökologischen und nachhaltigen Stadtentwicklung zu einem Modellquartier zu entwickeln“. Im Auftrag des Stadtentwicklungsamts Mitte wurde ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Nahraum Bremer Straße erarbeitet, das 2019 fertiggestellt und als Grundlage für eine weitere Konkretisierung beschlossen werden soll. Für

die Koordination von Maßnahmen im funktionalen und räumlichen Zusammenhang zu den Städtebauförderkulissen Aktive Stadt- und Ortsteilzentren und Stadtumbau soll jeweils eine Prozesssteuerung installiert werden. Die Finanzierung der abgeleiteten Maßnahmen soll aus verschiedenen Fördermöglichkeiten incl. der Städtebauförderprogramme Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Stadtumbau und Soziale Stadt erfolgen. Das IEK Nahraum Bremer Straße wird mit Bezirksamtsbeschluss zum Ergänzungs- und Verflechtungsbereich des ISEK Turmstraße, welches um die abgestimmten Maßnahmen ergänzt werden kann.

### Soziale Erhaltungsgebiete Waldstraße, Birkenstraße und Thomasiusstraße

Das Bezirksamt Mitte hat im Verflechtungsraum für diese drei Gebiete soziale Erhaltungsverordnungen (Milieuschutzverordnung) nach § 172 Abs. 1 S.1 Nr.2 BauGB beschlossen, um so die hier vorhandene Wohnungsstruktur und darauf ausgelegte soziale Infrastruktur zu erhalten (siehe Abb.2 und Karte 2). Ziele dieser Verordnungen sind der Schutz und der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Gebiet und der darauf abgestimmten, vorhandenen sozialen Infrastruktur. Die Gemeinde schützt mit dem Erlass sozialer Erhaltungsverordnungen vor Verdrängung und den daraus resultierenden Kosten für die Allgemeinheit, da sonst an anderer Stelle in der Gemeinde für die verdrängte Wohnbevölkerung neuer Wohnraum und neue Infrastruktur geschaffen werden müssten. Die beiden in 2016 beschlossenen Milieuschutzgebiete Waldstraße, Birkenstraße überlagern weite Bereiche des Aktiven Zentrums und Sanierungsgebietes Turmstraße und haben damit einen engen Bezug zum neuen Handlungsfeld Wohnen. In 2019 wurde zusätzlich das Erhaltungsgebiet Thomasiusstraße beschlossen. Der Bezirk Mitte hat für die drei Gebiete eine Mieterberatung beauftragt, die betroffene Mieter berät und die Kommunikation mit dem Bezirksamt sicherstellt.

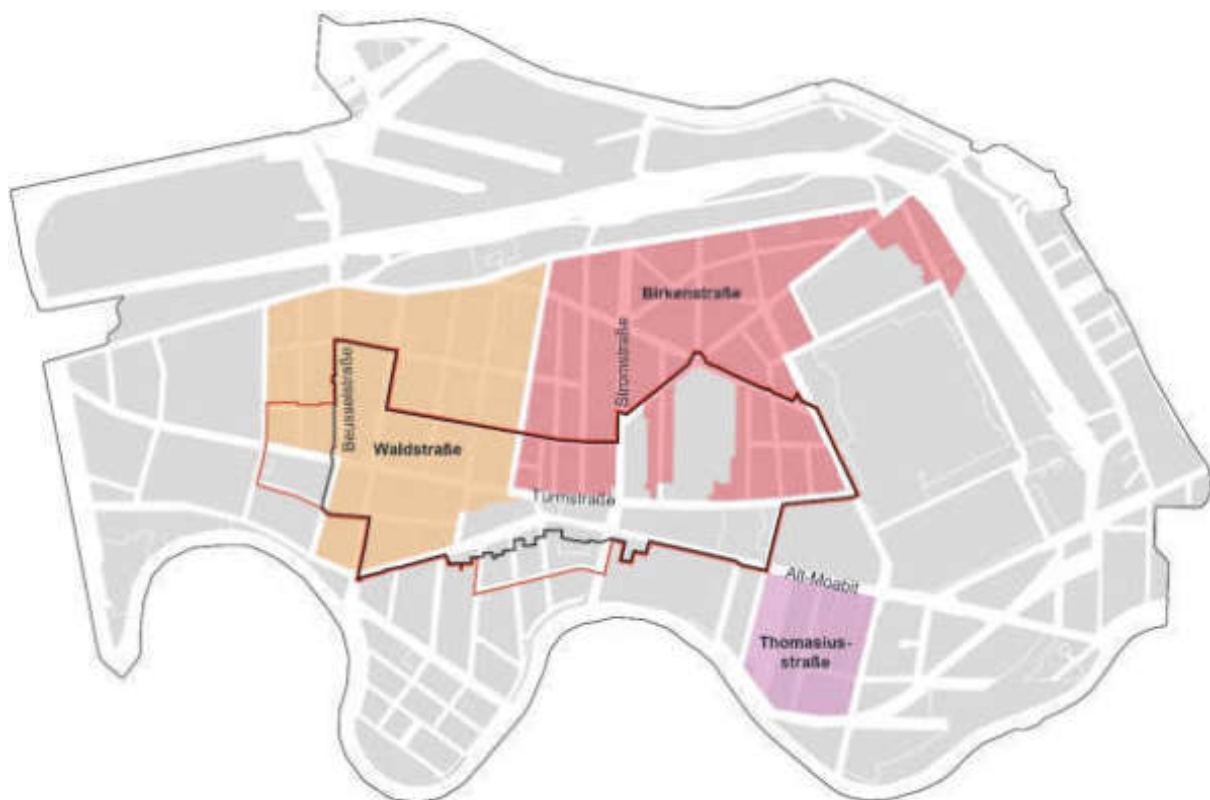


Abb. 2: Soziale Erhaltungsgebiete Waldstraße , Birkenstraße  und Thomasiusstraße  mit dem Sanierungsgebiet Turmstraße  und dem Fördergebiet Aktives Zentrum Turmstraße

## **Städtebauliche Erhaltungsgebiete Stephankiez und Lehrter Straße / Poststadion**

Das Bezirksamt Mitte hat zudem im Verflechtungsraum zwei städtebauliche Erhaltungsverordnungen nach § 172 Abs. 1 S.1 Nr.1 BauGB mit dem Ziel des Erhalts der städtebaulichen Eigenart beschlossen. In den zwei städtebaulichen Erhaltungsgebieten Stephankiez und Lehrter Straße / Poststadion behält sich der Bezirk Mitte mit Beschluss der Erhaltungsverordnung ein Genehmigungsvorbehalt für bauliche Anlagen und Veränderungen am Gebäudebestand oder Nutzungsänderungen vor. Es geht dabei um die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart der Gebiete aufgrund ihres besonderen Ortsbilds, der Stadtgestalt mit geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung.

## **2.5 Gesamtstädtische Planungen**

### **Flächennutzungsplan (FNP)**

Der Flächennutzungsplan (FNP) als parlamentarisch legitimiertes, integrales Planungsinstrument schafft die räumlichen Voraussetzungen für die langfristige Daseinsvorsorge im gesamten Stadtgebiet Berlins. Er bildet damit gleichzeitig die strategische Grundlage für Nutzungsentscheidungen und die räumliche Investitionssteuerung. Der FNP ist der vorbereitende Bauleitplan der Gemeinde. Er stellt für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dar. In Berlin enthält der FNP auch regionalplanerisch bedeutsame Darstellungen. Es werden grundsätzlich nur Flächennutzungen mit einer Größe von mehr als 3 ha dargestellt.

### **Baunutzungsplan (BauNPL)**

Der Baunutzungsplan für Berlin 1958/60 wurde für den damaligen Westteil der Stadt aufgestellt. Der Baunutzungsplan ist nach seiner Konzeption und nach seiner Stellung im System des Planungsgesetzes von 1949/1956 ein qualifizierter Bauleitplan für das gesamte Gebiet von Berlin (West). Über diesen Charakter hinaus ist er nach Maßgabe des § 7 Nr. 1 – 3 Bauordnung für Berlin 1958 (BO 58) für das einzelne Bauvorhaben als übergeleiteter Bebauungsplan verbindlich geworden. In seiner Funktion ist er gemäß § 173 Abs. 3 Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleitet. Damit bildet er auch heute noch die Grundlage planungsrechtlicher Entscheidungen in den westlichen Bezirken Berlins, sofern kein neueres Planungsrecht – z.B. durch einen Bebauungsplan – besteht.

### **Landschaftsprogramm (LaPro)**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm (LaPro) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2016 umfasst die generellen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Land Berlin. Es ist damit ein strategisches, gesamtstädtisches Planungsinstrument zur integrativen Umweltvorsorge. In der Innenstadt ist eine besondere Form der Sicherung von "grünen Qualitäten" mit der Anwendung des "Biotopflächenfaktors" (BFF) möglich. Im bezirklichen *Landschaftsplan II-L-10 Moabiter Insel* sind verbindliche Richtlinien zum zulässigen Überbauungsgrad eines Grundstücks im Gebiet mit einem entsprechenden BFF festgelegt.

### **Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030 (StEK 2030)<sup>5</sup>**

Das StEK 2030 ist ein stadtentwicklungsplanerisches Instrument und fungiert als eine Art Dachstrategie für andere Stadtkonzepte und Stadtentwicklungspläne (StEP) und weist mit diesen Wechselwirkungen auf. Somit hat es zahlreiche Schnittstellen zu weiteren sektoralen Themen und Strategien und verweist auf inhaltliche und fachliche Vertiefungen. Dabei dient das Konzept der Berliner Verwaltung als Orientierungsrahmen. Aber auch die Wirtschaft und Zivilgesellschaft sollen im Sinne einer kooperativen Stadtentwicklung in die Planungsprozesse eingebunden werden.

Mit dem StEK 2030 wurden verschiedene stadtentwicklungspolitische Kriterien aufgestellt, die als Berlin-Strategie für die Umsetzung von Zielstellungen in den sektoralen Stadtentwicklungsplänen Berücksichtigung finden sollen. Als Ziele sind z. B. der Ausbau der dynamischen Entwicklung in Kreativität, Kunst, Kultur, Tourismus und Sport oder die zukunftsorientierte und solidarische Gestaltung der wachsenden Stadt zu nennen. Vor allem die gegebenen Handlungserfordernisse unter den Aspekten der wachsenden Stadt (Nachverdichtung) und der qualifizierten Innenentwicklung unter Beachtung des baukulturellen Erbes sowie die neuen Mobilitätsanforderungen begründen hierbei die Festsetzung des Gebiets Turmstraße zum Sanierungs- und Fördergebiet im Programm Aktive Zentren. Darüber hinaus werden weitere programmbezogene Kriterien bei der Durchführung der Gesamtmaßnahme im Fördergebiet Aktive Zentren Turmstraße erfüllt, wie u. a. die Erneuerungsbedarfe in den öffentlichen Grünflächen sowie der gebietsversorgenden Infrastruktur.

### **Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (StEP Zentren 2030)<sup>6</sup>**

Zur weiteren Sicherung und Stärkung der Zentren und des ergänzenden Versorgungsnetzes hat der Berliner Senat am 12. März 2019 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (kurz StEP Zentren 2030) beschlossen. Lebendige Zentren und funktionierende Nahversorgungsstrukturen bilden das Rückgrat der wachsenden Stadt. Die Berliner Bevölkerung wie auch die Gäste der Stadt schätzen die vielen großen und kleinen Berliner Zentren als erlebnisreiche Orte des Einkaufs sowie als Standorte von Kultur, Bildung und Gastronomie. Sie finden kurze Wege zur Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs, zu Behörden und zu Dienstleistungen wie Ärzte, Friseure, Schneider, Apotheken. Durch ihre Lebendigkeit tragen die städtischen Zentren zur Lebensqualität für die Berlinerinnen und Berliner bei, sie sind stadträumliche Identifikationsorte und bieten Möglichkeiten zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben. Diese Zentren gilt es in ihren Funktionen zu stärken und negative Entwicklungen wie Leerstand, Monostrukturen im Branchenmix, fehlende zentrenrelevante Funktionen entgegenzuwirken.

Der Einzelhandel bildet eine wesentliche Leitfunktion, denn er gibt starke Impulse für die Besucherfrequenz und Einzugsbereiche der Zentren. Aufgabe des Stadtentwicklungsplans Zentren 2030 ist es, die historisch gewachsene polyzentrale Struktur Berlins weiterzuentwickeln und neue (großflächige) Einzelhandelsvorhaben zentrenverträglich in das Stadtgebiet zu integrieren. Neben dem StEP Zentren

---

<sup>5</sup> Ausgehend von den Richtlinien der Lokalen Agenda 21 Berlin wurde unter der Leitung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt auf Basis eines 2013 erstellten Statusberichts die „BerlinStrategie – Stadtentwicklungskonzept Berlin 2030“ (kurz: StEK 2030) erarbeitet. Nachdem der Senat das StEK 2030 am 11. November 2014 per Beschluss zur Kenntnis genommen hatte, wurde die BerlinStrategie im Frühjahr 2015 veröffentlicht.

<sup>6</sup> Der StEP Zentren 2030 ersetzt den zuvor gültigen StEP Zentren 3 aus dem Jahr 2011 und enthält Rahmen setzende Vorgaben zur Weiterentwicklung der Berlin Zentren- und Einzelhandelsstruktur.

2030 beinhaltet das Berliner Fachmarktkonzept ergänzende stadtplanerische Handlungsbedarfe, insbesondere für Möbelhäuser sowie Bau- und Gartenmärkte.

Der StEP Zentren 2030 und das Fachmarktkonzept formulieren Empfehlungen und Vorgaben, die bei städtebaulichen Planungen zu berücksichtigen sind. Im Flächennutzungsplan werden die Zentren als Einzelhandelskonzentrationen räumlich verortet und sind maßgeblich für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Grundlagen für die Aufstellung des Stadtentwicklungsplans sind Analysen und Untersuchungen, beispielsweise über die Einzelhandelsentwicklung und neue Einzelhandelsformen in Berlin. Rahmenvorgaben für die Steuerung der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandels-einrichtung sowie zur Erstellung von Einzelhandels- und Zentrenkonzepten durch die Bezirke finden sich in eigenen Ausführungsvorschriften (AV Einzelhandel).

Zum Zeitpunkt der VU (2010) wurde das Untersuchungsgebiet noch als Besonderes Stadtteilzentrum Turmstraße benannt, erfüllte aber nur noch unzureichend die Funktion als Einkaufs- und Versorgungsstandort der Moabiter Insel, da im Gebiet zentrentypische Einrichtungen fehlten (z.B. bedeutendere Standorte von Banken, Versicherungen).

Im neuen Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 ist die Turmstraße in der Berliner Zentrenhierarchie jetzt als Stadtteilzentrum eingestuft, und innerhalb der Kategorie als „zentrentragender Stadtraum“ mit höchster bzw. hoher Urbanität gekennzeichnet.

### **Stadtentwicklungsplan Klima (StEP Klima)<sup>7</sup>**

Der Stadtentwicklungsplan Klima, den der Senat von Berlin am 31. Mai 2011 beschlossen hat, ist ein erster Baustein, um die Stadt im Hinblick auf den stattfindenden Klimawandel zukunftsfähig zu machen. Der StEP Klima widmet sich den räumlichen und stadtplanerischen Aspekten des Klimas in Berlin. Er rückt dabei die Anpassung an den Klimawandel in den Mittelpunkt, ergänzt aber auch die Anstrengungen im Klimaschutz. Der Stadtentwicklungsplan Klima ist kein einmal erstelltes, fertiges Planwerk, sondern steht am Ausgangspunkt eines Anpassungsprozesses. Seine Inhalte müssen durch weitere Planungen, Diskurs- und Vertiefungsprozesse abgestimmt, räumlich und sachlich konkretisiert und umgesetzt werden. Er formuliert Abwägungs- und Steuerungsaufgaben und zeigt Perspektiven auf.

Im StEP Klima wird für die Moabiter Halbinsel ein prioritärer Handlungsbedarf festgestellt. Gleichzeitig wurde der klimaangepasste Umbau des KTO im Aktionsplan des StEP Klima als Wegbereiter- und Vorreiterprojekt des klimagerechten Stadtumbaus gewürdigt. Neben der behutsamen Neugestaltung des grünen Kerns aus Otopark und Kleinem Tiergarten wird dabei insbesondere auf das im Aktiven Zentrum entwickelte Begrünungsprogramm hingewiesen, im Rahmen dessen Wohnhöfe im Quartier, Spielplätze und Schulhöfe begrünt, entsiegelt und klimagerecht umgestaltet werden. Verbessert wird auch die weiträumige Vernetzung der wohnungs- und siedlungsnahen Grün- und Erholungsräume. Das Ergebnis: Im ganzen Quartier steigt die Aufenthaltsqualität. Die entsiegelten und gestalteten Grün- und Freiflächen können ihre Klimafunktionen besser erfüllen.

---

<sup>7</sup> Der Senat hat am 31. März 2011 den Stadtentwicklungsplan Klima beschlossen 31. Mai 2011.

### **Stadtentwicklungsplan Klima KONKRET (StEP Klima KONKRET)<sup>8</sup>**

Der StEP Klima KONKRET ist ein Werkzeug- und Ideenkasten der Klimaanpassung, er vertieft und profiliert die Inhalte des StEP Klima 2011, insbesondere bezüglich der Maßnahmen zur Anpassung der Stadt Berlin an die Folgen des Klimawandels. Für die beiden Leitthemen der hitzeangepassten Stadt und der wassersensiblen Stadtentwicklung zeigt er, wie sich bekannte Anpassungsmaßnahmen (etwa Dach- oder Fassadenbegrünung, Albedo) in ihrer Wirkung optimieren lassen. Des Weiteren konkretisiert er diese Maßnahmen für unterschiedliche Stadtstrukturtypen (beispielsweise den Geschosswohnungsneubau, die verdichtete Blockrandbebauung oder bei Nachverdichtung in der Zeilenbebauung) und Flächentypen (Straßen und Plätze, Grün- und Freiflächen).

### **Stadtentwicklungsplan Verkehr (StEP Verkehr)<sup>9</sup>**

Der neue StEP Verkehr sieht die Verbesserung des Verkehrs im Umweltverbund nach den Maßgaben des Berliner Mobilitätsgesetzes vor. Damit verschieben sich die planerischen Grundlagen für dieses Handlungsfeld, denn zur Zeit der Erarbeitung der VU lag hier noch kein Fokus der Berliner Verkehrsentwicklung. Die Berücksichtigung der Belange der Radfahrer als gleichwertige Verkehrsteilnehmer sowie die Verbesserung der Gestaltung der Straßenräume für die Fußgänger sind entscheidende Handlungsansätze für die weitere Gestaltung der Straßen im Sanierungsgebiet und Aktiven Zentrum Turmstraße.

### **Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025 (StEP Wohnen 2025)<sup>10</sup>**

Der Senat hat im Juli 2014 den Stadtentwicklungsplan (kurz: StEP) Wohnen 2025 als Planungsgrundlage für die wachsende Stadt beschlossen. Er legt die Grundzüge seiner an den Herausforderungen der kommenden Jahre ausgerichteten Wohnungspolitik für die nächste Dekade dar. Ziel ist es dabei, die Mieten bezahlbar zu halten und den Nachfragedruck zu entschärfen. Dafür ist neben Maßnahmen im Bestand, die Förderung des Wohnungsneubaus die zweite Säule der Berliner Wohnungs- und Mietpolitik. Der StEP Wohnen 2025 ist das vorläufige Ergebnis eines Prozesses, an dem Fachwelt und Stadtgesellschaft teilhatten und -haben.

Der StEP Wohnen 2025 ist Teil der integrierten Stadtentwicklungspolitik. Er beleuchtet die aktuelle Situation (Nachfrage, Angebot und Potenziale), definiert Leitlinien und Ziele, benennt Strategien und Handlungsfelder (Aufgaben und Orte) und identifiziert geeignete Maßnahmen und Instrumente (Mittel und Wege). Dabei bildet der StEP Wohnen 2025 die Grundlage für die Umsetzung auf gesamtstädtischer und bezirklicher Ebene. An ihm orientiert sich die mittel- und langfristige Programmplanung der Wohnungspolitik. Zugleich ist er Orientierungsrahmen für die Bauleitplanung.

---

<sup>8</sup> Der Senat hat im Juni 2016 den StEP Klima KONKRET herausgegeben.

<sup>9</sup> Der Senat hat am 29. März 2011 den Stadtentwicklungsplan Verkehr beschlossen. Auf Grund der positiven Entwicklungen und der frühzeitigen Erreichung von Zielen des StEP Verkehrs begann eine zweite Fortschreibung des StEP Verkehr im April 2016. Als neuer zeitlicher Rahmen für die Erreichung der Ziele gilt das Jahr 2030. Ebenfalls soll das Leitbild bis 2050 eine weitgreifende Perspektive für die Mobilität der kommenden Jahre schaffen/formulieren.

<sup>10</sup> Der Senat hat am 08. August 2014 den Stadtentwicklungsplan "StEP Wohnen 2025" beschlossen. Auf Grund der rasanten Bevölkerungsentwicklung und dem damit verbundenen Stadtwachstum wurde in 2018 mit einer Aktualisierung/Überarbeitung des StEP Wohnen begonnen. Ein Entwurf für den Stadtentwicklungsplan 2030 liegt bereits vor.



Der StEP Wohnen 2025 folgt dem in Berlin etablierten Leitbild der kompakten und gemischten Stadt, also einer verdichteten, flächeneffizienten und urbanen Stadt der kurzen Wege, deren Quartiere sowohl funktional als auch sozial gemischt sind. Damit eng verbunden ist das Prinzip »Innenentwicklung vor Außenerweiterung«: Anstelle von Entwicklungen auf der grünen Wiese sollen vorrangig Flächen innerhalb bestehender Siedlungszusammenhänge für Entwicklungen genutzt werden. Dieser Vorrang einer landschaftsschonenden Innenentwicklung bedingt angesichts der wachsenden Bevölkerung, dass die Stadtstruktur weiter verdichtet und dabei konsequent und nachhaltig weiterentwickelt wird. Der StEP Wohnen 2025 wird gegenwärtig aktualisiert. Der StEP Wohnen 2025 trifft in Anbetracht der hohen Wohnraumnachfrage auch Aussagen zur Verteilung der Wohnungsbauflächen, zum Dachausbau, der Aufstockung und baulichen Ergänzung.

### **Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB)<sup>11</sup>**

Die 2014 wieder eingeführte Wohnungsneubauförderung ist ein zentrales Instrument, um sicherzustellen, dass bei steigenden Neubauzahlen auch ein Anteil von Mietwohnungen für Menschen, die sich aufgrund ihres Einkommens nicht am Markt angemessen mit Wohnraum versorgen können, entsteht. Vorrangiges Ziel ist der Erhalt und die Förderung der sozialen Mischung, damit auch künftig Haushalte mit geringerem Einkommen in der Berliner Innenstadt wohnen können. Das Förderprogramm wird regelmäßig an das wohnungs-wirtschaftliche Umfeld angepasst.

### **Zweckentfremdungsverbotsgesetz (ZwVbG)<sup>12</sup>**

Mit dem Gesetz soll angesichts der Verknappung von Wohnraum in Berlin dem bisher uneingeschränkten Entzug von Wohnraum durch Zweckentfremdung, insbesondere durch den Betrieb von Ferienwohnungen, entgegengewirkt werden. Angesichts der zentralen Lage zwischen Flughafen Tegel und Hauptbahnhof, historischer Mitte und City West ist im Sanierungsgebiet und Aktiven Zentrum Turmstraße in hohem Maße mit Zweckentfremdung von Wohnraum als Ferienwohnungen auszugehen. Das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum trat in Berlin am 01. Mai 2014 in Kraft. Seitdem wird das Verbot in allen Berliner Bezirken umgesetzt und angewendet. Damit wird Wohnraum vor Zweckentfremdung durch Leerstand, Abriss und der Umwandlung in Gewerberaum oder Ferienwohnung geschützt. Mit der Gesetzesnovelle im Frühjahr 2018 erfolgte eine Verschärfung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes.

### **Spielhallengesetz Berlin – (SpielhG Bln)<sup>13</sup>**

Das 2011 beschlossene und zuletzt in 2016 ergänzte Spielhallengesetz des Landes Berlin ist für das Sanierungsgebiet und Aktive Zentrum Turmstraße von großer Bedeutung, da hier die Ballung von Spielhallen und Wettbüros im zurückliegenden Jahrzehnt drastisch zunahm und zu einer Belastung

<sup>11</sup> Zum 01.01.2018 treten die Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) 2018 in Kraft.

<sup>12</sup> Das Abgeordnetenhaus von Berlin hat das Gesetz über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum (ZwVbG) vom 29. November 2013 (Gesetz und Verordnungsblatt Berlin S. 626) erlassen. Mit dem Erlass der entsprechenden Verordnung zum ZwVbG tritt dieses Gesetz zum 01. Mai 2014 in Kraft. Das Zweckentfremdungsverbot von Wohnraum trat in Berlin am 01. Mai 2014 in Kraft. Mit der Gesetzesnovelle im Frühjahr 2018 erfolgte eine Verschärfung des Zweckentfremdungsverbot-Gesetzes.

<sup>13</sup> Gesetz zur Regelung des Rechts der Spielhallen im Land Berlin vom 20. Mai 2011, Änderung vom 22.07. 2016)

für das Geschäftszentrum und Anwohnerkieze wurde. Die aktuelle Gesetzesfassung sieht u.a. deutlich längere Schließzeiten, die Reduzierung auf acht Geräte pro Spielhalle sowie einen vorgeschriebenen Mindestabstand von 500 Metern zum nächsten Spielbetrieb bzw. 200 Metern zur nächsten Jugendeinrichtung / Schule vor. Nach Ablauf der 5-jährigen gesetzlichen Übergangsfrist sowie bestehender Betriebslizenzen sollte ab 2016 schrittweise ein Rückgang der Spielbetriebe im Fördergebiet erfolgen, der bisher jedoch ausblieb.

### Handbuch Barrierefreies Bauen 'Berlin - Design for all'<sup>14</sup>

Die Handbücher *Berlin-Design for all* – Öffentlich zugängliche Gebäude und *Berlin-Design for all* – Öffentlicher Freiraum sind eine umfassende Planungsgrundlage zum barrierefreien Bauen im Berliner Bauwesen. *Design for all* ist Zielvorgabe für die Gestaltung der gebauten Umwelt und erfordert übergreifendes Fachwissen. Zusammen mit der Anleitung ‚Konzept Barrierefrei‘ geben die Handbücher Hilfestellung im Planungsprozess und zeigen WANN, WER, WAS zu leisten hat.

## 2.6 Bezirkliche Planungen und Untersuchungen

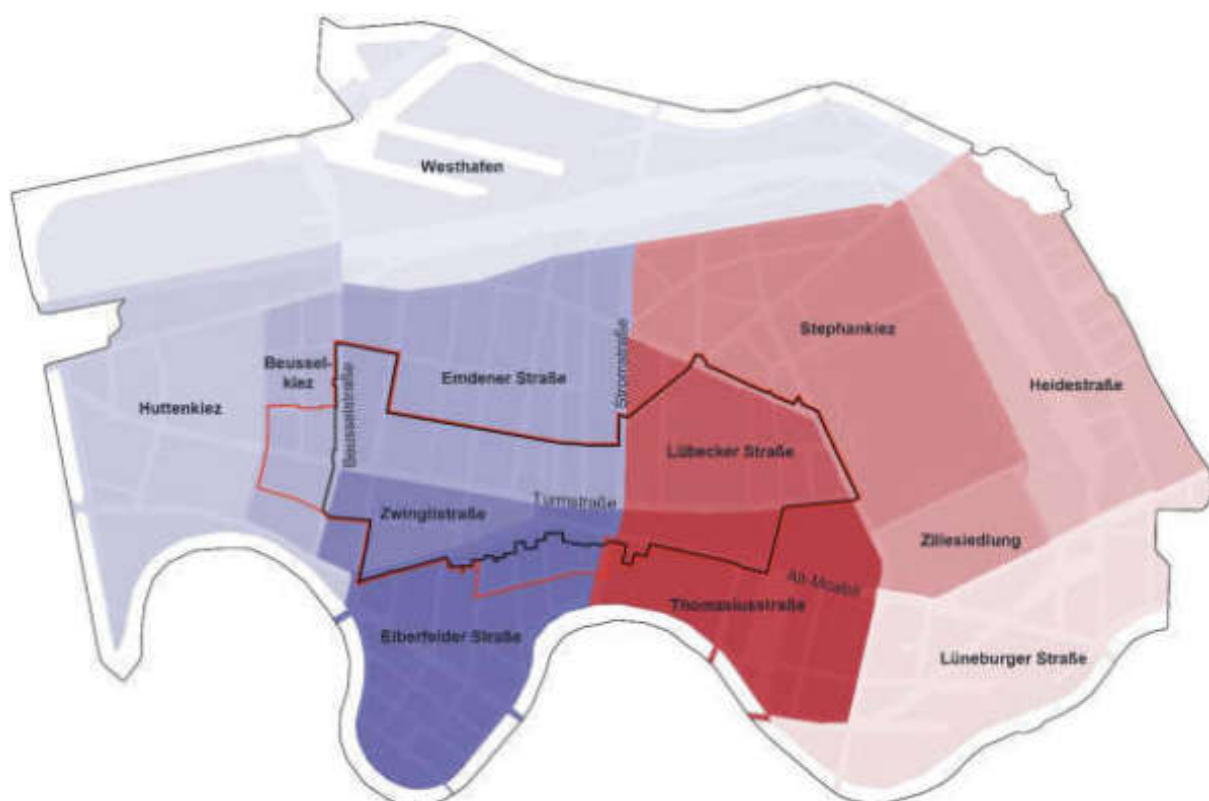


Abb. 3: Lebensweltlich orientierte Räume (LOR): Bezirksregion (BZR) 21 Moabit West ■ bestehend aus den Planungsräumen (PLR) Elberfelder Straße, Zwinglistraße, Emdener Straße, Beusselstraße, Huttenkiez sowie Westhafen. Bezirksregion (BZR) 21 Moabit Ost ■ bestehend aus den Planungsräumen Thomasiusstraße, Lübecker Straße, Stephankiez, Zillesiedlung, Heidestraße sowie Lüneburger Straße. Sanierungsgebiet Turmstraße  und Fördergebiet Aktives Zentrum Turmstraße

<sup>14</sup> Herausgeber der 2. Auflage: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Berlin, Berlin, August 2012, Am 17.03.2014 tritt die Neufassung der Allgemeinen Anweisung für die Vorbereitung und Durchführung von Bauaufgaben Berlins (ABau) nach Beschluss des Senats vom 03.12.2013 und Zustimmung durch den Rat der Bürgermeister in Kraft.

### **Bezirksregionenprofile Moabit Ost und Moabit West (BZRP Moabit Ost und West)<sup>15</sup>**

Neben den bezirks- und gebietsbezogenen Untersuchungen dienen auch zahlreiche fortlaufende Erhebungen auf Landes- und Bezirksebene als wichtige Datengrundlage. Die wichtigsten Grundlagen stellen dabei die jährlich vom Amt für Statistik Berlin-Brandenburg bereitgestellten Bevölkerungsdaten, aber auch die alle zwei bis drei Jahre vom Bezirk Mitte fortgeschriebenen Bezirksregionenprofile Moabit Ost und West (zuletzt 2016) dar. Auch das Monitoring Soziale Stadtentwicklung<sup>16</sup> stellt eine hilfreiche Datengrundlage bei der möglichst kleinräumigen Einschätzung der Sozialstruktur im Gebiet dar. Die Datenerhebung erfolgt auf Grundlage der Raumhierarchie der „Lebensweltlich orientierten Räume“ (LOR). Ein Bezirk setzt sich dabei aus verschiedenen Bezirksregionen zusammen, die wiederum in Planungsräume (PLR) bzw. Prognoseräume (PRG).

### **Bezirkliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin-Mitte<sup>17</sup>**

Mit dem am 18.11.2010 von der BVV beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll für den Bezirk Mitte die planerische Grundlage zur Gewährleistung einer ausgewogenen und differenzierten Versorgungsstruktur durch Einzelhandel geschaffen werden. Das bezirkliche Konzept baut insofern auf den durch die gemeinsame Landesentwicklungsplanung, den Flächennutzungsplan und durch den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 für Berlin und für die zentralen Versorgungsbereiche formulierten Rahmenbedingungen, Strategien und Handlungsempfehlungen auf und konkretisierte diese für den Bezirk Mitte. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept dient dabei als wichtige Grundlage für die planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche im Sanierungsgebiet und Aktiven Zentrum Turmstraße. Das Sanierungsgebiet und Aktive Zentrum Turmstraße ist im Einzelhandels- und Zentrenkonzept als besonderes Stadtteilzentrum eingestuft, dessen Defizite hierin benannt werden sowie Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten aufgezeigt als auch wichtige Handlungsempfehlungen geben werden.

### **Wohnbaupotentialstudie für Berlin Mitte<sup>18</sup>**

Das Büro Jahn, Mack & Partner erstellte 2014 eine Wohnbaupotentialstudie für den Bezirk Mitte zur Konkretisierung des StEP Wohnen auf bezirklicher Ebene. Die Studie zeigt einen Orientierungsrahmen für die mögliche Wohnungsbauentwicklung bis 2020 bzw. 2025 und darüber hinaus auf. Die Ergebnisse der Studie sind:

- die Auswertung der vorhandenen Materialien zu den Flächenpotentialen, zur Einwohner- und Haushaltsprognose, zum Wohnungsangebot und der Wohnungsnachfrage,
- die Benennung von Wohnungsbaupotentialen im Bezirk Mitte,
- die Darstellung der derzeitigen Infrastrukturausstattung und Abschätzung der Folgebedarfe für die Infrastruktur (insbesondere Schulen und Kitas),

<sup>15</sup> Herausgegeben vom Bezirksamt Mitte von Berlin, Arbeitsgruppe Sozialraumorientierung.

<sup>16</sup> Die hier verwendete Fortschreibung des Monitorings Soziale Stadtentwicklung 2015 (MSS 2015) umfasst den Beobachtungszeitraum der Jahre 2013 und 2014 (Datenstand: 31.12.2012 - 31.12.2014).

<sup>17</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin – Mitte, hrsg. von BSM - Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH, September 2009, BVV-Beschluss vom 18.11.2010.

<sup>18</sup> Wohnbaupotentialstudie für Berlin Mitte. Hrsg. v. Jahn, Mack & Partner, Juni/September 2014, BVV-Beschluss vom 17.3.2016

- die Untersuchung identifizierter Potenzialstandorte in Hinblick auf die Realisierbarkeit und
- die Darstellung des möglichen zeitlichen Realisierungshorizonts.

Mit der Studie wurden Wohnprofile für jede Bezirksregion und Steckbriefe für Wohnungsneubaustandorte erstellt. Innerhalb der Förderkulisse wurden neun kleinteilige Neubaupotentiale nördlich und zwei südlich der Turmstraße identifiziert, von denen sich eines in Realisierung befindet. Zusammenfassend kommt die Studie zu dem Ergebnis, dass in nahezu jeder Bezirksregion aufgrund der prognostizierten Einwohnerentwicklung bzw. bei einer Realisierung der dargestellten Wohnbaupotentiale Folgebedarfe für die Versorgung mit Kita- und Grundschulplätzen bestehen und der Bezirk Mitte mit grüner Infrastruktur, aber auch mit Spielplätzen eher unterversorgt ist.

### **Soziale Infrastruktur-Konzept für Berlin Mitte (SIKo)<sup>19</sup>**

Vor dem Hintergrund der wachsenden Stadt Berlin richtete sich die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt an alle bezirklichen Stadtentwicklungsämter, im Jahr 2016 Soziale Infrastruktur-Konzepte (SIKo) zu erstellen. Mittels der SIKOs soll künftig gewährleistet werden, die Entwicklung der sozialen und grünen Infrastruktur in den Bezirken räumlich integriert und ämterübergreifend zu betrachten. Durch die Ermittlung der Flächenbedarfe für öffentliche Einrichtungen der wohnungsnahen Infrastruktur und die Abstimmung ihrer räumlichen Verteilung soll eine nachhaltige Flächensicherung und Haushaltsplanung erreicht werden. Mit dem SIKo werden – auf Basis verschiedener gesamtstädtischer Datengrundlagen und bezirklicher Fachplanungen – gesamtbezirkliche Aussagen zur demografischen Entwicklung, zum Wohnraumbedarf, zum Bestand und künftigen Bedarf an sozialer und grüner Infrastruktur sowie zu zentralen Handlungsbedarfen getroffen, die auch in der ISEK-Erstellung Berücksichtigung finden.

## **2.7 Gebietsbezogene Untersuchungen**

### **Geschäftsstraßenkonzept zur Stärkung und Steuerung von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie im Stadtteilzentrum Turmstraße<sup>20</sup>**

Mit dem Konzept verfolgt das Bezirksamt Mitte das Ziel die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie zur Stärkung der Funktionsfähigkeit des Stadtteilzentrums Turmstraße zu steuern, sowie die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet Turmstraße zu konkretisieren. Die Turmstraße im Berliner Bezirk Mitte, Ortsteil Moabit, ist eine traditionelle Geschäftsstraße, die im Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 als Stadtteilzentrum eingestuft ist. Die Ziele des Geschäftsstraßenkonzepts wurden genutzt, um die themenrelevanten Sanierungsziele zu konkretisieren. Damit haben die informellen Ziele des Geschäftsstraßenkonzeptes eine höhere Verbindlichkeit erhalten. Hier ist das Bezirksamt einen besonderen Weg gegangen.

<sup>19</sup> Das Büro Jahn, Mack & Partner erstellte 2017 das Soziale Infrastruktur-Konzept für den Bezirk Mitte, das am 17.03.2016 von der Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin und am 31.05.2016 Bezirksamt Mitte beschlossen wurde.

<sup>20</sup> Das Büro die raumplaner erstellte das Geschäftsstraßenkonzept Turmstraße (2013 noch Zentrumskonzept Turmstraße) für den Bezirk Mitte, das in 2013 von der Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin und dem Bezirksamt Mitte beschlossen wurde. Das Konzept wird voraussichtlich 2020 fortgeschrieben.

Dem Geschäftsstraßenmanagement stehen in der Regel nur weiche Instrumente zur Verfügung, um das Gebiet gemeinsam im Sinne der Zielerfüllung „Revitalisierung der Geschäftsstraße“ zu entwickeln. Das Sanierungsrecht bietet hingegen deutlich umfangreichere Steuerungs- und Eingriffsmöglichkeiten. Zum einen soll durch das Konzept ein Beitrag zur Konkretisierung und Erreichung der Sanierungsziele geleistet und zum anderen die Bemühungen des Geschäftsstraßenmanagements zur Verbesserung des Nutzungs- und Branchenmixes unterstützt werden.

Das Konzept untersucht das Stadtteilzentrum in seinen Nutzungskategorien: Einzelhandel, Dienstleistungen, Kunst, Kultur und Bildung, Gastgewerbe, öffentliche Verwaltung und Handwerk, jeweils differenziert in den Sortimenten bzw. Nutzungen. Neben dem zentralen Versorgungsbereich und dem Erweiterungsgebiet werden zentrumsrelevante Nutzungen außerhalb des zentralen Versorgungs- und Erweiterungsbereiches betrachtet. Die Aussagen beziehen sich auf die Erdgeschosslagen und basieren auf der Erhebung des Geschäftsstraßenmanagements vom Mai 2013. Es findet jährlich eine Aktualisierung der Daten statt. Das Konzept wird 2020 aufgrund der Neuentwicklung des Schultheiss Quartiers fortgeschrieben.

Die Entwicklungsperspektiven der Geschäftsstraße wurden über thematische Schwerpunktsetzungen beschrieben:

1. Die Turmstraße steht für Tradition und Dynamik, Angebote für jedermann und für die urbane Mischung aus Einkaufen und Erholung, Gastronomie und Service sowie Kunst und Kultur.
2. Die Turmstraße steht für Mobilität, Lebendigkeit, gute Orientierung und Aufenthaltsqualität.
3. Die Turmstraße steht für die Vielfalt ihrer Akteure, die gemeinsam an einem Strang ziehen.

Mit dem Geschäftsstraßenkonzept werden folgende Ziele verfolgt:

- Konkretisierung der Aussagen des Stadtentwicklungsplans Zentren 3, des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für den Bezirk Mitte und des Entwicklungskonzepts für das Sanierungsgebiet Turmstraße,
- fundierte Bewertung von Veränderungen, konkrete Vorhaben u.a. im Stadtteilzentrum Turmstraße,
- Formulierung von Handlungsempfehlungen, z.B. im Rahmen von Stellungnahmen zu Vorhaben oder zur Vorbereitung von Gesprächen mit Investoren und Immobilieneigentümern oder zur Akquise neuer Nutzer sowie
- Entscheidungshilfe für sanierungsrechtliche Genehmigungen bzw. Versagungen.

Darüber hinaus werden konkrete strategische Ziele festgeschrieben, die u.a. auf die Ansiedlung erwünschter bisher nicht ausreichend vertiefter Nutzungen fokussieren bzw. auf eine Begrenzung bzw. Reduzierung von Nutzungen, die unerwünscht bzw. ausreichend vorhanden sind.

## **Analyse von Image und Kund\_innenverhalten im Geschäftszentrum Turmstraße 2017<sup>21</sup>**

Die Analyse der Befragungsergebnisse belegt erste Erfolge der Arbeit des Geschäftsstraßen-managements und zeigt zahlreiche Ansatzmöglichkeiten auf, das Stadtteilzentrum Turmstraße zukünftig räumlich, funktional und identitätsstiftenden Kern Moabits wiederzugewinnen und in seiner Attraktivität zu steigern. Von der Eröffnung des „Schultheiss Quartiers“ wird ein zentraler Entwicklungsimpuls für den Standort erwartet. Entsprechend muss im fortzuschreibenden Geschäftsstraßenkonzept der Schwerpunkt auf die neuen veränderten Standortbedingungen und deren Auswirkungen gelegt werden. Um Veränderungen auf der Wahrnehmungsebene von Bewohnern, Besuchern und Gewerbetreibenden feststellen und bewerten zu können, könnte ggf. in 2020 eine zweite Befragung durchgeführt werden, wenn sich das neue „Schultheiss Quartier“ etabliert haben wird.

## **Aktuelle gebietsbezogene B-Plan-Verfahren**

Im Jahr 2000 hatte das Bezirksamt Mitte vier Bebauungsplanverfahren (B-Plan-Verfahren), die nahezu das gesamte Fördergebiet abdeckten, eingeleitet. Seit 2006 ruhen diese B-Plan-Verfahren. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 1-60b, der ein südliches Teilgebiet des heutigen Fördergebiets beinhaltet, erfolgte in 2009. Mit verstärkten Investitions- und Baubehören wurde es 2011 notwendig, B-Pläne als Sicherungsinstrumente für weite Bereiche des Gebietes aufzustellen. Alle B-Pläne befinden sich derzeit im Verfahren. Bisher sind die Geltungsbereiche sowie Art, Maß und Nutzung bestimmt. Mit der bevorstehenden Konkretisierung der B-Pläne werden auch entscheidende Positionen, wie z. B. zu Fragen der Erschließung oder zu künftigen Bauvorhaben, entschieden. Alle im Verfahren befindlichen B-Pläne sind der nachfolgenden Übersicht zu entnehmen (siehe Karte 3).

## **2.8 Beauftragte, Akteure und Netzwerke**

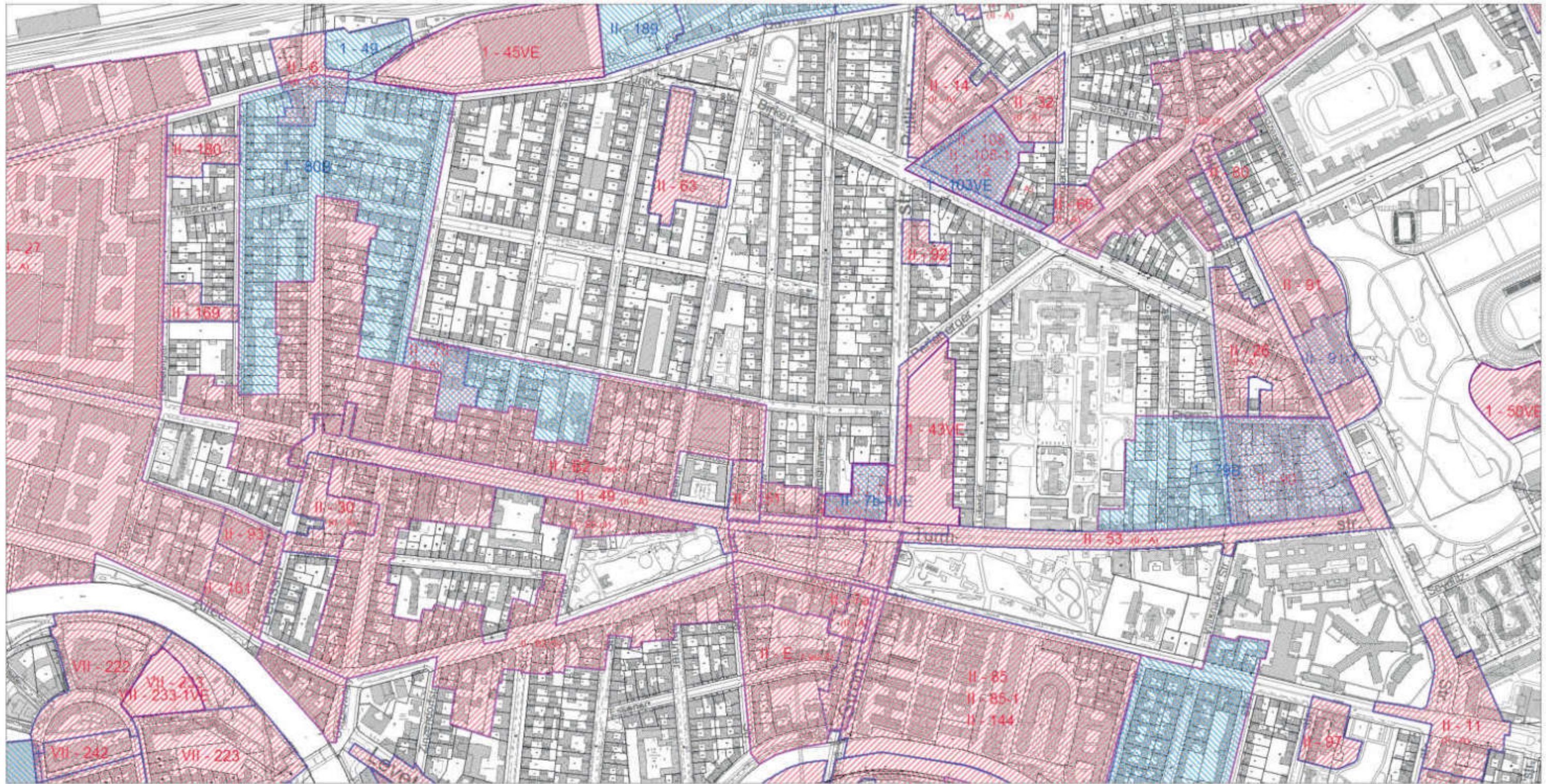
### **Prozesssteuerung für das Aktiven Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße**

Seit Anfang 2010 ist das *Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement – KoSP GmbH* mit der Prozesssteuerung der Stadtentwicklung im Gebiet „Turmstraße“ in Berlin-Moabit vom Bezirksamt Berlin-Mitte beauftragt. Der Aufgabenbereich der Prozesssteuerung beinhaltet, den gesamten Prozess der Entwicklung des Aktiven Zentrums und die Durchführung der Sanierung zu unterstützen und in enger Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt Berlin-Mitte zu steuern. Die Umsetzung der Maßnahmen des Aktiven Stadtzentrums und Sanierungsgebiets erfordert umfangreiche Arbeiten zur Konkretisierung und Abstimmung der Konzepte, zur Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Vorbereitung und Begleitung der Erstellung von Bauplanungsunterlagen und der Maßnahmendurchführung.

---

<sup>21</sup> Die Analyse von Image und Kund\_innenverhalten im Geschäftszentrum Turmstraße wurde vom Büro Hopp Marktforschung im Auftrag des Bezirksamtes Mitte von Berlin durchgeführt. Der Ergebnisbericht 2017 wurde 23.2.2018 von der Bezirksverordnetenversammlung Mitte von Berlin beschlossen.





Aktuelle Bebauungsplan-Verfahren

- |   |   |
|---|---|
|  B-Plan im Verfahren                   |  B-Plan, festgesetzt                   |
|  genereller B-Plan im Verfahren        |  genereller B-Plan, festgesetzt        |
|  vorhabenbezogener B-Plan im Verfahren |  vorhabenbezogener B-Plan, festgesetzt |

Bebauungspläne, vorhabenbezogene  
 Bebauungspläne (Geltungsbereiche)  
 nach Geoportal Berlin, fisbroker



## **Geschäftsstraßenmanagement im Aktiven Zentrum Turmstraße (GSM)**

Seit Anfang 2010 ist das Büro für Stadt- und Regionalentwicklung *die raumplaner* vom Bezirksamt Berlin-Mitte mit dem Geschäftsstraßenmanagement Turmstraße beauftragt. Das Geschäftsstraßenmanagement unterstützt die ansässigen Gewerbetreibenden, schafft Netzwerke und betreibt Marketing. Die Hauptziele des GSMs sind gemeinsam mit lokalen Akteuren die Turmstraße als Zentrum von Moabit in seiner Lebendigkeit zu stärken, die Branchenvielfalt weiterzuentwickeln sowie eine tragfähige Organisationsstruktur vor Ort aufzubauen, welche die vorhandenen Akteure und ihre Interessen vertritt.

## **Stadtteilvertretung Turmstraße (StV)**

Die Stadtteilvertretung (StV) für das AZ und Sanierungsgebiet Turmstraße konstituierte sich erstmalig im November 2009 zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) Turmstraße. Im Rhythmus von ca. zwei Jahren wurde die Stadtteilvertretung Turmstraße in einer öffentlichen Veranstaltung neu gewählt. Seit Juli 2016 teilt sie sich zusammen mit den Prozessbeteiligten Räume im Stadteilla-den Moabit, Krefelder Straße 1a.

## **TIM - Turmstraßen-Initiative-Moabit**

TIM steht stellvertretend für ein Netzwerk engagierter Gewerbetreibender und weiteren interessierten Akteuren rund um die Turmstraße, die MIT reden und MIT gestalten wollen – gemeinsam für eine attraktivere Geschäftsstraße. Ausgehend von diesem Interesse werden kooperative Aktionen getreu dem Motto „TIM war’s“ durchgeführt. Dreh- und Angelpunkt ist dabei das Frühstück der TIM, zu dem sich die Händlergemeinschaft aller 2 Monate trifft. Die TIM existiert seit 2015 und vereint lokale Einzelhändler, Gastronomen, Dienstleistende und Kulturschaffende aus dem Moabiter Zentrum.

Um den wachsenden Herausforderungen durch Online-Handel, Einkaufszentren und andere Standorte besser begegnen zu können sowie gleichzeitig das Image der Turmstraße als vielseitiges Zentrum Moabits zu stärken und die Geschäftsstraße wieder zum Blühen zu bringen, ist der Zusammenschluss von lokalen Gewerbetreibenden und weiterer Akteuren zu einer handlungsfähigen Rechts- und Arbeitsstruktur grundlegend. Die Inhaber der Fachgeschäfte, Cafés, Imbisse und Restaurants, Bankangestellte und Hotelbetreibende sowie Künstler und Kreative rund um die Turmstraße können ihre jeweiligen Stärken und Kontakte einbringen und in einer zusammengehörigen Gruppe ihre Aktivitäten bündeln.

Dass eine Gemeinschaft entsteht, zeigt das Bewusstsein einer eigenen Identität in der Benennung der aktiven Gewerbetreibenden mit dem Namen „TIM – Turmstraßen-Initiative-Moabit“. Dabei verdeutlicht der Name die Identifikation sowohl mit der Turmstraße als auch mit dem Stadtteil – alle auf der Moabiter Insel sind eingeladen, sich für die Stärkung des gemeinsamen Zentrums zu engagieren.

Das Besondere ist die zunehmende Integration und Vernetzung unterschiedlicher Gruppen. Sowohl langjährig etablierte Händler und Dienstleistende als auch neu niedergelassene Geschäftsinhaber sowie Gewerbetreibende unterschiedlicher Kulturen, die als Multiplikatoren zu weiteren Akteuren ihrer kulturellen Gruppen fungieren, bringen sich ein.

Diese Vielseitigkeit und Individualität der ansässigen Gewerbetreibenden gilt es als Alleinstellungsmerkmal der Geschäftsstraße zu begreifen und herauszustellen, wie dies im Rahmen gemeinsamer



Aktionen wie dem Moabiter Kiezfest oder der Weihnachtbaumaktion „TIMs Tanne“ und der Erstellung der Kiezkarte bereits geschehen ist. Wichtiger Bestandteil sind dabei Kooperationen lokaler Akteure aus Einzelhandel, Gastronomie und Kultur – Geschäfte werden als Kino, Ausstellungsraum und für Lesungen genutzt, Straßen werden zum Kulturraum und Marktplatz. Durch das Besondere können neue Zielgruppen gewonnen werden und die Geschäftsstraße kann sich vom Durchschnitt der von Filialen dominierten Shoppingcenter absetzen. Doch dies ist nur mit einem stabilen Netzwerk und persönlichen Kontakten zwischen den Beteiligten möglich.

### **Stadtteilzeitung *ecke turmstraße***

Die Stadtteilzeitung 'ecke turmstraße' erscheint seit Februar 2011 regelmäßig für das Fördergebiet Aktives Zentrum Turmstraße. Sie dient vorrangig der Information und Partizipation der im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen an den Planungsprozessen und Entscheidungen zur weiteren Entwicklung der Turmstraße. In der Berichterstattung sollen sowohl die Chancen und Potenziale, als auch die aktuellen Probleme, Entwicklungen und Aktivitäten im Fördergebiet Turmstraße bekannt gemacht und erörtert werden. Damit ist die Stadtteilzeitung ein Informationsmedium und eine Diskussionsplattform zugleich. Der Herausgeber ist das Bezirksamt Mitte.

### **Moabiter Ratschlag**

Der Moabiter Ratschlag wurde 1990 von engagierten Bewohnern und Initiativen Moabits gegründet. Eine wesentliche Aufgabe besteht darin, Sprachrohr und Multiplikator für Initiativen, Vereine und die Bewohner Moabits zu sein. In den vergangenen Jahren hat er darüber hinaus vielfältige Aufgaben für den Bezirk Mitte übernommen. Dazu zählen z.B. die Trägerschaft einzelner Einrichtungen, wie z.B. der pädagogisch betreute Otto-Spielplatz, das Nachbarschaftshaus Stadtschloß Moabit, die Trägerschaft als Stadtteilzentrum und die Durchführung von Beteiligungsprozessen im Rahmen der Kinder- und Jugendbeteiligung.

### **Stadtteilplenum Moabit West**

Das Stadtteilplenum ist ein monatlich stattfindendes, öffentliches Plenum der Moabiter Initiativen, in dem aktuelle Themen für die Entwicklung Moabits vorgestellt und diskutiert werden. Das Stadtteilplenum wird vom Quartiersmanagement QM-Moabit West und dem Moabiter Ratschlag durchgeführt und steht für alle Bewohner Moabits offen.

### **Unternehmensnetzwerk Moabit e.V.**

Seit der Gründung am 27.11.2009 mit 15 Unternehmen ist der Verein kontinuierlich gewachsen. Das Unternehmensnetzwerk Moabit e.V. steht für folgende Ziele: Verbesserung der Standortbedingungen für Unternehmen und Erhöhung der Attraktivität für Anwohner und Besucher, Verbesserung des Standortimages, Initiierung von Projekten, Unterstützung von Kooperationen zwischen Unternehmen untereinander sowie mit Institutionen der Wissenschaft und Forschung, Förderung von Engagement im Bildungs-, Sozial und Kulturbereich – Unternehmen als guter Nachbar im Quartier, Schaffung einer starken Interessenvertretung für den Standort Moabit.

### **Sanierungsmanagement Green Moabit**

Im Februar 2017 hat das Sanierungsmanagement Green Moabit seine Arbeit aufgenommen, um die Umsetzung und Betreuung von ausgewählten Energie- und Klimaprojekten in Moabit West zu unterstützen. Auf der Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes „Green Moabit“ von 2013 soll in den kommenden drei Jahren die klimagerechte Weiterentwicklung des Wohn- und Gewerbegebietes angestoßen werden. Initiiert wurde das Vorhaben als Maßnahme im Stadtumbaugebiet Tiergarten-Nordring/Heidestraße, finanziert wird es aus Städtebaufördermitteln und Mitteln aus dem KfW Programm Energetische Stadtsanierung. Ziel des Sanierungsmanagements ist es, das Projektgebiet an die Herausforderungen des Klimawandels anzupassen, die Emissionen von klimaschädlichen Gasen zu reduzieren, und die Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bewohner und Gewerbetreibenden zu verbessern. Dazu werden in den Handlungsfeldern Energie, Wasser, Freiraum & Stadtgrün, Mobilität sowie Bildung & Soziales einzelne Projekte umgesetzt.

### **AG Förderkulissen**

Für die Turmstraße, ihre angrenzenden Bereiche und Gebietskulissen besteht ein besonderer Abstimmungsbedarf, um eine integrierte, koordinierte und nachhaltige Arbeit der zuständigen Behörden und Ihrer Beauftragten zu gewährleisten. Die vierteljährlich stattfindende AG Förderkulissen dient als Austauschplattform der hier benannten Akteure.

### **Weitere Initiativen**

In Moabit haben sich in den vergangenen Jahren weitere Initiativen gebildet, die jeweils spezifische Interessen vertreten. Exemplarisch sind hier zu nennen, der Runde Tisch Gentrifizierung, die Bürgerinitiative Silberhorn, Bürgerinitiative Schulverkehrsgarten, Bürgerinitiative kleiner Tiergarten-Ottopark und Frecher Spatz e.V., u.a.





### **3.1 Stand der Durchführung nach bisherigen Aktionsfeldern**

Dieses Kapitel dient der Gegenüberstellungen der Vorbereitenden Untersuchung aus dem Jahr 2009 mit der ISEK-Fortschreibung 2019. Ähnlich wie in einer klassischen Bestandsaufnahme, die der Erhebung der aktuellen Gegebenheiten in einem Gebiet dient, wird in diesem Kapitel der aktuelle Stand der Durchführung im Aktiven Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße geschildert. Grundlage hierfür bilden die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und die darin erarbeiteten Aktionsfelder sowie die dazugehörigen Maßnahmen. In der VU wurden vier Aktionsfelder (A bis D) benannt. Im Laufe der Programmdurchführung wurde mit dem Aktionsfeld E ein weiteres Aktionsfeld entwickelt, so dass sich dieses Kapitel wie folgt gliedert:

**Aktionsfeld A – Prozesssteuerung, Geschäftsstraßenmanagement und Öffentlichkeitsarbeit**

**Aktionsfeld B – Grün- und Freiflächen**

**Aktionsfeld C – Straßenräume**

**Aktionsfeld D – Einzelmaßnahmen**

**Aktionsfeld E – Kunst, Kultur, Soziales**

Unter jedem Punkt werden zu Beginn dieser ISEK-Fortschreibung die das Handlungsfeld betreffenden Entwicklungen seit den Vorbereitenden Untersuchungen geschildert. Hierzu zählt zum einen die Analyse, Bewertung und Darstellung der Effekte der bereits durchgeführten Maßnahmen und zum anderen die Erläuterung ggf. neuer Problemlagen oder Maßnahmen, die im Laufe des Umsetzungszeitraums hinzugekommen oder weggefallen sind. Anschließend werden die in der VU benannten Maßnahmen, deren aktueller Stand der Durchführung, die Effekte sowie die Schlussfolgerungen für die Fortschreibung des ISEK in 2019 bewertet.

Zuletzt wird in einem weiteren Analysefeld das Thema Wohnen untersucht. Aufgrund der aktuellen stadtweiten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt erhält das Thema eine neue Relevanz, die im Jahr der Erstellung der VU noch nicht thematisiert wurde.

**A****Prozesssteuerung, Geschäftsstraßenmanagement und Öffentlichkeitsarbeit**

In der VU wird das Aktionsfeld A wie folgt beschrieben: „*Aktionsfeld A umfasst die Aktivitäten zur Prozesssteuerung, zur Aktivierung und Beratung der Eigentümer, zum Geschäftsstraßenmanagement und zur Öffentlichkeitsarbeit sowie kleinteilige Projekte zur Förderung der Image- und Zentrumsentwicklung.*“<sup>22</sup>

**A Ziele und Maßnahmen laut den Vorbereitenden Untersuchungen - VU 2009**

Als Hauptmaßnahmen werden die Prozesssteuerung (A1), das Geschäftsstraßenmanagement (A2), die Öffentlichkeitsarbeit (A3) sowie kleinteilige Projekte zur Förderung der Image- und Zentrumsentwicklung (A4) benannt. Zusätzlich wird die Maßnahme A4 detailliert ausgeführt durch die Maßnahmen: Entwicklung einer „Marke Turmstraße“, Durchführung von Marketingmaßnahmen und Stärkung der Kiezidentität durch lokale Feste, periodische Kunst- Kulturaktionen.

**A Entwicklungen seit VU und Durchführungsstand****Allgemeine handlungsfeldbezogene Entwicklungen**

In der VU wurden dem Handlungsfeld A im Wesentlichen all jene Aufgaben zugeordnet, die der Stärkung des Stadtteilzentrums Turmstraße und der Kiezidentität dienen und dabei nicht baulicher Natur sind. Hierzu zählt der übergeordnete Aufgabenbereich der Prozesssteuerung und des Geschäftsstraßenmanagements. Zusätzlich wurden „Kleinteilige Maßnahmen“ und die allgemeine, nicht projektbezogene Öffentlichkeitsarbeit unter diesem Handlungsfeld aufgeführt. Beide Aufgabenbereiche fallen jeweils in den Aufgabenbereich der Prozesssteuerung und des Geschäftsstraßenmanagements und finden in der Regel prozessbegleitend statt.

**A1 Prozesssteuerung**

Die Prozesssteuerung ist in der VU zum einen als Titel des Aktionsfeldes A zum anderen als eigenständige Maßnahme benannt worden. Aufgabe der Prozesssteuerung ist die Vorbereitung, die Programm- und Finanzplanung und die Durchführung und Evaluation aller Maßnahmen. Die Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung aller Akteure zählen ebenfalls hinzu. Damit ist die Prozesssteuerung eher

---

<sup>22</sup> Vgl.: VU 2010, S. 133



als wesentlicher Träger der Umsetzung und nicht als eine Maßnahme, so wie es bisher der Fall war, zu verstehen. Vielmehr ist es Aufgabe der Prozesssteuerung, die einzelnen Maßnahmen, die bisher in den Aktionsfeldern aufgeführt wurden, fortzuschreiben und zu koordinieren, in der Öffentlichkeit zu kommunizieren und umzusetzen.

Entsprechend des Aufbaus und der Systematik dieser ISEK-Fortschreibung wird die Prozesssteuerung künftig aus der Auflistung der Maßnahmen entfallen und als der wesentliche Träger der Umsetzung benannt. Ganz genauso gestaltet es sich mit dem Geschäftsstraßenmanagement, das in dieser ISEK-Fortschreibung nicht mehr als eine Maßnahme, sondern als Maßnahmenträger gesehen wird. Als maßgebende Themen des Handlungsfeldes A verbleiben damit die Öffentlichkeitsarbeit und die kleinteiligen Projekte und kulturellen Aktionen zur Förderung der Image- und Zentrumsentwicklung.

**Schlussfolgerung für das ISEK 2019:** Die Koordination, Umsetzung und Evaluierung aller Maßnahmen ist Aufgabe der Prozesssteuerung. Damit ist sie keine „Maßnahme“ in dem Sinne, sondern Träger der Durchführung des Förderprogramms (Umstrategie). Eine kontinuierliche Prozesssteuerung ist zur Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen und zur Erreichung der Programmziele unerlässlich. Eine Anpassung der Arbeitsinhalte an aktuelle Entwicklungen erfolgt regelmäßig.

## **A2      Geschäftsstraßenmanagement**

In der VU 2009 wurden erhebliche funktionale Mängel in der Turmstraße und den angrenzenden Bereichen als Nahversorgungs- und Stadtteilzentrum festgestellt. Die Einrichtung eines Geschäftsstraßenmanagements (GSM) soll zur Stärkung und Vernetzung der ansässigen Gewerbetreibenden und zur Stärkung der Kiezidentität beitragen. Mit Aufnahme der Tätigkeit des GSM im Jahre 2011 wurden viele Maßnahmen aufgenommen, die es mit Fortschreibung dieses ISEKs zu konkretisieren und mit dem Ziel der Verstetigung weiterzuentwickeln gilt.

Die Aufgabenbereiche des Geschäftsstraßenmanagements sind vielseitig und bedürfen im Rahmen der ISEK-Fortschreibung - eingehend auf sich ändernde lokale Rahmenbedingungen und gesammelte Erfahrungen im bisherigen Prozess - einer Konkretisierung. Grundlage dessen ist eine Darstellung und Analyse der Stärken, Schwächen und Effekte der bisherigen Maßnahmen. Zusätzlich sind aktuelle Entwicklungen und Problemlagen und damit einhergehend neue Aufgabenfelder zu definieren. Hierzu zählen zum einen Aussagen zur Entwicklung des Einzelhandels 2009 – 2013 – 2016 im Stadtteilzentrum (Branchenmix, Verkaufsflächenzahl, Leerstand, Kaufkraftkennziffern). Zum anderen besteht mit der Fortschreibung dieses ISEKs die Möglichkeit, das Handlungsfeld neu zu definieren und zu gewichten: Welche neuen Aufgaben haben sich ergeben (z.B. durch das Spielhallengesetz)? Wie versteht sich das Geschäftsstraßenmanagement aktuell?

Eine der strategischen Grundlagen für die künftige Arbeit des Geschäftsstraßenmanagements bildet die Analyse von Image und Kund\_innenverhalten im Geschäftszentrum Turmstraße, mit dessen Durchführung ein externer Dienstleister beauftragt wurde. Die Analysen zum Image und Kund\_innenverhalten im Geschäftszentrum Turmstraße sollen Handlungserfordernisse in unterschiedlichen Teilräumen deutlich machen und als Grundlage für die angestrebte Fortschreibung des Geschäftsstraßenkonzepts dienen. Auf Basis der Befragung von Anwohnenden, Besuchenden und Gewerbetreibenden zu wahrgenommenen Stärken und Schwächen sowie der Messung von Passant\_innenfrequenzen werden Handlungserfordernisse in unterschiedlichen Teilräumen deutlich.

Darauf aufbauend können die Zielrichtung bisheriger Maßnahmen reflektiert und Ansatzpunkte zur Festigung von Stärken und dem Entgegenwirken von Schwächen abgeleitet werden.

Zentrales Ereignis für die Standortentwicklung und -wahrnehmung war die Eröffnung des Schultheiss Quartiers im Sommer 2018. Dementsprechend wurde die Imageanalyse zweigeteilt angedacht – vor (2017) und ggf. nach der Eröffnung (2020). Im dann fortzuschreibenden Geschäftsstraßenkonzept können auf Basis der Ergebnisse Veränderungen aufgezeigt und strategische Grundlagen für die künftige Standortentwicklung im Geschäftszentrum bzw. für die Arbeit des Geschäftsstraßenmanagements geschaffen werden. Als große Herausforderung ist dann die Operationalisierung der Handlungserfordernisse unter Einbeziehung des Schultheiss Quartiers zu betrachten, da nach bisherigen Erfahrungen mit Einkaufszentren – und denen des derzeitigen Betreibers, der HGHI, im Speziellen – eine autarke Entwicklung angestrebt wird, die sich eher zum Nachteil der umliegenden Einzelhandelsentwicklung auswirken kann. Dies gilt es durch eine frühzeitige Vernetzungsarbeit im Interesse aller zu verhindern. In die Analyse einbezogen wurden die aktuellen Debatten um die Sicherheitslage im Moabiter Zentrum, insbesondere im Mittelteil des Kleinen Tiergartens – auch das Sicherheitsempfinden und deren Auswirkungen wurden abgefragt.

Schwerpunkt der Arbeit des Geschäftsmanagements ist der Aufbau der Turmstraßen-Initiative-Moabit (TIM) als Netzwerk engagierter Gewerbetreibender und weiterer interessierter Akteure rund um die Turmstraße, die seit 2015 existiert. Ziel ist hier die Institutionalisierung der bisher noch losen Händlergemeinschaft zu einer selbsttragenden Organisationsstruktur (z.B. Verein), die zukünftig auch ohne das Geschäftsstraßenmanagement selbständig ihre Interessen durchsetzen kann.

**Schlussfolgerung für ISEK 2019:** Die Aufgabe des Geschäftsstraßenmanagements ist die Umsetzung von einzelnen, das Geschäftszentrum betreffenden Maßnahmen - damit ist sie keine „Maßnahme“ in dem Sinne, sondern Träger der Durchführung (Umsetzungsstrategie). Die Arbeiten des Geschäftsstraßenmanagements zur Verstetigung des Händlernetzwerkes müssen weiter intensiviert werden. Eine Anpassung der Arbeitsinhalte an aktuelle Entwicklungen muss regelmäßig erfolgen. Die ersten erfolgreichen Aktivitäten und Initiativen des Geschäftsstraßenmanagements müssen fortgesetzt werden.

### **A3    Öffentlichkeitsarbeit**

Der Begriff umfasst die Teile der Information und Diskussion über die verschiedenen Maßnahmen oder das Förderprogramm / -gebiet als solches. Tatsächlich werden unter diese Maßnahme neben der klassischen Interpretation des Begriffs vor allem Formate der Beteiligung gefasst. Hierzu zählen zahlreiche Werkstätten, Planungsrunden, Rundgänge, u.v.m. zur Aktivierung, Vernetzung und Einbringung der Bedürfnisse und Wünsche der Anwohner und lokalen Akteure. Mit dem Begriff „Netzwerk“ würde eine Erweiterung der zuvor benannten Öffentlichkeitsarbeit erfasst werden. Die mit Aufnahme der Tätigkeit der Prozesssteuerung im Jahr 2011 gewählte Stadtteilvertretung, der seit 2016 bestehende Stadteilladen in Moabit, die regelmäßigen Beiratsrunden und die Händlerinitiative Turmstraßen-Initiative-Moabit (TIM) sind erste erfolgreiche Beiträge zur Vernetzung der Akteure auf verschiedensten Ebenen. Auch die AG Förderkulissen oder weitere planungsinterne Runden zählen hierzu. In diesem Zusammenhang steht auch die Umsetzung des 'Kommunikationskonzepts – Wir sind Moabit', mit dem die Gesamtwahrnehmung der Turmstraße als Zentrum von Moabit verbessert und ihre Qualitäten und Besonderheiten hervorgehoben werden soll. Ziel ist dabei die Profilierung

der Turmstraße im Berliner Zentrengefüge sowie eine stärkere Identifikation der Bürger, Bewohner, Gewerbetreibenden und Akteure mit ihrem Zentrum in Moabit.

**Schlussfolgerung für ISEK 2019:** Die Maßnahme hat Bestand. Es erfolgt eine Erweiterung der Maßnahme um die Themen Beteiligung und Vernetzung. Die künftige Betrachtung dieser Maßnahme erfolgt daher als Querschnittsaufgabe im Übergreifendem Handlungsfeld „Koordinieren, Kommunizieren, Zusammenarbeiten“. Die Stadtteilzeitung, die Homepage [www.turmstrasse.de](http://www.turmstrasse.de) sowie der Stadtteilladen können künftig als Medien der Information und Beteiligung für die Bewohner Moabits stärker genutzt werden.

#### **A 4 Kleinteilige Projekte zur Förderung der Image- und Zentrumsentwicklung**

Diese Maßnahmen hatten besonderes zu Beginn des Förderprogramms eine hohe Bedeutung, nicht zuletzt, weil sie als Startpunkt für die Netzwerk- und Stadtteilarbeit zu verstehen ist. Die Entwicklung einer „Marke Turmstraße“ sowie die Umsetzung von Marketingmaßnahmen wurde zugunsten der Erarbeitung eines Kommunikationskonzepts für das Fördergebiet Turmstraße (siehe Projekt E.1) zurückgestellt. Als durchgeführte Maßnahmen zur Stärkung der Kiezidentität durch lokale Feste, periodische Kunst- und Kulturaktionen sind kleinteilige kulturelle Aktionen (2011/2012) im Kleinen Tiergarten und der Turmstraße zu erwähnen, sowie der Fotowettbewerb „Smiling Moabit“ (2011), die Ausstellung Aktive Zentren (2012, 2015) und die Ausstellung im Rahmen des Wettbewerbs Mittendrin (2013). Der Schwerpunkt bildete aber die Etablierung eines Festes (Moabiter Kiezfest) – als lokale Alternative zum ehemaligen Turmstraßenfest und zur Vernetzung und Identifikation der Gewerbetreibenden und Anwohner.

**Schlussfolgerung für ISEK 2019:** Etablierung des Kiezfestes und weiterer imagefördernde Projekte (u. a. Gebietsfonds) fallen in den Aufgabenbereich des GSM und sollen verstetigt werden. Kleine kulturelle Initiativen und Veranstaltungen sollen zur Stärkung der lokalen Identität weiter unterstützt werden. Im Zusammenhang mit der Maßnahme Entwicklung einer „Marke Turmstraße“ wurde in 2017 eine Imageanalyse durchgeführt.

**B****Grün- und Freiflächen**

In der VU 2009 wird das „Aktionsfeld B“ wie folgt beschrieben:

*„Aktionsfeld B beinhaltet die Maßnahmen zur Aufwertung der Grün- und Freiflächen im Gebiet. Als Grundlage für diese Maßnahmen wird ein landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Es sind Maßnahmen zur Gestaltung der Parkanlagen Ottopark und Kleiner Tiergarten, die Anlage von neuen Stadtplätzen und Wegeverbindungen [...], die Aufwertung des Zugangs zum Ottopark, die Durchwegung des Geländes des Gesundheitszentrums Moabit und die Sanierung und Qualifizierung von Spielplätzen vorgesehen.“*

**B Ziele und Maßnahmen laut den Vorbereitenden Untersuchungen - VU 2009**

Als Ziele wurden die Instandsetzung und Qualifizierung der öffentlichen Räume als Orte der Kommunikation und Freizeitgestaltung sowie die Stabilisierung des Wohnumfelds festgelegt.

Als Maßnahmen wurden benannt:

- B 1 Landschaftsplanerischer Wettbewerb für den zentralen Grünraum KTO
- B 2 Gestaltung Grünraum zw. Stromstraße und Heilandskirche / Wegeverbindung U-Turmstraße
- B 3 Realisierung Stadtplatz Thusneldaallee
- B 4 Gestaltung Ottopark zwischen Thusneldaallee und Ottoplatz
- B 5 Gestaltung Ottoplatz und Ottostraße
- B 6 Aufwertung Zugang zum Ottopark
- B 7 Gestaltung Grünraum östlich der Stromstraße
- B 8 Durchwegung Gesundheitszentrum Moabit
- B 9 Sanierung / Qualifizierung Spielplätze
- B 10 Überarbeitung Parkbänke

**B Entwicklungen seit VU und Durchführungsstand**

Nach einer Darstellung der allgemeinen aktionsfeldbezogenen Entwicklungen werden nachfolgend die Maßnahmen aus dem Handlungsfeld B gemäß der Maßnahmenliste der VU 2009 aufgelistet und tabellarisch mit den aktuellen Entwicklungen bzw. den relevanten Durchführungsergebnissen gegenübergestellt.

## **Allgemeine aktionsfeldbezogene Entwicklungen**

### **StEP Klima und StEP Klima KONKRET**

Die Klimaanpassung und die diesem Thema Rechnung tragenden Maßnahmen gewinnen angesichts des Klimawandels zunehmend an Bedeutung. Als „grüner Kennwert“ dient der Biotopflächenfaktor (BFF). Er benennt das Verhältnis von sich positiv auf den Naturhaushalt bzw. die Biotopentwicklung auswirkenden Flächen zur gesamten Fläche eines Gebiets. Der Biotopflächenfaktor (BFF) für das Fördergebiet Turmstraße ist im Landschaftsplan II -L-10 mit Stand vom 3.4.1998 auf den Ziel-BFF 0,6 festgelegt worden. Ausgenommen sind davon Grundstücke mit sozialer Infrastrukturnutzung sowie Einzelgrundstücke im Kreuzungsbereich der Stromstraße mit den Straßen Alt-Moabit und Turmstraße.

Ziel bei allen Maßnahmen im öffentlichen und privaten Raum sollte aber die Verbesserung bzw. mindestens der Erhalt des BFF sein. Dies ist besonders durch Maßnahmen wie den Erhalt unversiegelter Flächen, eine durchlässige Gestaltung von Straßenräumen, Gehwegbereichen und Plätzen, Dach- oder Fassadenbegrünungen oder Rückhaltebereiche für Regenwasser zu erzielen.

Mit den übergeordneten Strategien StEP Klima und StEP Klima KONKRET, dem Landschafts- und Artenschutzprogramm Berlin und dem Umweltatlas liegen vielfältige Informationen und Maßnahmenkataloge vor. Insbesondere der StEP Klima KONKRET (2016) liefert einen breit gefächerten Werkzeug- und Ideenkasten zur Klimaanpassung.

Die quantitative Versorgung mit öffentlichen, wohnungsnahen Grünflächen war bereits zur Zeit der Erstellung der VU schlecht<sup>23</sup>. Während sich die qualitative Situation durch einzelne Maßnahmen seit 2010 deutlich verbessert hat, (Umgestaltung KTO, Erneuerung der Spielplätze) hat sich die quantitative Situation nicht wesentlich positiv verändert

Eine weitere Potenzialfläche zur qualitativen Verbesserung der Versorgung stellt der Essener Park dar: eine zum Teil öffentliche und zum anderen Teil private Fläche im Blockinneren zwischen Essener Straße, Krefelder Straße, Alt-Moabit und Stromstraße deren öffentliche Erschließung nicht gesichert ist. Diese Fläche ist als öffentliches, wohnungsnahes Grün zu qualifizieren. Insbesondere die Frage einer öffentlichen Erschließung, qualitativen Verbesserung und Pflegeunterhaltung ist hier zu klären.

### **Grünverbindungen**

Der Fachplan „Grün- und Freiflächen“ sieht bezirkliche Grünverbindungen durch das Gebiet vor. In der VU wurden mangelhafte Wegeverbindungen zur Vernetzung der Freiräume zwischen dem nördlichen und südlichen Teil des Gebiets festgestellt. Daher wurde in der VU die Vernetzung der im und

---

<sup>23</sup> Vgl. VU 2010, S. 70 f.

um das Gebiet liegenden Grünflächen insbesondere durch verbesserte Rad- und Fußwege als Ziel festgehalten. Die Maßnahmen zur Verbesserung der Radwege wurde im Handlungsfeld C - Straßenräume bearbeitet; die Vernetzung der Grünflächen durch weitere grüne Verbindungen erweist sich als schwierig, jedoch sind in Einzelfällen, z.B. durch die Anlage eines Radstreifens, Verbindungen zwischen den neugestalteten KTO und dem Döberitzer Grünzug hergestellt worden.

### **Verflechtungen mit dem Fördergebiet Nordring / Heidestraße (Stadtumbau West)**

Die Erweiterung der Ziele im Rahmen diese Aktionsfeldes über die Bremer Straße bis hin zum Unionplatz und damit Maßnahmen der Vernetzung der Grünflächen sind im Rahmen der IEK-Fortschreibung zum „Nahraum Bremer Straße“ ab dem Jahr 2019 vorgesehen. Das Gelände und das Gebäude der Jugendverkehrsschule und einzelner zu qualifizierender Grünflächen in der Bremer Straße, direkt an das Fördergebiet angrenzend, ist in diese Planung mit einzubeziehen.

### **Hof-, Dach- und Fassadenbegrünung**

Die in der VU herausgearbeitete, quantitative Unterversorgung mit wohnungsnahen, öffentlichen Grünflächen besteht nach wie vor. Zur Lösung wurde als Maßnahme u.a. die Hof-, Dach- und Fassadenbegrünung benannt. Zusätzlich wurde in der VU ein hoher Versiegelungsgrad von 67 bis 99 % auf einzelnen Hofflächen ermittelt. 17 % der Höfe waren sogar vollständig versiegelt. Dies wurde in 2011 überprüft und hat sich bis heute nur marginal verändert. Zur Reduzierung der Missstände wurde 2017 für das Fördergebiet ein Begrünungsprogramm entwickelt, das weitergeführt werden soll. Derzeit wird dies unter der Maßnahme D 23 im Handlungsfeld Einzelmaßnahmen aufgeführt.

## **Übersicht der Maßnahmen im Aktionsfeld B – Schlussfolgerungen für ISEK 2019**

**B 1 Kleiner Tiergarten/Ottopark:** Die Umgestaltung des gesamten KTOs wurde 2016 mit der Fertigstellung des 7. Bauabschnitts abgeschlossen.

**B 2 Gestaltung des Grünraums zwischen Stromstraße und Heilandskirche im Kleinen Tiergarten (West):** Die Maßnahme ist abgeschlossen. Als resultierende Bedarfe ergeben sich Pflege und Erhalt der Flächen und die weitere Betreuung der Szene in dem z.B. die Mobile Sozialarbeit verstetigt wird (s. E.2). Das maßnahmeübergreifende Strategiepapier zur ämterübergreifenden Zusammenarbeit zum KTO wurde in 2018 fertiggestellt. Die Betreuung der Szene im Rahmen der Mobilien Sozialarbeit ist auch über Abschluss der Maßnahme hinaus finanziell durch den Präventionsrat des BA-Mitte gesichert worden.

**B 3 Schaffung eines Stadtplatzes Thusnelda-Allee:** Bisher ist die Maßnahme nicht umsetzbar, da diese Verbindung für den öffentlichen Nahverkehr erforderlich ist. Ggf. erfolgt eine Anpassung der Maßnahme an verkehrliche Veränderungen und Weiterentwicklung im Zuge der Straßenbahnplanung.

**B 4 Gestaltung Ottopark zwischen Thusnelda-Allee und Ottoplatz:** Die Maßnahme ist abgeschlossen. Als resultierende Bedarfe ergeben sich Pflege und Erhalt der Flächen.



**B 5 Gestaltung Ottoplatz und Ottostraße:** die Maßnahme Umgestaltung Ottoplatz ist abgeschlossen. Eine Nachnutzung für das Toilettenhaus wird weiter angestrebt. Die Maßnahme Umgestaltung Ottostraße ist im Handlungsfeld C zu betrachten.

**B 6 Aufwertung Zugang zum Otopark:** Die Aufwertung des Zugangs über die Turmstraße 83 hat weiterhin Bestand. Seit 2017 besteht intensiver Kontakt zum Eigentümer im Hinblick auf eine bauliche Umgestaltung und eine Aufwertung im Rahmen eines Kooperationsprojekts.

**B 7 Gestaltung des Grünraums östlich der Stromstraße im Kleiner Tiergarten (Ost):** Die Maßnahme ist abgeschlossen. Als resultierende Bedarfe ergeben sich Pflege und Erhalt der Flächen sowie die Prüfung der Auftragsverlängerung und -verlängerung der Mobilen Sozialarbeit. Das Thema Sicherheit gewinnt auch hier an Bedeutung und findet seinen Niederschlag im Strategiepapier Sicherheit im KTO.

**B 8 Durchwegung des Gesundheitszentrums Moabit:** Die Durchwegung ist nach Prüfung im Rahmen eines Blockteilkonzeptes auf Grund der sensiblen Nutzungen und bautechnischen Schwierigkeiten innerhalb des Geländes nicht weiterverfolgt worden. Eine öffentliche Nutzung der umliegenden Potentialflächen ist aufgrund des „privaten Charakters“ dieser Flächen nicht beabsichtigt. Die Maßnahme wird vorerst nicht weiterverfolgt.

**B 9 Sanierung / Qualifizierung Spielplätze:** Die Maßnahme ist zu großen Teilen abgeschlossen. Die Qualifizierung des öffentlichen Spielplatzes in der Wilsnacker und Elberfelder Straße steht aus.

**B 10 Überarbeitung der Parkbänke:** Die Maßnahme ist abgeschlossen.

**C****Straßenräume**

In der VU wird das „Aktionsfeld C“ wie folgt beschrieben:

*„im Aktionsfeld C finden sich Maßnahmen in Straßenräumen auf Grundlage des Verkehrs- und Gestaltungskonzeptes. Es sollen Maßnahmen zum Umbau der Turmstraße und der Straße Alt-Moabit, zur Aufwertung der Straßenräume im Bereich der Markthalle bzw. des neu anzulegenden Stadtplatzes vor der Markthalle und zur Gestaltung der Lübecker Straße durchgeführt werden. Weiterhin sind die Instandsetzung der Straßenräume nördlich der Turmstraße und die Aufwertung der Promenade Waldstraße vorgesehen. Im Aktionsfeld C finden sich zudem Maßnahmen zur Herstellung und Qualifizierung von Grün- und Radwegeverbindungen im Gebiet.“*

**C Ziele und Maßnahmen laut den Vorbereitenden Untersuchungen - VU 2009**

Als generelles Ziel wurde die Stärkung der öffentlichen Räume als Orte der Kommunikation und Freizeitgestaltung in den Straßenräumen benannt.

Als Maßnahmen wurden benannt:

- C 1 Verkehrs- und Gestaltungskonzept Turmstraße/ Alt Moabit
- C 2 Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen Turmstraße und Alt Moabit
- C 3 Aufwertung Straßenräume im Bereich Markthalle
- C 4 Gestaltung des Straßenraums Lübecker Straße
- C 5 Instandsetzung Straßenräume nördlich Turmstraße
- C 6 Aufwertung Promenade Waldstraße
- C 7 Grün- und Radwegeverbindung Döberitzer Grünzug - Ottopark
- C 8 Qualifizierung der Grün- und Radwegeverbindungen als Freizeitrouten

## C Entwicklungen seit VU und Durchführungsstand

### Allgemeine handlungsfeldbezogene Entwicklungen

#### Straßenbahnplanungen

Die Berliner Straßenbahnplanungen haben seit 2014 eine erhebliche Auswirkung auf die verkehrlichen Maßnahmen im Gebiet. Eine weitere Verlängerung der Straßenbahnlinie M 10 vom Hauptbahnhof bis zum U-Bahnhof Turmstraße ist geplant. Nachdem die ungeklärte Führung der Straßenbahnlinie in den letzten Jahren zu Planungsbefangenheit aller Planungskonzepte in den betreffenden Räumen (Straßen Alt-Moabit und Turmstraße) führte, wurde im Jahr 2016 entschieden, die Straßenbahnlinie über die Turmstraße zu führen. Ein Planfeststellungsverfahren für diesen Abschnitt ist eingeleitet. Die derzeitige Planung sieht die Endhaltestelle in der Turmstraße östlich der Kreuzung Jonasstraße vor. Seit August 2017 wird die Weiterführung der Straßenbahn vom U-Bahnhof Turmstraße entweder bis zum Bahnhof Jungfernheide (Variante 1) oder bis zum Straßenbahnanschluss Jungfernheide diskutiert (Variante 2). Die bisherigen Planungskonzepte lassen Auswirkungen auf die verkehrlichen Planungen in der Turmstraße erwarten. Mit dieser Entwicklung ergeben sich einige Ziel-Konflikte: eine räumliche Barriere entsteht an der wichtigen Nord-Süd-Verbindung der Thusnelda-Allee, die Verkehrsführung entlang der Turmstraße verändert sich (Bremer Straße, Jonasstraße) und eine veränderte Verkehrsauslastung der Straßen Turmstraße und Alt-Moabit ist zu erwarten.

#### Flughafenschließung Tegel

Der Zeitpunkt der Schließung des Flughafens Berlin-Tegel ist noch nicht zu bestimmen. Die Beusselstraße dient derzeit als wichtige und stark befahrene Zubringerstraße zum Flughafen und mit dem Tag der Schließung ist von einer Veränderung der Auslastung der Straße sowie der Linienführungen der BVG auszugehen. Im Falle der Schließung sind diese Veränderungen zu erheben und im Rahmen einer Untersuchung die Möglichkeiten der Anpassung des Straßenraums der Beusselstraße (und ggf. weiterer Straßen im Gebiet) zu überprüfen.

#### StEP Verkehr

Im StEP Verkehr 2011 ging man noch von einer Zunahme des Kfz-Verkehrs aus. Tatsächlich verändert sich das Mobilitätsverhalten der Berliner stetig, jedoch anders als vermutet. Im Wesentlichen ist ein Trend zu beobachten: Auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) wird zunehmend verzichtet, während die Nutzung von ÖPNV, Fahrrad- und Fußverkehr stetig zunimmt<sup>24</sup>.

Diese grundsätzliche Entwicklung gilt es auf Grundlage des StEP Verkehr 2025 zu unterstützen – auch aufgrund ihrer ökonomischen, ökologischen und sozialen Effekte (z. B. Lärm- und Luftbelastung, Flächeninanspruchnahme durch Verkehr, verkehrliche Standortqualität). Maßnahmen wie die Qualifizierung von Rad- und Fußwegeverbindungen, bessere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, gute ÖPNV-

---

24 vgl. Studie: Berliner Verkehr in Zahlen, 2013

Anbindungen, Barrierefreiheit im Straßenraum, Parkraumbewirtschaftung oder Stellplätze für Car-Sharing-Angebote sind notwendig und beeinflussen diesen Trend positiv. Die Entwicklungen im Mobilitätsverhalten sowie die unterstützenden Maßnahmen sollen auch bei Planungen und Projekten im Fördergebiet Turmstraße Berücksichtigung finden.

### **Verkehrsanalyse Turmstraße**

In der VU wurden eine Überdimensionierung der Turmstraße im Verhältnis zu ihrem Verkehrsaufkommen (motorisierter Verkehr) sowie in der Beusselstraße südlich der Turmstraße und in der Straße Alt-Moabit zwischen Elberfelder und Kirchstraße festgestellt. Zusätzlich wurde in der Turmstraße eine Nutzungsüberlastung in den Gehwegbereichen sowie eine mangelnde Gestaltung für Fußgänger festgestellt, mit dem im Oktober 2016 begonnenen Umbau der Gehwegbereiche wird diese Schwäche behoben werden; eine intensive Prüfung der Sondernutzungen im öffentlichen Straßenraum durch das Ordnungsamt kann diese Ziele unterstützen.

Das Liniennetz des ÖPNV hat sich seit der VU nicht verändert, in der Turmstraße sind Maßnahmen zur Busbeschleunigung erfolgt (geänderte Ampelschaltung, Einsetzen einer Busspur). Mit der geplanten Verlängerung der Straßenbahnlinie M 10 vom Hauptbahnhof zum U-Bahnhof Turmstraße sind hier ab 2020 erste Veränderung zu erwarten.

Radverkehrsanlagen in der Straße Alt-Moabit zwischen Krefelder und Kirchstraße fehlten, in der Turmstraße wurden sie bereits angelegt. Entlang der Gotzkowskystraße / Waldstraße, Huttenstraße und Stromstraße entsprachen Radverkehrsangebote nicht den Sicherheitsstandards, teilweise erfolgte bereits ein Rückbau der Radwege auf den Bürgersteigen.

### **Parkraumbewirtschaftung**

Nach Angaben im Zentrenatlas 2004 ist das Stellplatzangebot im Gebiet zu gering; die Stellplatzzahl hat sich durch Maßnahmen aus dem Förderprogramm Aktive Zentren im Bereich Verkehr geringfügig reduziert. Fahrradabstellanlagen fehlten, sie wurden und werden aber bei Maßnahmen im Bereich Verkehr, wie z.B. im Rahmen des Umbaus der Turmstraße ergänzt. Eine Parkraumbewirtschaftungszone ist nicht eingerichtet worden. Der Bezirk Mitte prüft seit 2018, die Parkraumbewirtschaftung auf ganz Moabit auszudehnen. Entsprechende Gutachten wurden bereits erstellt und liegen dem zuständigen Straßen- und Grünflächenamt vor, die als rechtliche Grundlage für die Einführung der Parkraumbewirtschaftung dienen. Mit einer schrittweisen Einführung der neuen Zonen ab 2020 ist zu rechnen.

### **Lärmbelastung**

Die Lärmbelastung entlang der Hauptverkehrsstraßen (siehe Abbildung aus dem Umweltatlas) hat nach bisherigen Erkenntnissen nicht abgenommen. Es wird zu prüfen sein, inwieweit die Planungsüberlegungen zur Straßenbahn und die beabsichtigten Planungen zur Umgestaltung der Hauptverkehrsstraßen zu einer Verkehrsminderung oder Verkehrsverlagerung führt und welche Auswirkung diese auf die Lärmbelastung haben wird.

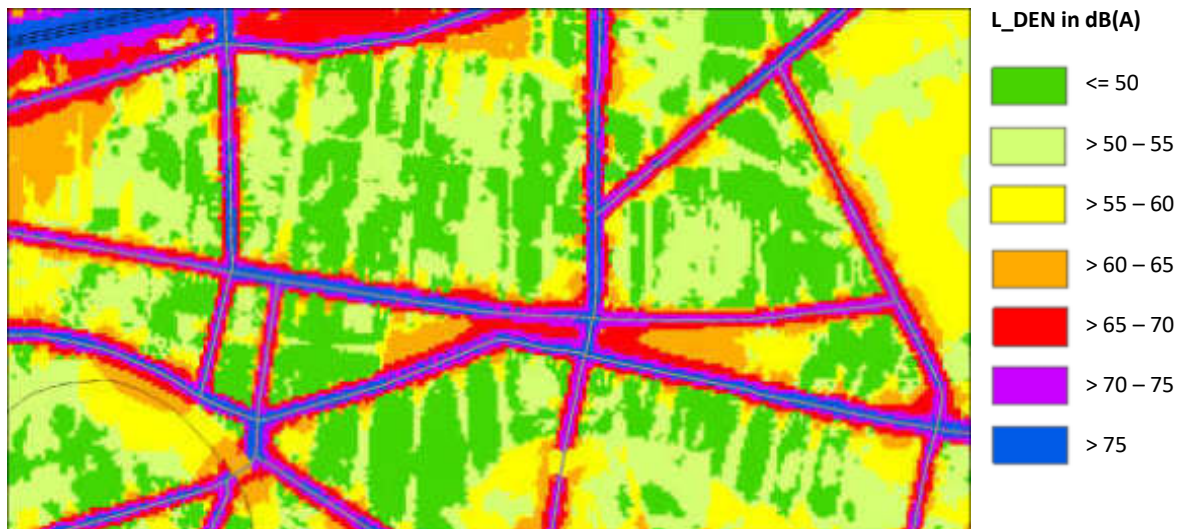


Abb. 4: Lärmkarte Gesamtindex (Tag-Abend-Nacht) o. M., Umweltatlas; Geoportal Berlin, Zugriff 20.12.2017

### Luftbelastung

Die Luftbelastung im Gebiet durch Feinstaub (PM<sub>2,5</sub>) und Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) ist durch den motorisierten Individualverkehr laut Umweltatlas Berlin (siehe Abbildung aus dem Umweltatlas) gekennzeichnet. Die beabsichtigten Planungen (Straßenbahn, Radverkehrsanlagen) sollen zu einer Veränderung des Mobilitätsverhaltens beitragen. Eine Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs in Verbindung mit einer Verbesserung der technischen Voraussetzungen können zu einer Reduzierung der Luftbelastung beitragen.

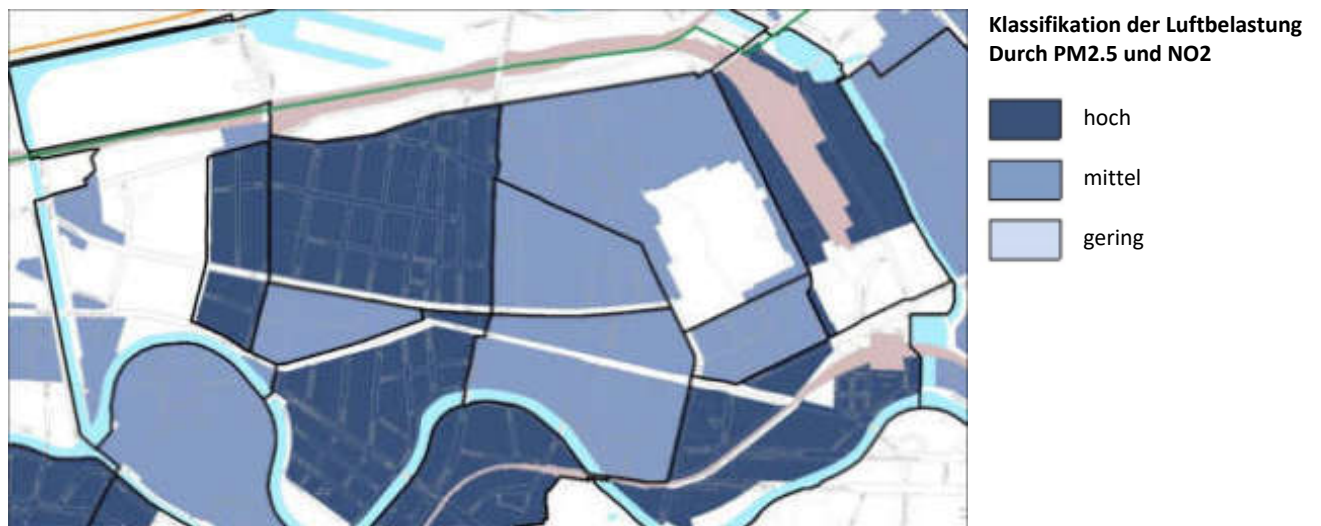


Abb. 5: Bewertung des Kernindikators Luftbelastung, Umweltatlas o. M.; Geoportal Berlin, Zugriff 07.11.2017

## Übersicht der Maßnahmen im Aktionsfeld C – Schlussfolgerungen für das ISEK 2019

**C 1 Verkehrs- und Gestaltungskonzept Turmstraße/ Alt Moabit:** Der Bedarf für eine Erweiterung des Verkehrskonzepts um die Lübecker Straße, Beusselstraße und den Ergänzungsbereich bis zum Fördergebiet Tiergarten-Nordring / Heidestraße besteht und ist daher als neue Maßnahme aufzunehmen. Die Planungen zur Straße Alt-Moabit sind wiederaufzunehmen. Auf Grund des Planungsstopps wegen der Straßenbahnplanung und neue verkehrliche Auswirkungen sind neue veränderte Planungsüberlegungen erforderlich.

**C 2 Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen Turmstraße und Alt Moabit:** Es erfolgt die Übertragung der Ergebnisse der Straßenbahnplanung in die Ausführungsplanung Turmstraße bzw. Wiederaufnahme der Planung zum Umbau Alt-Moabit. Die Maßnahme ist entsprechend der genannten Punkte anzupassen. Umbau der Straße Alt-Moabit steht aus, ist als Maßnahme weiterzuverfolgen.

**C 3 Aufwertung Straßenräume im Bereich Markthalle:** Mit der Fertigstellung in 2019 wird die Maßnahme abgeschlossen. Die Entwicklung der Bremer Straße als „grüne“ Verbindung zwischen dem KTO, dem Unionplatz und dem Zentrum für Kunst und Urbanistik (ZK/U) steht noch aus.

**C 4 Gestaltung des Straßenraums Lübecker Straße:** Die Maßnahmen hat weiterhin Bestand und befindet sich seit 2017 im Planungs- und Beteiligungsprozess.

**C 5 Instandsetzung Straßenräume nördlich Turmstraße:** Die Maßnahme hat weiterhin Bestand.

**C 6 Aufwertung Promenade Waldstraße:** Mit Fertigstellung der Promenade ist der nördliche Teil der Maßnahme abgeschlossen. In 2020 erfolgt der Rückbau des Radweges sowie der Umbau des Bereichs der Taxihaltestelle. Die Umgestaltung der Mittelinsel inklusive der ehemaligen Busaufstellanlage als Grün- und Freizeitbereich könnte zukünftig Teil einer Maßnahme werden.

**C 7 Grün- und Radwegeverbindung Döberitzer Grünzug – Ottopark:** Es wurde der Radangebotsstreifen in der Turmstraße bis zur Rathenower Straße hergestellt und damit ist der Anschluss an den Döberitzer Grünzug gegeben. Ein gezieltes Radfahren in der öffentlichen Grünanlage KTO ist vom SGA aufgrund von Zielkonflikten nicht erwünscht. Die Maßnahme findet im ISEK 2019 keine Berücksichtigung.

**C 8 Qualifizierung der Grün- und Radwegeverbindungen als Freizeittrouten:** Die Maßnahme hat weiterhin Bestand und wird im Rahmen einzelner Vorhaben (z.B. Markthallenumfeld, Aufwertung Durchgang Turmstraße 83) umgesetzt.



**D****Einzelmaßnahmen**

In der VU wird das „Aktionsfeld D“ wie folgt beschrieben:

„Es umfasst Einzelmaßnahmen im Gebiet, u.a. Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen an Standorten der sozialen und kulturellen Infrastruktur, zu Revitalisierung der Markthalle und zur Konzeptentwicklung für die Nachnutzung der unter- oder ungenutzten Grundstücke.“

Tatsächlich ist das Handlungsfeld D im Laufe der Maßnahmenumsetzung zu einem Sammelfeld zahlreicher Maßnahmen geworden. Einer klaren Zielstellung für das Handlungsfeld und einer eindeutigen Zuordnung der Maßnahmen fehlt es damit an dieser Stelle. Mit dem ISEK 2019 sollen diese Unschärfen behoben werden. Das Handlungsfeld D soll sich daher künftig in die Handlungsfelder „I – Handel, Dienstleistung, Gastronomie & Kultur“ und „II – Soziale Infrastruktur & Nachbarschaft“ gliedern.

**D Ziele und Maßnahmen laut den Vorbereitenden Untersuchungen – VU 2009**

Das Handlungsfeld findet sich in den Zielstellungen der VU wieder:

- Stärkung und Weiterentwicklung als vielfältiger und funktionsfähiger Einkaufs- und Versorgungsstandort – Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistung
- Stärkung der öffentlichen Räume als Orte der Kommunikation und Freizeitgestaltung – Grün- und Freiflächen, Straßenräume
- Stabilisierung des Wohnstandorts – Wohnumfeld, Spielplätze, soziale und kulturelle Infrastruktur

Als Maßnahmen werden benannt:

- D 1 Entwicklung und Abstimmung Nutzungskonzept Markthalle
- D 2 Aufwertung städtebaulich bedeutsamer Objekte
- D 3 Sanierungsmaßnahmen Wolfgang-Scheunemann-Haus
- D 4 Öffnung Rathaus / rückwärtiger Hofbereich
- D 5 Konzeptentwicklung für untergenutzte Grundstücke
- D 6 Nutzungskonzept Breitscheid- Oberschule (Gebäude- und Freiflächen)
- D 7 Standortkonzept soziale / gemeinnützige Einrichtungen Rathenower Straße
- D 8 Aufwertung Kunst-/ Kultur- und Bildungsstandort Turmstraße 75
- D 9 Öffnung Schulspielplatz Carl- Bolle- Grundschule

- D10 Stellplatzkonzept
- D11 Schulsanierung: Carl-Bolle-Grundschule
- D12 Schulsanierung: Wartburg-Grundschule
- D13 Schulsanierung: Gotzkowsky-Grundschule
- D14 Schulsanierung: Breitscheid-Oberschule
- D15 Schulsanierung: Kurt-Tucholsky-Grundschule
- D16 Schulsanierung: Heinrich-von-Kleist-Oberschule
- D17 Kitasanierung: Havelberger Straße 21
- D18 Kitasanierung: Huttenstraße 22a
- D19 Kitasanierung: Alt-Moabit 117d
- D20 Kitasanierung: Rathenower Straße 15
- D21 Kitasanierung: Emdener Straße 11-13
- D22 Sanierung Standort GSZM
- D23 Ordnungsmaßnahmen: Sozialplanverfahren, Abbruchmaßnahmen, Hofentsiegelung
- D24 Sanierungsmaßnahmen auf Wohngrundstücken

## D Entwicklungen seit VU und Durchführungsstand

### Allgemeine handlungsfeldbezogene Entwicklungen

#### Schulen

In den vier Grundschulen der Grundschulplanungsregionen Moabit West bestanden in 2016 mit 1,3 Zügen noch leichte Überkapazitäten, die schrittweise zum Jahr 2020 auf 0,2 Züge absinken werden. Bis zum Jahr 2025 könnte sich hier ein Fehlbedarf von -0,2 Zügen entwickeln, der sich bis 2030 wieder auf eine Überkapazität von 0,3 Zügen ausgleicht. Für den Gesamtzeitraum wird ein Anstieg der Grundschülerzahlen um 25% (381 Schüler) erwartet. In den drei Grundschulen der Grundschulplanungsregionen Moabit Ost bestanden in 2016 mit 0,3 Zügen kaum noch Kapazitäten. Bis zum Jahr 2020 wird sich hier ein deutlicher Fehlbedarf mit -2,9 Zügen entwickeln, der bis 2025 auf -3,3 Züge weiter ansteigen und in der Folgezeit bis 2030 mit -2,8 Zügen weiterhin hoch bleiben wird. Für den Gesamtzeitraum wird ein Anstieg der Grundschülerzahlen um 17% (249 Schüler) erwartet.<sup>25</sup>

Damit entwickeln sich die Grundschulkapazitäten im Einzugsgebiet des Sanierungsgebietes Turmstraße kurz- bis langfristig negativ.

<sup>25</sup> Vgl. SIKO 2017, S. 41

Wenngleich aktuell kein eklatanter Mangel an Grundschulen im Sanierungsgebiet besteht, befinden sich einige Schulgebäude in einem desolaten Instandhaltungszustand, der dringenden Handlungsbedarf erfordert. Hinzuweisen ist auch auf die erfolgte Schließung der Wartburg-Grundschule in der Zwinglistraße und ihre beabsichtigte vorübergehende Nutzung als Ersatzstandort bzw. optionale Neueröffnung als Schulstandort, der kostenintensive Baumaßnahmen erfordert.

Die Neugestaltung des Schulhofs der St. Paulus Grundschule ist als eine neue Maßnahme hinzugekommen. Im Rahmen der Bewerbung des Begrünungsprogramms ist die Schulleitung auf die Prozesssteuerung zugegangen, um den stark versiegelten Schulhof neuzugestalten. Eine Bodenbeprobung hat stattgefunden, so dass in Jahr 2018 eine Konzeptentwicklung gemeinsam mit den Schülern, der Schulleitung und Landschaftsarchitekten durchgeführt wurde. Die bauliche Umsetzung hat erst nach Fertigstellung der Turnhalle 2019 begonnen. Die Maßnahme wird künftig als Kooperationsprojekt unter dem Handlungsfeld B geführt.

Zur Schulentwicklung bei weiterführenden Schulen (Integrierte Sekundarschulen, ISS, Gymnasien und Sonderpädagogische Förderzentren) können nur Aussagen auf Bezirksebene getroffen werden. Die Bedarfsentwicklung für den Bezirk Mitte zeichnet einen stark steigenden Bedarf bis zum Jahr 2020 und den Folgejahren auf. Der Bedarf steigt von einer bisher leichten Überversorgung von ca. 1,4 Zügen auf sehr hohe Versorgungsdefizite 2020, 2025 und 2030 (-25 Züge) an, sofern keine entsprechenden Maßnahmen zur Kapazitätserweiterung getroffen werden. Die derzeitige Quote von 40,3% der Schüler der relevanten Jahrgänge, die die ISS besuchen, wird dabei fortgeschrieben.<sup>26</sup>

### **Kitas**

Der Bestand an Kitas war zum Zeitpunkt der VU im Gebiet ausreichend, in der Folgezeit entwickelte sich der Bedarf in den beiden Bezirksregionen Moabit Ost und West unterschiedlich. So bestand in Moabit West 2015 ein Fehlbedarf von -257 Plätzen, der sich laut Prognose bis 2020 auf -325 Plätze erhöhen könnte aber in der Folgezeit schrittweise auf -74 Plätze in 2030 absinken kann. Dem gegenüber verzeichnete die Bezirksregion Moabit Ost 2015 einen Kitaplatzüberschuss von 210 Plätzen, der sich bis 2020 in einen Fehlbedarf von -220 Plätzen entwickeln könnte und sich in der Folgezeit bis 2030 auf -139 Plätze sinken kann.<sup>27</sup> Aktuelle Entwicklung: Im Oktober 2017 wurde die neue Kita der Reformationsgemeinde - Kirche im Kiez e.V. eröffnet, die als neue Kita mit 125 Plätzen im Sanierungsgebiet hinzukommt.

### **Gedekte und ungedeckte Sportanlagen**

Ein leichter Fehlbedarf an gedeckten Sportanlagen (Sporthallen, Kleinsthallen, Konditions- und Krafträume, Jugend- und Mehrzweckräume und Tennishallen) wurde im Jahr 2015 für den Prognoseraum Moabit von -265 m<sup>2</sup> noch festgestellt. Es ist anzunehmen, dass auch weiterhin ein leichter Fehlbedarf besteht, der sich auf lange Sicht bis 2030 so fortbestehen wird. Dennoch stellt sich die Versorgungssituation in Moabit deutlich besser dar als im Bezirksdurchschnitt. Im Vergleich weist z.B. der Prognoseraum Wedding ein tatsächliches Defizit von mehr als -10.000 m<sup>2</sup> an gedeckten Sportanlagen auf.<sup>28</sup> Wenngleich kein quantitativer Mangel an gedeckten Sportanlagen besteht, befinden sich einzelne

---

<sup>26</sup> Vgl. SIKO 2017, S. 47

<sup>27</sup> Vgl. SIKO 2017, S. 36

<sup>28</sup> Vgl. SIKO 2017, S. 54

Sporthallen in einem desolaten Zustand, auch da sie in den Vorjahren zwischenzeitlich als Flüchtlingsunterkünfte bei starker Abnutzung zweckentfremdet wurden.

Ein Defizit an ungedeckten Sportanlagen bestand bereits zum Zeitpunkt der VU.

Im Jahr 2015 wurde für den Prognoseraum ein Defizit von -37.592m<sup>2</sup> festgestellt, das auf lange Sicht bis 2030 so fortbestehen wird. Dennoch stellt sich die Versorgungssituation in Moabit deutlich besser dar als im Bezirksdurchschnitt. Im Vergleich weist z.B. der Prognoseraum Wedding ein tatsächliches Defizit von mehr als -114.870 m<sup>2</sup> an ungedeckten Sportanlagen auf.<sup>29</sup>

### **Freizeiteinrichtungen für Kinder, Jugendliche, Senioren**

Unterversorgung bei Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche bestand und besteht noch.

### **Einrichtungen der Weiterbildung, Kunst und Kultur**

Sanierungsbedarf bzw.- Umbaubedarf an Einrichtungen sozialer Infrastruktur, z.B. Turm 75, Wolfgang-Scheunemann-Haus, Bruno-Lösche-Bibliothek sowie ein Mangel an kulturellen Einrichtungen wurde in der VU ermittelt.

Die Erweiterung bzw. der Neubau der Bruno-Lösche-Bibliothek ist derzeit in Diskussion; die Bibliothek ist ggf. als neue Maßnahme in das Handlungsfeld D aufzunehmen.

## **Übersicht der Maßnahmen im Aktionsfeld D – Schlussfolgerungen für ISEK 2019**

**D 1 Entwicklung und Abstimmung Nutzungskonzept Markthalle:** Die Maßnahme ist nicht mehr erforderlich, stattdessen ergeben sich für die Markthalle neue Themen: Schaffung eines barrierefreien WCs (geplant in 2019) sowie die Prüfung der Wiederherstellung der historischen Fassadengestaltung in der Arminiusstraße.

**D 2 Aufwertung städtebaulich bedeutsamer Objekte:** Die Herausstellung städtebaulich bedeutender Gebäude hat nach wie vor Relevanz. Eine Beleuchtung der Heilandskirche wurde in 2017 nur anteilig umgesetzt. Eine Strategie zur Wahrnehmung und Verbesserung des Ortsbildes soll in Form einer Gestaltfibel umgesetzt werden. Die Maßnahme bleibt weiter relevant.

**D 3 Sanierungsmaßnahmen Wolfgang-Scheunemann-Haus:** Maßnahme ist abgeschlossen. Als neue Maßnahme ergibt sich die Herstellung der Barrierefreiheit im Gebäude.

**D 4 Öffnung Rathaus / rückwärtiger Hofbereich:** Nach Abstimmung mit der Unteren Denkmal-schutzbehörde sowie dem Facility Management des Bezirks besteht keine Aussicht auf Realisierung der Maßnahme. Insofern hat die Maßnahme keinen Bestand.

**D 5 Konzeptentwicklung für untergenutzte Grundstücke:** Es sind vertiefende Konzepte notwendig, die auf der Nachverdichtungsstudie für Schlüsselbereiche (Block 48 Südkante und nordwestlicher Kopfbereich, Block 56, Umfeld St. Johannis-Kirche, Alt-Moabit 23) aufbauen. Eine Abstimmung im Stadtplanungsamt ist notwendig, anschließend ist ein politischer Beschluss anzustreben. Weitere

<sup>29</sup> Vgl. SIKO 2017, S. 58

Möglichkeiten der Nachverdichtung in den Blockinnenbereichen im gesamten Gebiet sind vor dem Hintergrund der stark wachsenden Stadt zu prüfen. Die vorhandene Studie dazu ist fortzuschreiben und vom BA-Mitte zu beschließen.

**D 6 Nutzungskonzept Breitscheid- Oberschule (Gebäude- und Freiflächen):** Im Jahr 2014 hat die Verwaltungsakademie Berlin die Räume in der Breitscheid-Oberschule bezogen, die ehemalige Schule ist seit 2011 geschlossen. Daher hat die Maßnahme in der Form keinen Bestand mehr. Mögliche Bedarfe bestehen aber für die Sanierung einer Turnhalle.

**D 7 Standortkonzept soziale / gemeinnützige Einrichtungen Rathenower Straße:** Das Konzept wird im Fördergebiet Stadtumbau behandelt. Die Maßnahme entfällt.

**D8 Aufwertung Kunst-/ Kultur- und Bildungsstandort Turmstraße 75:** Die weiterführende Bau- und Kostenplanung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Stärkung des Standorts und der zentrenrelevanten Nutzungen sind seit 2017 im Gange. Die Gestaltung des Hofes ist bisher nicht berücksichtigt worden und ist als ergänzende Maßnahme aufzunehmen.

**D9 Öffnung Schulspielplatz Carl-Bolle-Grundschule:** Die Maßnahme ist weiterhin zu prüfen. Die Schule selbst sowie das zuständige Fachamt sehen eine Öffnung kritisch.

**D10 Stellplatzkonzept:** Die Maßnahme ist mit Aufnahme der Parkraumbewirtschaftung in Moabit in 2020 erneut zu prüfen. Maßnahme hat Bestand.

**D11 Schulsanierung: Carl-Bolle-Grundschule:** Die Maßnahme hat Bestand; der Zeitraum der Sanierung ist abhängig von den Kapazitäten des Fachamts (Facility Management) des Bezirksamt Berlin-Mitte.

**D12 Schulsanierung: Wartburg-Grundschule:** Die Maßnahme hat wieder Bestand. Aktuell ist eine Reaktivierung der Schule als Ausweichstandort geplant; die notwendigen Sanierungsarbeiten sind damit wieder aktuell. Der Umfang der Maßnahme sowie die Kosten sind noch zu erheben.

**D13 Schulsanierung: Miriam-Makeba-Grundschule (ehem. Gotzkowsky-Grundschule):** Der Schulhof wurde 2018/2019 erneuert. Die Gebäudesanierung behält laut Aussage des Facility Management des BA-Mitte als Maßnahme weiter an Relevanz.

**D14 Schulsanierung: Breitscheid-Oberschule:** Die Maßnahme hat in der Form keinen Bestand mehr. Mögliche Bedarfe bestehen aber für die Sanierung einer Turnhalle (Siehe Maßnahme D 6).

**D15 Schulsanierung: Kurt-Tucholsky-Grundschule:** Die Sanierungsmaßnahmen (Sanitärbereiche bzw. der Einbau eines Aufzugs) sind weiterhin erforderlich, aber im Rahmen des Programmes Stadtumbau umzusetzen. Die Maßnahme entfällt.

**D16 Schulsanierung: Heinrich-von-Kleist-Oberschule:** Maßnahme entfällt.

**D17 Kitanisierung: Havelberger Straße 21:** Die baulichen Maßnahmen zur Sanierung und Erweiterung des Gebäudes laufen und sollen in 2020 abgeschlossen werden. Anschließend beginnen die Sanierungsmaßnahmen der Freiflächen.

**D18 Kitanisierung: Huttenstraße 22a:** Die Maßnahme hat Bestand.

**D19 Kitasanierung: Alt-Moabit 117d:** Laut SIKo (Entwurf) ist eine umfassende Sanierung auch unter energetischen Aspekten notwendig. Zusätzlich wird eine Erweiterung bzw. ein Umbau der Kita vorgeschlagen. Die Maßnahme hat Bestand.

**D20 Kitasanierung: Rathenower Straße 15:** Die Sanierung erfolgte in Kooperation aus dem K-II-Programm und AZ-Mitteln. Die Maßnahmen wurden 2013 abgeschlossen und hat keinen Bestand mehr.

**D21 Kitasanierung: Emdener Straße 11-13:** Eine energetische Teilsanierung wurde 2011 mit Mitteln aus dem K-II-Programm durchgeführt; die Sanierungsmaßnahmen wurden in 2013 / 2014 über AZ-Mittel realisiert; weitere grundlegende Instandsetzungsarbeiten an den Versorgungsleitungen sind weiterhin erforderlich. Die Maßnahme ist noch nicht abgeschlossen.

**D22 Sanierung Standort GSZM:** siehe Punkt B.8

**D23 Ordnungsmaßnahmen: Sozialplanverfahren, Abbruchmaßnahmen, Hofentsiegelung:** Auf diversen Grundstücken wurden bisher Ordnungsmaßnahmen durchgeführt. Im Jahr 2015 wurde ein Begrünungsprogramm für das Gebiet erarbeitet; kontinuierlich werden versiegelte Höfe mit Begrünungspotenzial ermittelt und Kontakte zu Eigentümern hergestellt. Die Maßnahme hat Bestand. Das Begrünungsprogramm erhält künftig eine eigene Maßnahmennummer unter dem Handlungsfeld B.

**D24 Sanierungsmaßnahmen auf Wohngrundstücken:** Die Maßnahme hat Bestand. Eine regelmäßige Dokumentation durch den Prozesssteuerer wird weiterhin erfolgen.



**E****Kunst, Kultur und Soziales**

Das Aktionsfeld E taucht in Folge der Vorbereitenden Untersuchung nicht auf. Die seit 2011 unter diesem Aktionsfeld aufgeführten Maßnahmen waren hier z.T. noch dem Aktionsfeld A zugeordnet. Im Laufe der Prozessdurchführung ist das Aktionsfeld mit den Themen Kunst, Kultur und Soziales entwickelt worden. Besonders die kleinteiligen Projekte und kulturelle sowie künstlerische Aktionen sind in der Vergangenheit unter diesem Handlungsfeld aufgeführt und realisiert worden.

**E Ziele und Maßnahmen laut den Vorbereitenden Untersuchungen – VU 2009**

In der VU noch im Aktionsfeld A aufgeführt, wurde insbesondere die Maßnahme A 4 „kleinteilige Projekte zur Förderung der Image- und Zentrumsentwicklung“ benannt. Zusätzlich wird die Maßnahme A4 detailliert ausgeführt durch die Nummer 1 – 3: Entwicklung einer „Marke Turmstraße“, Durchführung von Marketingmaßnahmen und Stärkung Kiezidentität durch lokale Feste, periodische Kunst- und Kulturaktionen.

**E Entwicklungen seit VU und Durchführungsstand**

Maßnahmen zur Stärkung und Förderung der Image- und Zentrumsentwicklung sind in den ersten Jahren seit Festlegung zum Fördergebiet regelmäßig durchgeführt und anteilig gefördert worden. Dies traf in besonderer Weise auf kleine kulturelle Projekte und Maßnahmen zu, bei denen es sich teilweise um einzelne künstlerische Projekte in der Turmstraße oder dem Kleinen Tiergarten handelte. Das seit mehreren Jahren stattfindende Kulturfest „Ortstermin“ erhielt für einige Jahre eine anteilige Förderung. Alle Maßnahmen dienten dazu, die Turmstraße in „Szene“ zu setzen, auf die Besonderheiten hinzuweisen und zu einer Stärkung der Identität mit der Turmstraße beizutragen.

Kulturelle Projekte sind im Regelfall nicht aus eigenen Mitteln zu betreiben, besonders dann nicht, wenn es Ziel ist, ein niedrighschwelliges Angebot anzubieten und auf Eintrittsgebühren etc. zu verzichten. Das Ziel mit diesen Maßnahmen zu einer Attraktivitätssteigerung für die Bewohner Moabits beizutragen besteht weiterhin und wird regelmäßig bei der erforderlichen Programmanmeldung beim Fördergeber angesprochen.

Neben einer teilweisen Förderung dieser sozialen und kulturellen Angebote übernimmt besonders das Geschäftsstraßenmanagement die Aufgabe mit Hilfe von regelmäßig erscheinenden Printprodukten (z.B. die Reihe „Best of Moabit 21“), der Erstellung von Marketingprodukten zu einer Entwicklung der Marke „Turmstraße“ beizutragen. Die Händlergemeinschaft TIM unterstützt diese Bestrebungen durch eigene Ideen und Maßnahmen. Seit fünf Jahren findet regelmäßig im Herbst ein Kiezfest rund

um das Rathaus statt. Vorbereitet und organisiert wird dieses Fest durch das Geschäftsstraßenmanagement, das seit zwei Jahren verstärkt durch die Händlerinitiative unterstützt wird. Das Fest, das als Alternative zu dem „konsumorientierten“ Fest in der Turmstraße als Veranstaltung mit ausschließlich lokalen und künstlerischen Angeboten konzipiert worden ist, hat sich, wie Gespräche mit Bewohnern und Initiativen bestätigen, als ein sehr gut geeignetes und angenommenes Projekt zur Entwicklung und Stärkung der Kiezidentität erwiesen.

### **Das Konzept „Ein Park für alle“**

Der Kleine Tiergarten/Ottopark (KTO) ist seit den 1990er Jahren Treffpunkt für marginalisierte Gruppierungen, die überwiegend eine Opiat- oder Alkoholproblematik sowie multiple Problemlagen aufweisen. Es werden im Park und im Umfeld Drogen und Alkohol in teilweise sozialunverträglicher Form konsumiert. Teilweise wird der Park auch zum Übernachten genutzt. Diese Problemlage strahlt insbesondere auf die Zugänge des U-Bahnhof Turmstraße und das angrenzende Geschäftszentrum aus und trägt seither zu einem niedrigen subjektiven Sicherheitsempfinden für Passanten, Anwohner und Gewerbetreibende bei. Aus diesem Grunde wurde der Bereich von der Berliner Polizei als kriminalitätsbelasteter Ort (kbO) eingestuft, wo unabhängig von einem konkreten Verdacht Personenkontrollen durchgeführt werden können. In der Vorbereitenden Untersuchung wurde die Sicherheitsproblematik in Zusammenhang mit Nutzungskonflikten im Kleinen Tiergarten und Ottopark erwähnt. Bei der Planung zur Umgestaltung des KTO rückte das Thema in den Fokus der Prozesssteuerung, so dass die Beauftragung einer baubegleitenden mobilen Sozialarbeit im Kleinen Tiergarten/Ottopark zuletzt durch Fixpunkt e.V. vorgenommen wurde. Flankierend dazu wurde eine regelmäßig tagende ämter- und akteursübergreifende Steuerungsrunde zum Thema mobile Sozialarbeit unter Federführung des Prozesssteuerers KoSP ins Leben gerufen. Bei der gemeinsamen Entwicklung eines Nutzungskonzepts war das Motto „Ein Park für alle“ richtungsweisend. Dabei wurden sowohl die Bedürfnisse nach Komfort und subjektiver Sicherheit der Moabiter Bevölkerung beachtet, als auch die Lebenssituation von Menschen in problematischen Lebenslagen (die sog. Szene/n) berücksichtigt. Die bauliche Umgestaltung mit einer stärkeren Funktionszuweisung für einzelne Bereiche des Parks wurde durch eine gezielte Raumaufteilung für unterschiedliche Nutzergruppen realisiert, ohne dabei die als problematisch wahrgenommenen Gruppierungen aus dem Kleinen Tiergarten zu verdrängen. Neben anderen Baumaßnahmen zur Erhöhung der Nutzungsqualität wurde ein Aufenthaltsbereich mit umgebautem Hochsee-Container im mittleren Teil des Kleinen Tiergartens errichtet. Damit konnten die bis dahin vorhandenen Nutzungskonflikte wirksam entschärft und zugleich für die Szene/n ein Ort der Identifikation geschaffen werden. Die baubegleitende Sozialarbeit wurde vom zuständigen Polizeiabschnitt Berlin Moabit, dem Bezirksamt (FB Stadtplanung und Präventionsrat) und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als geeignete Maßnahme bewertet. Mit Stand vom 24.10.2017 wird der Kleine Tiergarten von der Berliner Polizei nicht mehr als kriminalitätsbelasteter Ort eingestuft, auch wenn die öffentliche Wahrnehmung der Situation im Mittelteil des Kleinen Tiergartens nach wie vor zwiespältig und Jahreszeiten abhängig ist. Mit dem Auslaufen der baubegleitenden Sozialarbeit im KTO Ende 2017 besteht die Notwendigkeit der Neuorganisation von Zuständigkeiten, Arbeits- und Gremienstruktur sowie Ressourcenzuweisung zwischen den verschiedenen Fachämtern und beteiligten Akteuren. Aus diesem Grunde wurde von den Akteuren der Steuerungsrunde gemeinsam ein Strategiepapier erarbeitet, das in 2019 vom Bezirksamt Mitte beschlossen wurde. Gleichzeitig hat der Präventionsrat des Bezirks Mitte eine Ausschreibung der mobilen Sozialarbeit

und Konfliktvermittlung für den Kleinen Tiergarten / Ottopark, dem Leopoldplatz und den Alexanderplatz veranlasst. Damit soll die für notwendig erachtete Sozialarbeit als bezirkliche Aufgabe weitere Jahre fortgeschrieben werden.

## **Übersicht der Maßnahmen im Aktionsfeld E –Schlussfolgerungen für ISEK 2019**

**E 1 Kommunikationskonzept** (Maßnahme wurde in der VU nicht benannt): Im Jahr 2012 wurde ein Kommunikationskonzept als übergeordnete Klammer zur Entwicklung von öffentlich wirksamen Maßnahmen im Gebiet zur Förderung von Identifikation und Partizipation erarbeitet. Handlungsempfehlungen zur Erhöhung der Nachvollziehbarkeit bzw. Transparenz von Maßnahmen im Gebiet sollen zukünftig aufgegriffen werden. Es bildet die Schnittstellen zu öffentlichkeitswirksamen Maßnahmen.

**E 2 Mobile Sozialarbeit im Kleinen Tiergarten** (Maßnahme wurde in der VU nicht benannt): Mobile Sozialarbeit und Konfliktvermittlung als investitionsbegleitende Maßnahme wurde im Kleinen Tiergarten seit 2012 bis 2017 durchgeführt vor dem Hintergrund einer „Problemerweiterung“ durch den Aufenthalt neuer sozialer Gruppen im Park. Die Mobile Sozialarbeit wurde durch Aufnahme in den bezirklichen Haushaltsplan verstetigt. Die Umsetzung des Strategiepapiers zur nachhaltigen Sicherung der durchgeführten Investitionen im KTO startete in 2019.

## 3.2 Zusammenfassende Überprüfung der bisherigen Ziele und Neuausrichtung

Seit der Bestandsaufnahme des Stadtteilzentrums Turmstraße in der Vorbereitenden Untersuchung in 2009 haben sich die Entwicklungsziele, die daraus abgeleitete Maßnahmen und ihre Zuordnung in Themenbereiche schrittweise verändert. Nach zehn Jahren fällt der Abgleich mit der Systematik der Vorbereitenden Untersuchung nicht immer leicht. Zahlreiche Entwicklungsziele im Entwicklungskonzept der VU 2009 waren auf einzelne Maßnahmen bezogen formuliert und wurden seither differenziert, umformuliert, anderen Aktionsfeldern zugeordnet oder sogar verworfen (vergleiche dazu Karte 1 und Karte 12).

Die ursprüngliche Einteilung in die Aktionsfelder A, B, C, D spiegelte in Ihrer Systematik nicht ausreichend und inhaltlich konkret die Handlungserfordernisse im Gebiet wider, die sich im Sanierungsprozess herauskristallisierten. Mit der Fortschreibung des ISEK ändert sich nicht nur ihre Systematik, sondern auch ihre Bezeichnung von Aktionsfelder in Handlungsfelder – eine für integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte gebräuchliche Bezeichnung.

Auf der Maßnahmenebene lässt sich zusammenfassend feststellen, dass von den 48 ursprünglich abgeleiteten Maßnahmen ein Viertel (12 Maßnahmen) in der ersten Hälfte des Sanierungsprozesses abgeschlossen wurden und 9 Maßnahmen mit der aktuellen Fortschreibung des ISEK aufgrund geänderter Rahmenbedingungen und Bedarfslagen entfallen. Rund die Hälfte der Maßnahmen (12) haben weiterhin Bestand bzw. befinden sich in der Umsetzung. Ein Teil der fortbestehenden Maßnahmen erfährt zudem eine Konkretisierung oder Umbenennung und wird zukünftig in anderen Handlungsfeldern geführt. Dies gilt insbesondere für die Maßnahmen des ehemaligen **Aktionsfeldes A** - Prozesssteuerung, Geschäftsstraßenmanagement und Öffentlichkeitsarbeit. Diese Querschnittsfunktionen sollen zukünftig im übergeordneten Handlungsfeld Koordinieren, Kommunizieren, Zusammenarbeiten fortgeführt werden.

Im **Aktionsfeld B** - Grün- und Freiflächen - wurde mit der Umgestaltung des KTO's der höchste Grad an Maßnahmenumsetzung erzielt, da hier 7 von 10 Maßnahmen ganz abgeschlossen oder zu großen Teilen abgeschlossen sind. Die zentral an der Geschäftsstraße gelegenen, vielfältig nutzbaren Parkanlagen des Otoparks und des Kleinen Tiergartens wurde bei Ihrer Umgestaltung mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten versehen. Mit neu geschaffenen Spielplätzen und Freizeitangeboten, sowie Cafés, öffentlichen Toiletten und neuen Wegeverbindungen fungieren sie als Erholungs- und Aufenthaltsort, als Treffpunkt und als Ort der Kommunikation und Freizeitgestaltung - kurz als grünes Wohnzimmer des Gebietes. Hier ergeben sich zum Teil neue Bedarfe und Herausforderungen in Hinblick auf Sicherung der Investition und Überführung in die kontinuierliche Unterhaltung im Hinblick auf eine intensivere Nutzung und klimatische Beanspruchung.

Im **Aktionsfeld C** – Straßenraum und Verkehr - konnte mit dem Umbau des Umfeldes der Arminiusmarkthalle eine zentrale Maßnahme zur Aufwertung der Straßenräume für Fuß- und Radverkehr im Gebiet Turmstraße umgesetzt werden. In der Turmstraße hat sich die Situation für den Fuß- und Radverkehr mit der Markierung von Radverkehrsanlagen und dem schrittweisen Umbau der Gehwege (Seitenbereiche) bereits punktuell verbessert. Weitere 7 von 8 ursprünglichen Maßnahmen befinden sich aktuell noch in der Umsetzung, die aufgrund aufeinander abzustimmender Planungen (Straßen-

bahnplanung) und Kapazitätsengpässen innerhalb des Straßen- und Grünflächenamtes nur abschnittsweise realisiert werden können. Die Verlängerung der Straßenbahnlinie M10 in die Turmstraße und die parallel dazu schrittweise stattfindenden Anpassungen der Straßenquerschnitte und Seitenbereiche hin zu einer besseren Nutzbarkeit für den Rad- und Fußverkehr bedeuten eine große Verbesserung zum Zustand der Turmstraße von 2009.

Im **Aktionsfeld D** lag ein Fokus auf Einzelmaßnahmen und Konzeptentwicklungen zur Stabilisierung des Gewerbe- und Wohnstandort Turmstraße. In den zurückliegenden 10 Jahren wurde das Stadtteilzentrum Turmstraße als räumlicher, funktionaler und identitätsstiftender Kern Moabits wiedergewonnen. Die damals noch festgestellten erheblichen funktionalen Mängel des Nahversorgungs- und Stadtteilzentrum Turmstraße sind mit der Eröffnung des Schultheiss-Quartiers, der Neueröffnung der Arminiusmarkthalle sowie mehrerer Discounter und Biomärkte in Teilen quantitativ behoben worden. Auf bisher untergenutzten Grundstücken entlang der Turmstraße befinden sich Bauvorhaben von Verwaltungs- und Dienstleistungsstandorten sowie von Wohn- und Geschäftshäusern als auch Hotels in Planung, die zu einer weiteren Stärkung und Qualifizierung der Zentrumsfunktion in den kommenden Jahren beitragen werden. Der kleinteilige, inhabergeführte Einzelhandel entlang der Turmstraße wird zunehmend von ethnisch geprägter Gastronomie abgelöst, die sich als ein weiteres Markenzeichen des Stadtteilzentrums entwickelt. Insbesondere die Arminius-Markthalle mit ihrem umgestalteten Umfeld profiliert sich als Standort einer vielfältigen internationalen Gastronomie mit neuen Aufenthalts- und Kommunikationsmöglichkeiten im Außenbereich, die verstärkt als Flächen für Außengastronomie genutzt werden. Ein Großteil an Infrastrukturmaßnahmen des ISEK 2009 im Bereich Kita- und Schulsanierung im ehemaligen Aktionsfeld D konnte allerdings nicht umgesetzt werden, sie wurden teilweise verworfen oder haben weiterhin Bestand. Aufgrund von Überlastung des zuständigen Facility Managements sowie von Kostensteigerungen und Kapazitätsengpässen in der Bauwirtschaft wird es nur mit verstärkten Kapazitäten gelingen die Umsetzung aller geplanten Maßnahmen bis zum Ende des Sanierungsprozesses zu erreichen.

Das **Aktionsfeld E** - Kunst, Kultur und Soziales - taucht in der Vorbereitenden Untersuchung von 2009 als eigenständiges Feld nicht auf. Die seit 2011 unter diesem Handlungsfeld aufgeführten Maßnahmen waren hier z.T. noch dem Aktionsfeld A zugeordnet. Im Laufe der Prozessdurchführung ist das Handlungsfeld mit den Themen Kunst, Kultur und Soziales entwickelt worden. Besonders die kleinteiligen Projekte und kulturelle sowie künstlerische Aktionen sind in der Vergangenheit unter diesem **Handlungsfeld** aufgeführt und realisiert worden. Die beiden hier verorteten Maßnahmen - Erarbeitung eines Kommunikationskonzept und Durchführung einer Mobile Sozialarbeit im Kleinen Tiergarten - wurden beide umgesetzt.

## 3.3 Aktuelle Entwicklungen seit der VU im Bereich Sozialstruktur, Wohnen und Bauen

### 3.3.1 Entwicklung der Bevölkerungsstruktur

#### Datengrundlage

Die Analyse der Bevölkerungsstruktur wurde auf Grundlage der etwas kleineren Gebietskulisse des Sanierungsgebietes Turmstraße anhand der jährlichen Daten des Statistischen Landesamts (ASF) vorgenommen. Als Erhebungszeitraum wurden die 7 Jahre seit Festlegung des Sanierungsgebietes bis zur statistischen Erhebung am 31.12.2010 gewählt (Zeitraum (31.12.2010 - 31.12.2017)).<sup>30</sup> Hinzuweisen ist auf den veränderten Gebietszuschnitt, der zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchung etwas kleiner war. Insofern ist ein direkter Vergleich mit statistischen Daten der VU nur eingeschränkt möglich. Dennoch werden hier Entwicklungstrends im Verhältnis zu den Aussagen der VU dargestellt. Prognosen zur Einwohnerentwicklung können nicht gebietsscharf getroffen werden. Es können dazu aber Aussagen für die Bezirksregionen Moabit Ost und Moabit West aus dem *Sozialen Infrastruktur-Konzept für Berlin Mitte (SiKO 2017)* entnommen werden, die auf Grundlage der Bevölkerungsprognose der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (SenStadtWohn) mit Basisjahr 2014 getroffen wurden. Dabei wird die Entwicklung für den Prognoseraum Moabit bestimmt, der sich aus den beiden Bezirksregionen Moabit Ost und Moabit West zusammensetzt (siehe Karte 4: Lebensweltlich Orientierte Räume). Der überwiegende Teil der Einwohner im Sanierungsgebiet Turmstraße lebt innerhalb der 3 Planungsräume Emdener Straße und Zwinglistraße in der Bezirksregion Moabit West und Lübecker Straße in der Bezirksregion Moabit Ost. Die wenigen Grundstücke des Sanierungsgebiets im Planungsraum Elberfelder Straße mit einem hohen Anteil gewerblicher Nutzungen spielen bei der Betrachtung der Einwohnerentwicklung kaum eine Rolle.

#### Einwohnerentwicklung

Im Sanierungsgebiet Turmstraße lebten am 30.12.2017, dem Zeitpunkt der letzten hier verwendeten statistischen Erhebung, 16.052 melderechtlich registrierte Einwohner. In den zurückliegenden 7 Jahren seit Festlegung des Sanierungsgebietes stieg die Anzahl der Einwohner um rund 14% (1.929 Einwohner) an. Sie lag damit deutlich über der Berliner Zuwachsrate von rund 8,2% im selben Zeitraum. Im Durchschnitt bedeutet dies einen jährlichen Zuwachs von rund 300 Einwohnern im Sanierungsgebiet, der allerdings maßgeblich in den Jahren vor 2015 erfolgte und nicht, wie zu vermuten wäre, mit der sogenannten Flüchtlingskrise in direkte Verbindung gebracht werden kann.<sup>31</sup>

Da in diesem Zeitraum nur sehr wenig Wohnungsneubauten im Sanierungsgebiet entstanden bzw. Umnutzungen von Gewerbebauten in Wohnnutzungen stattfanden, ist davon auszugehen, dass die Zuwächse maßgeblich aus der Ausnutzung vorhandener Leerstände im Bestand sowie aus verdichteten Wohnnutzungen bzw. Haushaltstypen resultieren.

<sup>30</sup> Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgte durch Senatsbeschluss zum 31.03.2011, trotzdem wird hier als Bemessungsgrundlage der 31.12.2010 als jährlichen Erhebungstermin des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) verwendet.

<sup>31</sup> Zu beachten ist, dass Migranten bis zur rechtlichen Anerkennung des Asylstatus nicht in als melderechtlich registrierte Einwohner erfasst werden und hier nicht abgebildet sind.



**Tabelle 1: Melderechtlich registrierte Einwohner am Ort der Hauptwohnung im Sanierungsgebiet Turmstraße**

Daten zum Stichtag vom	Insgesamt	Im Alter von ... bis unter ..... Jahren								
		unter 6	6 bis 15	15 bis 18	18 bis 25	25 bis 45	45 bis 55	55 bis 65	65 bis 75	75 und mehr
31.12.2017	16052	933	1219	390	1741	6167	2006	1652	1079	846
		6%	8%	2%	11%	39%	13%	10%	7%	5%
31.12.2016	15887	976	1222	419	1681	6041	2092	1578	1029	849
		6%	8%	3%	11%	38%	13%	10%	6%	5%
31.12.2015	15565	894	1237	390	1685	5872	2020	1552	1078	837
		6%	8%	3%	11%	38%	13%	10%	7%	5%
31.12.2014	15480	886	1231	396	1700	5683	2079	1591	1099	815
		6%	8%	3%	11%	37%	13%	10%	7%	5%
31.12.2013	14242	836	1110	386	1625	5122	1887	1513	1026	737
		6%	8%	3%	11%	36%	13%	11%	7%	5%
31.12.2012	14696	858	1209	374	2549	4346	2000	1557	1046	757
		6%	8%	3%	17%	30%	14%	11%	7%	5%
Daten zum Stichtag vom	Insgesamt	Im Alter von ... bis unter ..... Jahren								
		unter 6	6 bis 15	15 bis 18	18 bis 27	27 bis 45	45 bis 55	55 bis 65	65 und älter	
31.12.2011	14309	908	1176	363	2374	4219	1990	1475	1799	
		6%	8%	3%	17%	29%	14%	10%	13%	
31.12.2010	14123	922	1154	343	2305	4205	1926	1497	1771	
		7%	8%	2%	16%	30%	14%	11%	13%	
<b>Wachstum gesamt</b>	<b>1929</b>	<b>11</b>	<b>65</b>	<b>47</b>	<b>-564</b>	<b>1962</b>	<b>80</b>	<b>155</b>	<b>114</b>	
	<b>14%</b>	<b>1%</b>	<b>6%</b>	<b>14%</b>	<b>-24%</b>	<b>47%</b>	<b>4%</b>	<b>10%</b>	<b>6%</b>	

Einwohnerentwicklung 2010-2017 Sanierungsgebiet Turmstraße, SenStadtWohn I A 23/ IA26 (Eigene Berechnung, Stand 27.06.2018)

In 2017 schwächte sich das hohe Bevölkerungswachstum der Vorjahre leicht ab. Diesen Trend bestätigt auch die Bevölkerungsprognose für die Bezirksregionen Moabit Ost und West in Tabelle 3. Demnach verlangsamt sich das Wachstum zwischen 2015 und 2020 in den Bezirksregionen auf durchschnittlich rund 5% bis zur Sättigung unter Ausnutzung der vorhandenen Wohnungsbaupotentiale. In der Folgezeit bis 2030 wird ein sukzessives Absinken der Einwohnerzahlen erwartet, so dass für den Gesamtzeitraum 2015 bis 2030 nur ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum von 2,91% im Prognoseraum Moabit zu verzeichnen sein wird. Damit liegt Moabit langfristig hinter den Wachstumsraten des Bezirks Mitte zurück.<sup>32</sup> Zu bedenken ist aber, dass die realen Entwicklungen der Jahre 2015 bis 2017 nicht in die Prognose eingeflossen sind.

**Tabelle 2: Bevölkerungsprognose im Prognoseraum Moabit (BZR Moabit Ost + West)**

Prognoseraum	BZR	2015	2020	2025	2030
2	Moabit West	44.897	46.263	46.213	45.676
Zuwachs in % bezogen auf 2015			3,04%	2,93%	1,73%
2	Moabit Ost	36.961	39.961	39.670	38.564
Zuwachs in % bezogen auf 2015			8,12%	7,33%	4,34%
<b>Moabit</b>	<b>gesamt</b>	<b>81.858</b>	<b>86.224</b>	<b>84.883</b>	<b>84.240</b>
<b>Zuwachs in % bezogen auf 2015</b>			<b>5,33%</b>	<b>3,70%</b>	<b>2,91%</b>
Bezirk Mitte	gesamt	363.236	384.926	383.996	381.220
Zuwachs in % bezogen auf 2015			5,97%	5,72%	4,95%

Prognose Einwohner 2015-2030 Bezirk Mitte von Berlin, SenStadtWohn I A 23/ IA26 (Eigene Berechnung, Stand 27.06.2018)

<sup>32</sup>Vgl. Prognostizierte kleinräumige Bevölkerungsentwicklung für den Bezirk Mitte auf Ebene der Bezirksregionen, auf Basis der Erhebungen zur Bevölkerungsprognose 2030 (SenStadtUm, 2016). In SiKO 2017, S.16ff.

Für das Sanierungsgebiet Turmstraße erscheinen die niedrigeren Prognosewerte der Bezirksregion Moabit West als Trend vergleichbar, da die hier vorhandenen Baupotenzialflächen im Umfang denen des Sanierungsgebietes entsprechen. Bei Prognosen für einen so kleinräumigen Betrachtungsraum wie dem Sanierungsgebiet Turmstraße gilt zu beachten, dass bereits einzelne Wohnungsneubauten deutliche positive Ausschläge in der demographischen Betrachtung verursachen können. Es bleibt deshalb abzuwarten, inwieweit die wenigen vorhandene Baupotenzialflächen in den kommenden Jahren für Wohnungsneubauten genutzt werden bzw. inwieweit sich mögliche Verdichtungen und Nutzungsänderungen innerhalb der vorhandenen Bebauungsstruktur auf die Bevölkerungsentwicklung auswirken.

### **Altersstruktur der Einwohner**

Die Bevölkerung im Sanierungsgebiet Turmstraße ist tendenziell deutlich jünger als im Berliner Durchschnitt. Während gut die Hälfte der Einwohner Berlins im Jahr 2017 unter 45 Jahren alt war, waren es im Sanierungsgebiet Turmstraße 66 Prozent. In Tabelle 1 wird deutlich, dass die Altersgruppe der zwischen 25- und 45-Jährigen in den Jahren 2010 bis 2017 mit 1962 Personen am stärksten anstieg (+47 %). Diese Altersgruppe liegt mit einem Anteil 39% an der Gesamtbevölkerung im Gebiet deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 31%. Zu dieser Altersgruppe gehören maßgeblich junge Erwachsene in der Studien- und Berufseinstiegsphase aber auch junge Familien mit Kindern. Für einen verstärkten Zuzug an jungen Familien sprechen auch deutliche Zuwächse an Kindern in den Altersgruppen der unter 15-Jährigen vor allem in den zurückliegenden 3 ½ Jahren.

Demgegenüber weist sowohl die geringe Anzahl der 15- bis unter 18-jährigen Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung (2%) als auch das geringe Wachstum dieser Gruppe im Betrachtungszeitraum darauf hin, dass kaum Familien mit älteren Kindern in das Sanierungsgebiet zuziehen.

Das Sanierungsgebiet Turmstraße ist nach wie vor keine bevorzugte Wohnlage für Menschen der einkommensstärkeren Altersgruppen zwischen 45 und unter 65 Jahren. Ihr Anteil liegt mit 23% an der Gesamtbevölkerung im Sanierungsgebiet deutlich unter dem Gesamtberliner Durchschnitt von rund 27% und stagniert etwa auf dem Niveau von 2010.









Auch der Anteil der Einwohner ab 65 Jahren verzeichnet seit 2010 kaum Zuwächse, sondern nimmt im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung sogar leicht ab. Damit fällt das Sanierungsgebiet hinter den Trend der gesamten Bezirksregion Moabit West zu deutlichen Zuwächsen in der Generation 65+ zurück. Im Fünfjahres-Rückblick (01.01.2010-31.12.2014) hat sich dort die absolute Zahl der 65- bis unter 80-Jährigen deutlich erhöht, im Planungsraum Beusselkiez sogar um 16,2% und die Zahl der über 80-Jährigen um 9,6%. All dies sind Anzeichen, dass die Attraktivität des Wohnstandorts Sanierungsgebietes Turmstraße im Vergleich zu Nachbarquartieren lediglich für einige jüngere Altersgruppen im Betrachtungszeitraum zugenommen hat.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass der starke Zuwachs an jungen Erwachsenen in den zurückliegenden Jahren sich primär aus dem Zuzug von außerhalb und nur geringfügig aus der Zahl der hier aufwachsenden Jugendlichen generierte. Deutlich wird auch der Wandel zum ausgeprägten Wohnstandort für junge Familien, der sich auch aus den Bevölkerungsprognosen für die Bezirksregionen Moabit Ost und West für die kommenden Jahre in Tabelle 3 abzeichnet.





### Lebensweltlich Orientierte Räume

- |  |   |
|--|---|
|  Bezirksregion (BZR) 21 Moabit West   |  Bezirksregion (BZR) 21 Moabit Ost |
|  Planungsraum 2106 Eiberfelder Straße |  Planungsraum 2204 Thomasiusstraße |
|  Planungsraum 2105 Zwinglistraße      |  Planungsraum 2203 Lübecker Straße |
|  Planungsraum 2104 Erndener Straße    |   |
|  Planungsraum 2102 Beusselstraße      |   |

### Basisinformationen

-  Aktives Zentrum  
Turmstraße
-  Sanierungsgebiet  
Turmstraße
-  bebaute Flächen innerhalb  
des Aktiven Zentrums
-  bebaute Flächen außerhalb  
des Aktiven Zentrums
-  bestehende Grünfläche
-  Blocknummern



Koordinationsbüro für  
Städteentwicklung und  
Projektmanagement -  
KoSP GmbH 

## Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für das Aktive Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße





**Tabelle 3: Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen im Prognoseraum Moabit (BZR Moabit Ost + West)**

Prognosejahr	0 bis unter 6 Jahre	6 bis unter 15 Jahre	15 bis unter 18 Jahre	18 bis unter 25 Jahre	25 bis unter 55 Jahre	55 bis unter 65 Jahre	65 bis unter 80 Jahre	80 Jahre und älter	Einwohner gesamt
2015	4.546	5.378	1.757	8.447	42.360	8.791	8.359	2.220	<b>81.858</b>
2016	4.803	5.419	1.700	8.488	42.735	8.996	8.405	2.272	<b>82.818</b>
2020	5.262	5.817	1.773	8.402	43.506	10.003	8.542	2.722	<b>86.027</b>
2025	5.058	6.198	1.861	7.746	42.460	10.409	9.177	2.974	<b>85.883</b>
2030	4.688	5.908	1.883	7.723	41.152	9.517	10.186	3.183	<b>84.240</b>
Veränderung 2030 gegenüber 2015	3,12%	9,85%	7,17%	-8,57%	-2,85%	8,26%	21,85%	43,38%	<b>2,91%</b>

Kleinräumige Einwohnerentwicklung auf Ebene der Bezirksregionen, ohne Flüchtlingszahlen, Stand 03/2016, (Eigene Berechnung, Stand 27.06.2018)

Während die Altersgruppen der jungen Erwachsenen spätestens ab 2020 verstärkt Rückgänge zugunsten der älteren Jahrgänge aufweisen werden, wird bis 2025 das Wachstum an Familien mit Kindern und Jugendlichen anhalten. Auffällig ist auch der deutliche Rückgang in der Altersgruppe der 25- bis unter 55-Jährigen bis 2020.

War Moabit bisher kein bevorzugter Wohnort für ältere Menschen, so zeichnet sich hier bis 2030 ein deutlicher Zuwachs an über 65-jährigen Einwohnern ab. Auffällig ist besonders der hohe Zuwachs in der Altersgruppe der über 80-Jährigen. Zwischen 2020 bis 2025 erreicht die Bevölkerungsentwicklung im Prognoseraum Moabit ihren Höchststand und ist in der Folgezeit leicht rückläufig.

### Anteil männlicher Einwohner

Der Anteil männlichen Einwohner blieb seit 2010 bis 2016 konstant bei 53%, während er im Berliner Durchschnitt nur bei 49% lag. Ein höherer Männeranteil mit bis zu 59% tritt besonders in den Altersgruppen der 25- bis 65-Jährigen hervor, der im Berliner Durchschnitt nur 50,7% beträgt. Nur in den Altersgruppen der 15- bis 25-Jährigen und besonders der über 65-Jährigen überwiegt der Anteil der Einwohnerinnen im Sanierungsgebiet.<sup>33</sup> Eine Schlussfolgerung daraus wäre, dass das Sanierungsgebiet Turmstraße bisher für alleinlebende Männer im mittleren und fortgeschrittenen Alter als Wohnstandort eine gewisse Attraktivität besaß bzw. vorhandene Gegebenheiten für diese Gruppe annehmbarer erschienen. Doch der vermehrte Zuzug junger Familien und Alleinerziehender mit Kindern scheint die bisherige maskuline Dominanz auszugleichen.

### Ausländische Einwohner

Die Entwicklung melderechtlich registrierter ausländischer Einwohner kann hier aufgrund der vorhandenen Daten nur für den Zeitraum vom 31.12.2013 bis 30.06.2017 betrachtet werden. Ihr Anteil lag 2017 im Sanierungsgebiet Turmstraße mit 5.714 Personen bei einem Anteil von 36% an der Gesamtbevölkerung und damit gleichauf mit dem Bezirksdurchschnitt aber wesentlich über dem Berliner Durchschnitt von rund 19%. Im Betrachtungszeitraum 31.12.2013 bis 31.12.2017 stieg dieser Anteil um rund 24% (1.099 Personen) deutlich an. Es ergibt sich daraus ein jährlicher Zuwachs von rund 300 Personen für diesen Zeitraum. Das gesamte Bevölkerungswachstum der zurückliegenden 4 Jahre

<sup>33</sup> Einwohnerentwicklung (männlicher Einwohner) 2010-2017 Sanierungsgebiet Turmstraße, SenStadtWohn I A 23/ IA26.

speist sich somit zur Hälfte aus Zuwächsen an ausländischen Einwohnern. Hinzuweisen bleibt in diesem Zusammenhang nochmals darauf, dass in dieser Einwohnergruppe asylsuchende Migranten ohne anerkannten Asylstatus nicht abgebildet sind.

**Tabelle 4: Anteil melderechtlich registrierter männlicher Einwohner am Ort der Hauptwohnung im Sanierungsgebiet Turmstraße**

Daten zum Stichtag vom	Insgesamt	Im Alter von ... bis unter ..... Jahren								
		unter 6	6 bis 15	15 bis 18	18 bis 25	25 bis 45	45 bis 55	55 bis 65	65 bis 75	75 und mehr
31.12.2017	48%	51%	48%	55%	52%	55%	53%	51%	50%	21%
31.12.2016	53%	51%	54%	47%	51%	54%	57%	53%	49%	43%
31.12.2015	52%	50%	52%	48%	51%	53%	56%	52%	51%	43%
31.12.2014	52%	52%	49%	48%	50%	54%	59%	52%	50%	38%
31.12.2013	52%	52%	49%	51%	49%	54%	58%	51%	48%	39%
31.12.2012	52%	53%	47%	53%	51%	55%	56%	52%	50%	38%
Daten zum Stichtag vom	Insgesamt	Im Alter von ... bis unter ..... Jahren								
		unter 6	6 bis 15	15 bis 18	18 bis 27	27 bis 45	45 bis 55	55 bis 65	65 und älter	
31.12.2011	52%	54%	50%	54%	49%	53%	58%	50%	45%	
31.12.2010	52%	54%	48%	42%	50%	54%	57%	51%	46%	

Einwohnerentwicklung (männlicher Einwohner) 2010-2017 Sanierungsgebiet Turmstraße, SenStadtWohn I A 23/ IA26, (Eigene Berechnung, Stand 27.06.2018)

Die mit 45% zahlenmäßig am stärksten vertretene Altersgruppe der 25- bis unter 45-Jährigen, also maßgeblich junge Erwachsene in der Studien- und Berufseinstiegsphase, verzeichnete in diesem Zeitraum einen Zuwachs von 28%. Für einen verstärkten Zuzug an jungen ausländischen Familien sprechen auch die starken Zuwächse an Kleinkindern und Kindern unter 15 Jahren. Aber auch der Anteil an ausländischen Einwohnern über 75 Jahre stieg im Betrachtungszeitraum maßgeblich an.

Die Altersgruppe der 15- bis 17-jährigen Jugendlichen ist in den vergangenen Jahren deutlich zurückgegangen und hat mit einem Prozent kaum einen Anteil an der Gruppe der hier gemeldeten Ausländer.

**Tabelle 5: Melderechtlich registrierte Ausländerinnen und Ausländer am Ort der Hauptwohnung im Sanierungsgebiet Turmstraße**

Daten zum Stichtag vom	Insgesamt	Im Alter von ... bis unter ..... Jahren								
		unter 6	6 bis 15	15 bis 18	18 bis 25	25 bis 45	45 bis 55	55 bis 65	65 bis 75	75 und mehr
31.12.2017	5714	176	249	82	641	2561	865	535	367	235
		3%	4%	1%	11%	45%	15%	9%	6%	4%
31.12.2016	5404	200	252	96	599	2365	830	488	363	211
		4%	5%	2%	11%	44%	15%	9%	7%	4%
31.12.2015	5119	171	234	79	564	2271	777	470	355	198
		3%	5%	2%	11%	44%	15%	9%	7%	4%
31.12.2014	4929	132	215	125	557	2150	744	483	375	148
		3%	4%	3%	11%	44%	15%	10%	8%	3%
31.12.2013	4615	133	224	121	513	2005	695	438	341	145
		3%	5%	3%	11%	43%	15%	9%	7%	3%
Wachstum gesamt	1099	43	25	-39	128	556	170	97	26	90
	24%	32%	11%	-32%	25%	28%	24%	22%	8%	62%

Entwicklung an ausländischen Einwohnern 2013-2017 Sanierungsgebiet Turmstraße, SenStadtWohn I A 23/ IA26 (Eigene Berechnung, Stand 27.06.2018)

Unter den hier registrierten Ausländern liegt der Anteil der männlichen Einwohner deutlich über dem der weiblichen. Dieser Trend hat sich im Zeitraum besonders in den Altersgruppen der 25- bis 65-Jährigen verstärkt, wo der Männeranteil bei knapp 60% liegt. Es ergibt sich somit das Bild eines besonderen Zuwachses an mehrheitlich jungen Männern in der Studien- und Berufseinstiegsphase im Sanierungsgebiet Turmstraße.

## Einwohner mit Migrationshintergrund

Die Entwicklung melderechtlich registrierter deutscher Einwohner mit Migrationshintergrund kann hier aufgrund der vorhandenen Daten nur für den Zeitraum vom 31.12.2013 bis 31.12.2017 betrachtet werden.

**Tabelle 6: Melderechtlich registrierte deutsche Einwohner mit Migrationshintergrund am Ort der Hauptwohnung im Sanierungsgebiet Turmstraße**

zum Stichtag vom	Insgesamt	Im Alter von ... bis unter ..... Jahren								
		unter 6	6 bis 15	15 bis 18	18 bis 25	25 bis 45	45 bis 55	55 bis 65	65 bis 75	75 und mehr
31.12.2017	3584	539	778	238	355	943	326	270	107	28
		15%	22%	7%	10%	26%	9%	8%	3%	1%
31.12.2016	3509	533	767	258	328	953	325	229	80	36
		15%	22%	7%	9%	27%	9%	7%	2%	1%
31.12.2015	3351	511	775	241	343	879	279	222	64	37
		15%	23%	7%	10%	26%	8%	7%	2%	1%
31.12.2014	3297	540	790	195	290	873	295	224	54	36
		16%	24%	6%	9%	26%	9%	7%	2%	1%
31.12.2013	3310	525	725	216	299	879	267	234	109	56
		16%	22%	7%	9%	27%	8%	7%	3%	2%
<b>Wachstum gesamt</b>	<b>274</b>	<b>14</b>	<b>53</b>	<b>22</b>	<b>56</b>	<b>64</b>	<b>59</b>	<b>36</b>	<b>-2</b>	<b>-28</b>
	<b>8%</b>	<b>3%</b>	<b>7%</b>	<b>10%</b>	<b>19%</b>	<b>7%</b>	<b>22%</b>	<b>15%</b>	<b>-2%</b>	<b>-50%</b>

Entwicklung an Einwohnern mit Migrationshintergrund 2013-2017 Sanierungsgebiet Turmstraße, SenStadtWohn I A 23/ IA26 (Eigene Berechnung, Stand 27.06.2018)

Ihre Bevölkerungsentwicklung im Sanierungsgebiet Turmstraße steht der der ausländischen Einwohner im gleichen Zeitraum in vielen Punkten entgegen. Mit 3.584 Personen lag der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe in 2017 bei 22% und damit deutlich über dem Berliner Durchschnitt von rund 13%. Diese Gruppe wuchs im Betrachtungszeitraum um 8% leicht an, dennoch nur noch in wenigen Altersgruppen. Ein deutliches Wachstum verzeichnet hier noch die Altersgruppe der 45- bis unter 55-Jährigen, das sich maßgeblich aus den alternden, ehemals jungen Erwachsenen zu speisen scheint. Am auffälligsten ist der Rückgang bzw. der Wegzug der über 65-Jährigen möglicherweise in andere Wohnlagen oder in die ursprünglichen Heimatländer. Auch für diese Bevölkerungsgruppen scheint das Sanierungsgebiet im Alter keine große Attraktivität als Wohnsitz zu besitzen. Erkennbar wird, dass von der Gruppe der hier ansässigen Deutschen mit Migrationshintergrund in den vergangenen Jahren eine vergleichsweise geringe demographische Dynamik ausging.

### 3.3.2 Entwicklung der Sozialstruktur

Aktuelle Aussagen zur Entwicklung der Sozialstruktur im Sanierungsgebiet Turmstraße sind gebiets-scharf nicht zu treffen, dennoch können Aussagen aus den Bezirksregionenprofilen Moabit Ost und West für die Planungsräume Lübecker Straße, Emdener Straße und Zwinglistraße gewonnen werden, in denen sich das Sanierungsgebiet im Wesentlichen erstreckt.<sup>34</sup> Die wenigen Grundstücke des Sanierungsgebiets im Planungsraum Elberfelder Straße mit einem hohen Anteil gewerblicher Nutzungen werden in den nachfolgenden Betrachtungen der Sozialstruktur ausgeklammert.

Zudem können nur Aussagen für die ersten vier Jahre nach Festsetzung des Sanierungsgebietes, also für einen Zeitraum vom 31.12.2010 bis 31.12.2014 getroffen werden, da die Kernindikatoren und demografischen Grunddaten in den verwendeten Bezirksregionenprofilen von 2016 auf einem Datenstand vom 31.12.2014 beruhen. Für den Zeitraum nach 2014 können hier nur Vermutungen zur Sozialstrukturentwicklung angestellt werden. Offen bleibt beispielsweise, inwieweit sich der mit Beginn des Jahres 2014 zu beobachtende starke Zuzug an ausländischen Einwohnern auf die sozialstrukturelle Entwicklung auswirkt. Um diese Lücke zu schließen, beabsichtigt das Bezirksamt Mitte in 2019 eine Sozialstrukturuntersuchung für das Sanierungsgebiet Turmstraße zu erarbeiten.

#### Arbeitslosigkeit

In den drei relevanten Planungsräumen des Sanierungsgebiets Turmstraße war am 31.12.2014 jeder zehnte Einwohner im erwerbsfähigen Alter arbeitslos gemeldet, war arbeitssuchend oder stand vorübergehend nicht in einem Beschäftigungsverhältnis (SGB II und III). Dieser Wert lag damals deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 7,9%.<sup>35</sup> Am 31.12.2016 lag der Arbeitslosenanteil im Berliner Durchschnitt nur noch bei 6,2%, in den drei relevanten Planungsräumen des Sanierungsgebiets lag er aber durchweg höher.<sup>36</sup> Von einem Ausgangswert von 14,2% im Jahr 2010 über 11,4% im Jahr 2012 lässt sich doch eine deutliche Besserung der Situation im Gebiet feststellen, die sich auch in den Folgejahren fortgesetzt haben sollte.<sup>37</sup>

#### Transferleistungsabhängigkeit

Fast jeder dritte Einwohner (29,9%) war im Jahr 2014 von Transferleistungen nach SGB II abhängig. Dieser Wert lag über dem bezirklichen Durchschnitt von 26% und deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt von 19,4%. Der Anteil der Transferleistungsempfänger hatte sich aber bereits in den fünf Jahren davor um 3,9% verringert, so dass anzunehmen ist, dass der aktuelle Anteil an Einwohnern in Transferleistungsabhängigkeit weiter gesunken ist. Dennoch bleibt die soziale Situation

<sup>34</sup> Der Planungsraum Elberfelder Straße wird vom Sanierungsgebiet nur mit wenigen Grundstücken angeschnitten, insofern wird er bei der hiesigen Betrachtung vernachlässigt. Die Daten wurden aus den aktuellen Bezirksregionenprofilen der BZR Moabit Ost und West (Stand 2016) entnommen, deren Kernindikatoren und demografischen Grunddaten auf einem Datenstand vom 31.12.2014 beruhen.

<sup>35</sup> Dieser Wert bezieht sich nicht wie die Arbeitslosenquote der Bundesagentur für Arbeit auf die Erwerbspersonen, sondern auf die Personen im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre). Er ist deshalb nicht vergleichbar mit der Arbeitslosenquote der Bundesagentur für Arbeit. Vgl. BZRP Moabit Ost 2016/2014/2012, S.13 u. BZRP Moabit West 2016/2014/2012, S.13

<sup>36</sup> Bericht „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ 2017

<sup>37</sup> Vgl. BZRP Moabit Ost 2016/2014/2012, S.16 u. BZRP Moabit West 2016/2014/2012, S.16



vieler Menschen in den Planungsräumen des Sanierungsgebiets von materieller Armut gekennzeichnet.<sup>38</sup>

### **Kinder in Transferleistungsabhängigkeit**

In den relevanten Planungsräumen des Sanierungsgebietes Turmstraße wuchsen im Jahr 2014 über die Hälfte (56,5%) der Kinder und Jugendlichen unter 15 Jahren in Transferleistungsabhängigkeit (Hartz IV) auf. Dies lag deutlich über dem bezirklichen Durchschnitt von 40% und dem Berliner Durchschnitt von 32%. Dabei lag der Anteil an Kinderarmut in den Planungsräumen Zwinglistraße und Lübecker Straße besonders hoch. Der Bericht „Monitoring Soziale Stadtentwicklung“ 2017 bestätigt diese Zahlen auch für das Jahr 2016. Alleinerziehende tragen – und dies gilt bundesweit – aus mehreren Gründen das höchste Armutsrisiko. Von allen Bedarfsgemeinschaften mit Kindern nach SGB II waren im Jahr 2014 in Moabit West über 40% alleinerziehend. Dieser Trend wird sich seither vermutlich verstärken bzw. schon verstärkt haben. Die schlechte soziale Situation von Kindern und Jugendlichen hatte sich in den 5 Jahren davor nur geringfügig und unzureichend verbessert, insofern ist davon auszugehen, dass aktuell weiterhin große Missstände in diesem Bereich bestehen.<sup>39</sup>

### **Soziale Situation von Senioren**

Der Anteil der Empfänger von Grundsicherung (außerhalb von Einrichtungen) nach SGB XII im Alter von 65 Jahren stieg in den 5 Jahren ab 2014 kontinuierlich an und lag in den Planungsräumen des Sanierungsgebietes bei 16,5%, im PLR Lübecker Straße sogar bei 18,6%. Die besondere lokale Problemlage wird deutlich im Vergleich zum bezirklichen Durchschnitt von 10,7% und Berliner Durchschnitt von 5,3%.<sup>40</sup> Die Altersarmut im Sanierungsgebiet Turmstraße überstieg damit bis zu einem Vierfachen den Berliner Durchschnitt. Diese soziale Problemlage könnte sich aktuell noch verschärfen und dazu beigetragen haben, dass der Wohnstandort gerade für ältere Einwohner anhaltend unattraktiv erscheint.

### **Abhängigkeit von sozialgebundenem Wohnraum**

Aussagen und Prognosen zur Entwicklung des Anteils von Inhaber eines Wohnberechtigungsscheins (WBS) sowie zur allgemeinen Bedarfsentwicklung an sozialgebundenem Wohnraum im SG Turmstraße können zum aktuellen Zeitpunkt nicht getroffen werden. Die für 2018 geplante gebietsscharfe Sozialstudie wird einen Fokus auf die verschiedenen Faktoren legen, die die Bedarfsentwicklung an sozialgebundenem Wohnraum maßgeblich beeinflussen. Diese Informationen sind unter den Sozialstrukturdaten aber essentiell, um zukünftig soziale Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet passgenau zu konkretisieren, beschließen und rechtssicher durchsetzen zu können. In der nachfolgenden Betrachtung zu Entwicklungen im Bereich Wohnen soll ausführlicher auf diese Thematik eingegangen werden.

---

<sup>38</sup> Vgl. BZRP Moabit Ost 2016/2014/2012, S.17 u. BZRP Moabit West 2016/2014/2012, S.17

<sup>39</sup> Vgl. BZRP Moabit Ost 2016/2014/2012, S.18 u. BZRP Moabit West 2016/2014/2012, S.18

<sup>40</sup> Vgl. BZRP Moabit Ost 2016/2014/2012, S.19 u. BZRP Moabit West 2016/2014/2012, S.19

### Zusammenfassung der Einwohner- und Sozialstrukturbetrachtung

Das Sanierungsgebiets Turmstraße wies in den zurückliegenden Jahren in Bevölkerungsaufbau und Sozialstruktur den Charakter eines innerstädtischen Transitquartieres mit hoher Dynamik und vielfältigen sozialen Problemlagen auf. Mehrheitlich junge männliche Erwachsene mit hohem Ausländeranteil wanderten zu, für die der Standort als Sprungbrett in der Ausbildungs- und Berufseinstiegsphase diente. Mit zunehmendem Alter und ökonomischer Konsolidierung verlassen aber gerade junge Frauen bzw. Menschen über 45 Jahren darunter Familien mit größeren Kindern das Gebiet wieder, dies gilt besonders für Deutsche mit Migrationshintergrund. Was den hohen Anteil an Altersarmut bei vergleichsweise wenigen Bewohnern über 65 Jahren erklärt. Diese urbane Sprungbrettfunktion ist wichtig im Organismus einer Großstadt und sollte nicht in periphere Randlagen ausgelagert werden. Sie passt zum aktiven Stadtteilzentrum Turmstraße, das gerade für junge Menschen und Zuwanderer gute Bedingungen zur räumlichen Entfaltung und zum Einstieg in das Berufsleben bietet. Auch die soziale Infrastruktur ist im Wesentlichen auf die vorhandene Bewohner- und Sozialstruktur im Gebiet angepasst.

Dessen ungeachtet zeigen die jüngsten Bevölkerungsentwicklungen und -prognosen auch einen Wandel hin zu einem bevorzugten Wohnstandort für Familien und für Menschen in der zweiten Lebenshälfte bis hin ins hohe Alter. Auf diesen Wandel wurde das Sanierungsgebiet in den vergangenen Jahren besonders mit Investitionen in die verkehrliche und grüne Infrastruktur vorbereitet. Für die kommenden Jahre wird eine Aufgabe sein, diese beide Entwicklungen in Einklang zu bringen und die dafür nötige soziale Infrastruktur vor allem aber bezahlbaren Wohnraum vorzuhalten. Dazu wurden bereits notwendige Maßnahmen wie die Festlegung der sozialen Erhaltungsgebiete (Milieuschutzgebiete) Birkenstraße, Waldstraße und Thomasiusstraße sowie die Festlegung sozialer Sanierungsziele eingeleitet, die in 2019 im Rahmen einer Analyse gebietspezifisch konkretisiert werden sollen.

### 3.3.3 Entwicklung von Wohnstruktur und Mieten

#### Anzahl der Wohngebäude nach Eigentumsform

Im Sanierungsgebiet Turmstraße wurden zum Stichtag 09.05.2011 519 Wohngebäude<sup>41</sup> gezählt. Davon befanden sich 96 (18%) in Eigentum von Wohneigentümergeinschaften, 225 (43%) im Privateigentum, 13 (2,5%) im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften, 22 (4%) im Eigentum kommunaler Wohnungsunternehmen, 121 (23%) im Eigentum privatwirtschaftlicher Wohnungsunternehmen 33 (6%) im Eigentum privatwirtschaftlicher Unternehmen und 9 (2%) in sonstigen Eigentumsverhältnissen.<sup>42</sup> Die Werte entsprechen im Wesentlichen den bezirklichen Durchschnittswerten, lediglich die Anteile an Wohnungsgenossenschaften und der kommunalen Bestände sind im Sanierungsgebiet niedriger als auf Bezirksebene.

<sup>41</sup> Als einzelne Wohngebäude zählen, Gebäude die mindestens zur Hälfte Wohnnutzung aufweisen und durch eine vom Keller bis zum Dach reichende Brandwand vom Nachbargebäude getrennt sind. Bei zusammenhängender Bebauung ohne separate Brandwand gelten als Einzelne Gebäude, wenn sie ein eigenes Erschließungssystem besitzen und für sich nutzbar sind.

<sup>42</sup> GWZ 2011: Anzahl der Wohngebäude (ohne Wohnheime) nach Eigentumsform für ausgewählte Gebietskulissen (Stichtag: 09.05.2011, Stand VÖT1), Hrsg. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

### **Anzahl der Wohngebäude nach Baujahren**

Von den 519 WohngebäudeN wurden 352 (68%) vor 1919 errichtet, 37 (7%) zwischen 1919-1949, 37 (7%) zwischen 1950-1959, 24 (5%) zwischen 1960-1969, 24 (5%) zwischen 1970-1979, 32 (6%) zwischen 1980-1989, 13 (3%) zwischen 1990-1999 aber keine Gebäude (0%) zwischen 1999-2011.<sup>43</sup> Besonderheiten zum Bezirksdurchschnitt ergeben sich aus dem geringeren Anteil an Zwischenkriegsbauten, dem Fehlen von Wohnungsbau in der Nachwendezeit bis 2011 aber einen höheren Anteil an Gebäuden der 1980er Jahre.

Aktuelle Entwicklung: Zwischen 2011 und 2017 wurden drei Häuser mit anteiliger Wohnnutzung im Sanierungsgebiet neu errichtet (z.B. Bandelstraße 27). Da hier kein Abriss von Wohnhäusern seit 2011 bekannt ist, sollte die aktuelle Anzahl an Wohngebäuden demnach 522 Häuser betragen.

### **Anzahl der Wohngebäude nach Heizungsart**

Von den 519 Wohngebäuden verfügten am Stichtag 170 (33%) über Zentralheizung, 166 (32%) über Fernwärme, 157 (30%) über Etagenheizung, 7 (1,4%) über Blockheizung, 19 (4%) über Einzel- und Mehrraumöfen bzw. sind ohne Heizung. Besonderheiten zum Bezirksdurchschnitt ergeben sich aus den geringeren Anteilen an Zentral- und Blockheizung, zugunsten höherer Anteile an Fernwärme und Etagenheizung im Sanierungsgebiet.<sup>44</sup>

### **Anzahl der Wohnungen nach Nutzungen**

Im Sanierungsgebiet Turmstraße wurden 8.015 Wohnungen zum Stichtag 09.05.2011 gezählt. Davon waren 7.531 (94%) vermietete Wohnungen, 151 (2%) selbstgenutzte Eigentumswohnungen und 333 (4%) leerstehende Wohnungen. Damit lag die Anzahl der selbstgenutzten Eigentumswohnungen leicht unter dem Bezirksdurchschnitt von 5%.<sup>45</sup>

Es ist davon auszugehen, dass ehemals vorhandene Wohnraumleerstände zum aktuellen Zeitpunkt im Wesentlichen behoben wurden. Vereinzelt entstehen kurz- bis mittelfristige Wohnraumleerstände im Zusammenhang mit Eigentümerwechsel, Neuaufteilungen und Sanierungsmaßnahmen. Aktuell sind mehrere größere Wohnungsbauvorhaben im Sanierungsgebiet in Planung, die zusammen einen Anteil von bis zu 500 neuen Wohnungen in den kommenden 5 Jahren schaffen könnten. Dies würde einen Zuwachs von rund 6% bedeuten.

---

<sup>43</sup> GWZ 2011: Anzahl der Wohngebäude (ohne Wohnheime) nach Baujahren für ausgewählte Gebietskulissen (Stichtag: 09.05.2011, Stand VÖT1), Hrsg. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

<sup>44</sup> GWZ 2011: Anzahl der Wohngebäude (ohne Wohnheime) nach Heizungsart für ausgewählte Gebietskulissen (Stichtag: 09.05.2011, Stand VÖT1)

<sup>45</sup> GWZ 2011: Anzahl der Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (ohne Wohnheime) nach Nutzungsart für ausgewählte Gebietskulissen (Stichtag: 09.05.2011, Stand VÖT1), Hrsg. Amt für Statistik Berlin-Brandenburg. Problematisch erscheint die verwendete Bezeichnung der Kategorien, die Nutzungsart und Eigentumsart unklar vermischen (Mietwohnung und Eigentumswohnung). Aus diesem Grund wurden hier die Begriffe modifiziert.

### **Anzahl der sozialgebundenen Wohnungen (Sozialwohnungen)**

Es liegen den Autoren keine statistischen Aussagen zur Anzahl der sozialgebundenen Wohnungen im Sanierungsgebiet vor. Aus den Angaben der Baujahre von Wohngebäuden lassen sich jedoch folgende Schlussfolgerungen ziehen:

Im Sanierungsgebiet Turmstraße wurden 8.015 Wohnungen zum Stichtag 09.05.2011 in 519 Wohngebäuden gezählt. Davon wurden 37 Wohngebäude zwischen 1950-1959 voraussichtlich im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus mit Belegungsbindungen von bis zu 40 Jahren errichtet, deren Bindungsfristen spätestens bis zum Jahr 1999 ausliefen. 24 Wohngebäude wurden zwischen 1960-1969 voraussichtlich im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus mit Belegungsbindungen von bis zu 30 Jahren errichtet, deren Bindungsfristen spätestens bis zum Jahr 1999 ausliefen. 24 Wohngebäude wurden zwischen 1970-1979 voraussichtlich im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus mit Belegungsbindungen von bis zu 30 Jahren errichtet, deren Bindungsfristen spätestens bis zum Jahr 2009 ausliefen. 32 Wohngebäude wurden zwischen 1980-1989 voraussichtlich im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus mit Belegungsbindungen von bis zu 20 Jahren errichtet, deren Bindungsfristen spätestens bis zum Jahr 2009 ausliefen. 13 Wohngebäude wurden zwischen 1990-1999 voraussichtlich im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus mit Belegungsbindungen von bis zu 10 Jahren errichtet, deren Bindungsfristen spätestens bis zum Jahr 2009 ausliefen.

Optimistisch angenommen enthielten also 130 (25%) der Wohngebäude im Sanierungsgebiet zeitweilig sozialgebundenen Wohnraum, der nach Auslaufen der jeweiligen Belegungsfristen spätestens im Zeitraum von 2009 bis 2019 obsolet wurde. Es ist daher davon auszugehen, dass aktuell keine nennenswerten Bestände an sozial gebunden Wohnraum im Sanierungsgebiet Turmstraße vorhanden sind.

### **Entwicklung des Wohnungsangebotes und der Angebotsmieten**

Eine gebietsscharfe Betrachtung der Angebotsmieten und deren Entwicklung in den vergangenen Jahren ist seit Festsetzung des Sanierungsgebietes nicht vorgenommen worden. Dennoch gibt der Wohnmarktreport Berlin der Jahrgänge 2013 bis 2017 relevante Informationen für die Postleitzahlenbezirke nördlich der Turmstraße, wo auch der wesentliche Anteil an Wohngebäuden im Sanierungsgebiet verortet ist. Der Planungsraum Zwinglistraße liegt südlich der Turmstraße im Postleitzahlenbezirk 10555, der hier nicht betrachtet wurde. Denn dieser Postleitzahlbezirk mit mehrheitlich bevorzugten Wohnlagen entlang der Spree, deutlich höheren Angebotsmieten und hochwertigerer Baustruktur spiegelt die Wohnlage im Bereich Zwinglistraße nicht wider. Es ist davon auszugehen, dass der Planungsraum Zwinglistraße sich nicht nur in Bezug auf lebensweltliche Orientierung, auf die Sozial- und Baustruktur, sondern auch auf die Wohnungsmarktentwicklung mit den Wohnlagen nördlich der Turmstraße vergleichbar erscheint. Insofern besitzen die hier gewonnenen Erkenntnisse Aussagekraft für den überwiegenden Teil an Wohnungen im Sanierungsgebiet (siehe Tabelle 7).

**Tabelle 7: Entwicklung der Angebotsmieten in Moabit nördlich der Turmstraße (Postleitzahlgebiete 10551 und 10559)**

Wohnmarktreport Berlin	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete in €/m <sup>2</sup> /Monat			Ø Wohnungs- größen in m <sup>2</sup>	Ø Wohnkosten * warm in m <sup>2</sup>	Wohnkosten- quote** in %	Ø Kaufkraft je Haushalt in €/Monat
		alle Marktsegmente	unteres Marktsegment	oberes Marktsegment				
2017	473	9,73	6,36	12,81	67	828	32,3%	2562
2016	604	9,42	6,44	16,88	67	828	26,6%	2562
2015	848	9,09	6,02	16,29	67		26,3%	
2014	732	7,97	5,74	14,90			23,2%	
2013	939	7,31	5,47	13,20	67	679	25,9%	2626
Steigerungsraten	-466	2,42	0,89	-0,39		149		-64
	-50%	33%	16%	-3%		22%	6,4%	-2,4%

\*Wohnkosten warm: enthält Betriebskosten (BBU 2014) 2,63€/m<sup>2</sup> (West), \*\*Wohnkostenquote: Warmmiete in Prozent der Haushaltskraft

Entwicklung an Angebotsmieten 2013-2017 (Eigene Berechnung auf Grundlage Wohnmarktreport Berlin 2013-2017, Stand 20.12.2017)

Der Wohnungsmarktreport Berlin 2017 zeigt für die Wohnlagen nördlich der Turmstraße eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 9,73 €/m<sup>2</sup> im Monat für am Markt angebotene Mietwohnungen. Dieser Wert liegt unter dem Bezirksdurchschnitt von 10,48 €/m<sup>2</sup> aber über dem Berliner Durchschnitt von 9 €/m<sup>2</sup>. Seit 2013 ergibt sich hier eine durchschnittliche Steigerung um 2,42 €/m<sup>2</sup> (33%). Generell lässt sich ein stetiger Anstieg der Nettokaltmieten für angebotenen Wohnraum in allen Segmenten erkennen. Lediglich im letzten Jahr stagnierte der Kaltmietpreis des untersten und obersten Segments.

Deutlich wird auch, dass die Neumieter in den Postleitzahlgebiet 10551 und 10559 über die Jahre deutlich höhere Einkommensanteile für die Warmmiete benötigen, während die Kaufkraft leicht zurückging. Am stärksten stieg die Wohnkostenquote zwischen 2016 und 2017, und zwar um knapp 6%. Die durchschnittlich angebotenen Wohnungsgrößen liegen im Vergleichszeitraum durchgängig bei 67 m<sup>2</sup>, was einer gängigen 3-Raumwohnung entspricht. Erkennbar wird eine Halbierung des Wohnungsangebotes am Markt in den vergangenen 5 Jahren, da trotz anhaltend starker Nachfrage in diesem Zeitraum im Gebiet kaum Wohnraum neu geschaffen wurde.<sup>46</sup>

### Entwicklung der Bestandsmieten

Das Sanierungsgebiet Turmstraße liegt in einem Gebiet mit einfacher bis mittlerer Wohnlage. Der Berliner Mietspiegel 2017 weist für Wohnungen, die in Gebäuden mit Baujahr vor 1919 liegen, in einfacher Wohnlage eine ortsübliche Vergleichsmiete (Nettokaltmiete) von durchschnittlich 6,58 €/m<sup>2</sup> aus und in mittlerer Wohnlage einen Durchschnittswert von 7,20 €/m<sup>2</sup>, insofern sie über Sammelheizung, Bad und Innen-WC verfügen. Dies betrifft den überwiegenden Teil des Wohngebäudebestandes (68%). Die Mietsteigerungsraten im Zeitraum zwischen 2011 und 2017 lagen in diesem Segment in einfacher Wohnlage bei 2 €/m<sup>2</sup> bei mittlerer Wohnlage zwischen 1 und 1,5 €/m<sup>2</sup>. Zu bedenken ist auch, dass ein Großteil der belegungsgebundenen Sozialwohnungen im Gebiet im vergangenen Jahrzehnt auslief und hier erwartungsgemäß Anpassung an die ortsüblichen Vergleichsmieten vorgenommen wurden bzw. werden.

<sup>46</sup> Vgl. Wohnmarktreport Berlin 2013-2017, S. 42.

### 3.3.4 Entwicklung der Baustruktur

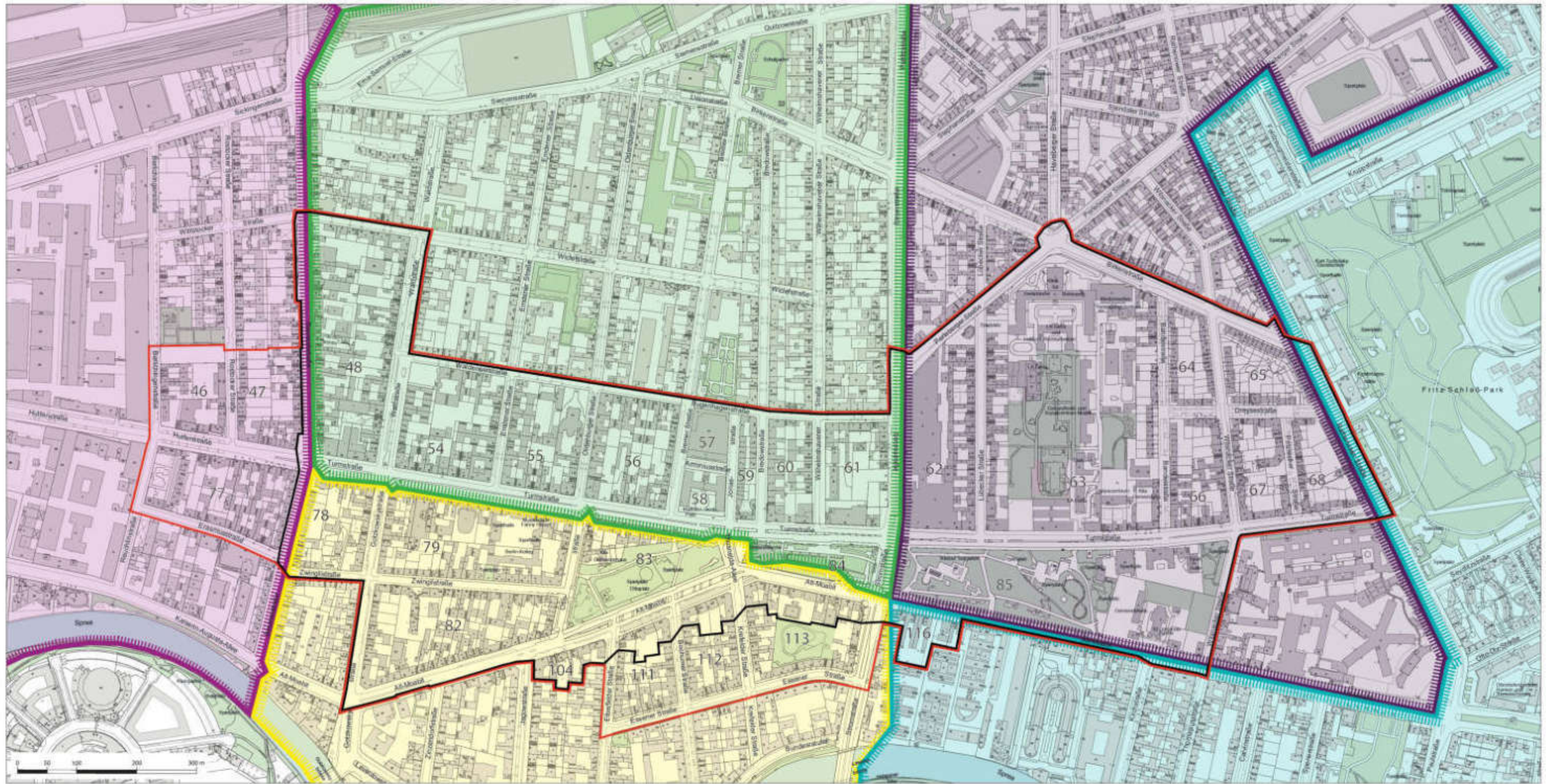
#### Städtebauliche Situation und Erscheinungsbild

An der generellen städtebaulichen Situation hat sich im Sanierungsgebiet seit 2009 kaum etwas verändert. Sie wird nach wie vor von einer vier- bis sechsgeschossige Bebauung dominiert. Ausnahmen stellen ein- bis dreigeschossige Gebäude an der Turmstraße in den Bereichen zwischen Waldstraße und Beusselstraße, an der Ecke Oldenburger Straße und an der Ecke Stromstraße dar. Es handelt sich dabei um Schließungen kriegsbedingter Lücken am Blockrand und den Blockecken, die wie bereits beschrieben zunehmend von Neubauten ersetzt werden (z.B. Turmstraße Nr. 22, 26, 29, 32, 33, 34) oder im Rahmen neuer Nutzungen eine Aufwertung der Fassadengestaltung erfahren, z.B. Turmstraße 29 (DM-Markt), Turmstraße 45 (Bio Company) und Turmstraße 60 (REWE). Im Ganzen betrachtet ist das Erscheinungsbild der Straßenzüge im Sanierungsgebiet vor allem aber in der Turm- und Beusselstraße nach wie vor geprägt von beziehungslos nebeneinanderstehenden, vernachlässigten Einzelfassaden unterschiedlichster Gestaltungsabsichten. Viele Bestandgebäude weisen vergraute Fassadenputze und Anstriche der 1970er und 80er Jahre auf. Insbesondere ehemals historisch ausgewogen gestaltete Fassaden erscheinen nach Entfernung ihres Baudekors in der Nachkriegszeit heute als trostlos unausgewogene Lochfassaden mit hohem Erneuerungsbedarf. Im Zusammenspiel mit wechselnden Werbeanlagen und aufeinander nicht abgestimmten Ladengestaltungen ist die Gesamterscheinung unruhig und wenig einladend. Der Trend zu rasch wechselnden Gastronomienutzungen und Billigdiscountern geht einher mit wenig werthafter aber kundenspezifischen Werbeträgern, die in den seltensten Fällen auf die Gebäudefassaden abgestimmt sind. An dieser Stelle soll zukünftig eine Gestaltungsfibel Hauseigentümern und Ladenbesitzern praktische Handlungsempfehlungen bei der Laden- und Fassadengestaltung gerade auch im Zusammenhang mit energetischen Sanierungen geben. Dieser Leitfaden wird dabei auch eine Hilfestellung für die zuständigen Stellen im Bezirksamt sein, ihre Einwirkungsmöglichkeiten diesbezüglich besser wahrnehmen zu können.






#### Baulicher Zustand des Wohngebäudebestands

Der Wohngebäudebestand hat sich seit Festsetzung des Sanierungsgebietes kaum verändert. Der überwiegende Teil der Wohngebäude (68%) sind Altbauten aus der Zeit zwischen 1870 und 1918. Etwa ein Viertel der Wohngebäude (23%) ist in den 1950er bis 1970er Jahren errichtet worden. Lediglich einzelne Wohngebäude wurde seitdem neu errichtet bzw. in eine Wohnnutzung überführt. Der überwiegende Teil der Wohngebäude weist augenscheinlich keinen Instandsetzungsbedarf auf. Bezüglich des Baualters der Wohngebäude sind keine Schwerpunkte des Instandsetzungsbedarfs festzustellen, innerhalb der verschiedenen Baualterklassen ist der Instandsetzungsbedarf in etwa ähnlich verteilt. Einzig bei den Gebäuden aus der Wiederaufbauzeit (zwischen 1946 und 1961) besteht gegenüber den übrigen Wohngebäuden ein erhöhter Instandsetzungsbedarf. Die Wohngebäude im Gebiet befinden sich nach wie vor überwiegend im privaten Einzeleigentum. Da es keine Eigentümer mit größeren Beständen im Gebiet gibt, kann kaum eine qualitative Einschätzung des Modernisierungsbedarfs vorgenommen werden. Ein Verdacht auf Modernisierungsbedarf besteht besonders bei Wohngebäuden der 1950er bis 1970er Jahre im Gebiet, da diese Gebäude hinsichtlich ihrer energetischen Standards an aktuelle Bedürfnisse anzupassen sind und / oder ein Modernisierungs-/ Instandsetzungsbedarf der Gebäudetechnik zu erwarten ist. Bei einigen Wohngebäuden im





### Postleitzahlenräume

-  Postleitzahlenraum 10553
-  Postleitzahlenraum 10555
-  Postleitzahlenraum 10551
-  Postleitzahlenraum 10557
-  Postleitzahlenraum 10559

### Basisinformationen

-  Aktives Zentrum Turmstraße
-  Sanierungsgebiet Turmstraße
-  bebaute Flächen innerhalb des Aktiven Zentrums
-  bebaute Flächen außerhalb des Aktiven Zentrums
-  bestehende Grünfläche
-  Blocknummern



Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP GmbH **Ko.SP**

## Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für das Aktive Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße





Gebiet besteht weiterhin der Verdacht auf städtebauliche Missstände aufgrund von unzureichender Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen. Das betrifft z. B. die Grundstücke Beusselstraße 78 - 81 und Grundstücke des Blocks 59 östlich des Rathauses mit extrem beengten Hofbereichen und zu geringen Abstandsflächen zur Nachbarbebauung.

### **Verdichtungs- und Freiflächenpotentiale für Gewerbe- und Wohnungsbau**

Im Gebiet bestehen im Bereich der Turmstraße einige untergenutzte Grundstücke, die von einer sehr niedrigen Bebauung gekennzeichnet sind. Es handelt sich um Grundstücke, die zur Schließung kriegsbedingter Lücken mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden bebaut wurden. Dadurch werden in diesen Bereichen stadtbilduntypische und städtebaulich ungeordnet wirkende Blockkanten ausgebildet. Diese Grundstücke finden sich im Untersuchungsgebiet insbesondere im westlichen Bereich beidseitig der Turmstraße an der Beusselstraße sowie auf der Nordseite der Turmstraße im Bereich Oldenburger Straße und zwischen Wilhelmshavener und Lübecker Straße. Die Blockecken sind daher insbesondere im Bereich Turmstraße/ Beusselstraße unzureichend ausgebildet. Noch gravierender sind die Folgen untergenutzter Grundstücke im Bereich Turmstraße / Stromstraße, hier wirkte die gesamte städtebauliche Situation bisher ungeordnet. Doch mit dem Bau des Schultheiss Quartiers und einem in der Planung befindlichen Wohn- und Geschäftshaus auf dem ehemaligen Hertie-Areal wird hier in den kommenden Jahren eine städtebauliche Neuordnung stattfinden. Ein weiteres in Planung befindliches Bauvorhaben in der Beusselstraße 33 wird die hier verloren gegangene historische Raumkante wiederherstellen und dazu beitragen, die zerrissene Blockinnenstruktur neu zu ordnen. Es ist zu erwarten, dass sich dieser positive Trend auch an weiteren städtebaulichen Problemstellen im Gebiet fortsetzen wird und damit eine Stärkung zentrumsnahen Wohnens erfolgt. Zudem zeichnet sich an mehreren geplanten Bauvorhaben im Gebiet ein neuer Trend hin zur Innenverdichtung in der zweiten und dritten Baureihe ab, was auch im Hinblick auf dringlich benötigten Wohnungsneubau grundsätzlich zu begrüßen ist, insofern es der Aufwertung der Blockstruktur dienlich ist und keine städtebaulichen Missstände verursacht. Im Rahmen der weiteren Bearbeitung durch den Prozesssteuerer sollen diese Potenziale im Hinblick ihrer städtebaulichen Entwicklung untersucht werden. Diese Untersuchung soll Handlungs- und Argumentationsgrundlage für den Bezirk Mitte und für Gespräche mit Eigentümern werden.

### **Gewerbeleerstand**

Die großen Gewerbeleerstände entlang der Turmstraße, die das Sanierungsgebiet anfänglich prägten, sind durch Nachnutzungen oder Neubebauung im Wesentlichen verschwunden. Für leerstehende ehemalige Kult- und Kulturbauten wie das Hansa-Theater (Alt-Moabit 47-49) oder die Sankt Laurentius-Kirche (Bandelstraße 41) laufen aktuell Abriss- und Neubebauungsplanungen für Wohnraum. Einzelne (ehemalige) Bildungs- und Sozialeinrichtungen wie das Gesundheits- und Sozialzentrum Moabit oder die ehemalige Wartburgschule (Zwinglistraße 37) weisen weiterhin größere leerstehende Rückhalteflächen auf, die jedoch mittelfristig Nachnutzungen erfahren werden. Augenscheinlich ist aber der Leerstandsanteil an kleinteiligen (ehemaligen) Laden- und Gewerberäumen im Sanierungsgebiet gerade in den Nebenstraßen weiterhin vergleichsweise hoch und könnte angesichts der strukturellen Krise im Einzelhandel perspektivisch sogar noch leicht zunehmen. Diese Leerstände ste-

hen zwar im Widerspruch zur aktuellen Nachfrage nach Wohnraum, dennoch finden kaum Umwandlungen kleinräumiger Ladenflächen zu Wohnraum statt. Das Geschäftsstraßenmanagement startet zusammen mit der TIM aktuell eine Leerstandsinitiative.

### 3.3.5 Hochbaumaßnahmen

Einige wenige bedeutende Hochbaumaßnahmen sollen hier kurz erwähnt werden, da von Ihnen besondere Auswirkungen auf die Entwicklung des Gebiets zu erwarten sind.

#### **Ehemaliges Hertie-Grundstück**

Das ehemals von Hertie genutzte Gebäude auf einem Teilgrundstück der Turmstraße 29 ist, nachdem es 2009 geschlossen wurde, 2015 saniert und wiedereröffnet worden. Die ehemalige Kaufhausnutzung wurde aufgegeben, stattdessen befindet sich nur noch vom Untergeschoss bis zum ersten Obergeschoss eine gewerbliche Nutzung, während in den restlichen Obergeschossen eine Nutzung durch besondere Wohnformen realisiert wurde. Auf den weiteren Teilgrundstücken Turmstraße 28, Stromstraße 60 – 62 ist durch den gleichen Investor ein gemischtgenutztes Wohn- und Geschäftshaus geplant, das rund 8000 m<sup>2</sup> Einzelhandels- und Gewerbefläche mit anteiliger Arztpraxen- und Büronutzung sowie rund 12.000m<sup>2</sup> Wohnflächen mit 130 Wohnungen beinhalten soll.

#### **Schultheiß-Quartier**

Das eindrucksvolle Areal der ehemaligen Schultheiss-Brauerei zwischen Perleberger, Turm- und Stromstraße wurde bis Mitte 2018 zu einem Einkaufszentrum umgebaut. Seit dem Herbst 2015 wurde das Gebäude entkernt, die denkmalgeschützten Gebäudeteile der alten Brauerei saniert und Neubauten u.a. für eine Hotelnutzung ergänzt. Das Gelände wird mit ca. 20.000 Quadratmetern Verkaufsfläche die bisherigen Einzelhandelsangebote Moabits erweitern. Der Komplex bietet Raum für ca. 150 neue Geschäfte. Im Untergeschoss befinden sich 400 Parkplätze und ein Lebensmittelfachmarkt. Das Erdgeschoss beherbergt Geschäfte für Mode, Accessoires, Telekommunikation, Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen. Im ersten Obergeschoss sind neben einem Elektrofachmarkt Modeläden, Dekogeschäfte, eine Drogerie, ein Buchladen sowie der Food Court eingezogen. Einer der Ankermieter im Areal ist Kaufland.

Entwickelt wurde das Schultheiss Quartier vom Projektentwickler HGHI, der auch für den Bau der „Mall of Berlin“ am Leipziger Platz verantwortlich war. 145 Millionen Euro investierte die HGHI Holding bis 2018 in das Moabiter Projekt.

Für die Turmstraße birgt das Projekt des Schultheiss Quartiers sowohl Chancen als auch Risiken. Auf der Seite der Chancen steht vor allem eine Stärkung des Zentrums – Verkaufsflächengrößen, die sich bisher in der Turmstraße nicht realisieren lassen, ziehen neue Einzelhandelsmieter an, die Warenvielfalt steigt, Kaufkraft wird im Quartier gehalten. Risiken sind eine Schwächung gerade der westlichen Teile der Turmstraße und eine starke Konkurrenz zu bereits etablierten Einzelhandelsangeboten.

Deutlich zeigt zumindest dieses städtebauliche Projekt den Wandel und die Entwicklung, die das Mobiler Zentrum in den letzten Jahren genommen hat – mit all ihren positiven als auch negativen Folgen.

Wichtig ist es, das neue entstehende Einkaufszentrum mit der „traditionellen“ Geschäftsstraße zu verknüpfen – eine Herausforderung die sich dem Geschäftsstraßenmanagement und allen anderen Akteuren im Aktiven Zentrum in den nächsten Jahren stellen wird.

### 3.4 Fazit – neues Handlungsfeld Wohnen und Bauen

Die Stabilisierung des Wohnstandorts war bereits ein Entwicklungsziel der VU, das sich aber im wesentlichen auf unterstützende Investitionen in das Wohnumfeld, Spielplätze, soziale und kulturelle Infrastruktur bezog. Die Sanierungsmaßnahmen sollten dabei den im Gebiet zu beobachtenden Tendenzen zunehmender Segregation entgegenwirken. Anhand der hier geschilderten Einwohner- und Wohnungsmarktentwicklung der vergangenen 10 Jahre, wird die zunehmende Bedeutung des Entwicklungsziels erkennbar, dass zukünftig mit dem neue Handlungsfeld III - Wohnen und Bauen in den Fokus der Gebietsentwicklung im Aktiven Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße treten wird.

#### Soziale Sanierungsziele

Mit Datum vom 10.02.2017 hat der Senat von Berlin die Sanierungsziele berlinweit konkretisiert. Demnach sind in Stadterneuerungsgebieten vorhandene Neubaupotentiale für Wohnraum im Sinne einer bedarfsorientierten Wohnungsversorgung zu nutzen. Dabei steht die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung im Vordergrund, das heißt von einkommensgerechten Angeboten nach den konkreten gebietsspezifischen Erfordernissen. Dies ist gerade bei Neubauprojekten durchzusetzen. Neubauprojekte bieten im Vergleich zum Bestand oft bessere Chancen für die Realisierung inklusiver und altersgerechter Wohnformen, die den Bedürfnissen des demografischen Wandels entsprechen. Die Errichtung neuer Sozialwohnungen wird seit dem Jahr 2014 wieder gefördert. Sukzessive werden diese neuen Sozialwohnungen berlinweit fertiggestellt und können bezogen werden. Für den Bezug der neuen Sozialwohnungen ist ebenfalls die Vorlage eines WBS notwendig. Bei einem Teil der neuen Sozialwohnungen wird sich die Miethöhe auch nach der Höhe des Einkommens richten. Auch hier ist bei anfänglichen Mieten bis 7,00 €/m<sup>2</sup> monatlich die Vorlage eines WBS und für Mieten darüber bis 8,00 €/m<sup>2</sup> monatlich die Vorlage einer Einkommensbescheinigung nach § 9 Abs. 2 Wohnraumförderungsgesetz erforderlich. Auf die Nutzung dieser Chancen ist bei Neubauprojekten in angemessenem Umfang hinzuwirken. Als angemessen wird vom Berliner Senat die Schaffung eines Anteils von 20-30% sozialem Wohnungsbau erachtet. Dieses übergeordnete Soziale Sanierungsziel ist durch die Bezirke entsprechend der spezifischen Situation zu konkretisieren.

Das Sanierungsgebiet Turmstraße ist zu großen Teilen gleichzeitig als soziales Erhaltungsgebiet gemäß (§172 BauGB) festgesetzt. Die entsprechenden Untersuchungen zur Festsetzung der sozialen Erhaltungsgebiete belegen bereits die Notwendigkeit der Versorgung großer Teile der Gebietsbevölkerung mit günstigem Wohnraum. Dies kann aufgrund der Bevölkerungsentwicklung im Allgemeinen und im Gebiet selbst nicht allein durch Bestandswohnraum erreicht werden, vielmehr besteht die Notwendigkeit, auch im Neubau einen Anteil an Wohnraum zur Versorgung breiter Bevölkerungsteile

zu sichern. Die Konkretisierung erfolgt in zwei Ebenen. Der Bezirk bereitet aktuell die Beauftragung einer Sozialstudie für das Sanierungsgebiet vor, die insbesondere belastbare Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung und zur Mietzahlungsfähigkeit erbringen soll. Zur konkreten Umsetzung/Durchsetzung der obengenannten allgemeinen gefassten Zielsetzung prüft der Bezirk gebietspezifisch geeignete Eingriffs- und Förderinstrumente mit denen geeignete Flächen gesichert werden können, so u.a. die Aufstellung von Bebauungsplänen (Textbebauungsplänen).





## 4.1 Leitbild und Ziele

### 4.1 Das Leitbild für das Aktive Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße

Mit der Übersicht über den Stand der Durchführung der in den Vorbereitenden Untersuchungen ermittelten Ziele, Aktionsfelder und Maßnahmen ist die Zustandsbeschreibung und damit der erste Teil dieser ISEK-Fortschreibung abgeschlossen. Im nun folgenden Kapitel werden die konzeptionellen Überlegungen und Ziele für die Fortschreibung mit dem Jahr 2019 als Ausgangspunkt erarbeitet. Wesentlicher Bestandteil ist die Neuausrichtung der Handlungsfelder gemäß der vorangegangenen Analyse sowie entsprechender Leitbilder, Ziele und Maßnahmen. Das bestehende übergeordnete Leitbild hat weiter Bestand:

**„Die Turmstraße und ihr Umfeld – vielfältiges und funktionsfähiges Stadtteilzentrum der Moabiter Insel.“**



Die angestrebte Vielfalt im Stadtteilzentrum bezieht sich dabei auf eine Vielfalt an Kulturen, an Generationen, an Nutzungen, an Gestaltungen sowie auf einen vielfältigen Handel. Insbesondere die Stärkung der Zentrums- und Wohnfunktion mit einem vielfältigen Freizeitangebot gilt es dabei zu stärken.

Die Leitsätze wurden im Fortschreibungsprozess den jeweiligen Handlungsfeldern zugeordnet und auf folgende Kernforderung komprimiert:

1. Handel, Dienstleistung, Gastronomie und Kultur: Qualifizierung der Zentrumsfunktion!
2. Soziale Infrastruktur und Nachbarschaft: Qualifizierung und Bedarfsanpassung!
3. Wohnen und Bauen - sozial- und bedarfsorientiertes Wachsen und Erhalten!
4. Straßenräume und Verkehr: Funktional, verträglich und attraktiv verbunden!
5. Grün- und Freiflächen: Klimafreundliche Entwicklung und Vernetzung!

Auf der folgenden Seite werden in einer Übersicht Leitbild, Leitsätze, die aktualisierten Entwicklungsziele und die daraus abgeleiteten Handlungsfelder mit ihren Maßnahmen dargestellt.



## 4.2 Überprüfte Handlungsfelder

Im Rahmen dieser ISEK-Fortschreibung werden auf Basis der Erfahrungen und tatsächlichen Entwicklungen innerhalb der letzten Förderjahre insgesamt fünf teilweise neue bzw. veränderte Handlungsfelder (ehemals Aktionsfelder) benannt. Damit werden die Zielstellungen konkretisiert, die Inhalte neu und effektiv sortiert sowie jüngste Entwicklungen aufgegriffen.

Die neuen Handlungsfelder werden im Folgenden erläutert. Dies erfolgt in einem einheitlichen Aufbau sodass für jedes Handlungsfeld einleitend beschrieben wird, welche Themen und Akteure dem jeweiligen Handlungsfeld zuzuschreiben sind und wie das entsprechende Leitbild im Detail zu verstehen ist. Dem jeweiligen Handlungsfeld wird so ein klares Profil gegeben. Anschließend werden die spezifischen Zielstellungen benannt, die für jedes Handlungsfeld ganz unterschiedlich ausfallen. Grundsätzlich sind die Ziele und das Konzept aus der Schilderung des Durchführungsstandes in Kapitel 3 abgeleitet und mit den übergeordneten Zielstellungen, z. B. aus dem Leitprogramm Aktive Zentren und dem Sanierungsrecht, abgeglichen. Dabei können sich auch Zielkonflikte ergeben, sodass in der Realisierungsphase Zielhierarchien definiert werden müssen. Mit dem integrierten Handlungsansatz kommen weitere Aspekte bei der Formulierung sektoraler und räumlicher Zielstellungen zum Tragen. So werden im Folgenden auch die Anforderungen bestimmter Querschnittsthemen, wie u. a. Klimaanpassung und Barrierefreiheit, sowie die Schnittmengen zum übergreifenden Handlungsfeld: Netzwerken, Zusammenarbeiten, Kommunizieren erläutert. Zuletzt erfolgt eine Verortung der Zielstellungen in Form konkret benannter Maßnahmen. Neben den baulichen Projekten werden im erweiterten Maßnahmenkatalog auch weitere konzeptionelle Planungen, wie u. a. die Erarbeitung weitergehender Studien oder Konzepte, vorgeschlagen. Die vorgeschlagenen baulichen Maßnahmen sind im Anschluss im Anhang (Projektblätter) ausführlich erläutert.

Wie aus dieser Schilderung deutlich wird, nimmt eines der Handlungsfelder eine ganz besondere Rolle ein: das übergreifende Handlungsfeld: Netzwerken, Zusammenarbeiten, Kommunizieren. Dieses Handlungsfeld versteht sich als ein Querschnittsthema, dem zwar auch einzelne Maßnahmen zuzuordnen sind, das sich aber sowohl themenorientiert als auch projektbezogen wie ein roter Faden durch alle Handlungsfelder zieht. Ohne Beachtung dieses Handlungsfeldes, ist basierend auf diesem Konzept eine Zielerfüllung nicht möglich.

In diesem neuen, alle anderen Handlungsfelder übergreifenden Handlungsfeld sehen wir auch die Aufgabe der Prozesssteuerung und des Geschäftsstraßenmanagements (GSM) verortet.

Das GSM hat als seine originäre Aufgabe dazu beizutragen, dass sich die wirtschaftliche Situation der Händler und Gewerbetreibenden in der Turmstraße verbessert. Die Stärkung und Stabilisierung erfolgen nicht nur mit der Initiierung und Betreuung baulicher Maßnahmen, sondern als ein wesentlicher Faktor ist die Stärkung und Entwicklung eines handlungsfähigen Händlernetzwerkes zu sehen. Mit der Initiierung der Händlergemeinschaft TIM ist ein wichtiger Schritt zur Verbesserung und Stärkung der Funktion der Turmstraße für die Bewohner Moabits erfolgt.

Die Aufgaben der Prozesssteuerung liegen vor allem in der Vorbereitung und Entwicklung von Maßnahmen zur Erreichung der Programmziele des Aktiven Zentrums. Dabei geht es nicht nur um die Entwicklung von Projekten und die Unterstützung der Behörden bei Ihrer Realisierung, sondern auch um die Vermittlung des Prozesses in die Bevölkerung und die Beteiligung der Bewohner Moabits bei der Entwicklung und Realisierung einzelner Projekte.

Dabei wenden das GSM und die Prozesssteuerung sehr unterschiedliche Mittel an. Eine zentrale Aufgabe liegt u.a. in der Betreuung der Stadtteilvertretung, der Händlerinitiative TIM und des Betriebs des Stadtteilladens als Informations- und Beratungsstelle.





## AKTIVES ZENTRUM UND SANIERUNGSGEBIET TURMSTRASSE

Kulturen  
Handel  
Gestalt  
Nutzungen  
Generationen

"Vielfältiges" und "funktionsfähiges" Stadtteilzentrum"  
Zentrumsfunktion  
Wohnfunktion  
Freizeitangebot



LEITSATZ Qualifizierung der Zentrumsfunktion	LEITSATZ Qualifizierung und Bedarfsanpassung	LEITSATZ Sozial- und bedarfsorientiertes Wachsen und Erhalten	LEITSATZ Funktional, verträglich und attraktiv verbunden	LEITSATZ Klimafreundliche Entwicklung und Vernetzung
<p><b>ZIELE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Stärkung der Geschäftsstraße                             <ol style="list-style-type: none"> <li>Ausbau der Wechselbeziehung zwischen Haupt- &amp; Nebenstraßen</li> </ol> </li> <li>Stärkung der kiezbezogenen Kultur                             <ol style="list-style-type: none"> <li>Vernetzung Kulturschaffender &amp; möglicher Standorte</li> <li>Entwicklung kleinteiliger Fonds</li> </ol> </li> <li>Verbesserung der Identifikation mit dem buntgemischten Gebiet                             <ol style="list-style-type: none"> <li>Image, Identifikation, Impulse</li> </ol> </li> </ol>	<p><b>ZIELE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Erweiterung und Entwicklung der sozialen Infrastruktureinrichtungen</li> <li>Verbesserung der Freizeitmöglichkeiten für alle Generationen</li> <li>nachbarschaftliches Miteinander                             <ol style="list-style-type: none"> <li>Weiterentwicklung und Umsetzung der Strategie zur Konfliktbewältigung im öffentlichen Raum</li> </ol> </li> </ol>	<p><b>ZIELE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Sicherung des Mietwohnungsbestands und Mietpreisrahmens</li> <li>Schaffung sozialverträglichen Wohnens im Neubau                             <ol style="list-style-type: none"> <li>Nachverdichtungspotenziale nutzen</li> </ol> </li> <li>Qualifizierung der Stadtgestalt                             <ol style="list-style-type: none"> <li>Beratung mit Hilfe einer Gestaltungsrichtlinie (Gestaltfibel)</li> </ol> </li> </ol>	<p><b>ZIELE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Erhöhung der Aufenthalts- und Umweltqualität</li> <li>Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger</li> <li>Verbesserung des Radverkehrs</li> <li>Verbesserung der Funktionalität der Straße unter den Aspekten Sicherheit, Verträglichkeit und klimafreundliche Mobilität                             <ol style="list-style-type: none"> <li>Sicherung der übergeordneten Verbindungen (Nord-Süd, West-Ost)</li> <li>Freihaltung der Seitenstraßen von Durchgangsverkehr</li> </ol> </li> </ol>	<p><b>ZIELE</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Stärkung der Grün- und Freiflächenverbindungen                             <ol style="list-style-type: none"> <li>Entwicklung eines Leitsystems</li> </ol> </li> <li>Erhöhung des Grünanteils in den privaten und öffentlichen Flächen</li> <li>Erhalt und weitere Qualifizierung der öffentlichen und privaten Grünflächen</li> <li>Verbesserung der grünen Infrastruktur</li> </ol>
<p><b>ÜBERGREIFENDES HANDLUNGSFELD</b> Koordinieren   Kommunizieren   Zusammenarbeiten</p>				
HANDLUNGSFELD I Handel, Dienstleistung, Gastronomie & Kultur	HANDLUNGSFELD II Soziale Infrastruktur & Nachbarschaft	HANDLUNGSFELD III Wohnen & Bauen	HANDLUNGSFELD IV Straßenräume & Verkehr	HANDLUNGSFELD V Grün- & Freiflächen
<p><b>MAßNAHMEN</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Turmstraße 75 (Brüder-Grimm-Haus) - Bauliche Entwicklung des Gebäudes zu einem Bildungs- und Kulturzentrum</li> <li>Neubebauung Turmstraße 28 als Wohn- und Geschäftshaus auf dem ehemaligen Hertie-Gelände</li> <li>Vernetzungsarbeit Kunst und Kultur - Moabiter Kiezfest</li> <li>Verstetigung und Erweiterung des HändlerInnennetzwerks</li> <li>Unterstützung kultureller und künstlerischer Projekte</li> <li>Imageanalyse und -kampagne</li> <li>Förderung der Weiterbildungsmöglichkeiten</li> <li>Integration zentraler Standorte in die Geschäftsstraße</li> </ol>	<p><b>MAßNAHMEN</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Sanierung der Carl-Bolle-Grundschule / Schulhoföffnung</li> <li>Sanierung der ehemaligen Wartburg-Grundschule</li> <li>Nutzungsstrukturelle Entwicklung und Sanierung der Jugendverkehrsschule Moabit</li> <li>Sanierung der Miriam-Makeba-Grundschule</li> <li>Sanierung der Turnhalle der ehemaligen Breitscheid-Oberschule</li> <li>Erneuerung / Erweiterung der Kita Havelberger Straße 21</li> <li>Sanierung der Kita Huttenstraße 22a</li> <li>Sanierung der Kita Alt-Moabit 117a</li> <li>Erweiterung bzw. Ersatzneubau der Bruno-Lösche-Bibliothek</li> <li>Infrastrukturelle Entwicklung Alt-Moabit 23</li> <li>Herstellung der Barrierefreiheit Wolfgang-Scheunemann-Haus</li> <li>Ehemaliges Toilettenhaus Ottopark</li> <li>Stärkung des Stadtteilzentrums "Stadtschloss"</li> <li>Konzept zur Verbesserung der generationsübergreifenden Freizeitangebote</li> <li>Stärkung der Zusammenarbeit mit den anderen Fördergebieten</li> </ol>	<p><b>MAßNAHMEN</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Blockrandschließung Beusselstraße 32-33</li> <li>Blockrandschließung Turmstraße 56-60</li> <li>Blockrandschließung Turmstraße 65</li> <li>Blockrandschließung Turmstraße 42-43</li> <li>Blockrandschließung Turmstraße 40-41</li> <li>Blockrandschließung Turmstraße 22</li> <li>Blockrandschließung Turmstraße 28 (ehemaliges Hertie-Gelände)</li> <li>Betonung städtebaulicher und architektonischer Besonderheiten</li> <li>Ausweitung einer kostenlosen, offenen Mieterberatung auf das Sanierungsgebiet und den Verflechtungsraum</li> <li>Erarbeitung einer Sozialstudie und Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele</li> <li>Vertiefende Prüfung von Baupotenzialen im Sanierungsgebiet</li> <li>Erarbeitung einer Gestaltfibel Turmstraße und Anwendung des Gestaltkonzeptes</li> </ol>	<p><b>MAßNAHMEN</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Umbau der Straße Alt-Moabit</li> <li>Gestaltung des Straßenraums Lübecker Straße</li> <li>Qualifizierung der Nebenstraßen nördlicher der Turmstraße, Erhöhung der Schulwegsicherheit</li> <li>Umbau Knoten Stromstraße</li> <li>Umgestaltung des Einmündungsbereiches der Waldstraße</li> <li>Ergänzung Fahrradstellplätze in der Turmstraße und Alt-Moabit</li> <li>Stadtplatz Thusneldaallee</li> <li>Untersuchung zur Parkraumbewirtschaftung</li> </ol>	<p><b>MAßNAHMEN</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Qualifizierung der Grün- und Radwegeverbindungen</li> <li>Sanierung des Ehrenfriedhofs Wilsnacker Straße</li> <li>Erneuerung des Spielplatzes Elberfelder Straße</li> <li>Essener Park</li> <li>Prüfung der Erweiterung des Projekts "Green Moabit"</li> <li>Aktive Ansprache von GrundstückseigentümerInnen zur Umsetzung des Begrünungsprogramm</li> <li>Entwicklung eines Leitsystems durch Grünverbindungen</li> <li>Ergänzung von Straßenbäumen</li> </ol>

## Handlungsfeld I: Handel, Dienstleistung, Gastronomie und Kultur

### Profil und Handlungsansatz

Das Handlungsfeld Handel, Dienstleistung, Gastronomie & Kultur umfasst alle nahversorgungsrelevanten Themenbereiche im Gebiet. Als entscheidender Standortfaktor für das Stadtteilzentrum Turmstraße wirken sie sich im besonderen Maße auf die Zentrumsfunktion und Zentralität des Gebiets aus. Kerninhalt dieses Handlungsfelds stellt die lokale Wirtschaft dar. Also die ansässigen Gewerbe-, Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen, die im Zuge der VU und der vorangehend beschriebenen Ist-Situation nach wie vor strukturelle Defizite aufweisen. Mit Aufnahme der Tätigkeit des Geschäftsstraßenmanagements konnten zur Stärkung der lokalen Wirtschaft bereits Erfolge erzielt werden (Vgl. A 1), die es auszubauen und zu verstetigen gilt. Insbesondere die Entwicklung des Einzelhandels ist mit Blick auf den Umbau der ehemaligen Schultheiss-Brauerei zum großflächigen Einzelhandelsstandort zu beobachten.

Zusätzlich umfasst das Handlungsfeld I die Bereiche der Nahversorgung im weiteren Sinne, hierzu zählen u.a. die medizinische Versorgung, administrative Einrichtungen, kulturelle Einrichtungen oder Einrichtungen der Weiterbildung. Die Verbesserung der Weiterbildungsmöglichkeiten und die aktive Unterstützung von kleinteiliger, lokaler Kunst und Kultur sind daher wesentliche Bestandteile dieses Handlungsfeldes und können wichtige Impulse für eine höhere Identifikation mit dem gesamten Wohngebiet sein.

### Ziele und Konzepte

#### Ziele im Handlungsfeld I - Handel, Dienstleistung, Gastronomie & Kultur

- 1. Stärkung der Geschäftsstraße**
  1. Ausbau der Wechselbeziehung zwischen Haupt- und Nebenstraßen
  2. Verbesserung des Branchenmixes
  
- 2. Stärkung der kiezbezogenen Kultur**
  1. Vernetzung Kulturschaffender & möglicher Standorte
  
- 3. Verbesserung der Identifikation mit dem buntgemischtem Gebiet**
  1. Image, Identifikation, Impulse

Die Möglichkeiten der Stärkung der Turmstraße und ihrer Nebenstraßen sind im Sinne des Leitbildes „Qualifizierung der Zentrumsfunktion“ zu prüfen und durch Ansiedlung weiterer Gewerbe in den Erdgeschoss bei Neubauten zu verdichten. Dabei ist die Ansiedlung weiterer Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Gastronomiebetriebe unter den Prämissen des Geschäftsstraßenkonzepts zu verfolgen.

Ein neuer Schwerpunkt in diesem Handlungsfeld stellt die Stärkung der lokalen, kulturellen Akteure dar. Die Kultur im Gebiet ist weniger durch populäre oder großformatige Angebote, als durch kleinere Akteursgruppen, wie der Initiative „Kino für Moabit“ oder „Moabit ist Beste“ geprägt. Häufig fehlt es diesen Initiativen an Räumlichkeiten oder organisatorischer / finanzieller Unterstützung für ihre Angebote. Eine finanzielle Unterstützung der Anbieter kulturellen Guts sowie eine bessere Vernetzung von Kulturschaffenden und potenziellen Raumanbietern sind wichtige Ziele. Zum einen kann und muss hierzu die Vernetzung der Kulturschaffenden untereinander aber auch die Vernetzung mit Raumbietenden ausgebaut werden. Das Brüder-Grimm-Haus in der Turmstraße 75 nimmt dabei als eine öffentliche Einrichtung, die die verschiedenen Themen dieses Handlungsfeldes bündelt, eine wichtige Rolle ein. Die bauliche Umsetzung des in den letzten Jahren entwickelten Konzeptes wird neue Impulse setzen und die Möglichkeiten der Weiterbildung sowie das künstlerische und kulturelle Angebot im Gebiet stärken.

Das Handlungsfeld Handel, Dienstleistung, Gastronomie und Kultur soll im besonderen Maße zur Stärkung und Aktivierung der lokalen Akteure beitragen – es ist das Schlüsselfeld zur Schaffung eines Aktiven Zentrums Turmstraße. Ganz besonders trägt hierbei das Geschäftsstraßenmanagement zur Erfüllung der Ziele und des Leitbildes „Qualifizierung der Zentrumsfunktion“ bei.

### **ÜHF: Koordinieren, Kommunizieren, Zusammenarbeiten**

Ein wesentliches Themenfeld bei der Stärkung der Geschäftsstraße stellt die weitere Implementierung und Verstärkung des Händlernetzwerkes TIM (Turmstraßen-Initiative-Moabit) dar. Der Zusammenschluss der HändlerInnen trägt sowohl zur Stärkung der Geschäftsstraße, zur besseren Außenwahrnehmung und damit zur Imagebildung sowie zur Identifikation bei.

Neben dem zu erweiternden Händlernetzwerk sind die kulturellen und sozialen Einrichtungen, Vereine und Initiativen vor Ort wichtige Partner für die Erreichung der Ziele in diesem Handlungsfeld. Ihre Unterstützung ist daher ein prioritäres Anliegen, das zusätzlich den Kern der Ziele des Förderprogramms Aktive Zentren trifft.

Auch die gewählte Stadtteilvertretung und der Sanierungsbeirat sind für die Netzwerkarbeit in diesem, aber auch in jedem der anderen Handlungsfelder wichtige Partner. Insbesondere die Stadtteilvertretung als Bindeglied zwischen den Bewohnern, Arbeitnehmern und Eigentümern im Fördergebiet stellt eine wichtige Schnittstelle dar.

Die Ergänzungen und Überschneidungen mit den weiteren Moabiter Förderkulissen (siehe 2.3) sind besonders bei der Erfüllung der Ziele dieses Handlungsfeldes intensiver zu nutzen. Die regelmäßig stattfindende Arbeitsgemeinschaft Förderkulissen sollte dem gemeinsamen Austausch über die Möglichkeit der Unterstützung der lokalen Wirtschaft, der Imagebildung und der Förderung von kulturel-

len, künstlerischen und Weiterbildungsangeboten dienen. Gemeinsame Bewerbung von Veranstaltungen in den Gebieten oder die Entwicklung eines übergreifenden Konzepts zur Imagebildung sind hier nur zwei mögliche Beispiele für eine gemeinsame Netzwerkarbeit.

## **Maßnahmen**

Die baulichen Projekte „Instandsetzung/Ausbau Turmstraße 75“ und „Neubau auf dem ehemaligen Hertie-Grundstück“ sind vielmehr als Möglichkeit zu verstehen, die neuen Leitziele zu erreichen. Bei dem privaten Vorhaben „Neubau auf dem ehemaligen Hertie-Grundstück“ liegt die Aufgabe in der Mitwirkung bei der Auswahl der gewerblichen Nutzung gemäß dem Geschäftsstraßenkonzept.

- I. 1. Turmstraße 75 (Brüder-Grimm-Haus) - Bauliche Entwicklung des Gebäudes zu einem Bildungs- und Kulturzentrum
- I. 2. Neubebauung Turmstraße 28 als Wohn- und Geschäftshaus auf dem ehemaligen Hertie-Gelände

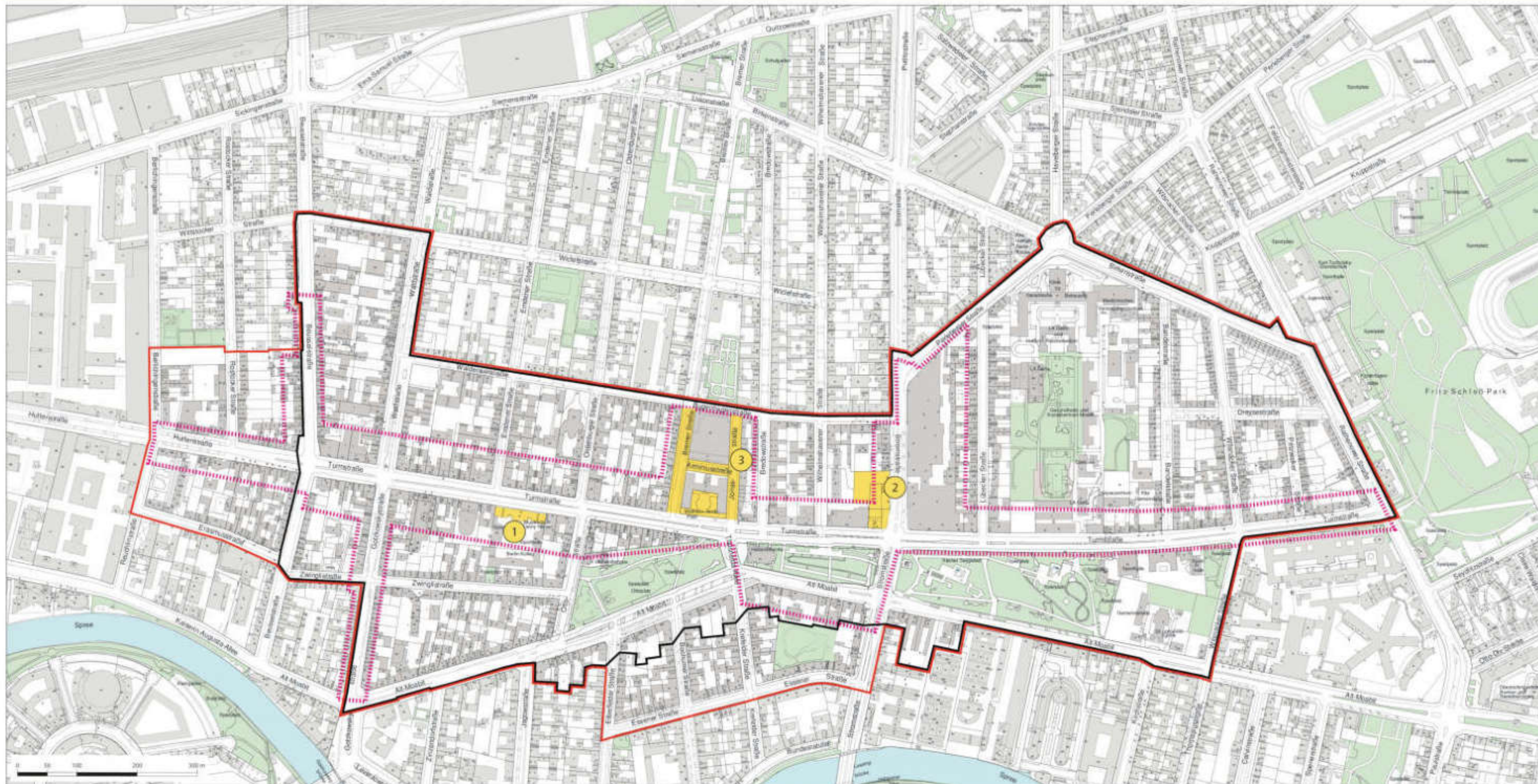
Das Handlungsfeld ist durch eine Reihe von nicht baulichen Maßnahmen gekennzeichnet, die weder räumlich noch zeitlich genau zu bestimmen sind. Es handelt sich dabei um folgende Maßnahmen:

- I. 3. Vernetzungsarbeit Kunst und Kultur –Moabiter Kiezfest
- I. 4. Verstetigung und Erweiterung des HändlerInnennetzwerks
- I. 5. Unterstützung kultureller und künstlerischer Projekte
- I. 6. Imageanalyse und -kampagne
- I. 7. Förderung der Weiterbildungsmöglichkeiten
- I. 8. Integration zentraler Standorte in die Geschäftsstraße









### Geplante Bauliche Maßnahmen

#### Handel, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur

- 1 Turmstraße 75 (Brüder-Grimm-Haus)  
- Bauliche Entwicklung des Gebäudes zu einem Bildungs- und Kulturzentrum
- 2 Neubebauung Turmstraße 28 als Wohn- und Geschäftshaus auf dem ehemaligen Hertie-Gelände

### Nicht investive Maßnahmen

- 3 Vernetzungsarbeit Kunst und Kultur-Moabitler Kiezfest

### Konzeptgebiet

- Geltungsbereich des Geschäftsstraßenkonzeptes im Geschäftszentrum Turmstraße

### Basisinformationen

- Aktives Zentrum Turmstraße
- Sanierungsgebiet Turmstraße
- bebaute Flächen innerhalb des Aktiven Zentrums
- bebaute Flächen außerhalb des Aktiven Zentrums
- bestehende Grünfläche



Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP GmbH **KoSP**

## Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für das Aktive Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße





## Handlungsfeld II: Soziale Infrastruktur & Nachbarschaft

### Profil und Handlungsansatz

Die Erneuerung, Erweiterung und Qualifizierung der sozialen Infrastruktur im Förder- und Sanierungsgebiet hat sich in den letzten Jahren zu einem immer bedeutenderen Handlungsthema entwickelt – nicht zuletzt, da das Bevölkerungswachstum und zuvor ausbleibende Investitionen zu einem erhöhten Bedarf an Plätzen und nötigen Qualifizierungsmaßnahmen führen. Dabei nehmen in der letzten Zeit nicht nur die öffentlichen Einrichtungen, sondern auch die privaten Schulen und Kitas zur Bedarfsdeckung eine wichtige Rolle ein. So sind hier z.B. die St. Paulus-Grundschule oder die zahlreichen Eltern-Initiativ-Kitas zu nennen.

Das Handlungsfeld II soll jedoch nicht nur die soziale Infrastruktur im klassischen Sinne, also die Schulen und Kitas umfassen, sondern viel mehr all jenes, was das soziale Miteinander in einem Quartier ausmacht. Hierzu zählen neben öffentlichen, generationenübergreifenden Freizeitangeboten auch die Aspekte der Sicherheit und des rücksichtsvollen Miteinanders im öffentlichen Raum. Das Stichwort „Nachbarschaft“ soll eben jene Aspekte in sich vereinen.

Zuletzt ist die Herstellung der Barrierefreiheit in allen Einrichtungen, aber auch in den öffentlichen Räumen der Freizeitgestaltung als ein wichtiges Querschnittsthema zu benennen.

### Ziele und Konzept

#### Ziele im Handlungsfeld II - Soziale Infrastruktur & Nachbarschaft

- 1. Qualifizierung, Erneuerung und Entwicklung der sozialen Infrastruktureinrichtungen**
- 2. Verbesserung der Freizeitmöglichkeiten für alle Generationen**
- 3. Nachbarschaftliches Miteinander**

Ganz nach dem Leitsatz „Qualifizierung und Bedarfsanpassung“ sind eine Vielzahl der Einrichtungen im Gebiet zu entwickeln und zu erweitern. Zur Sanierung der öffentlichen sozialen Infrastruktur stehen für alle Einrichtungen die Herstellung der Barrierefreiheit sowie signifikante Beiträge zum Klimaschutz an vorderer Stelle.

Zur Verbesserung der generationenübergreifenden Freizeitgestaltung ist Barrierefreiheit ein wichtiges Thema. Nicht nur in den Einrichtungen selbst, sondern auch in den öffentlichen Räumen trägt sie erheblich zur Nutzbarkeit der Freizeitangebote bei. Noch viel wichtiger ist jedoch der Ausbau solcher

Freizeitstätten. Derzeit mangelt es an generationenübergreifenden Freizeitmöglichkeiten im Gebiet. Als ein Veranstaltungsort für nachbarschaftlichen Aktivitäten kann der Stadtteilladen Moabit künftig stärker genutzt werden. Er bietet Raum für die Nutzung durch soziale und nachbarschaftliche Gruppen, Initiativen und Vereine und ist daher künftig noch intensiver zu bewerben.

Die Stärkung des nachbarschaftlichen Miteinanders kann nur durch ein Netzwerk bestehend aus starken Partnern und eine kreative Herangehensweise erfolgen. Dabei ist der Prozess offen und kommunikativ zu gestalten. Eine Strategieentwicklung zur Beseitigung bestehender Konflikte im gesamten Sanierungs- und Fördergebiet hat hierbei als ein erster Schritt Priorität.

Unter Umwelt- und Klimaschutzgesichtspunkten haben die öffentlichen Einrichtungen Vorbildwirkung. Je nach Maßnahmenumfang und Standort sind insbesondere zu prüfen:

- Umstellung der Heizung und Warmwasserbereitung auf klimafreundliche Energieträger
- Verwendung umweltgerecht erzeugter und recyclingfähiger Baustoffe
- Wärmedämmungen, Sonnenschutzelemente, natürliche Belüftung
- Erhöhung des Anteils unversiegelter Freiflächen, Dach-, Fassaden-, Hofbegrünungen
- Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser und Verwendung als Gießwasser
- Mehrfachnutzungen sowohl durch die Einrichtungen selbst als auch Anwohner, Vereine usw.

### **ÜHF: Koordinieren, Kommunizieren, Zusammenarbeiten**

Im Übergeordneten Handlungsfeld „Koordinieren, Kommunizieren, Zusammenarbeiten“ spielen für das Handlungsfeld „Soziale Infrastruktur & Nachbarschaft“ die im Gebiet ansässigen sozialen und nachbarschaftlichen Initiativen sowie Vereine eine besonders wichtige Rolle. Hierzu zählen u.a. die Nachbarschafts- und Freizeiteinrichtungen *Stadtschloss Moabit des Moabiter Ratschlag e.V.*, der *Freche Spatz e.V.*, die Jugendfreizeiteinrichtung *Wolfgang-Scheunemann-Haus* aber auch die kirchlichen Einrichtungen. Ihre Arbeit ist z.B. durch die Bereitstellung von Räumlichkeiten (wie dem Stadtteilladen), Beratung oder Vernetzung zu unterstützen.

Zur Entwicklung einer übergreifenden Strategie zur Konfliktbewältigung im öffentlichen Raum ist ein netzwerkbasierendes, iteratives Handeln unabdingbar. Ein Netzwerk aus Präventionsrat, Ordnungsamt und der SRO-Runde des Bezirks Mitte, sowie Polizei, SozialarbeiterInnen, Prozessteuerung und Geschäftsstraßenmanagements ist vorerst als zu erweiternder Akteurskreis zu verstehen.

Der Träger und Verantwortlichen der sozialen Einrichtungen wie Kitas, Schulen und Freizeiteinrichtungen sind in die Planungen zu integrieren und zur **Identifizierung** der Bedarfe und Möglichkeiten einzubinden. Außerdem fällt unter das Stichwort „Nachbarschaft“ auch in diesem Handlungsfeld die enge Zusammenarbeit mit den Planungsbeteiligten, der weiteren Förderkulissen.

## Maßnahmen

Die baulichen Maßnahmen betreffen folgende Projekte:

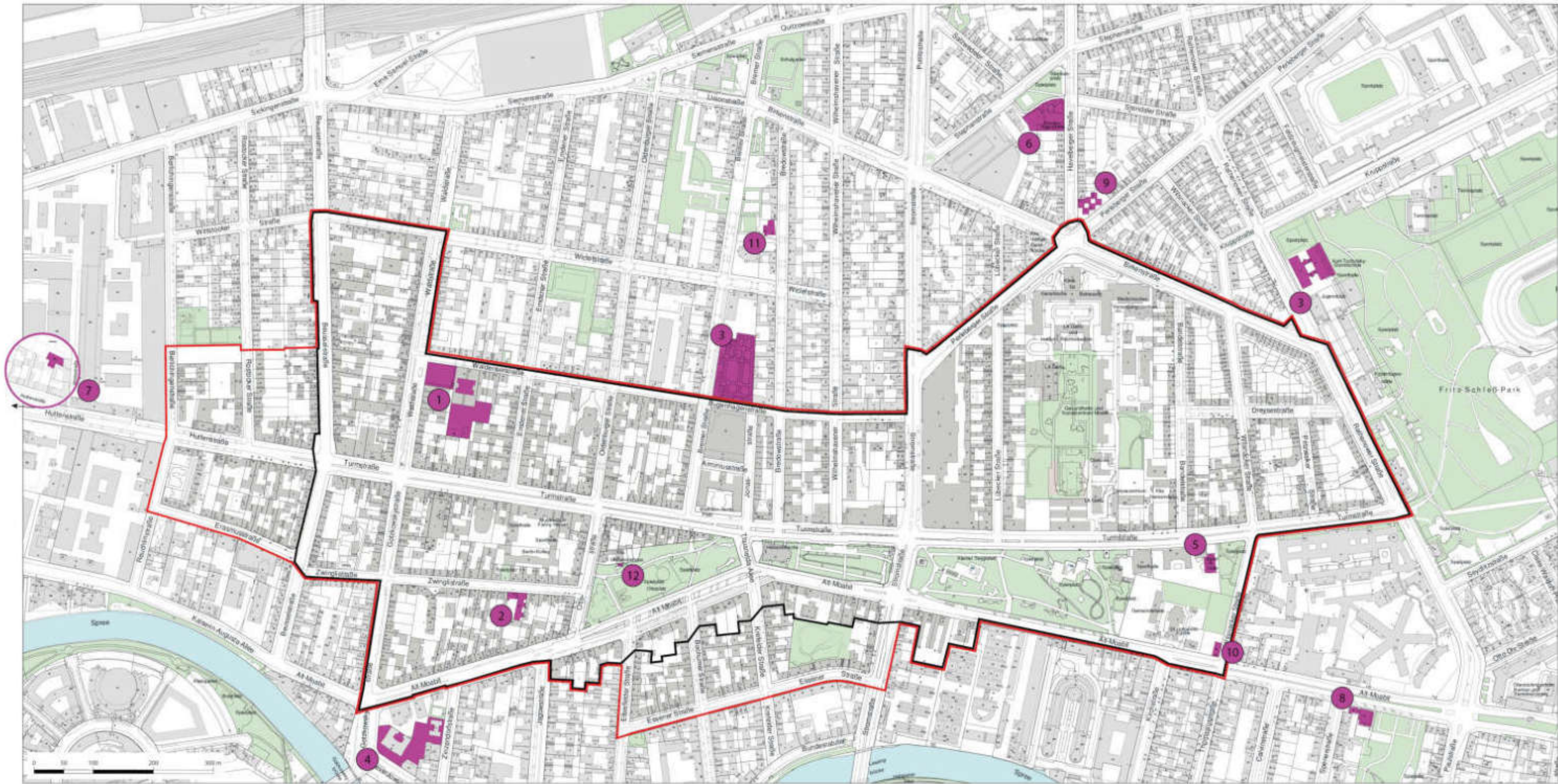
- II. 1. Sanierung der Carl-Bolle-Grundschule / Schulhoföffnung
- II. 2. Sanierung der ehemaligen Wartburg-Grundschule
- II. 3. Nutzungsstrukturelle Entwicklung und Sanierung der Jugendverkehrsschule Moabit
- II. 4. Sanierung der Miriam-Makeba-Grundschule
- II. 5. Sanierung der Turnhalle der ehemaligen Breitscheid-Oberschule
- II. 6. Erneuerung und Erweiterung der Kita Havelberger Straße 21
- II. 7. Sanierung der Kita Huttenstraße 22a
- II. 8. Sanierung der Kita Alt-Moabit 117a
- II. 9. Erweiterung bzw. Ersatzneubau der Bruno-Lösche-Bibliothek
- II. 10. Infrastrukturelle Entwicklung Alt-Moabit 23
- II. 11. Herstellung Barrierefreiheit Wolfgang-Scheunemann-Haus
- II. 12. Ehemaliges Toilettenhaus im Ottopark

Bei den nicht baulichen Maßnahmen und Projekten handelt es sich um folgende Vorhaben:

- II. 13. Stärkung des Stadtteilzentrums „Stadtschloss“
- II. 14. Konzept zur Verbesserung der generationenübergreifenden Freizeitangebote
- II. 15. Stärkung der Zusammenarbeit mit den anderen Fördergebieten







### Geplante Bauliche Maßnahmen

#### Soziale Infrastruktur und Nachbarschaft

- 1 Sanierung der Carl-Bolle-Grundschule / Schulhoföffnung
- 2 Sanierung der ehemaligen Wartburg-Grundschule
- 3 Nutzungsstrukturelle Entwicklung und Sanierung der Jugendverkehrsschule Moabit
- 4 Sanierung der Miriam-Makeba-Grundschule

- 5 Sanierung der Turnhalle der ehemaligen Breitscheid-Oberschule
- 6 Erneuerung / Erweiterung der Kita Havelberger Straße 21
- 7 Sanierung der Kita Huttenstraße 22a
- 8 Sanierung der Kita Alt-Moabit 117a
- 9 Erweiterung bzw. Ersatzneubau der Bruno-Lösche-Bibliothek
- 10 Infrastrukturelle Entwicklung Alt-Moabit 23

- 11 Herstellung der Barrierefreiheit Wolfgang-Scheunemann-Heim
- 12 Ehemaliges Toilettenhaus im Ottopark

### Basisinformationen

- Aktives Zentrum
- Sanierungsgebiet
- bebaute Flächen innerhalb des Aktiven Zentrums
- bebaute Flächen außerhalb des Aktiven Zentrums
- bestehende Grünfläche



Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP GmbH

## Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für das Aktive Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße





## Handlungsfeld III: Wohnen & Bauen

### Profil und Handlungsansatz

Das seit 2011 anhaltende Bevölkerungswachstum in der Stadt und der damit einhergehend steigende Bedarf an Wohnraum verlangen nach der Etablierung dieses Handlungsfeldes. Im Rahmen dessen sind künftig die Möglichkeiten der Unterstützung der Zielstellungen zum sozialverträglichen Wohnen und Wohnungsneubau des Landes Berlin im Sanierungsgebiet und Aktiven Zentrum Turmstraße zu erarbeiten. Die Diskussionen über die Art und Weise der Umsetzung sozialer Sanierungsziele werden derzeit zwischen Senat, Bezirk und externen Planungsbüros geführt. Es besteht Einvernehmen darüber, dass bereits bestehende, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung schützende Instrumente auch im Förder- und Sanierungsgebiet Turmstraße zur Anwendung kommen sollen.

Das Handlungsfeld umfasst das Thema Wohnen sowohl im Bestand als auch im Neubau – auch wenn im Fördergebiet nicht sehr viele Potenzialflächen für Wohnungsneubauten vorhanden sind.

Neben dem Thema Wohnen umfasst das Handlungsfeld unter dem Stichwort „Bauen“ auch Ziele und Maßnahmen, die das Ortsbild betreffen. Auch wenn sich das Gebiet durch eine heterogene Bebauung auszeichnet, hat die Gestaltung der Gebäude, sowie der Erdgeschosszonen, einen erheblichen Einfluss auf das Stadtbild und unterstützt so eine Identifikation der Bewohner mit „Ihrem“ Stadtteil. Ebenso wie die Gestaltung der Bestandsbauten sollten Neubauten das Stadtbild gestalterisch positiv ergänzen.

### Ziele und Konzept

#### Ziele im Handlungsfeld III - Wohnen & Bauen

##### **1. Sicherung des Mietwohnungsbestands und Mietpreisrahmens**

1. Übernahme der Ziele der drei bestehenden sozialen Erhaltungsgebiete Waldstraße, Birkenstraße und Thomasiusstraße als fortgeschriebenes Sanierungsziel

##### **2. Schaffung eines Anteils an preiswerten Wohnraums**

1. Nachverdichtungspotenziale nutzen, ökologische Ausgleichsflächen schaffen

##### **3. Qualifizierung der Stadtgestalt**

1. Beratung mit Hilfe einer Gestaltungsrichtlinie (Gestaltfibel)

Der Leitsatz für dieses Handlungsfeld macht deutlich, welche Zielstellungen maßgebend sind: „Sozial- und bedarfsorientiertes Wachsen und Erhalten“. Das Wohnen im Aktiven Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße soll weiterhin bezahlbar und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung weiterhin durch ihre Vielfalt geprägt sein. Da sich diese Vielfalt insbesondere durch die aktuelle Bewohnerschaft auszeichnet, kann dies nur gewährleistet werden, wenn der Mietwohnungsbestand und der Mietpreisrahmen gesichert werden. Mit der ISEK-Fortschreibung werden die Ziele der Sanierung im Sanierungsgebiet Turmstraße fortgeschrieben.

Das Ziel „Sicherung des Mietwohnungsbestands und Mietpreisrahmens“ ist ein Genehmigungsvorbehalt<sup>47</sup> für zu beantragende Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 5 BauGB. Dem Schutz der ansässigen Bevölkerung vor Verdrängung in Folge überhöhter Modernisierungskosten dienen die Sozialen Erhaltungsgebiete Waldstraße, Birkenstraße und Thomasiusstraße, die flächenmäßig den zu schützenden Wohnungsbaubestand im Sanierungsgebiet beinhalten. Im Sanierungsgebiet Turmstraße werden somit die Sozialen Erhaltungsziele gemäß §172 (1) Nr. 1 BauGB als fortgeschriebene Soziale Sanierungsziele übernommen. Auf Grundlage dieser Erhaltungsverordnungen besteht für bauliche Maßnahmen ein Genehmigungsvorbehalt nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Jeder Rückbau, jede Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen bedürfen vor Beginn der Maßnahmen demnach einer Genehmigung nach §§ 172, 173 BauGB.

Die Voruntersuchungen zur Festsetzung der sozialen Erhaltungsverordnung belegen die Notwendigkeit der Versorgung erheblicher Teile der Gebietsbevölkerung mit günstigem Wohnraum. Ein besonderer Bedarf an preisgünstigem Wohnraum im Sanierungsgebiet Turmstraße resultiert aus folgenden hier im Vorfeld dargestellten Faktoren:

- Starker Bevölkerungszuwachs<sup>48</sup> im Gebiet bei gleichbleibendem Wohnraumangebot (kein nennenswerter Wohnungsneubau)
- Besondere Zuwächse in der Generation 65+ als Schwerpunktgruppe für preisgünstigen Wohnraum<sup>49</sup>
- Besondere Zuwächse in der Generation 65+ als Schwerpunktgruppe für preisgünstigen Wohnraum<sup>50</sup>
- Hoher Anteil Arbeitsloser im Gebiet<sup>51</sup>
- Hohe Transferleistungsabhängigkeit im Gebiet<sup>52</sup>
- Soziale Situation von Senioren/-innen (Altersarmut) <sup>53</sup>
- Soziale Situation von Kindern und Jugendlichen im Gebiet (Kinderarmut) <sup>54</sup>
- Rückgang des geförderten Wohnraums im Gebiet<sup>55</sup>

Der Bezirk bereitet aktuell die Beauftragung einer Sozialstudie für das Sanierungsgebiet Turmstraße vor, die Aussagen zur Bevölkerungsentwicklung, zu den benötigten Wohnungsgrößen und zur Mietzahlungsfähigkeit im Gebiet erbringen soll.

<sup>47</sup> nach § 145 Abs. 2 BauGB

<sup>48</sup> Siehe dazu ISEK 2019 S. 64f.

<sup>49</sup> Ebd. S. 65f.

<sup>50</sup> Ebd. S. 69

<sup>51</sup> Ebd. S. 69

<sup>52</sup> Ebd. S. 69

<sup>53</sup> Ebd. S. 70

<sup>54</sup> Ebd.

<sup>55</sup> Ebd. S. 73

Für die beiden Sozialen Erhaltungsgebiete Waldstraße und Birkenstraße wurde seit 2016 eine unabhängige Mieterberatung eingerichtet, die seit 2019 auch auf das benachbarte Soziale Erhaltungsgebiet Thomasiusstraße erweitert wurde. Die Ausweitung dieses kostenlosen Angebots auf eine allgemeine Mieterberatung für das gesamte Sanierungsgebiet und ggf. seinen Verflechtungsbereich ist eine Maßnahme, die die ansässige Wohnbevölkerung in ihren Mietrechten stärkt und so zu ihrem Schutze beitragen kann.

Bei Wohnungsneubauten sind die Ziele und Vorgaben des Landes Berlins ebenso maßgebend. Die in 2014 eingeführte Wohnungsbauförderung ist im Regelfall anzubieten. Hierbei sind insbesondere die städtischen Wohnungsbaugesellschaften aber auch die Berliner Genossenschaften starke Partner. Ein Ziel sollte die Etablierung einer Wohnbauförderung von 50 % der Neubauwohnungen dieser Partner sein. Im Gebiet selbst befinden sich wenige Grundstücke dieser Partner (Gewobag und Degewo).

Auch bei Wohnungsneubauten im privaten Bereich ist das Ziel der Schaffung sozialverträglicher bzw. belegungsgebundener Mietwohnungen bis zu einem Anteil von 30% zu verfolgen. Die Durchsetzung gebietskonkreter Sozialer Sanierungsziele mit Hilfe des besonderen Städtebaurechts sind hier Instrumente zur Erreichung des Ziels der Schaffung sozialverträglichen Wohnens im Neubau.

Zusätzlich sollte die Anwendung des bezirklichen Vorkaufsrechts geprüft und seine Anwendung vorgesehen werden. So setzt diese Maßnahme ein politisches Signal und trägt im kleinen Umfang zum Erhalt preiswerten Wohnens bei.

Eine weitere Maßnahme, die Mietpreisentwicklung zu dämpfen, besteht in der geplanten bundesweiten Absenkung der zulässigen Modernisierungsumlage (derzeit 8%). Dies könnte insbesondere auf die Mietpreisentwicklung größerer Wohnungsbestände in Gebäuden der Nachkriegs- und Wiederaufbauzeit im Gebiet haben, da hier perspektivisch ein steigender Bedarf an energetischer Ertüchtigung und Modernisierung besteht.

Blockteilkonzepte gegebenenfalls in Verbindung mit passgenau aufzustellenden Bebauungsplänen sind ein Instrument, mit dem der Bezirk zukünftig die städtebauliche Entwicklung untergenutzter Grundstücke im Gebiet stärker steuern kann. Dabei sind insbesondere die nachfolgenden Umwelt- und Klimaschutzziele zu beachten:

- Ausgleich zusätzlicher Flächenversiegelungen durch Verringerung der Zahl ebenerdiger Stellplätze, qualifizierte gärtnerische Gestaltung der verbleibenden Freiflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen
- Zwischenspeicherung von Niederschlagwasser und Verwendung als Gießwasser
- Verwendung umweltgerecht erzeugter und recyclingfähiger Baustoffe
- Einsatz regenerativer Energiequellen zur Heizung und Warmwasserbereitung
- Schaffung von Querlüftungen, Sonnenschutz sowie Balkone oder Terrassen

Ebenso Ziel dieses Handlungsfeldes ist die Qualifizierung der Stadtgestalt. Eine Gestaltfibel für die Turmstraße soll ab 2021 als beratendes Instrument zur Verfügung stehen und so sowohl der Verwaltung als auch den Eigentümern Hilfestellung bieten. Zusätzlich sollen städtebauliche und architektonische Besonderheiten im Gebiet beschildert werden.

## **ÜHF: Koordinieren, Kommunizieren, Zusammenarbeiten**

Im Übergeordneten Handlungsfeld „Koordinieren, Kommunizieren, Zusammenarbeiten“ sind für das Handlungsfeld Wohnen & Bauen ganz besonders die Akteure vor Ort zur gemeinsamen Zusammenarbeit zu unterstützen. Hierzu zählen u.a. Wohnungsinitiativen in Moabit, die Stadtteilvertretung sowie die AnwohnerInnen / MieterInnen im Gebiet. Ihre Hinweise auf die aktuelle Wohnsituation, Mietveränderungen oder auch die zweckfremde Nutzung von Wohnungen als nicht genehmigte Ferienwohnung sind wichtige Informationen für eine effektive Arbeit der Mieterberatung.

Zur Umsetzung der Ziele in diesem Handlungsfeld sind die Eigentümer und die städtischen Wohnungsbaugesellschaften – wichtige Partner. Ohne enge Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Mitte werden weder Verhandlungen im Rahmen der Wohnbauförderung noch die Inanspruchnahme des Vorkaufsrechts von Erfolg gekrönt sein. Dazu bedarf es Stringenz und Entschlossenheit bei der Aushandlung von Abwendungsvereinbarungen als auch ggf. dem Vollzug der Vorkaufsrechtsausübung.

Ein weiterer Austausch mit Akteuren der Landesebene ist für die Festlegung und Erreichung sozialer Ziele im Bereich Wohnen auf Bezirks- und Landesebene eine notwendige Orientierungshilfe.

## Maßnahmen

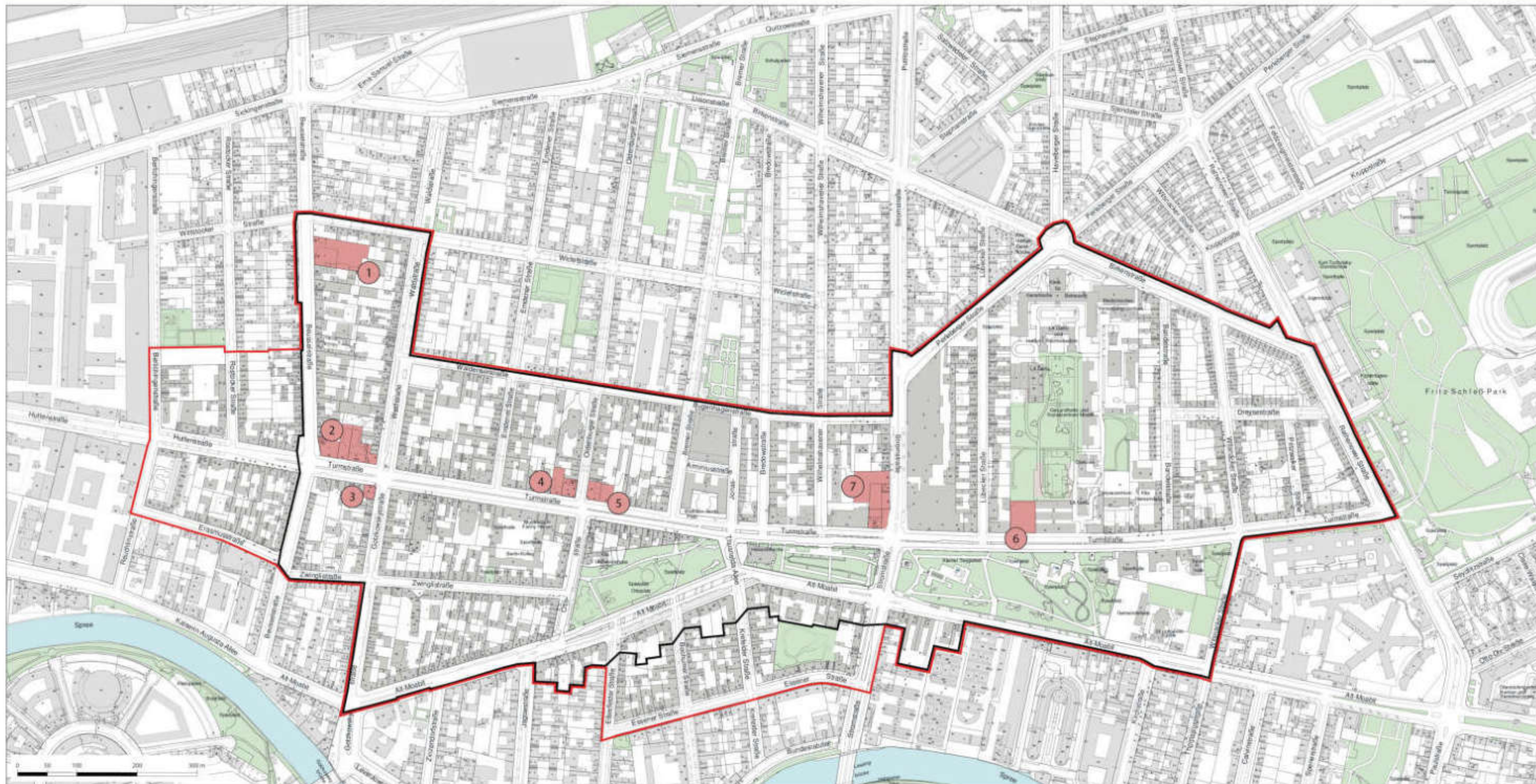
Bei den baulichen, grundstücksbezogenen Maßnahmen handelt es sich um weiterführende Konzepte auf Grundstücks- und Blockteilebene:

- III. 1            Blockrandschließung Beusselstraße 32-33
- III. 2            Blockrandschließung Turmstraße 56-60
- III. 3            Blockrandschließung Turmstraße 65
- III. 4            Blockrandschließung Turmstraße 42-43
- III. 5            Blockrandschließung Turmstraße 40-41
- III. 6            Blockrandschließung Turmstraße 22
- III. 7            Blockrandschließung Turmstraße 28 (ehemaliges Hertie-Gelände)

Bei den nicht baulichen, konzeptionellen Maßnahmen handelt es sich um folgende Projekte:

- III. 8            Betonung städtebaulicher und architektonischer Besonderheiten
- III. 9            Ausweitung einer kostenlosen, offenen Mieterberatung auf das Sanierungsgebiet und den Verflechtungsraum
- III. 10           Erarbeitung einer Sozialstudie für das Sanierungsgebiet und Konkretisierung der sozialen Sanierungsziele
- III. 11           Vertiefende Prüfung von Baupotentialen im Sanierungsgebiet
- III.12           Erarbeitung einer Gestaltfibel Turmstraße und Anwendung des Gestaltkonzeptes





### Geplante Bauliche Maßnahmen

#### Wohnen und Bauen

- 1 Blockrandschließung Beusselstraße 32-33
- 2 Blockrandschließung Turmstraße 56-60
- 3 Blockrandschließung Turmstraße 65
- 4 Blockrandschließung Turmstraße 42-43
- 5 Blockrandschließung Turmstraße 40-41

- 6 Blockrandschließung Turmstraße 22
- 7 Blockrandschließung Turmstraße 28 (ehemaliges Hertie-Gelände)

### Basisinformationen

- Aktives Zentrum Turmstraße
- Sanierungsgebiet Turmstraße
- bebaute Flächen innerhalb des Aktiven Zentrums
- bebaute Flächen außerhalb des Aktiven Zentrums
- bestehende Grünfläche



Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP GmbH **KoSP**

## Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für das Aktive Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße





## Handlungsfeld IV: Straßenräume & Verkehr

### Profil und Handlungsansatz

Das Handlungsfeld IV entspricht inhaltlich dem ehemaligen Aktionsfeld C „Straßenräume“. Es soll mit seinem neuen Namen verdeutlichen, dass sich der Schwerpunkt auf Maßnahmen, die den Verkehrsfluss, die Verkehrsführung, die Verkehrsverträglichkeit und Sicherheit betreffen, erweitert hat. Ein besonderes Augenmerk kommt dabei dem Umweltverbund zu. Neben der Funktionalität des Verkehrs umgreift dieses Handlungsfeld auch die Gestaltung und Anpassung der Straßenräume an die aktuelle Bedarfssituation.

Somit umfasst das Handlungsfeld zum einen die Gestaltung der Straßenräume unter dem Aspekt der Nutzbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer und der Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Zum anderen sind die Führung des Verkehrs, die Ausgestaltung der Straßen entsprechend ihrer Nutzungsintensität unter dem Aspekt der Sicherheit ein wichtiger Teil der Maßnahmen dieses Handlungsfeldes. Kurz gesagt ist es Ziel, die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität in Einklang mit der Funktionalität der Straßenräume zu bringen.

Mit der aktuellen Straßenbahnplanung ergeben sich neue Fragen für die Verkehrsführung insbesondere im Bereich der beiden Hauptstraßen Alt-Moabit und Turmstraße. Zusätzlich steht die erfolgte Eröffnung des neuen Schultheiß Quartiers und die geplante Bebauung des ehemaligen Hertie-Areals in Konflikt mit den Aspekten der Verkehrsverträglichkeit, die es zweckmäßig zu lösen gilt.

Der neue StEP Verkehr und die politischen Ziele des Landes Berlin sehen die Erhöhung und Verbesserung des Rad- und Fussverkehrs vor. Die Berücksichtigung der Belange der Radfahrer als gleichwertige Verkehrsteilnehmer sowie die Verbesserung der Gestaltung der Straßenräume für die Fußgänger sind entscheidende Handlungsansätze für die weitere Gestaltung der Straßen im Aktiven Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße.

## Ziele und Konzept

### Ziele im Handlungsfeld IV – Straßenräume und Verkehr

- 1. Verbesserung der Funktionalität der Straßen unter den Aspekten Sicherheit und Verträglichkeit**
  1. Sicherung der übergeordneten Verbindungen (Nord-Süd, Ost-West)
  2. Freihaltung der Seitenstraßen von Durchgangsverkehr
- 2. Verbesserung des Radverkehrs**
- 3. Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger**
- 4. Erhöhung der Aufenthalts- und Umweltqualität**
- 5. Neue Mobilitätsaspekte fördern (z.B. Ladestationen für E-Mobile)**
- 6. Parkraumbewirtschaftung**

„Funktional, verträglich und attraktiv verbunden“ – unter diesem Leitsatz werden sich die Straßenräume und der Verkehr im Sanierungs- und Fördergebiet Turmstraße künftig weiterentwickeln. Die Straßen sollen demnach für alle Verkehrsteilnehmer funktional sein und dabei unter Berücksichtigung der Aspekte der Klimaanpassung und der Verträglichkeit attraktiv gestaltet werden.

Die Erhöhung der Aufenthalts- und Umweltqualität ist ein wesentliches Ziel im Handlungsfeld IV. Mit dem Umbau der Straßen rund um die Arminius-Markthalle sowie dem Beginn des Umbaus der Turmstraße sind hier bereits bedeutende Schritte umgesetzt. Weiterhin fallen aber vor allem die Seitenstraßen nördlich der Turmstraße sowie die Straße Alt-Moabit unter dieser Zielstellung.

In Zusammenhang mit dem Ziel der Erhöhung der Aufenthalts- und Umweltqualität steht auch das Ziel der Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger. Besonders in den stark befahrenen Straßen Turmstraße, Alt-Moabit, Stromstraße und Beusselstraße ist diese Zielstellung – auch im Sinne der Verkehrssicherheit und der Erreichbarkeit der Angebote im Stadtteilzentrum - von hoher Bedeutung.

Der Radverkehr nimmt in der Stadt stets weiter zu – mit dem neuen StEP Verkehr erfährt diese ohnehin erfolgende Entwicklung zusätzliche Unterstützung durch das gesamtstädtische Ziel, den Radverkehr zu verbessern. So findet sich diese Zielstellung auch bei der Entwicklung der Straßenräume im Sanierungs- und Fördergebiet Turmstraße wieder. Zur Zielerfüllung zählen neben der Markierung von ausreichend breiten Radfahrstreifen auch Maßnahmen, wie die Errichtung von Fahrradabstellanlagen im gesamten Gebiet.



Die Verbesserung der Funktionalität der Straßen unter den Aspekten Sicherheit und Verträglichkeit ist ein übergeordnetes Ziel, zu dem auch die Erfüllung der bereits benannten Zielstellungen beiträgt. Insbesondere bezieht sich diese Zielstellung jedoch auf die funktionalen Aspekte der Verkehrsplanung – hierzu zählt in ganz besonderem Maße die Sicherung der übergeordneten Verbindungen (Nord-Süd, Ost-West) im Gebiet. Dabei sind Entwicklungen, wie die Schließung des Flughafens Tegel zu verfolgen. Weiterhin ist die Bündelung des motorisierten Verkehrs auf die Hauptverkehrsstraßen und die Freihaltung der Nebenstraßen von Durchgangsverkehr als eine wesentliche Zielstellung zu verstehen.

Als Beiträge für den Umwelt- und Klimaschutz sind insbesondere zu verfolgen:

- Reduzierung der motorisierten Individualverkehre durch Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs sowie Verbesserung und Ergänzung der Geh- und Radwege
- Förderung des Einsatzes von Fahrzeugen ohne Verbrennungsmotoren durch Ermöglichung von Ladestationen, Leihfahrzeugangeboten, Stellplätze für Fahrräder und Lastenräder
- Schließung von Schleichwegen, Reduzierung der Parkplatzsuchverkehre durch anwohnerbevorrechtigtes Parken und Öffnung der vorhandenen Parkhäuser für Nichtkunden
- Ergänzung bzw. Neupflanzung von Straßenbäumen, die den geänderten klimatischen Bedingungen standhalten und zugleich Vögeln und Insekten Nahrung und Unterschlupf bieten
- Ausreichend dimensionierte Baumscheiben und Wurzelräume, die eine anliegerseitige Unterpflanzung erlauben und im Falle von Starkregenereignissen als Zwischenspeicher geeignet sind
- Ermöglichung und Förderung von Wässerungs- und Pflegevereinbarungen mit Anliegerinitiativen
- Schaffung von Sitz- und Verweilangeboten, Trinkwasserspendern, öffentlich zugänglichen Toiletten

### **ÜHF: Koordinieren, Kommunizieren, Zusammenarbeiten**

Im Handlungsfeld IV sind ganz besonders die lokalen Akteure, so u.a. die Verkehrsteilnehmer einzubeziehen. Im Rahmen einzelner Maßnahmen ist die Beteiligung der AnwohnerInnen daher von besonderem Interesse – sie können Ihre Erfahrungen schildern und Bedarfe benennen – nur so kann eine funktionale Verkehrsführung gewährleistet werden. Auch die Gewerbetreibenden sind hier als Netzwerkpartner einzubeziehen – in vielen Fällen sind sie von der Laufkundschaft abhängig – gerade das Ziel der Verbesserung der Fußgänger- und Radfahrfreundlichkeit kann gemeinsam mit den Gewerbetreibenden erreicht werden. Neben der Frage der Außenraumgestaltung vor den jeweiligen Gewerbeeinrichtungen betrifft dies auch die Errichtung von Sitzbänken und Radabstellanlagen. Auch mit Bauherren sind Bedarfe und Fragen der Verkehrsführung zu klären – einige Großbauvorhaben, wie die Entwicklung des ehemaligen Hertie-Areals – werden einen hohen Einfluss auf die verkehrliche Entwicklung haben.

Außer Frage steht, dass die Entwicklung dieses Handlungsfeldes nicht ohne die Anbieter des öffentlichen Nahverkehrs – hier also die BVG – erfolgen kann. Die Themen dabei sind ganz besonders die Straßenbahnplanung oder die Führung der Buslinien nach Schließung des Flughafens Tegel.

Wie auch in den anderen Handlungsfeldern spielt die AG Förderkulissen eine wichtige Rolle bei der Betrachtung der Fragen des Verkehrs. Besonders die Betrachtung der übergeordneten Straßen endet nicht an der Fördergebietsgrenze.

## Maßnahmen

Im Folgenden sind die baulichen Maßnahmen benannt. Selbstverständlich sind hierfür zuerst die entsprechenden Untersuchungen erforderlich, um eine zielgerichtete Planung mit der darauf aufbauenden baulichen Maßnahme zu beginnen. Als planerische, das gesamte Gebiet betreffende Untersuchung ist hier die Untersuchung zur Parkraumbewirtschaftung zu nennen.

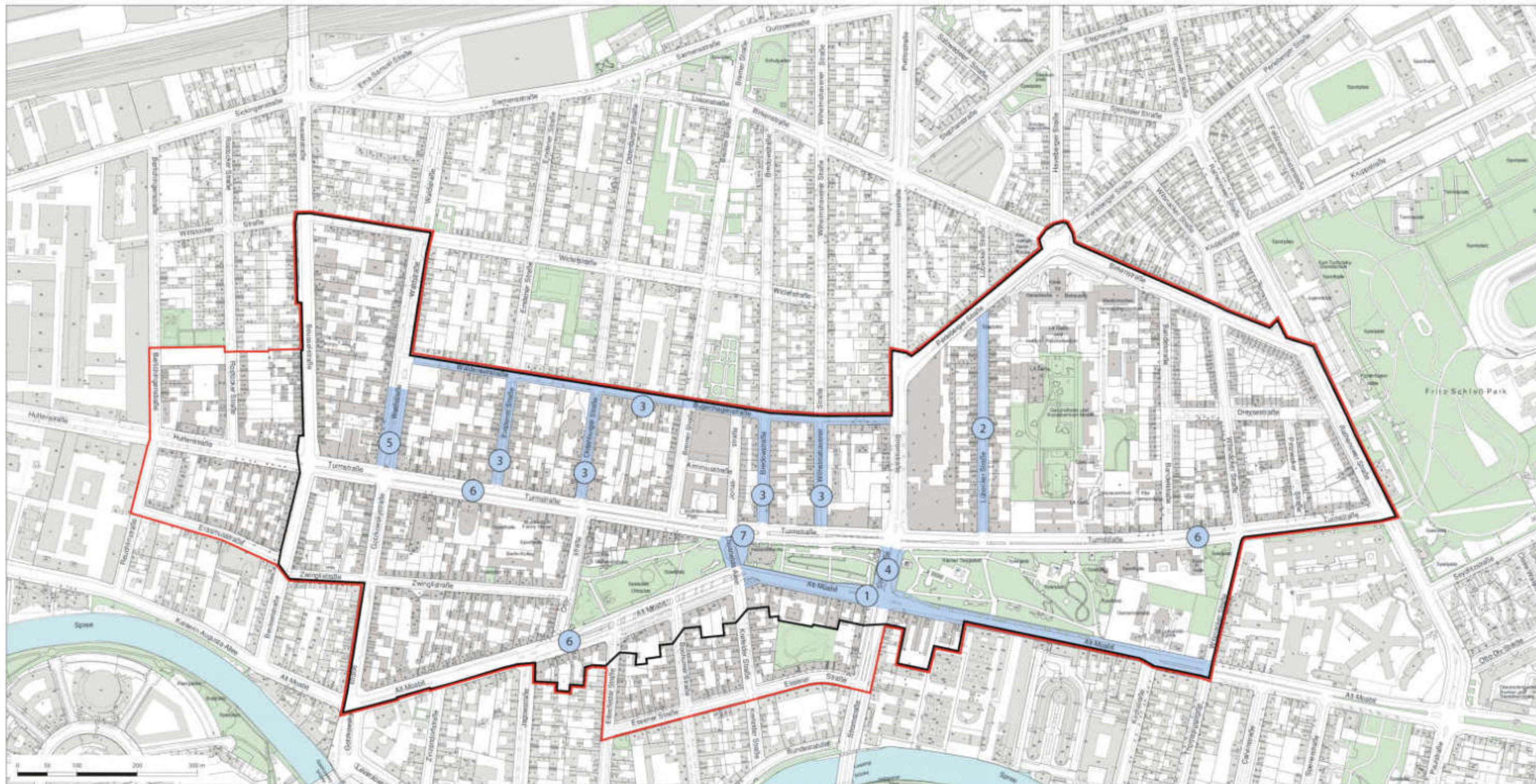
Bei den baulichen, grundstücksbezogenen Maßnahmen handelt es sich um die:

- IV. 1. Umbau der Straße Alt-Moabit
- IV. 2. Gestaltung des Straßenraums Lübecker Straße
- IV. 3. Qualifizierung der Straßenräume nördlich der Turmstraße, Erhöhung der Schulwegsicherheit
- IV. 4. Umbau Knoten Stromstraße
- IV. 5. Umgestaltung des Einmündungsbereiches der Waldstraße
- IV. 6. Ergänzung Fahrradstellplätze in der Turmstraße und Alt-Moabit
- IV. 7. Stadtplatz Thusneldaallee

Bei den nicht baulichen, konzeptionellen Maßnahmen handelt es sich um folgende Projekte:

- IV. 8. Untersuchung zur Parkraumbewirtschaftung





### Geplante Bauliche Maßnahmen Straßenräume und Verkehr

- 1 Umbau der Straße Alt-Moabit
- 2 Gestaltung des Straßenraums Lübecker Straße
- 3 Qualifizierung der Nebenstraßen nördlich der Turmstraße, Erhöhung der Schulwegsicherheit
- 4 Umbau Knoten Stromstraße

- 5 Umgestaltung des Einmündungsbereiches der Waldstraße
- 6 Ergänzung Fahrradstellplätze in der Turmstraße und Alt-Moabit
- 7 Stadtplatz Thusneldaallee

### Basisinformationen

- Aktives Zentrum Turmstraße
- Sanierungsgebiet Turmstraße
- bebaute Flächen innerhalb des Aktiven Zentrums
- bebaute Flächen außerhalb des Aktiven Zentrums
- bestehende Grünfläche



Koordinationsbüro für  
Stadtentwicklung und  
Projektmanagement  
KoSP GmbH **KoSP**

## Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für das Aktive Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße





## Handlungsfeld V: Grün- und Freiflächen

### Profil und Handlungsansatz

Dieses Handlungsfeld ist als Fortschreibung des bisherigen Handlungsfelds B „Grün- und Freiflächen“ zu verstehen. Dabei verschieben sich die Schwerpunkte vor allem dadurch, dass die Maßnahme „Kleiner Tiergarten - Ottopark“ in den letzten Jahren umgesetzt und mit der Freiflächengestaltung rund um die Heilandskirche im Jahr 2018 vollends abgeschlossen werden konnte. Die zentrale Freifläche im Gebiet ist damit erneuert, sodass sich weitere Maßnahmen hier auf die Pflege, die Entwicklung und den Erhalt dieser Fläche als auch auf die Mobile Sozialarbeit und Konfliktvermeidung konzentrieren. Eine Schwerpunktverschiebung erfolgt hin zur Betrachtung des kleinteiligeren öffentlichen und privaten Grüns. Dazu zählen neben den Grünflächen im eigentlichen Sinne auch die Schaffung von Grünverbindungen sowie die Förderung erhöhter Grünanteile auf privaten Grundstücken.

Neben der Flächenertüchtigung fallen die Aspekte der Klimaanpassung und des Klimaschutzes unter dieses Handlungsfeld. Dazu zählen insbesondere:

- Der Erhalt und – soweit erforderlich – die Qualifizierung der öffentlichen Grünflächen unter besonderer Beachtung von Pflege, Müllbeseitigung und Kriminalitätsprävention
- Ermöglichung und Förderung von Wässerungs-, Pflege- und ggf. auch Überlassungsvereinbarungen mit Anliegerinitiativen
- Die Aufwertung privater Freiflächen durch Entsiegelung, gärtnerische Gestaltung und Pflege unter Einbeziehung von Nutzer\*innen und Interessierten
- Die Schaffung von Speicherflächen und -anlagen, die den ungenutzten Abfluss von Niederschlagswasser in die Kanalisation reduzieren und deren Überlauf vermeiden helfen
- Der sukzessive Ersatz abgängiger Bäume, Sträucher und Pflanzen durch klimastressresistente Arten, die mit bedachten Blühfolgen Vögeln und Insekten Unterschlupf und Nahrung bieten

Neben den Grünflächen im engeren Sinne, umfasst das Handlungsfeld auch die Qualifizierung von Spiel- und Stadtplätzen. Die zu den Schulen oder Kitas zugehörigen Höfe werden hingegen im Handlungsfeld Soziale Infrastruktur behandelt.

### Ziele und Konzept

#### Ziele im Handlungsfeld V – Grün- und Freiflächen

- 1. Stärkung der Grünverbindung**
  1. Entwicklung eines Leitsystems
- 2. Erhöhung des Grünanteils auf privaten und öffentlichen Flächen**

### 3. Erhalt und Qualifizierung der öffentlichen und privaten Grünflächen

Der Leitsatz „klimafreundliche Entwicklung und Vernetzung“ verdeutlicht einmal mehr den kleinteiligen Schwerpunkt dieses Handlungsfeldes. Es geht im Wesentlichen darum, die vorhandenen, übergeordneten Grünflächen, wie z.B. den Fritz-Schloß-Park, den Kleinen Tiergarten oder den Stadtpark Moabit zu verbinden und so erlebbarer zu machen. Dieses Ziel dient nicht nur der Stärkung der Flächen selbst, sondern auch der Stärkung und Erhöhung des Grünanteils der Straßen und Wege im Gebiet.

Ergänzender Aspekt ist es, den Grünanteil bei privaten und öffentlichen Flächen, wie Hinterhöfen, Vorgärten, Fassaden, Dächern, Stadt- und Spielplätzen zu erhöhen. Hierzu können insbesondere Kooperationsprojekte beitragen, die im Rahmen des Begrünungsprogramms realisiert werden.

Nicht zuletzt sollen die vorhandenen Grünflächen erhalten und qualifiziert werden. Für einige Grünflächen, wie der Essener Park, der Ehrenfriedhof in der Wilsnacker Straße oder die Jugendverkehrsschule ist u.a. auch die öffentliche Zugänglichkeit zu klären.

#### **ÜHF: Koordinieren, Kommunizieren, Zusammenarbeiten**

Das im Gebiet aktive Unternehmensnetzwerk verfolgt mit seinem Konzept „Green Moabit“ ganz ähnliche Zielstellungen auf der Ebene der nachhaltigen Unternehmensgestaltung im Stadtraum. Die Gruppe ist aus dem von 2011 bis 2014 erarbeiteten Stadtteilentwicklungskonzept gewachsen und betrachtet den gesamten Stadtraum Moabit West. In enger Kooperation mit den lokalen Akteuren - Unternehmern, Grundstückseigentümern und Anwohnerinitiativen - und unter Beteiligung der Fachverwaltungen des Bezirks sowie des Landes Berlin soll Moabit West bei der Entwicklung zu einem zukunftsfähigen innerstädtischen Gewerbestandort unterstützt werden. Die räumliche Ausweitung dieser Idee auf das Aktive Zentrum Turmstraße und somit eine engere Zusammenarbeit mit den entsprechenden Akteuren ist daher im Rahmen dieser ISEK-Fortschreibung zur Zielerreichung vorgesehen.

Auch die Akteure vor Ort, also MieterInnen, EigentümerInnen oder Gewerbetreibende sind wichtige PartnerInnen, gerade wenn es um Kooperationsprojekte im Rahmen des Begrünungsprogramms geht.

In der Stadtteilvertretung war das Thema „Grün“ in den vergangenen Jahren im ganz besonderen Maße ein Schwerpunkt. Ihre Einbeziehung in den weiteren Planungsprozess und ggf. ihre Unterstützung mit ehrenamtlichem Engagement zur Pflege sollte weiterhin unterstützt werden.

## Maßnahmen

Als bauliche Maßnahmen sind folgende Projekte geplant:

- V. 1. Qualifizierung der Grün- und Radwegeverbindungen
- V. 2. Sanierung des Ehrenfriedhofs Wilsnacker Straße
- V. 3. Erneuerung des Spielplatzes Elberfelder Straße
- V. 4. Essener Park

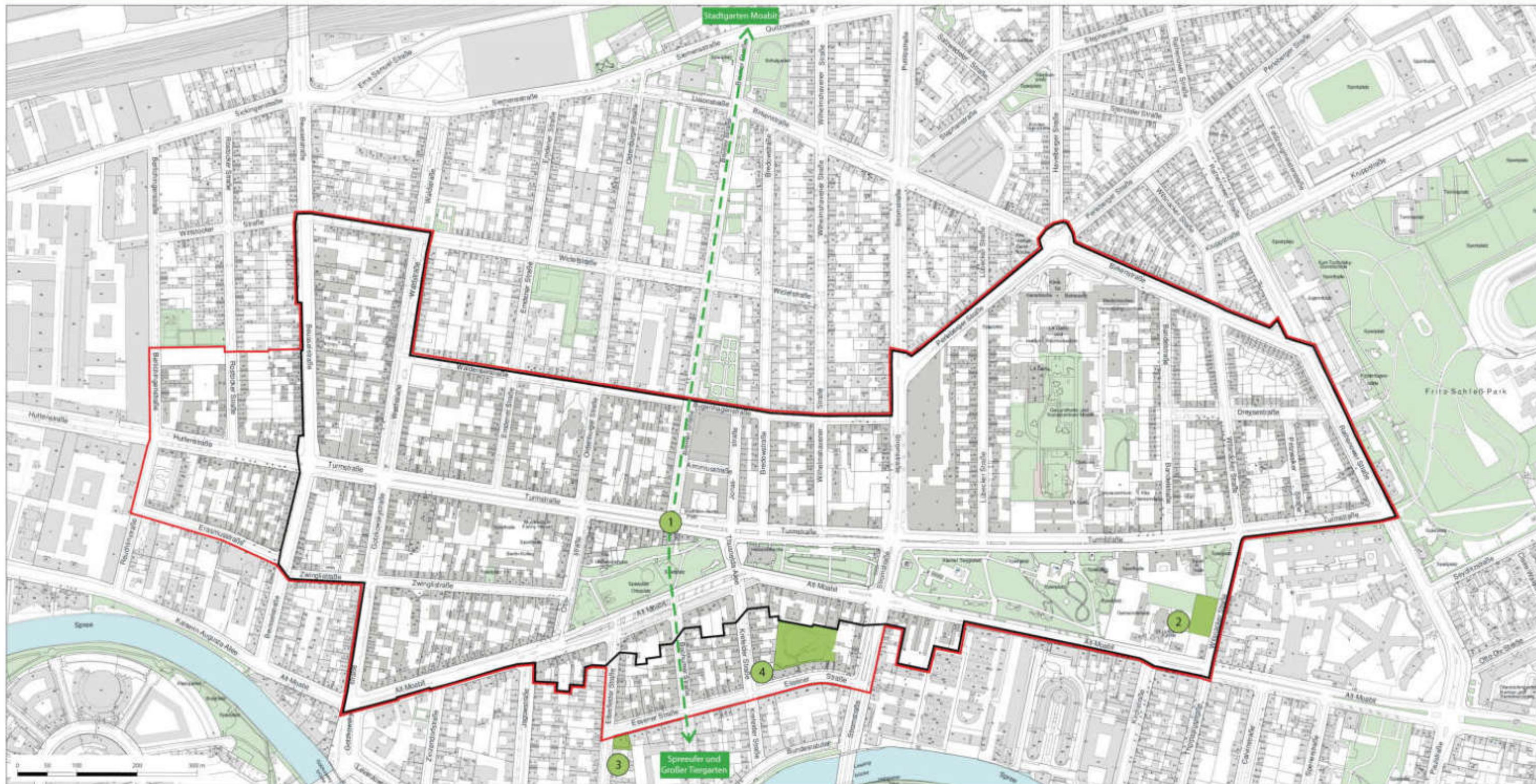
Als konzeptionelle Untersuchung und nicht zu verortende Maßnahme sind in diesem Handlungsfeld folgende Maßnahmen vorgesehen:

- V. 5. Prüfung der Erweiterung des Projekts „Green Moabit“
- V. 6. Aktive Ansprache von GrundstückseigentümerInnen zur Umsetzung des Begrünungsprogramms
- V. 7. Entwicklung eines Leitsystems durch Grünverbindungen
- V. 8. Ergänzung von Straßenbäumen









### Geplante Bauliche Maßnahmen

#### Grün- und Freiflächen

- 1 Qualifizierung der Grün- und Radwegeverbindung
- 2 Sanierung des Ehrenfriedhofs Wilsnacker Straße
- 3 Erneuerung des Spielplatzes Eberfelder Straße
- 4 Essener Park

### Konzeptgebiet

- Kooperations- und Begrünungsprogramm im Fördergebiet Aktives Zentrum\*

\* ohne Verortung

### Basisinformationen

- Aktives Zentrum Turmstraße
- Sanierungsgebiet Turmstraße
- bebaute Flächen innerhalb des Aktiven Zentrums
- bebaute Flächen außerhalb des Aktiven Zentrums
- bestehende Grünfläche



Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP GmbH **KoSP**

## Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für das Aktive Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße





## **Übergreifendes Handlungsfeld (ÜHF): Koordinieren, Kommunizieren, Zusammenarbeiten**

### **Profil und Handlungsansatz**

Das übergreifende Handlungsfeld „Koordinieren, Kommunizieren, Zusammenarbeiten“, hier als ÜHF abgekürzt, ist auf der einen Seite ganz selbstverständlich, auf der anderen Seite doch etwas Besonderes. Es ist nicht gleichzusetzen mit den städtebaulichen Themen und Handlungsfeldern zuvor, nicht abgrenzbar und doch so wichtig für den integrierten Handlungsansatz in der Städtebauförderung und der Berliner Stadtentwicklung.

Die Ziele und das Konzept ergeben sich im Falle dieses Handlungsfeldes bereits aus seinem Titel. Bei allen Maßnahmen und Projekten im Aktiven Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße ist dieses übergreifende Handlungsfeld Grundlage der Umsetzungsstrategie. Der Schwerpunkt der Vernetzung liegt bei den lokalen Akteuren, also den Anwohnern, Eigentümern bzw. Eigentümergemeinschaften, Mietern und Gewerbetreibenden. Wichtig für die gemeinsame Zusammenarbeit wird auch sein, vorhandene Netzwerke zu nutzen und diese wiederum zu unterstützen. So sollen auch die sozialen und kulturellen Initiativen und Vereine im Gebiet sowie die funktionierenden Nachbarschaften eine zentrale Rolle in der gemeinsamen Abstimmung spielen. Diese wurden in den zuvor erläuterten Handlungsfeldern jeweils benannt. So zählen hierzu beispielhaft Vereine wie der Moabiter Ratschlag, Nachbarschaftsinitiativen, kulturelle Initiativen wie das Kino für Moabit oder die Händlerinitiative TIM. Insgesamt folgt der Netzwerkgedanke einem einfachen Ansatz: die Entwicklung gemeinsamer Ideen sowie die Stärkung des sozialen Zusammenhalts über Altersgrenzen und Herkunft hinweg.

Trotzdem gibt es einige Maßnahmen die ganz klar diesem Handlungsfeld zuzuordnen sind. Dies ist möglich, da ihre Zielstellungen in Gänze denen dieses Handlungsfeldes entsprechen: sie sollen einer besseren Kommunikation, der engen Zusammenarbeit, der Bildung und Zusammenarbeit mit Netzwerken sowie im Wesentlichen der gemeinsamen Gestaltung und Entwicklung des Sanierungs- und Fördergebiets Turmstraße dienen.

### **Maßnahmen**

- VI. 1.      Geschäftsstraßenmanagement
- VI. 2.      Prozesssteuerung
- VI. 3.      Öffentlichkeitsarbeit
- VI. 4.      Stadtteilzeitung
- VI. 5.      Homepage

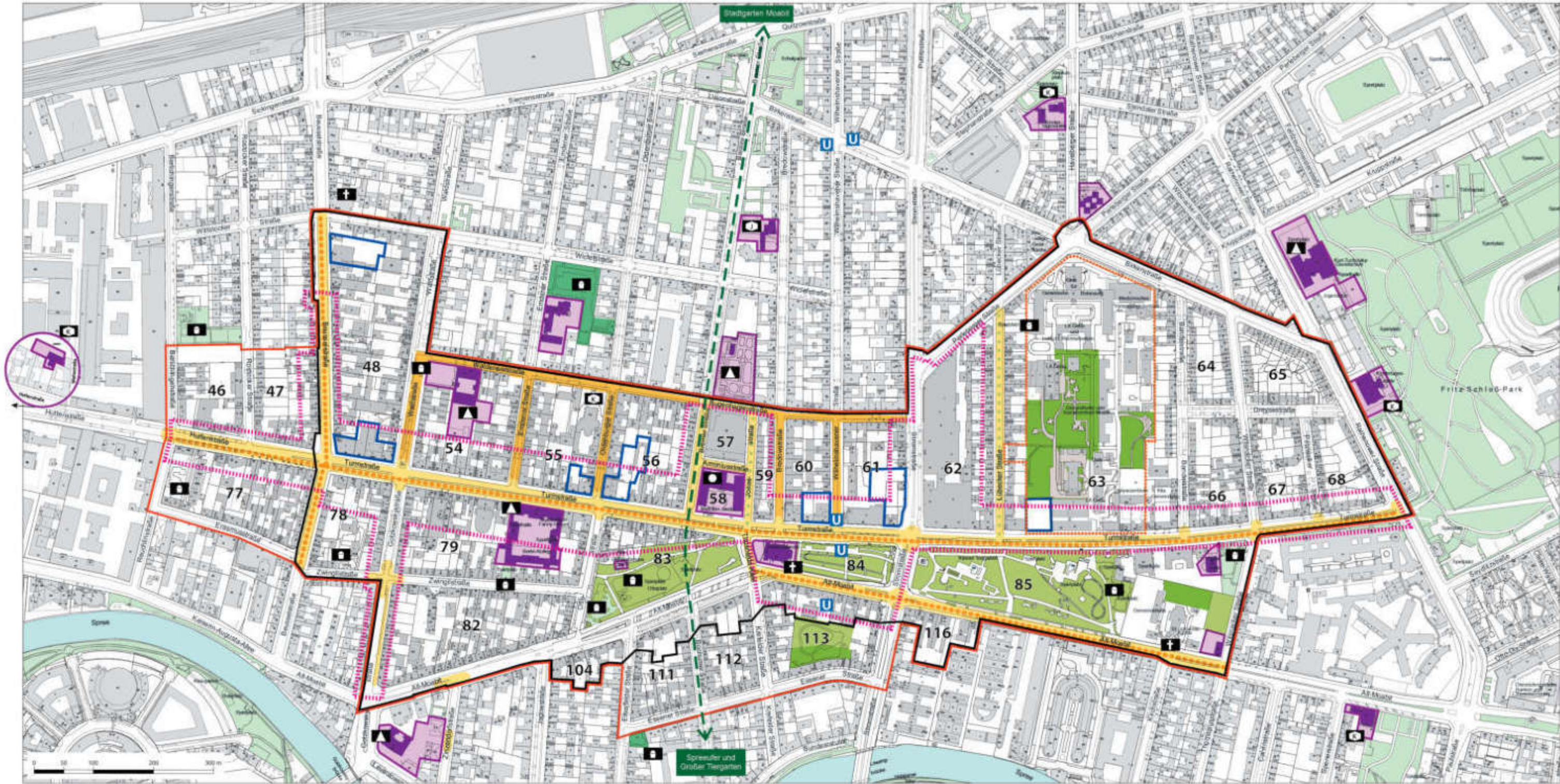


## **4.3 Entwicklungskonzept**

Im Entwicklungskonzept sind die Ziele aus den einzelnen Handlungsfeldern (I - V) zusammenfassend dargestellt.







Entwicklungsziele Grün- und Freiflächen	Verkehr / Straßenraum	Bereiche städtebaulicher Entwicklung	Konzepte	programmrelevante Infrastrukturen	Basisinformationen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Neugestaltung der öffentlichen Grünflächen</li> <li>Erhalt / Stärkung der privaten, öfftl. zugänglichen Grünflächen</li> <li>Neugestaltung der öffentlichen Spielplätze</li> <li>Neupflanzungen von Straßenbäumen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum (z.B. Gehwegvorstreckungen)</li> <li>Herstellung von Radverkehrsanlagen</li> <li>punktueller Maßnahmen im Straßenraum</li> <li>Herstellung einer Grün- und Radwegeverbindung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>bauliche Nachverdichtung</li> <li>Stärkung sozialer und kultureller Infrastruktur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geschäftsstraßenkonzept und Stärkung des Zentrumsbereichs</li> <li>Blockkonzept</li> <li>Gestaltfibel für die Turmstraße *</li> <li>Kooperations- und Begrünungsprogramm im Fördergebiet Aktives Zentrum*</li> </ul> <p>* ohne Verortung</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Spielplatz</li> <li>öffentliche Verwaltung</li> <li>Bildungseinrichtung</li> <li>Kindertagesstätte</li> <li>Kinder- und Jugendfreizeit</li> <li>Gesundheitseinrichtung</li> <li>Kirche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aktives Zentrum Turmstraße</li> <li>Sanierungsgebiet Turmstraße</li> <li>bebaute Flächen innerhalb des Aktiven Zentrums</li> <li>bebaute Flächen außerhalb des Aktiven Zentrums</li> <li>bestehende Grünfläche</li> <li>85 Blocknummern</li> </ul>

Koordinationsbüro für  
Stadtentwicklung und  
Projektmanagement -  
KoSP GmbH

## Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für das Aktive Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße

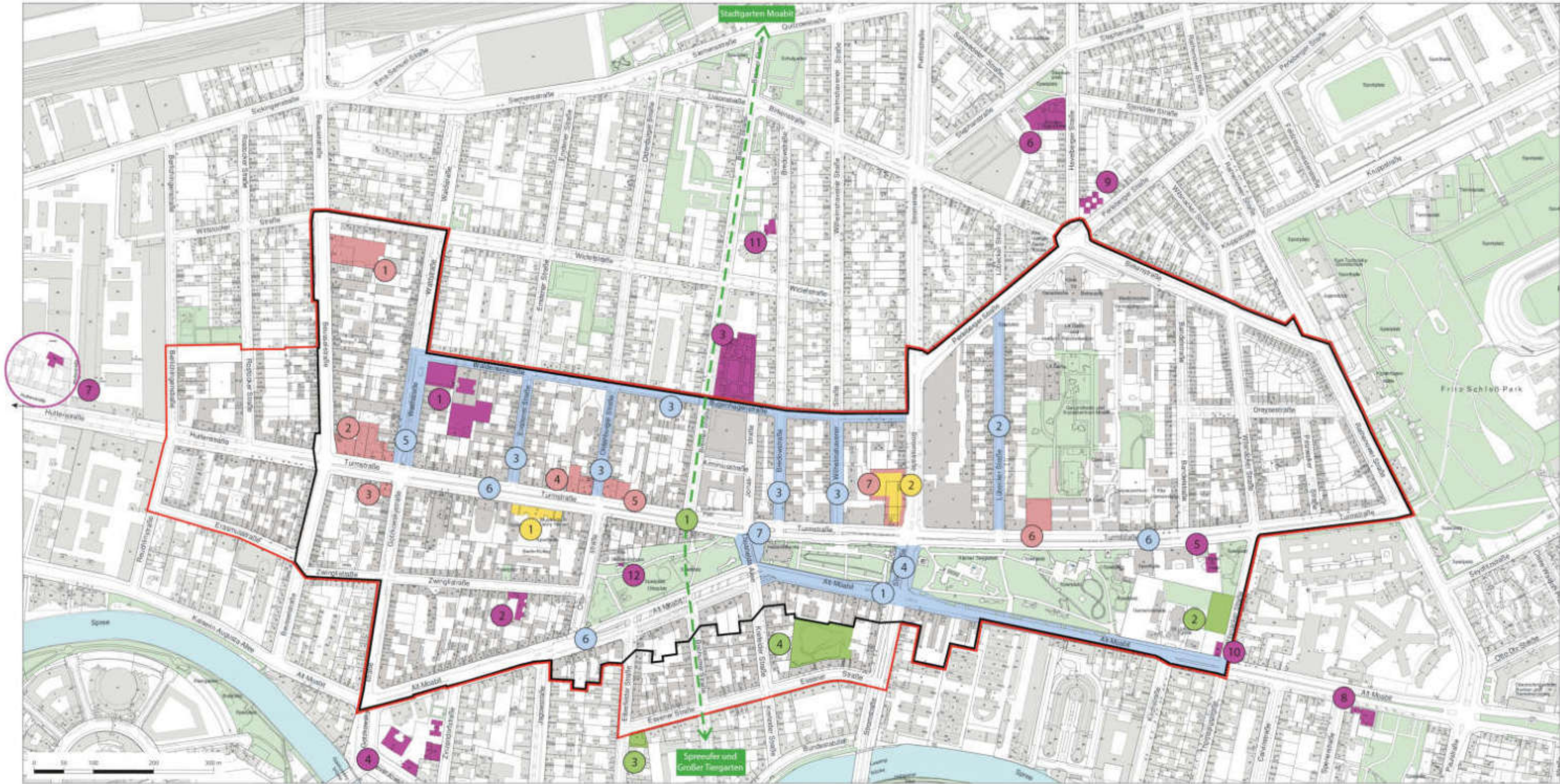


## **4.4 Maßnahmenplan**

Die einzelnen baulichen Maßnahmen aus den Handlungsfeldern I – V sind im Maßnahmenplan zusammengefasst. Ihre Nummerierung entspricht ihrer Darstellung im Text zu Kapitel 7.







### Geplante Bauliche Maßnahmen

#### Handel, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur

- 1 Turmstraße 75 (Brüder-Grimm-Haus) - Bauliche Entwicklung des Gebäudes zu einem Bildungs- und Kulturzentrum
- 2 Neubebauung Turmstraße 28 als Wohn- und Geschäftshaus auf dem ehemaligen Hertie-Gelände

#### Soziale Infrastruktur und Nachbarschaft

- 1 Sanierung der Carl-Bolle-Grundschule / Schulhoföffnung

- 2 Sanierung der ehemaligen Wartburg-Grundschule
- 3 Nutzungsstrukturelle Entwicklung und Sanierung der Jugendverkehrsschule Moabit
- 4 Sanierung der Miriam-Makeba-Grundschule
- 5 Sanierung der Turnhalle der ehemaligen Breitscheid-Oberschule
- 6 Erneuerung / Erweiterung der Kita Havelberger Straße 21
- 7 Sanierung der Kita Huttenstraße 22a
- 8 Sanierung der Kita Alt-Moabit 117a

- 9 Erweiterung bzw. Ersatzneubau der Bruno-Lösche-Bibliothek
- 10 Infrastrukturelle Entwicklung Alt-Moabit 23
- 11 Herstellung der Barrierefreiheit im Wolfgang-Scheunemann-Haus
- 12 Ehemaliges Toilettenhaus Ottopark

#### Wohnen und Bauen

- 1 bis 7 Städtebauliche Neuordnung / Nachverdichtung

### Straßenräume und Verkehr

- 1 Umbau der Straße Alt-Moabit
- 2 Gestaltung des Straßenraums Lübecker Straße
- 3 Qualifizierung der Nebenstraßen nördlich der Turmstraße, Erhöhung der Schulwegsicherheit
- 4 Umbau Knoten Stromstraße
- 5 Umgestaltung des Einmündungsbereichs der Waldstraße
- 6 Ergänzung Fahrradstellplätze in der Turmstraße und Alt-Moabit

### Grün- und Freiflächen

- 7 Stadtplatz Thusneldaallee
- 1 Qualifizierung der Grün- und Radwegeverbindung
- 2 Sanierung des Ehrenfriedhofs Wilsnacker Straße
- 3 Erneuerung des Spielplatzes Elberfelder Straße
- 4 Essener Park
- 5 Kooperations- und Begrünungsprogramm im Fördergebiet Aktives Zentrum\*

### Basisinformationen

- Aktives Zentrum
  - Sanierungsgebiet
  - bebaute Flächen innerhalb des Aktiven Zentrums
  - bebaute Flächen außerhalb des Aktiven Zentrums
  - bestehende Grünfläche
- \* ohne Verortung



Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement - KoSP GmbH

## Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für das Aktive Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße





## 4.5 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Bezirk: Gesamtmaßnahme:		Mitte Turmstraße		Angaben in T€				
KGR		Kosten- schätzung der RVO	Kosten- schätzung neu	Ausgaben und bestehende Verpflichtungen bis 31.12.2018	Restkosten	Finanzplanung		
						2019	2020	2021
<b>1</b>	<b>Vorbereitung, Abschluss</b>	<b>691</b>	<b>1.500</b>	<b>1.005</b>	<b>495</b>	<b>155</b>	<b>60</b>	<b>35</b>
11	Vorbereitende Untersuchung und integrierte Entwicklungskonzepte	41	200	68	132	95		
12	Weitere Vorbereitung, Abschluss	650	1.300	937	363	60	60	35
<b>2</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>1.750</b>	<b>710</b>	<b>241</b>	<b>469</b>	<b>50</b>	<b>150</b>	<b>50</b>
21	Grunderwerb, Bodenordnung							
22	Umzug von Bewohnern und Betrieben, Härteausgleich, Entschädigung		300	195	105	20	20	20
23	Freilegung von Grundstücken		10	7	3			
26	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	1.750	400	39	361	30	130	30
<b>3</b>	<b>Ausgaben für Baumaßnahmen</b>	<b>25.472</b>	<b>106.475</b>	<b>29.413</b>	<b>75.687</b>	<b>855</b>	<b>1.200</b>	<b>1.115</b>
31	Modinst Wohn- und Gewerbegebäuden		300	22	278	50	50	50
33	Errichtung und Änderung Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, öffentlicher Raum, davon:	25.472	104.175	27.723	75.077	755	1.100	1.015
331	soziale und kulturelle Infrastruktur	9.614	78.717	10.668	68.049			
332	Grünanlagen und Spielplätze	7.918	11.468	10.583	865			20
333	Erschließungs- und Verkehrsanlagen, Versorgung	7.940	13.990	6.472	6.163	755	1.100	995
34	Verlagerung oder Änderung von Betrieben							
36	Sonstige Maßnahmen		2.000	1.668	332	50	50	50
<b>4</b>	<b>Aktivierung, Beteiligung Dritter</b>	<b>1.300</b>	<b>1.300</b>	<b>641</b>	<b>659</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>80</b>
41	Gebiets- u. Verfügungsfonds	300	300	130	170	10	10	10
42	Standortstärkung, Aktivierung, Profilierung	1.000	1.000	511	489	70	70	70
<b>5</b>	<b>Aufgabenerfüllung für Berlin</b>	<b>3.300</b>	<b>5.000</b>	<b>3.147</b>	<b>1.853</b>	<b>350</b>	<b>350</b>	<b>350</b>
51	Vergütung Sanierungsträger							
52	Vergütung Gebietsbeauftragte	2.200	3.700	2.374	1.326	300	250	250
53	Vergütung Geschäftsstraßenmanagement	1.100	1.300	773	527	50	100	100
<b>SUMME</b>		<b>32.513</b>	<b>114.985</b>	<b>34.447</b>	<b>79.163</b>	<b>1.490</b>	<b>1.840</b>	<b>1.630</b>

### Kosten- und Finanzierungsübersicht der ISEK-Fortschreibung- Infrastrukturmaßnahmen Berlins

Bezirk: **Mitte**  
Gesamtmaßnahme: **Turmstraße S0 112**

Kapitel/Titel		Neubau Erweiterung	KGR	Investition/Baumaßnahme	a b c	Gesamt- kosten	finanziert bis 2018	noch zu finanzieren	Programmplanung			Priorität
1	2								2019	2020	2021	
4011	71502	X	3312	Rathenower Str. 16-17, Kinder- und Jugendfreizeitheim	c	86		86				
K II	70931 1240 89372	X	3312	Rathenower Str. 15, Sanierung Kita Gebäude und Freifläche	a	1.648	1.648					
K II	70931 1240 89372	X	3312	Emdener Str. 11-15, Sanierung Kita Gebäude und Freifläche	a	1.267	1.267					
4200	89306 1240 89372	X	3312	Havelberger Str. 21, Sanierung und Erweiterung Kita Gebäude	a	5.509	5.509					
1240	89372	X	3312	Havelberger Str. 21, Sanierung der Freifläche	c	366	366					1
1240	89372	X	3312	Kita Huttenstr. 22, Teil-Sanierungs- maßnahmen	c	250		250				3
1240	89372	X	3312	Kita Alt Moabit 117a, Sanierung, Platzerweiterung	c	3.360		3.360				1
1240	89372	X	3312	Alt-Moabit 23, Umbau ehem. Turnhalle, Mehrfachnutzung, Neubau Kita	c	3.200		3.200				1
1240	89372 4200 89331	X	3312	Bredowstr. 32, Wolfgang-Scheunemann- Haus, Teilsanierung Jugendfreizeiteinrichtung	a	352	352					
<b>Summe Kostengruppe 3312 / Jugend und Familie</b>						<b>16.038</b>	<b>9.142</b>	<b>6.896</b>				

## Kosten- und Finanzierungsübersicht der ISEK-Fortschreibung- Infrastrukturmaßnahmen Berlins

Bezirk: **Mitte**Gesamtmaßnahme: **Turmstraße S0 112**

Angaben in T€

Kapitel/Titel	Neubau Erweiterung	KGR	Investition/Baumaßnahme	a b c	Gesamt- kosten	finanziert bis 2018	noch zu finanzieren	Programmplanung			Priorität	
								2019	2020	2021		
1	2	3	4	5	7	8	9	10	11	12	13	14
4011	71502	X	3312	Rathenower Str. 16-17, Kinder- und Jugendfreizeitheim	c	86		86				
		X	3313	Turmstr. 75, Aufwertung Kulturstandort Brüder-Grimm-Haus	c	17.000		17.000				1
		X	3313	Sanierung /Neubau Bruno-Lösche-Bibliothek		10.000		10.000				1
<b>Summe Kostengruppe 3313 / Kultur</b>						<b>27.000</b>		<b>27.000</b>				
		X	3315	Turmstr. 86, Sanierung Turnhalle	c	1.500		1.500				
3701 2710	70106 70900	X	3314	Waldenser Str. 21, Schulsanierung Carl-Bolle-GS	b	13.632	816	12.816				3
3701 2710	70106 70900	X	3314 3315	Zwinglstr. 37, Sanierung ehem. Wartburg GS und Sanierung Turnhalle	b	13.700		13.700				2
3701 2710	70106 70900	X	3314	Zinzendorfstr. 15-16, Schulsanierung Miriam-Makeba-GS	b	5.512		5.512				2
1240	89372	X	3314	Zinzendorfstr. 15-16, Sanierung Schulhof	c	600	600					2
		X	3314	Jugendverkehrsschule, Konzept	c	50		50				1
1240	89372	X	3314	Waldenser Str. 27, Apostel Paulus GS, Neugestaltung Schulhof	a	685	110	575				1
<b>Summe Kostengruppe 3314 / Schule, Berufswesen</b>						<b>35.679</b>	<b>1.526</b>	<b>34.153</b>				
<b>Summe Kostengruppe 3316/ Soziales</b>												
1240	89372	X	332	Umgestaltung Kleiner Tiergarten/ Ottoplatz, Sanierung/Qualifizierung Spielplätze, Freifläche Heilandskirche	a	9.260	9.260					1
1240	89372	X	332	Sanierung/Qualifizierung Spielplätze	c	700	125	575				2
1240	89372	X	332	Erneuerung Parkbänke	a	60	60					
1240	89372 89372	X	332	Spielhaus im Ottopark	a	748	748					
1240	89372 89372	X	332	ehem. Toilettenhaus im Ottopark (Sanierung/Abriss)	a	100		100				2
1240	89372	X	332	Begrünungsprogramm	a	250	40	210				1
1240	89372	X	332	Sanierung Ehrenfriedhof, Wilsnacker Straße	a	350		350				3
<b>Summe KGR 332 / Grünanlagen und Spielplätze</b>						<b>11.468</b>	<b>10.233</b>	<b>1.235</b>				
1240 4200	89372 89305	X	333	Verkehrskonzept: Umgestaltung Turmstraße (Radfahrstreifen, Querungen, Seitenbereiche, Kreuzungsombau)	c	5.430	4.062	1.368				1
1240 4200	89372 89305	X	333	Straße Alt-Moabit (Radfahrstreifen, Querungen, Seitenbereiche, Kreuzungsombau)	c	2.000		2.000				2
1240 4200	89372 89305	X	X	333	Straßen um Arminiusmarkthalle, "Stadtplatz Arminiusstraße"	a	2.370	2.370				
		X	333	Stadtplatz Thusneldaallee	c	290		290				3
1240	89372	X	333	Neugestaltung, Verkehrsberuhigung und Begrünung Lübecker Straße		2.400		2.400				1
		X	333	Umbau von Straßen zur Erhöhung der Schulwegsicherheit, Qualifizierung von Nebenstraßen	c	950	40	910				2
1240	89372	X	333	Umbau Einmündungsbereich Waldstraße	c	500		500				3
		X	333	Qualifizierung Radwege/Freizeitroute	c	50		50				2
<b>Summe Kostengruppe 333 / Verkehrsanlagen, öffentlicher</b>						<b>13.990</b>	<b>6.472</b>	<b>7.518</b>				
ausfinanziert					a	22.599	21.364	1.235				
in I-Planung eingestellt					b	32.844	816	32.028				
geplante Investition					c	36.332	5.193	31.139				
<b>Summe soziale und kulturelle Infrastruktur (KGR 331)</b>						<b>78.717</b>	<b>10.668</b>	<b>68.049</b>				
<b>Summe öffentlicher Raum (KGR 332 und 333)</b>						<b>25.458</b>	<b>16.705</b>	<b>8.753</b>				
<b>Gesamtsumme</b>						<b>104.175</b>	<b>27.373</b>	<b>76.802</b>				



## 4.6 Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zur ISEK-Fortschreibung

Im Zeitraum 01.09.2018 bis 21.10.2018 fand die Bürgerbeteiligung zur ISEK-Fortschreibung statt, die von vielen Interessenten genutzt wurde. Im Rahmen des Moabiter Kiezfestes am 01.09.2018 konnten rund 300 Passanten zur ISEK-Fortschreibung angesprochen und über ihren Inhalt an Ausstellungstafeln informiert werden. Ausliegende Ansichtsexemplare der aktuellen Diskussionsfassung konnten dabei eingesehen werden. Mit Fragen, Hinweisen und Kritikpunkten konnten sich Interessierte dabei direkt an die anwesenden Mitarbeiter der Prozesssteuerung sowie Mitarbeiter des Bezirksamtes Mitte wenden oder diese schriftlich anonymisiert einreichen. Mit nummerierten Klebepunkten konnten Interessierte ihre Handlungsschwerpunkte räumlich auf der Gebietskarte verorten. Die betreute Ausstellung wurde in den folgenden Wochen bis zum 19. Oktober 2018 im Stadtteiladen Moabit fortgesetzt, wobei Interessierte die Diskussionsfassung des ISEK auch unter [www.turmstraße.de](http://www.turmstraße.de) einsehen konnten und ihre Stellungnahmen auch per E-Mail an die Prozesssteuerung senden konnten. Bis zum 21.10.2018 wurden 25 schriftliche Stellungnahmen eingereicht, die anonymisiert auf [www.turmstraße.de](http://www.turmstraße.de) zum Nachlesen eingestellt wurden.



Ab:222: Gesetzte Handlungsschwerpunkte aus dem Beteiligungsprozess auf der Gebietskarte

Bei der Auswertung der Stellungnahmen wurde deutlich, dass sich das Gros der Stellungnahmen auf beobachtete Probleme mit konkreten Lösungsvorschlägen vor allem im *Handlungsfeld IV - Straßenräume & Verkehr* konzentriert. Insbesondere Probleme bei der Unterhaltung und Pflege von Straßenräumen und Grünflächen sowie Probleme bei der Ahndung von Regelverstößen im Straßenverkehr

und bei der Nutzung des öffentlichen Raumes stehen dabei im Vordergrund. Sie berühren damit selten die Planungsebene eines ISEK sondern fallen in den Bereich der Regelungs- und Unterhaltungsaufgaben der jeweiligen Fachämter des Bezirksamtes Mitte.

Im Folgenden werden die Kernaussagen der eingereichten Stellungnahmen stichpunktartig als Hinweis, Frage oder Forderung komprimiert und inhaltlich dem Handlungsfeldern zugeordnet. Mit einem Pfeilsymbol wird die Berücksichtigung der jeweiligen Stellungnahme markiert.

#### **Handlungsfeld IV - Straßenräume & Verkehr**

1. Hinweis: Illegales Gehwegparken in den Kreuzungs- und Einmündungsbereichen der Bremer Straße, Waldstraße und Bugenhagenstraße, Anregung von Pollern und Fahrradbügeln in diesen Bereichen
  - Hinweis und Anregung wurde an Straßen- und Grünflächenamt weitergeleitet
  - Anregung wird Teil der Maßnahme IV.3 des ISEK Turmstraße
  - Anregung fließt in IEK Nahraum Bremer Straße ein
2. Anregung von Fahrradbügel in der gesamten Bremerstraße
  - Anregung wird Teil der Maßnahme IV3 des ISEK Turmstraße
  - Anregung wurde an Straßen- und Grünflächenamt weitergeleitet
  - Anregung fließt in IEK Nahraum Bremer Straße ein
3. Anregung von mehr Radabstellanlagen aber nicht parallel zu parkenden Autos, da sonst Querung mit Kinderwagen und Rollatoren kaum möglich erscheint wie u.a. in der Krefelder Straße → Anregung fließt in generelle Verkehrsplanung ein
4. Anregung: Verlagerung von Radabstellanlagen vom Gehweg auf die Straße, da die vorhanden z.T. schmalen Gehwegbreiten den Fußverkehr kaum mehr aufnehmen können → Anregung fließt in generelle Verkehrsplanung ein
5. Anregung einer einheitlicher Gestaltung/Ausführung der Radbügel in Edelstahl. Momentan wechseln Ausführungsarten von Edelstahl über hell- und dunkelverzinkten Radbügel im Gebiet
  - Anregung fließt in generelle Verkehrsplanung ein, Prüfung durch zuständiges Fachamt
6. Anregung: Ausweisung verschiedener Nebenstraßen als Fahrradstraßen, u.a. Bochumer Straße und Bremer Straße
  - Anregung fließt in generelle Verkehrsplanung ein
  - Anregung fließt in IEK Nahraum Bremer Straße ein
7. Anregung einer fahrradfreundlicher Umgestaltung der Kopfsteinpflasterstraßen, da sonst Radfahrer auf Gehwege ausweichen, Vorschlag: Abschleifen des Kopfsteinpflasters, Verfüllung der Fugen mit Bitumen
  - Anregung fließt in generelle Verkehrsplanung ein
8. Anregungen: Bauliche Trennung von Auto- und Radverkehr bei neu auszuweisenden Radwegen, da Lieferverkehr und Kurzparker sonst darauf parken, wie z.B. in der Stromstraße
  - Anregung fließt in generelle Verkehrsplanung ein

9. Begrüßung der Maßnahme IV.3 - *Instandsetzung der Straßenräume nördlich der Turmstraße* verbunden mit der Frage: Warum Unterhaltungsmaßnahmen als AZ-Maßnahme geführt werden und nicht im Regelbetrieb des SGA stattfinden?
  - Instandsetzungsmaßnahmen zählen zu den Aufgaben der Bauunterhaltung. Es besteht hier die planerische Aufgabe, ggf. die Verkehrsberuhigungsmaßnahmen der 70er Jahre an die aktuellen Standards der Straßenraumaufteilung im Hinblick auf Radverkehr und Straßenmöblierung anzupassen.
10. Anregung: Umbau von PKW-Querparkplätzen zu Längsparkplätzen, damit der Verkehr in den dann breiteren Straßen besser abfließen kann
  - Anregung fließt in generelle Verkehrsplanung ein
11. Anregung: Senkung der Lärm- und Luftbelastung durch Tempo 30 auf allen Hauptstraßen sowie flächendeckende Verkehrsberuhigung und umfassende Fahrverbote
  - Anregung fließt in generelle Verkehrsplanung ein
12. Anregung: Zeitnahe Einführung und Überwachung einer Parkraumbewirtschaftung im gesamten Gebiet
  - Die Ergebnisse einer Studie zur Parkraumbewirtschaftung werden im 1. Halbjahr 2019 erwartet
  - Anregung fließt in generelle Verkehrsplanung ein
13. Anregung einer wirksamen Überwachung der Radfahrenden sowie wirksame Sanktionierung von illegalem Fahren auf Gehwegen
  - Anregung fließt in generelle Verkehrsplanung ein
14. Anregung: Verbreiterung des Gehweges als Aufstellfläche am südlichen U-Bahnhofausgang (gemeint ist vermutlich in Alt-Moabit)
  - Anregung fließt in generelle Verkehrsplanung ein
15. Anregung: Entfernung des Parksteifens am nördlichen U-Bahnhof-Eingang (gemeint ist vermutlich in Alt-Moabit) um diesen Bereich als Fahrspur zu nutzen, sowie Ergänzung von Fahrradstellplätzen in diesem Bereich
  - Anregung fließt in generelle Verkehrsplanung ein
16. Hinweis: aktuelle Staus am Knoten Stromstraße/Turmstraße sind auf Ampelumstellung zurückzuführen
  - Hinweis fließt in generelle Verkehrsplanung ein
17. Anregung: Integration der Vorgaben des Mobilitätsgesetzes bzgl. einer verbesserten Fahrradinfrastruktur (physische Barriere als Abgrenzung zu Autoverkehr)
  - Anregung fließt in generelle Verkehrsplanung ein
18. Anregung einer zügigen Verlängerung der Straßenbahnlinie M10 nach Jungfernheide über Mierendorffplatz
  - Anregung fließt in generelle Verkehrsplanung ein
19. Hinweis: Querung Stromstraße in Höhe Bugenhagenstraße nicht möglich; führt dazu, dass Radfahrer nach Norden auf falschem Radweg/Fussweg nutzen. Anregung nach Querungsmöglichkeit bzw. einem breiteren, zweispurigen Radweg
  - Anregung fließt in generelle Verkehrsplanung ein

20. Hinweis: Zu kurze Grünphasen der Fußgängerampeln im Bereich der Thusnelda-Allee zur Turmstraße, Jonasstraße und Straße Alt-Moabit  
→ Hinweis fließt in den Planungsprozess des Kreuzungsumbau im Rahmen der Straßenbahnverlängerung ein
21. Hinweis: illegales „Parken in zweiter Reihe“ oder auf Radwegen, Forderung: Sperrung der Pritzwalker Straße für den Durchgangsverkehr in der Zeit von 7 bis 14 Uhr  
→ Forderung fließt in generelle Verkehrsplanung ein
22. Anregung: Entfernung der irreführenden, da veralteten Radstreifenmarkierungen auf den Gehwegen der Turmstraße zwischen Waldstraße und Beusselstraße  
→ Umgestaltung der Gehwege und Entfernung der Markierung im 1. Halbjahr 2019
23. Anregung: Aufgabe der bestehenden Verkehrsplanung für den Kreuzungsbereich Beusselstraße-/Turmstraße bzw. Huttenstraße (Huttenulme)  
→ Anregung fließt in generelle Verkehrsplanung ein
24. Anregung von besserer Querungsmöglichkeit der Birkenstraße für Fußgänger im Bereich des Schul-Umwelt-Zentrum (SUZ)  
→ Anregung fließt in IEK Nahraum Bremer Straße ein
25. Anregung: Ausweisung/Beschilderung des Radwegs in der Waldstraße  
→ Anregung fließt in generelle Verkehrsplanung ein
26. Anregung: Entfernung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) aus der Turmstraße nach der Straßenbahnverlängerung um Aufenthaltsqualität und Verkehrsfluss zu gewährleisten, da die neuen Straßenquerschnitte zu eng für alle Verkehrsteilnehmer sind  
→ Anregung fließt in generelle Verkehrsplanung ein
27. Anregung eines neuen Verfahren zur Einrichtung eines autofreien, verkehrsberuhigten Stadtplatzes auf der jetzigen Thusnelda-Allee, nachdem die Straßenbahnplanungen in der Turmstraße abgeschlossen sind  
→ Anregung fließt in generelle Verkehrsplanung ein
28. Anregung: Stärke Berücksichtigung der Bedarfe bzw. Aufwertung der Straße Alt-Moabit zwischen Thusnelda-Allee und Gotzkowskystraße insbesondere im Hinblick auf Zustand der Geh- und Radwege, Lärm- und Abgasbelastung, Geschäftsentwicklung  
→ Anregung fließt in generelle Verkehrsplanung ein
29. Anregung: Ausbau der Radwege, Verbreiterung der Gehwege, insbesondere in der Straße Alt-Moabit, Stromstraße und Beusselstraße  
→ Anregung fließt in generelle Verkehrsplanung ein
30. Anregung: Ausweitung der Maßnahme M3 - ‚Instandsetzung der Straßenräume‘ auf die Bereiche südlich der Straße Alt-Moabit, insbesondere vollständig Verkehrsberuhigung des Westfälische Viertels  
→ Anregung fließt in generelle Verkehrsplanung ein
31. Anregung: Ergänzung der Abstell- und Anschließmöglichkeiten für Fahrräder in den Nebenstraßen  
→ Anregung fließt in generelle Verkehrsplanung ein
32. Anregung der Instandsetzung bzw. zügige Wiederinbetriebnahme defekter Straßenlaternen im Bereich Essener/Krefelder Straße dabei Erhalt der historischen Gaslaternen  
→ Anregung fließt in generelle Verkehrsplanung ein

## Handlungsfeld V- Grün & Freiflächen

33. Hinweis: Verwahrlosung des Transitbereiches KTO (zwischen Stromstraße und Heilandskirche) insbesondere der Rasenflächen, die nach Entfernung von ehemaligen Sträuchern nun von Passanten auch im 45-Grad-Winkel gekreuzt und überlaufen werden. Forderung eines neuen Verfahrens zur Umgestaltung/Aufwertung des KTO im Bereich zwischen Stromstraße und Thusnelda-Allee mit dem Ziel einer dauerhaften Aufenthaltsqualität für alle BürgerInnen  
→ Hinweis und Forderung wurde an Straßen- und Grünflächenamt weitergeleitet und fließen in die generelle Planung ein
34. Anregung zusätzlicher Parkbänke und Abfalleimer im Ottopark bis zur Thusnelda-Allee  
→ Anregung fließt in generelle Planung ein
35. Anregung nach Begrünung von Fassaden- und Brandwänden  
→ Anregung fließt in generelle Planung ein
36. Frage: Sind Ersatzpflanzungen der gefälltten Bäume vor Schultheiss Quartier in der Stromstraße geplant?  
→ Die Ersatzpflanzung erfolgten in der Winterperiode 2018/2019
37. Anregung: Keine Bebauung im „Essener Park“, Erhalt als geschützte Grünanlage, im Fachvermögen des Straßen- und Grünflächenamtes des Bezirks Mitte  
→ Anregung fließt in generelle Planung ein
38. Anregung: Erhalt des Essener Parks als öffentliche Grünfläche, Gewährleistung und langfristigen Sicherung der öffentlichen Zugänglichkeit und attraktiven Gestaltung durch den Bezirk Mitte  
→ Anregung fließt in generelle Planung ein
39. Hinweis: mangelhafte Baumpflege, absterbende Bäume Vermüllung und Verslumung der Innenhöfe im Bereich Wilsnacker Straße und Pritzwalker Straße  
→ Hinweis und Forderung wurde an Straßen- und Grünflächenamt weitergeleitet und fließen in die generelle Planung ein
40. Anregung: Bereich Senkgarten – Park braucht einen Platz für „Szeneleute“ und Flüchtlinge  
→ Forderung widerspricht der abgestimmten Planung einer Zonierung des KTO, ein Aufenthaltsbereich für die „Szene“ wurde im Mittelteil des KTO umgesetzt
41. Anregung der Neugestaltung und Öffnung des Geländes des Schul-Umwelt-Zentrums Moabit (SUZ) für die Öffentlichkeit  
→ Anregung fließt in IEK Nahraum Bremer Straße ein
42. Anregung: Unterstützung von ehrenamtlichem Engagement u.a. Parkpflegegruppen und Einbeziehung in den weiteren Planungsprozess  
→ Anregung fließt in generelle Planung ein

## Handlungsfeld II - Soziale Infrastruktur und Vernetzung

43. Anregung einer Festsetzung des JVS-Geländes im Bebauungsplan als Schule bzw. Spielplatz, um es dauerhaft vor Bebauung zu schützen  
→ Anregung fließt in IEK Nahraum Bremer Straße ein
44. Anregung einer teilweiser Öffnung Verkehrsschule für Bürger als öffentliche Grünfläche z.B. mit Öffnungszeiten, stadträumliche Anbindung/Öffnung zur Markthalle  
→ Anregung fließt in IEK Nahraum Bremer Straße ein



45. Anregung nach Erweiterung des AZ-Gebietes um die Fläche der JVS umso Möglichkeiten und Mittel für eine Weiterentwicklung zu beschaffen  
→ Anregung fließt in IEK Nahraum Bremer Straße ein
46. Anregung: Verkehrsschule: „irgendwie“ mehr öffnen und durchgängig machen  
→ Anregung fließt in IEK Nahraum Bremer Straße ein
47. Anregung: Aufnahme der konstruktiven Vorschläge zur bildungskulturellen Nutzung des Geländes der JVS ins ISEK (u.a. Vorschläge der damaligen „AG Beteiligung JVS Bremer Straße“ vom Dezember 2014)  
→ Anregung fließt in IEK Nahraum Bremer Straße ein
48. Anregung: Mehrfachnutzung des JVS-Geländes als Raum für generationsübergreifende Freizeitmöglichkeit  
→ Anregung fließt in IEK Nahraum Bremer Straße ein
49. Hinweis: Umbau der Turmstraße 75 zu einem modernen Kulturhaus ist besonders wichtig

### **Handlungsfeld III - Wohnen & Bauen**

50. Frage: Wurde über das Bauvorhaben Ex-Herti II Turmstraße/Ecke Stromstraße) öffentlich informiert?  
→ Über das Bauvorhaben wird in einer Bürgerinformationsveranstaltung am 06.08.2019 ab 17 Uhr im BVV-Saal des Rathaus Tiergarten informiert.
51. Anregung: Bauliche Grundstücksverdichtung nicht auf Kosten von Grün- und Brachflächen insbesondere im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse und extreme Hitzeperioden, aus diesem Grund Verzicht auf „vertiefende Prüfung baulicher Verdichtungspotentiale“.  
→ Anregung fließt in generelle Planung ein

### **Handlungsfeld I - Handel, Dienstleistung, Gastronomie und Kultur**

52. Anregung: Der Rückbau des Rathausgebäudes Mathilde-Jakob-Platz 1 und Herstellung der historischen Sichtbeziehungen zwischen der Markthalle und dem Kleinen Tiergarten soll im ISEK festgeschrieben und umgesetzt werden.  
→ Anregung wird bei zukünftigen Planungen berücksichtigt
53. Anregung eines Straßenflohmarkt im Gebiet analog zum Klausener Platz  
→ Anregung wird bei zukünftigen Planungen berücksichtigt
54. Anregung einer langfristigen Fortführung des Kiezfestes auch nach Ende des Sanierungsprozesses  
→ Forderung wird bei zukünftigen Planungen berücksichtigt
55. Frage nach negativen Folgen der Geschäftsverlagerung aus der Turmstraße in das Schultheiss Quartier  
→ Positive wie negative Effekte der Eröffnung des Schultheiss Quartiers sollen im zweiten Teil der Analyse von Image und Kund\_innenverhalten im Geschäftszentrum Turmstraße in 2020 vom Bezirksamt Mitte von Berlin ermittelt werden, wenn die Etablierungsphase des Einkaufszentrums voraussichtlich abgeschlossen ist.

### **Darstellungshinweise**

- 56. Hinweis zur Plandarstellung: Kenntlichmachung von U-Bahnhof-Eingängen Turmstraße  
→ Hinweis wurde im Fortschreibungsprozess berücksichtigt
- 57. BFF-Landschaftsplan II-L-10 Moabiter Insel in ISEK ergänzen und Aussagen dazu treffen  
→ Hinweis wurde im Fortschreibungsprozess berücksichtigt









## **1. relevante Maßnahmenblätter der VU nach Aktionsfeldern**

## Übersicht der Maßnahmen im Aktionsfeld A – Entwicklungen und Schlussfolgerungen

### A 1 Prozesssteuerung

- Programmkoordination und –steuerung
- Koordination der Programm- und Finanzplanung
- Überprüfung der Sanierungsziele und -effekte
- Evaluierung der Programmfortschreibung (Monitoring und Berichtswesen)
- Maßnahmenkoordination und -umsetzung
- Regelmäßige und maßnahmebezogene Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit
- Unterstützung bei der Wahl und Institutionalisierung der Stadtteilvertretung
- Bindeglied zwischen den Akteuren im Gebiet und der Verwaltung (siehe A 3) u.a. durch regelmäßige Teilnahme an Veranstaltungen der lokalen Akteursgruppen, der StV sowie Durchführung regelmäßiger Beiratsrunden
- Beratung, Stellungnahmen und Informationen zu den Vorhaben nach besonderem Städtebaurecht und zur städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach §§ 136 ff. BauGB
- Vorbereitung und Initiierung von Projekten und Maßnahmen
- Entwicklung von Leistungs- und Maßnahmenbeschreibungen
- Aktualisierung und Anpassung der Planungsinhalte an aktuelle Entwicklungen
- Fortschreibung der Kofi und des ISEK

### Schlussfolgerung für ISEK 2019

- Die Koordination, Umsetzung und Evaluierung aller Maßnahmen ist Aufgabe der Prozesssteuerung - damit ist sie keine „Maßnahme“ in diesem Sinne, sondern Aufgaben der Durchführung der Gesamtmaßnahme der Sanierung unter Anwendung des AZ-Förderprogramms (umsetzungsstrategische Aufgaben)
- Eine Kontinuität der Prozesssteuerung ist zur Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen und zur Erreichung der Programmziele unerlässlich
- Regelmäßige Anpassung der Arbeitsinhalte an aktuelle Entwicklungen
- Diese Aufgaben werden im übergreifenden Handlungsfeld (ÜHF) weitergeführt

## A 2 Geschäftsstraßenmanagement

- Stärkung des Geschäftszentrums Turmstraße nach innen und außen durch die Initiierung von Veranstaltungen, gemeinsamen Projekten und Aktionen mit ansässigen Gewerbetreibenden und weiteren Akteuren im Moabiter Zentrum
- Erarbeitung und Fortschreibung eines Geschäftsstraßenkonzepts Turmstraße inkl. Bestandsanalyse, Leitbild- und Zielentwicklung
- Unterstützung der Gewerbetreibenden
  - Standortmarketing durch z.B. Best-of-Moabit-Broschürenserie, Kiezkarte, TurmTüte, Weihnachts- und Frühjahrsaktionen
  - Etablierung des Kiezfestes als lokales Stadtteilfest
  - Initiierung, Etablierung und Verstetigung eines Händler-Netzwerks (TIM)
- Analyse und strategische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung
  - Bestandsmonitoring
  - Leerstandsmanagement
  - Begleitung der Umsetzung des Spielhallengesetzes
- Beratung, Multiplikator und Interessensvertretung der Gewerbetreibenden bei gebietsspezifischen Entwicklungen und Problemfeldern (Baumaßnahmen, Sicherheit)
- Betreuung des Verfahrens zum Gebietsfonds

### Schlussfolgerung für ISEK 2019

- Aufgabe des Geschäftsstraßenmanagements ist die Umsetzung von einzelnen, das Geschäftszentrum betreffenden Maßnahmen - damit ist sie keine „Maßnahme“ in diesem Sinne, sondern Aufgabe der Durchführung (Umsetzungsstrategie)
- Die Aufgaben des Geschäftsstraßenmanagements zur Verstetigung des Händlernetzwerkes müssen weiter intensiviert werden
- Regelmäßige Anpassung der Arbeitsinhalte an aktuelle Entwicklungen
- Die erfolgreichen Aktivitäten und Initiativen des Geschäftsstraßenmanagements müssen fortgesetzt werden
- Diese Aufgaben werden im übergreifenden Handlungsfeld (ÜHF) weitergeführt

### A 3 Öffentlichkeitsarbeit

- Durchführung zahlreicher maßnahmebezogener Veranstaltungen zur Information und Beteiligung der Öffentlichkeit über Analyse, Ergebnisse, Ziele und daraus abgeleitete Projekte wie:
  - Arminiusstraßenfest (2011), Eröffnung Spielplatz Ottopark (2012), Aktionen im Rahmen des Wettbewerbs Mittendrin (2013), Einweihung Trinkbrunnen und Aufenthaltsbereich der Szene im Kleinen Tiergarten (2014), Eröffnung des 6. Bauabschnitts Kleiner Tiergarten (2015), Eröffnung des 7. Bauabschnitts Kleiner Tiergarten (2016), Information- und Beteiligung zu allen bisher durchgeführten Maßnahmen im öffentlichen Raum (2011 – 2019)
- Programmimmanente Öffentlichkeitsarbeit, z.B.
  - Mitwirkung bei der Durchführung von Zentrenwerkstätten, Veranstaltungen im Rahmen des Tages der Städtebauförderung, Herausgabe der Eigentümerinformation, Informationsstände zum Förderprogramm z.B. beim Kiezfest
  - Mitwirkung an Veranstaltungen zu grundstücksübergreifenden Themen, wie z.B. Verkehr
- Rundgänge im Fördergebiet
- Institutionalisierung der lokalen Akteure durch eine Unterstützung bei der Einrichtung einer Stadtteilvertretung
- Vernetzung der lokalen Akteure mit den Fachverwaltungen
- Herausgabe einer Stadtteilzeitung durch eine unabhängige Redaktion (8x im Jahr, seit 2011)
- Erstellung, Aktualisierung und Pflege einer Homepage zur Information über das Gebiet
- Eröffnung eines Stadtteilladens vor Ort in 2016 zur regelmäßigen vor-Ort-Präsenz der Prozesssteuerung und des Geschäftsstraßenmanagements mit einem gezielten Informationsangebot, zur Nutzung durch die Stadtteilvertretung, zur Nutzung für lokale Akteure, Vereine und Initiativen



Abb. 6: Informationsstand zum Kiezfest 2017

### Schlussfolgerung für ISEK 2019

- Maßnahme hat Bestand
- künftige Betrachtung dieser Maßnahme unter der übergeordneten Querschnittsaufgabe „Netzwerken“
- die Stadtteilzeitung sowie der Stadtteilladen können künftig als Medien der Information und Vernetzung für die Bewohner Moabits stärker genutzt werden
- Diese Aufgaben werden im übergreifenden Handlungsfeld (ÜHF) weitergeführt

## A 4 Kleinteilige Projekte zur Förderung der Image- und Zentrumsentwicklung

- die Maßnahme hatte besonderes zu Beginn der Förderlaufzeit eine hohe Bedeutung, nicht zuletzt, weil sie als Startpunkt für die Netzwerk- und Stadtteilarbeit zu verstehen ist

### A 4.1 Entwicklung einer „Marke Turmstraße“

- die Entwicklung einer „Marke Turmstraße“ wurde zugunsten der Erarbeitung eines Kommunikationskonzepts für das Fördergebiet Turmstraße zurückgestellt; das Ziel der höheren Identifikation der lokalen Akteure mit ihrem Wohn- oder Arbeitsort hat Bestand



Abbildung 7: Logo Aktives Stadtzentrum Turmstraße

### A 4.2 Durchführung von Marketingmaßnahmen

- die Marketingmaßnahmen wurden zugunsten der Erarbeitung eines Kommunikationskonzepts für das Fördergebiet Turmstraße (siehe Projekt E.1) zurückgestellt;
- kleinteilige, zum Teil niedrigschwellige Aktionen zur Stärkung der Kiezidentität vordergründig im öffentlichen Stadtraum wurden bis 2011 als „Kleinteilige Maßnahmen“ durchgeführt, (siehe A 4.3)

### A 4.3 Stärkung Kiezidentität durch lokale Feste, periodische Kunst- und Kulturaktionen

- die Etablierung eines Festes (Kiezfest) – als lokale Alternative zum ehemaligen „Turmstraßenfest“ und zur Vernetzung und Identifikation der Gewerbetreibenden und Anwohner – wurde erreicht
- Kulturveranstaltungen: Moabiter Kulturherbst (2012), Kulturfestival Wedding-Moabit (2013/2014)
- Kleinteilige kulturelle Aktionen (2011/2012) im Kleinen Tiergarten und der Turmstraße
- Ausstellungen: Fotowettbewerb „Smiling Moabit“ (2011), Ausstellung Aktive Zentren (2012, 2015), Ausstellung im Rahmen des Wettbewerbs Mittendrin (2013)



Abb. 8: Kiezfest 2017

## Schlussfolgerung für ISEK 2019

- Etablierung des Kiezfestes und weitere imagefördernde Projekte (u. a. Gebietsfonds) fallen unter den Aufgabenbereich des GSM und sollen fortgeführt werden
- Kleine kulturelle Initiativen und Veranstaltungen sollen zur Stärkung der lokalen Identität weiter unterstützt werden
- Die Maßnahme 4.1 ist zu intensivieren



## Übersicht der Maßnahmen im Aktionsfeld B – Entwicklungen und Schlussfolgerungen

### B 3 Stadtplatz Thusnelda-Allee

- In der Abstimmung mit der BVG, kam man zu dem Ergebnis, dass die Thusnelda-Allee weiterhin als wichtige Bus-Verbindung genutzt werden muss, ein Stadtplatz ist unter diesen Umständen nicht umsetzbar



Abb. 9: Thusnelda Allee

#### B 3.1 Gestaltungswettbewerb und Ausführungsplanung

- Maßnahme entfiel

#### B 3.2 Baudurchführung Stadtplatz

- Als eine Teilmaßnahme ist die Aufpflasterung der Stellplätze auf der westlichen Seite der Straße zur Erweiterung der Gehwegfläche erfolgt
- Im Rahmen der Überlegungen zur Verlängerung der Tram bis zum Rathaus Tiergarten ist die Schließung der Straße erneut zu prüfen

#### Schlussfolgerung für ISEK 2019

- Derzeit ist die Maßnahme nicht umsetzbar
- Anpassung der Maßnahme an verkehrliche Veränderungen und Weiterentwicklung im Zuge der Straßenbahnplanung ggf. Aufrechterhaltung der Maßnahme

## B 6 Aufwertung Zugang zum Otopark

### B 6.1 Konzeptentwicklung zur Verbesserung des Zugangs Turmstraße 83

- Die Aufwertung des Durchgangs durch Abriss der nicht mehr benötigten Fahrrampe und Umgestaltung anhand eines abgestimmten Gestaltungs- und Beleuchtungskonzeptes wurde in 2018 mit dem Bauvorhabenträger/ Grundstückseigentümer geplant.



Abb. 10: Zugang zur Turmstraße 83

### B 6.2 Realisierung der Aufwertungsmaßnahmen

- Im Rahmen eines Kooperationsprojektes wurde dem Bauvorhabenträger eine Förderung zur Umsetzung des Gestaltungs- und Beleuchtungskonzeptes in Aussicht gestellt.
- Die Baumaßnahmen haben in 2018 begonnen und werden voraussichtlich in 2019 fertiggestellt.
- Eine zusätzliche Maßnahme ist durch die Nutzung und Gestaltung der Parkfläche durch das benachbarte Café (Turmstraße 85) entstanden.

### Schlussfolgerung für ISEK 2019

- Die Umgestaltung des Zugangs wurde Ende 2019 abgeschlossen.

## B 8 Durchwegung des Gesundheitszentrums Moabit

### B 8.1 Entwicklung Durchwegungskonzept

- im Jahr 2011 wurde von der Prozesssteuerung ein Gutachten („Gutachten zur städtebaulichen Entwicklung des Gesundheits- und Sozialzentrums (GSZM) Moabit vor dem Hintergrund der öffentlichen Nutzung der Grünbereiche des Geländes“) erarbeitet. Im Ergebnis der Studie wurde deutlich, dass weitere Zugänge zum Grundstück nicht realisierbar sind.
- Die Studie wurde am 21.08.2012 vom Bezirksamt beschlossen.



Abb. 11: Gebäude auf dem Gelände des GSZM

### B 8.2 Baumaßnahmen zur Realisierung der Durchwegung

- Im Rahmen dieses Gutachtens wurde ein städtebauliches Leitbild sowie eine Nachverdichtungsplanung (als Konkretisierung des Gutachtens) entworfen. In 2018 begannen die Planungen zu einem Erweiterungsbau der Staatsanwaltschaft auf dem Grundstück Turmstraße 22, inwieweit dabei das Durchwegungskonzept umgesetzt werden kann, muss geprüft werden.
- Zusätzlich fanden auf dem Gelände Neuordnungen statt: das ehemalige Dialysezentrum wurde zum Atelierhaus, nördlich davon wurde ein größeres Gebäude zur Nutzung als Dialysezentrum errichtet
- In einer weiteren Konkretisierung der Sanierungsziele am 17.03.2015 wurde die Wohnnutzung der Turmstraße 21 planerisch gesichert und im Jahr 2017 realisiert

### Schlussfolgerung für ISEK 2019

- Die Entwicklung und die Nutzung der ermittelten Potenzialflächen, wie im Gutachten hervorgehoben, sind weiterhin zu verfolgen

## B 9 Sanierung / Qualifizierung der Spielplätze

- In der VU wurde ein Versorgungsdefizit mit öffentlichen und privaten Spielplätzen herausgearbeitet; diese Situation hat sich verstärkt (Vgl. Umweltatlas Berlin); im Rahmen dessen sind die Möglichkeiten der Einrichtung weiterer Spielplätze im öffentlichen und privaten Raum zu prüfen, ggf. ist das Begrünungsprogramm hierauf weiter zu entwickeln; Flächenpotenziale für öffentliche Spielplätze sind zu prüfen

### B 9.1 Detailuntersuchung Investitionsbedarf/Konzept Ausstattungsergänzung

- Die Spielplätze Reuchlinstraße 4, Zwinglistraße 6, Emdener Straße 14 / Wiciefstraße, der Spielplatz neben dem Ottospielplatz und in der Lübecker Straße sind im Rahmen der „Moabiter Bewegungslandschaft“ mit Mitteln des Förderprogramms Soziale Stadt neugestaltet worden (B 9.1 – 9.3); In 2019 wurde der Spielplatzes Wilsnacker aus KSSP-Mitteln umgestaltet. Die Neugestaltung des Spielplatz Elberfelder Straße steht aus.



Abb. 12: Spielplatz Lübecker Straße

### B 9.4 Qualifizierung Spielplätze Kleiner Tiergarten / zusätzliche Nutzungsangebote

- Die Spielplätze im Kleinen Tiergarten wurden im Rahmen der Maßnahmen B 2 und B 7 erheblich vergrößert und um generationenübergreifende Angebote für Senioren, Kleinkinder und Jugendliche erweitert

### Schlussfolgerung für ISEK 2019

- Die Maßnahme ist zu großen Teilen abgeschlossen
- Die Qualifizierung des öffentlichen Spielplatzes in der Elberfelder Straße steht aus

## Übersicht der Maßnahmen im Aktionsfeld C – Entwicklungen und Schlussfolgerungen

### C 1 Verkehrs- und Gestaltungskonzept Turmstraße/Alt-Moabit

- Aufgrund aktueller Entwicklungen, wie der Straßenbahnplanung sowie der Fortschreibung des ISEK für den Raum zwischen dem Fördergebiet Stadtumbau West Tiergarten-Nordring/Heidestraße und dem AZ-Gebiet Turmstraße kann sich der Bedarf für eine erweiterte Fortschreibung eines Verkehrskonzepts bzw. dessen Ergänzung für den nördlichen Teil des Gebiets ergeben



Abb. 13: Verkehrs- und Gestaltungskonzept für die Turmstraße / Alt-Moabit und den Ortsteil Moabit

#### C 1.1 Konzeptentwicklung

- Verkehrskonzept für die Turmstraße und Alt-Moabit wurde in 2010 / 2011 erstellt

#### C 1.2 Begleitendes Beteiligungsverfahren

- Eine Beteiligung erfolgte über der StV und der Öffentlichkeit

#### C 1.3 Konzeptvertiefung

- Für die Turmstraße wurde 2013 zusätzlich ein Konzept zur Aufwertung der Seitenbereiche und des Mittelstreifens erarbeitet

#### Schlussfolgerung für ISEK 2019

- Der Bedarf für eine Fortschreibung des Verkehrskonzepts um die Lübecker Straße, Beusselstraße und den Ergänzungsbereich bis zum Fördergebiet Tiergarten-Nordring / Heidestraße besteht und ist daher als neue Maßnahme aufzunehmen, insbesondere Bremer Straße
- Die Planungen zur Straße Alt-Moabit sind wiederaufzunehmen. Auf Grund des Planungsstopps wegen der Straßenbahnplanung und neue verkehrliche Auswirkungen sind neue veränderte Planungsüberlegungen erforderlich.



## C 2 Umbau und Gestaltungsmaßnahmen Turmstraße und Alt-Moabit

- Zentrale, über das Verkehrskonzept (C 1) vorgeschlagene, Maßnahmen in den Bereichen der Turmstraße und Alt-Moabit (von Krefelder Straße bis Kirchstraße) wurden aufgrund der Befangenheit durch die Straßenbahnplanung (s.o.) verzögert und konnten erst teilweise umgesetzt werden



Abb. 14: Umgestaltung der Seitenbereiche Turmstraße

### C 2.1 Realisierung Radfahrstreifen Turmstraße

- Anlage von Radverkehrsanlagen in der Turmstraße im Abschnitt zwischen Rathenower Straße und Waldstraße wurden bei Umbau der Turmstraße realisiert

### C 2.2 Ergänzung Fahrradstellplätze

- Sukzessive werden diese in Abstimmung mit den Anwohnern bei erfolgtem Umbau in der Turmstraße realisiert



Abb. 15: Fahrradstellplätze in der Wilhelmshavener Straße

### C 2.3 Querungshilfen und Radverkehrsanlagen / Änderung Parkordnung Alt Moabit

- Die Umsetzung der Maßnahme steht noch aus

### C 2.4 Realisierung Radverkehrsanlagen Stromstraße

- Die Umsetzung der Maßnahme steht in Teilbereichen noch aus

### C 2.5 Umbau Einmündungsbereiche Nebenstraßen

- Die Umbauarbeiten in den Kreuzungsbereichen in der Turmstraße sind erfolgt; Weitere Umbauarbeiten sind geplant

### C 2.6 Umbau Knoten Stromstraße / Turmstraße

- Die Umsetzung der Maßnahme steht noch aus

### C 2.7 Umbau Mittelstreifen

- Eine Instandsetzung und Begrünung des Mittelstreifens war beabsichtigt und ist aus inhaltlichen Gründen (zu geringe Breite, Aufwuchsschwierigkeiten, Straßenbahnplanung) nicht weiterverfolgt worden

### **C 2.8 Baumpflanzungen**

- Die Umsetzung der Maßnahme steht noch aus

#### **Schlussfolgerung für ISEK 2018**

- Berücksichtigung der Ergebnisse der Straßenbahnplanung für die Ausführungsplanung Turmstraße bzw. Wiederaufnahme der Planung zum Umbau Alt-Moabit
- Die Maßnahme ist entsprechend der genannten Punkte anzupassen  
Umbau der Straße Alt-Moabit steht aus, sollte in Teilen weiterverfolgt werden

## **C 4 Gestaltung des Straßenraums Lübecker Straße**

### **C 4.1 Gestaltungskonzept**

- Ein Gestaltungskonzept ist noch nicht erstellt, eine Erkundung der Versorgungsleitungen erfolgte im Jahr 2016/2017; Eine planerische Konzepterstellung erfolgte zwischen 2017-2019

### **C 4.2 Beteiligungsverfahren**

- Das Beteiligungsverfahren startete auf der Grundlage der Vorentwürfe im zweiten Quartal 2018

### **C 4.2 Gestaltungsmaßnahmen**

- Die Umbauten zur Neugestaltung und Begrünung sollen im Jahr 2020 beginnen

#### **Schlussfolgerung für ISEK 2019**

- Die Maßnahmen hat weiterhin Bestand und befindet sich seit 2018 in der Vorplanung

## **C 5 Anpassung der Straßenräume nördlich der Turmstraße**

- Die Maßnahme wurde bis auf den Nahraum Bremer Straße nicht begonnen; eine Analyse zu den notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen ist durchzuführen

### **C 5.1 Detaillierung Instandsetzungsbedarf**

- Die Maßnahme wurde bisher nicht begonnen

### **C 5.2 Durchführung Instandsetzungsmaßnahmen**

- Die Maßnahme steht noch aus

### **Schlussfolgerung für ISEK 2019**

- Die Maßnahmen hat weiterhin Bestand

## **C 6 Promenade Waldstraße**

### **C 6.1 Nutzungs- und Gestaltungskonzept**

- Die Erarbeitung des Nutzungs- und Gestaltungskonzepts wurde durch das QM West für den Teil nördlich der jetzigen Taxihaltestelle durchgeführt

### **C 6.2 Begleitendes Beteiligungsverfahren**

- Die begleitende Beteiligung wurde ebenfalls durch das QM West durchgeführt

### **C 6.3 Umsetzung Aufwertungsmaßnahmen**

- Die Maßnahme im nördlichen Bereich wurde in 2017 fertiggestellt; die Finanzierung erfolgte aus Mitteln des Förderprogramms Soziale Stadt
- Die Planung zum Anschluss der Waldstraße an die Turmstraße (Radwegrückbau auf den Gehwegen) ist erfolgt
- Die Planung zur Umgestaltung der ehemaligen Bushaltestelle, jetzigen Taxihaltestelle, wird weiterhin angestrebt

### **Schlussfolgerung für ISEK 2019**

- Mit Fertigstellung der Promenade ist ein Teil der Maßnahme umgesetzt; Es fehlt noch der Rückbau des Radweges und der Umbau des südlichen Anschlussbereichs and die Turmstraße

### **C 8 Qualifizierung der Grün- und Radwegeverbindungen als Freizeitrouten**

- Die Maßnahme ist nach wie vor aktuell
- Die aktuelle Straßenbahnplanung steht z.Z. jedoch in Konflikt mit dieser Maßnahme (z.B. Bremer Straße)

### **Schlussfolgerung für ISEK 2019**

- Maßnahme hat weiterhin Bestand und wird im Rahmen einzelner Vorhaben (z.B. Markthallenumfeld) umgesetzt

## Übersicht der Maßnahmen im Aktionsfeld D – Entwicklungen und Schlussfolgerungen

### D 2 Aufwertung städtebaulich bedeutsamer Objekte

#### D 2.1 Wettbewerb Lichtkunst

- in 2012 wurden das Rathaus Tiergarten sowie die Turmstraße 75 visuell in Szene gesetzt

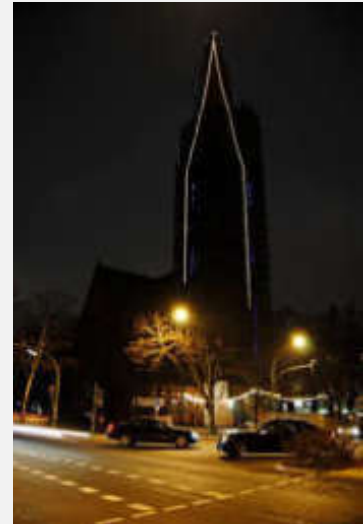


Abb. 16: Lichtkunstinstallation an der Heilandskirche

#### D 2.2 Umsetzung der Wettbewerbsergebnisse

- Anstelle einer lichtkunsttechnischen Inszenierung einzelner Gebäude, sollen auf Antrag der BVV städtebaulich und bauhistorisch wertvolle Gebäude mit Hilfe von Hinweistafeln kenntlich gemacht werden. Eine entsprechende Auflistung des Prozesssteuerers liegt dem Stadtentwicklungsamt vor. Die Maßnahme hat mit der fertiggestellten Gestaltfibel eine nachgeordnete Priorität

#### D 2.3 Aufwertungsmaßnahmen Heilandskirche

- Die Sanierungsmaßnahmen an der Kirche (Turm, Uhr, Dach) sind im Rahmen eines Kooperationsprojekts in 2014 durchgeführt worden, eine dauerhafte Ausleuchtung des Areals um die Kirche ist im Jahr 2017 umgesetzt worden; im Rahmen der Baumaßnahmen an der Heilandskirche wurde der Kirchturm im Dezember 2014 künstlerisch durch eine Lichtinstallation in Szene gesetzt

#### Schlussfolgerung für ISEK 2019

- Die Aufwertung städtebaulich bedeutsamer Orte hat nach wie vor Relevanz
- Die äußerliche Beleuchtung des Kirchturmes wird noch weiter verfolgt



## D 5 Konzeptentwicklung für untergenutzte Grundstücke

### D 5.1 Bebauungs- und Nutzungskonzept für Turmstraße 56-60 (Block 48)

- 2013 wurden im Rahmen der Studie Vorschläge zur Bebaubarkeit und Nutzung mehrerer Grundstücke im Fördergebiet, u. a. Turmstraße 56-60 und Turmstraße 42-43, erarbeitet
- Diese Studie zu Baupotenzialflächen wurde von der BVV oder dem Bezirksamt nicht beschlossen, dient aber weiterhin zu konzeptionellen Überlegungen

### D 5.2 Turmstraße 42-43 (Woolworth-Standort)

- Der ehemalige Woolworth-Standort bedarf keiner weiteren Konzeptentwicklung, da dieser Standort in der Zwischenzeit teilweise entwickelt und erneuert wurde

### D 5.3 Turmstraße 28, 29 / Stromstraße 60, 61 (Hertie-Standort)

- Das ehemalige Hertie-Gebäude ist 2014 saniert und einer neuen Nutzung zugeführt worden; zu den angrenzenden Grundstücken (Turmstraße 28, Stromstraße 60, 61) fanden im Herbst 2017 erste Abstimmungen für ein städtebauliches Neubaukonzept statt; Grundlage sind die architektonischen Entwürfe von fünf ausgewählten Architekturbüros



Abb. 17: Sanierung auf dem ehemaligen Hertie-Standort

## Schlussfolgerung für ISEK 2019

- vertiefende Konzepte aufbauend auf der Studie zu Baupotentialen für Schlüsselbereiche (Block 48 Südkante und nordwestlicher Kopfbereich, Block 56, Umfeld St. Johannis-Kirche, Alt-Moabit 23) sind notwendig
- Ein politischer Beschluss dieser Teilblockkonzepte wird angestrebt
- Weitere Möglichkeiten der Nachverdichtung in den Blockinnenbereichen im gesamten Gebiet sind vor dem Hintergrund der stark wachsenden Stadt zu prüfen

## D 8 Aufwertung Kunst-, Kultur- und Bildungsstandort Turmstraße 75

### D 8.1 Nutzungskonzept für den Standort

- erste Gespräche mit dem Stadtentwicklungsamt und dem Amt für Weiterbildung und Kultur zur Entwicklung eines Nutzungs- und Baukonzepts im Jahr 2013
- Die beauftragte Bestands- und Bedarfsanalyse für den Kultur- und Bildungsstandort Turmstraße 75 im Jahr 2014 durch Herrn Käßlinger diente als Grundlage für das in 2016 durchgeführte Verfahren zur Entwicklung eines Nutzungskonzepts mit BA-Beschluss vom 08. August 2017



Abb. 18: Das Brüder-Grimm-Haus in der Turmstraße 75

### D 8.2 Organisations- und Gestaltungskonzept

- Die Entwicklung eines Nutzungskonzeptes erfolgte in 2016 durch externe Beauftragte; innerhalb des Jahres wurden zum Auftakt eine Zukunftswerkstatt sowie regelmäßige Beiratsrunden durchgeführt; Im Ergebnis standen drei konzeptionelle und bauliche Entwürfe für das Gebäude, die während einer Ausstellung in der Arminiusmarkthalle und im Stadtteilladen in Moabit zu Abstimmung freistanden; es wurden insgesamt 159 Stimmen abgegeben. Favorisiert wurde die Variante 3 „Agora mit Kunstklammer“ (und ggf. Clubkeller) mit 73 Stimmen (umfassende bauliche Maßnahme mit einem Teilausbau des Daches)
- Nutzungskonzept wurde mit entsprechender Dokumentation in 2017 abgeschlossen

### D 8.3 Analyse energetischer Sanierungsbedarf

- Maßnahme ist erforderlich und Bestandteil des Umbaukonzepts

### D 8.4 Umsetzung der erforderlichen Baumaßnahmen

- Nutzungskonzept wurde mit entsprechender Dokumentation in 2017 abgeschlossen (8.1 – 8.3); die Bauplanung wird ab 2021 umgesetzt, die Maßnahmen dann ab voraussichtlich 2023.

### Schlussfolgerung für ISEK 2019

- Maßnahmen 8.1 – 8.2 mit dem Jahr 2017 abgeschlossen
- bauliche Realisierung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Stärkung des Standorts und der zentrenrelevanten Nutzungen im Gebiet ist von den finanziellen Ressourcen abhängig
- die Gestaltung des Hofes ist bisher nicht berücksichtigt worden und ist als zusätzliche Maßnahme aufzunehmen

### D 9 Öffnung Schulspielplatz Carl-Bolle-Grundschule

- Konzeptentwicklung und Beteiligungsverfahren zur Gestaltung der Außenanlagen des Schulgeländes wurden seit 2011 von den Beauftragten des QM West durchgeführt; die Erneuerung des Schulhofs wurden in Bauabschnitten seit 2012 realisiert



Abb. 19: An das Gebäude der Carl-Bolle-Grundschule angrenzender Spielplatz

- Klärung, ob eine Öffnung des angrenzenden Spielplatzes (nicht Innenhof) möglich ist, steht noch aus
- Die Schule selbst sowie das zuständige Fachamt sehen eine Öffnung kritisch

### Schlussfolgerung für ISEK 2019

- Maßnahme ist zu prüfen

### D 10 Stellplatzkonzept

- Eine Untersuchung zur Parkraumbewirtschaftung für das Gebiet wurde in 2018/2019 durchgeführt. Mit einer Vorstellung der Ergebnisse im 2020 wird gerechnet.

### Schlussfolgerung für ISEK 2019

- Maßnahme hat Bestand

### D 11 Carl-Bolle-Grundschule

- Die Sanierungsmaßnahmen sind weiterhin erforderlich
- Eine Aussage vom zuständigen Fachamt zu den notwendigen Kapazitäten (Facility Management) sowie eine Abstimmung mit den weiteren bezirklichen Fachämtern ist notwendig
- Der Umfang der Maßnahme sowie die Kosten betragen nach einer Erhebung von 2017 9,5 Mio. Euro



Abb. 20: Gebäude der Carl-Bolle-Grundschule

### Schlussfolgerung für ISEK 2019

- Die Maßnahme hat Bestand; der Zeitraum der Sanierung ist abhängig von den Kapazitäten des Fachamts (Facility Management) des Landes Berlin

### D 12 Wartburg-Grundschule

- Zum Schuljahr 2011/2012 wurde der Zweig des sonderpädagogischen Lernens in der Schule geschlossen und in die Miriam-Makeba-Grundschule verlagert;
- Die G.A.L.B. Förderung gGmbH - Berufsfachschule für Sozialassistenten, Fachschule für Sozialpädagogik und Berufsfachschule für Altenpflege ist bis Herbst 2016 in der Schule ansässig gewesen



Abb. 21: Hof der Wartburg-Grundschule

- Aktuell ist eine Reaktivierung der Schule geplant; die notwendigen Sanierungsarbeiten sind damit wieder aktuell; Der Umfang der Maßnahme sowie die Kosten sind noch zu erheben

### Schlussfolgerung für ISEK 2019

- Die Maßnahme hat wieder Bestand

### D 13 Miriam-Makeba-Grundschule (ehem. Gotzkowsky-Grundschule)

- Bisher wurden nur Teilerneuerungen am Gebäude durchgeführt.
- Die Sanierung der Freiflächen der Grundschule erfolgte in 2018 und wurden 2019 abgeschlossen.



Abb. 21: Eingezäunter Spielplatz auf dem Schulhof der Miriam-Makeba-Grundschule

#### Schlussfolgerung für ISEK 2019

- Die Maßnahme hat als Gebäudesanierung der Grundschule weiterhin Relevanz

### D 14 ehem. Breitscheid-Oberschule (Sporthallen)

- 2017-2018 Sanierung der westlichen Sporthalle durchgeführt (Sportboden, Sanitär- und Umkleiden sowie Schadstoffsanierung nach zwischenzeitlicher Nutzung als Flüchtlingsunterkunft; keine AZ-Finanzierung)
- Es besteht weiterhin Sanierungsbedarf der denkmalgeschützten, östlichen Sporthalle.

#### Schlussfolgerung für ISEK 2019

- Die Maßnahme hat Bestand



### D 17 Kita Havelberger Straße 21

- Die Planung zur baulichen Erneuerung und Erweiterung der Kita um 38 Plätze ist in 2015 / 2016 erfolgt; die Förderung hierzu ist gesichert
- Die Herrichtung eines Ausweichquartiers für die Zwischennutzung der Kinder in das Gebäude Kiautschoustraße 10 erfolgte mit öffentlichen Mitteln 2017
- Die bauliche Umsetzung beginnt 2017 und ist 2019 abgeschlossen
- Die Neugestaltung der Außenflächen ist ebenfalls dringend notwendig und soll im Anschluss an die Gebäudemaßnahmen erfolgen; die dafür benötigte Förderung ist noch nicht gesichert und für das Programmjahr 2019 angemeldet



Abb. 23: Gebäude der Kita Havelberger Straße 21

### Schlussfolgerung für ISEK 2019

- Mit Fertigstellung der baulichen Maßnahmen zur Sanierung und Erweiterung des Gebäudes in 2020 ist die Maßnahme abgeschlossen
- Ein dringender Bedarf ergibt sich für die Sanierung der Freiflächen, die damit als neue Maßnahme aufzunehmen ist

### D 18 Kita Huttenstraße 22a

- Laut SIKo lediglich Sanierung der Fenster notwendig



Abb. 24: Hof der Kita Huttenstraße 22a

### Schlussfolgerung für ISEK 2019

- Die Maßnahme hat Bestand

### D 19 Kita Alt-Moabit 117a

- Laut SIKo ist eine umfassende Sanierung auch unter energetischen Aspekten notwendig
- Zusätzlich wird eine Erweiterung bzw. ein Umbau der Kita vorgeschlagen



Abb. 25: Fassade des Gebäudes der Kita Alt-Moabit 117a

### Schlussfolgerung für ISEK 2019

- Die Maßnahme hat Bestand

#### **D 21 Kita Emdener Straße 11-13**

- eine energetische Teilsanierung wurde 2011 mit Mitteln aus dem K-II-Programm durchgeführt; die Sanierungsmaßnahmen wurden in 2013 / 2014 über AZ-Mittel realisiert; grundlegende Instandsetzungsarbeiten an den Versorgungsleitungen sind weiterhin erforderlich

#### **Schlussfolgerung für ISEK 2019**

- Die Maßnahme ist noch nicht abgeschlossen

#### **D 22 Sanierung Standort GSZM**

- siehe Punkt B.8

#### **Schlussfolgerung für ISEK 2019**

- Maßnahme ist weiterhin zu verfolgen (siehe Punkt B.8).

#### **D 23 Ordnungsmaßnahmen: Sozialplanverfahren, Abbruchmaßnahmen, Hofentsiegelung**

- auf folgenden Grundstücken wurden bisher Ordnungsmaßnahmen durchgeführt: (eine Liste ist noch zu erstellen und mit StaPl abzustimmen)
- Zusätzlich zu den Ordnungsmaßnahmen wurde im Jahr 2015 ein Begrünungsprogramm für das Gebiet erarbeitet; kontinuierlich werden versiegelte Höfe mit Begrünungspotenzial ermittelt und Kontakte zu Eigentümern hergestellt

#### **Schlussfolgerung für ISEK 2019**

- Die Maßnahme hat Bestand.
- Das Begrünungsprogramm erhält künftig eine eigene Maßnahmennummer unter dem Handlungsfeld B

## D 24 Sanierungsmaßnahmen auf Wohngrundstücken

- auf folgenden Grundstücken wurden in den Jahren 2011 – 2016 Sanierungsmaßnahmen durchgeführt:
  - Beusselstr. 31, Alt-Moabit 25, Alt-Moabit 47-49, Alt-Moabit 77/Jagowstr. 24, Alt-Moabit 83 c / Krefelder Str. 1, Arminiusstr. 02, Bandelstr. 22, Bandelstr. 25, Bandelstr. 26/27, Bandelstraße 3, Beusselstr. 19, Birkenstr. 66, Emdener Str. 07, Emdener Straße 58, Gotzkowskystr. 31/ Zwinglistr. 15, Lübecker Str. 13, Lübecker Str. 15, Lübecker Straße 46, Oldenburger Str. 05-05A, Oldenburger Str. 2, Pritzwalker Straße 6, Stromstr. 11, Stromstr. 57, Stromstraße 58, Turmstr. 15, Turmstr. 20 a, Turmstr. 21, Turmstr. 29, Turmstr. 29/ Stromstr. 60-62, Turmstr. 36, Turmstr. 38, Turmstr. 48/Emdener Str. 59-60, Turmstr. 56, Turmstr. 60, Turmstr. 64, Turmstr. 71, Turmstr. 72/73, Waldenserstr. 32, Waldenserstr. 33, Waldstr. 41, Wilhelmshavener Str. 3,4, Wilhelmshavener Str. 71, Wilsnacker Str. 48, Wilsnacker Str. 55, Zwinglistr. 34, Zwinglistraße 35, Zwinglistraße 36 (an dieser Stelle wird ein Plan zur Übersicht beigelegt werden)

### Schlussfolgerung für ISEK 2019

- Die Maßnahme hat Bestand. Eine regelmäßige Dokumentation durch den Prozesssteuerer wird weiterhin erfolgen.

## Übersicht der Maßnahmen im Aktionsfeld E – Entwicklungen und Schlussfolgerungen

### **E 1 Kommunikationskonzept (Maßnahme wurde in der VU nicht benannt)**

- Erarbeitung eines Kommunikationskonzepts im Jahr 2012 als übergeordnete Klammer zur Entwicklung von öffentlichkeitswirksamen Maßnahmen im Gebiet zur Förderung von Identifikation und Partizipation

### **Schlussfolgerung für ISEK 2019**

- Aufgreifen der Handlungsempfehlungen zur Erhöhung der Nachvollziehbarkeit bzw. Transparenz von Maßnahmen im Gebiet und zur Verbesserung der Binnen- und Außenwahrnehmung
- Schnittstellen zu öffentlichkeitswirksamen Maßnahmen erkennen und nutzen



## **2. nicht mehr relevante Maßnahmenblätter der VU nach Aktionsfeldern**

## Übersicht der Maßnahmen im Aktionsfeld B – Entwicklungen und Schlussfolgerungen

### **B 1 Kleiner Tiergarten/Ottopark**

- Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme wurde 2016 mit der Fertigstellung des 7. Bauabschnitts abgeschlossen (siehe auch B 2 bis B 7)

#### **B 1.1 Wettbewerbsdurchführung**

- Zur Entwicklung einer planerischen Leitvorstellung für den Kleinen Tiergarten / Ottopark wurde im Sommer 2010 ein landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt

#### **B 1.2 Beteiligungsverfahren**

- Die Realisierung wurde in mehrere Bauabschnitte unterteilt, so dass bereits 2011 mit der Bürgerbeteiligung zu den ersten Bauabschnitten begonnen werden konnte
- Im Rahmen der Beteiligung zur gesamten Baumaßnahme fanden von 2010 bis 2013 offene Planungswerkstätten, zielgruppenspezifische Formate, Rundgänge, Informationsveranstaltungen und Baustellenbegehungen statt

### **Schlussfolgerung für ISEK 2019**

- Die Maßnahme ist abgeschlossen, es folgen keine weiteren Beteiligungsschritte

## **B 2 Gestaltung des Grünraums zwischen Stromstraße und Heilandskirche im Kleinen Tiergarten (West)**

- Die Umsetzung der Umgestaltung der Grünfläche (Transitraum) erfolgte im Rahmen des 5. Bauabschnitts zum KTO im Jahr 2015
- Es wurde eine mobile Sozialarbeit investitionsbegleitend zur Berücksichtigung der Belange der in diesem Abschnitt ansässigen Szene kontinuierlich durchgeführt (siehe Projekt E.2)
- Seit 2016 herrscht auf der Fläche wieder ein besonders starker Nutzungsdruck, sie ist: Aufenthaltsort für die Szene, Transitraum (ÖPNV, Gewerbe) und Ort des Drogenhandels, es entstehen Nutzungskonflikte und das Thema „Sicherheit“ gewinnt eine neue Bedeutung
- Die Betreuung der Szene durch die Mobile Sozialarbeit war bis 2017 gesichert (siehe Maßnahme E 2);
- Ab 2018 wird die Maßnahme als Platzmanagement vom Bezirksamt Mitte weitergeführt und finanziert

### **B 2.1 Abriss Toilettenhaus Turm- / Ecke Stromstraße**

- Der Abriss des Toilettenhauses (B 2.1) erfolgte 2009

### **B 2.2 Ausführungsplanung**

- Umfangreiches Beteiligungsverfahren zur Abstimmung der Planung wurden durchgeführt

### **B 2.3 Baudurchführung der Wegeverbindung und Grünflächen**

- Die Maßnahme wurde 2013 abgeschlossen

## **Schlussfolgerung für ISEK 2019**

- Die Maßnahme ist abgeschlossen
- Als resultierende Bedarfe ergeben sich Pflege und Erhalt der Flächen und die weitere Betreuung der Szene in dem z.B. die Mobile Sozialarbeit weiter verstetigt wird (s. E.2)
- Die Möglichkeit einer maßnahmeübergreifenden Strategie zum Thema Sicherheit ist zu prüfen, um die Notwendigkeit resultierender Maßnahmen zu erarbeiten und umzusetzen.

## **B 4 Gestaltung Otopark zwischen Thusnelda-Allee und Otoplatz**

### **B 4.1 Abriss und Neubau des Spielhauses auf dem Gelände des Abenteuerspielplatzes im Otopark**

Abriss und Neubau des Spielhauses sowie Qualifizierung der dazugehörigen Freiflächen für betreutes Spielen erfolgte in 2011 aus Mitteln des Programms Soziale Stadt und Städtebauförderungsmitteln des Bezirks



*Abb. 26: Eröffnung des neuen Spielhauses*

### **B 4.2 Neugestaltung öffentlicher Spielplatz**

Der öffentliche Spielplatz für Kleinkinder wurde ebenfalls aus Mitteln des Programms Soziale Stadt finanziert und 2011 realisiert

### **B 4.3 Ausführungsplanung der Parkflächen**

Die Planung (1. und 2. BA) erfolgte im Rahmen der Gesamtmaßnahme Kleiner Tiergarten / Otopark und wurde im Rahmen eines Workshops im Jahr 2012 erörtert

### **B 4.4 Durchführung Umgestaltungsmaßnahmen Parkflächen**

Die Maßnahmen (1. und 2. BA) Kleiner Tiergarten / Otopark wurden im Jahr 2012 umgesetzt



*Abb. 27: Spielplatz am Otoplatz*

### **B 4.5 Ausstattungsergänzung pädagogisch betreuter Spielplatz**

Der öffentliche Spielplatz für Kleinkinder wurde ebenfalls aus Mitteln des Programms Soziale Stadt finanziert und 2011 realisiert

## **Schlussfolgerung für ISEK 2019**

Die Maßnahme ist abgeschlossen

Als resultierende Bedarfe ergeben sich Pflege und Erhalt der Flächen

## B 5 Gestaltung Ottoplatz und Ottostraße

### B 5.1 Gutachterverfahren Ottostraße

- Gutachterverfahren und Umbaumaßnahmen der Ottostraße wurden bisher nicht realisiert; die Maßnahme wurde aufgrund der inhaltlichen Überschneidung in 2011 in das Handlungsfeld C (Straßenräume) verschoben

### B 5.2 Konkretisierung Nutzungskonzept für das ehemalige Toilettenhaus im Ottopark

- Eine sozial ausgerichtete Nachnutzung des Toilettenhauses war vorgesehen, eine erforderliche Übertragung in das Fachvermögen des Jugendamtes erfolgte im September 2017. Anschließend sollte ein Anschluss an die Kita der evangelischen Kirche in der Ottostraße 16 erfolgen.

### B 5.3 Durchführung Umbaumaßnahmen Toilettenhaus

- Die Maßnahme konnte in 2018 nicht umgesetzt werden, da sich die evangelische Kirchengemeinde Tiergarten aus dem Vorhaben (vorerst) zurückgezogen hat.

### B 5.4 Durchführung Umbaumaßnahmen Ottoplatz

- Umbaumaßnahmen auf dem Ottoplatz wurden im Zusammenhang der Umgestaltung des Ottoparks (1. BA) realisiert, siehe hierzu B 4
- Zusätzlich wurde die öffentliche Nutzung einer Toilette im Rahmen einer Kooperation mit dem am Park angrenzenden Café in der Turmstraße 85 sichergestellt



Abb. 28: Eröffnung des Spielplatzes am Ottoplatz

### B 5.5 Durchführung Umbaumaßnahmen Ottostraße

- (siehe hierzu B 5.1)

## Schlussfolgerung für ISEK 2019

- die Maßnahme Umgestaltung Ottoplatz ist abgeschlossen
- eine Nachnutzung für das Toilettenhaus weiterhin angestrebt
- die Maßnahme Umgestaltung Ottostraße ist im Handlungsfeld C zu betrachten



## B 7 Gestaltung des Grünraums östlich der Stromstraße im Kleiner Tiergarten (Ost)

- Die Umgestaltungsmaßnahmen 6. Und 7. Bauabschnitt sind 2015/2016 abgeschlossen worden
- Da sich nördlich angrenzend an die Fläche das Landesamt für Gesundheit und Soziales (LaGeSo) befand, das als Anlaufstelle für Geflüchtete fungierte, ist die Nutzungsintensität durch hier übernachtende und wartende Geflüchtete temporär erhöht gewesen
- eine Evaluation über 6 Monate in 2016 über die Situation der Geflüchteten im Kleinen Tiergarten erfolgte im Rahmen einer Auftragsenerweiterung der Mobilen Sozialarbeit; daraus resultiert eine Abstimmung über den weiteren Bedarf und die Erweiterung des Auftrags der Mobilen Sozialarbeit
- Als neue Maßnahme wurde die Errichtung einer kostenlosen öffentlichen Toilette in Verbindung mit der Neugestaltung des Cafés am Park im Rahmen der Beteiligungsgespräche entwickelt
- im Rahmen der Planung ist zur Herstellung einer öffentlichen Toilettenanlage ein Erbbaurechtsvertrag und ein Kooperationsvertrag mit dem Betreiber des Cafés am Park in 2016 abgeschlossen worden, die Baumaßnahme erfolgte in 2017, die Eröffnung erfolgte Mitte 2018



Abb. 29: Senkgarten im Kleinen Tiergarten  
Ottoplatz

### B 7.1 Ausführungsplanungen

- die Planung (6. und 7. BA) erfolgte in den Jahren 2014 – 2016

### B 7.2 Beteiligungsverfahren

- umfangreiches Beteiligungsverfahren zur Abstimmung der Planung (u. a. mit dem LDA) bis 2013 durchgeführt

### B 7.3 Durchführung Umgestaltungsmaßnahmen

- Die Maßnahme wurde mit Ausnahme des Umbaus des Cafés am Park 2016 abgeschlossen

### Schlussfolgerung für ISEK 2019

- Die Maßnahme ist abgeschlossen
- Als resultierende Bedarfe ergeben sich Pflege und Erhalt der Flächen sowie die Prüfung der Auftragsenerweiterung und -verlängerung der Mobilen Sozialarbeit
- Das Thema Sicherheit gewinnt auch hier an Bedeutung und ist als eine maßnahmeübergreifende Strategie zu entwickeln

**B 10 Überarbeitung der Parkbänke**

- Im Rahmen der Maßnahmen B 1 bis B 7 erfolgt

**Schlussfolgerung für ISEK 2019**

- Die Maßnahme ist abgeschlossen

**Umgestaltung Freiraum Heilandskirche (Maßnahme ist in der VU nicht benannt)**

- Die Maßnahme ist nach der Durchführung des Wettbewerbs und nach Abstimmung mit der Heilandskirche zusätzlich entwickelt worden
- Die Umsetzung der Maßnahme (4. Bauabschnitt) erfolgt nach der mit öffentlichen Mitteln kofinanzierten Sanierung des Kirchengebäudes (2016) in 2017. Im Zuge dieser Maßnahme wird zusätzlich ein behindertengerechter Zugang zur Kirche und eine Beleuchtung des Kirchengeländes mit öffentlichen Mitteln realisiert.

**Schlussfolgerung für ISEK 2019**

- Die Maßnahme wurde in 2018 abgeschlossen

## Übersicht der Maßnahmen im Aktionsfeld C – Entwicklungen und Schlussfolgerungen

### C 3 Bereich Arminiusmarkthalle

#### C 3.1 Realisierungswettbewerb Stadtplatz Arminiusstraße, Jonasstraße und Bremer Straße

- Ein Wettbewerb zur Gestaltung des Markthallenumfelds (Straßenräume, Stadtplatz) wurden im Jahr 2013 durchgeführt



Abb. 30: Entwurf für das neugestaltete Markthallenumfeld

#### C 3.2 Beteiligungsverfahren Umfeld Markthalle

- Das Beteiligungsverfahren zur Gestaltung des Markthallenumfelds (Straßenräume, Stadtplatz) wurde mit den Anwohnern und Gewerbetreibenden der Markthalle ebenfalls im Jahr 2013 durchgeführt

#### C 3.3 Baumaßnahmen Stadtplatz, Jonasstraße und Bremer Straße

- Die Baumaßnahme hat im Jahr 2016 begonnen und wurde in 2019 fertiggestellt

#### Schlussfolgerung für ISEK 2019

- Die Maßnahme ist abgeschlossen
- Die Entwicklung der Bremer Straße als „grüne“ Verbindung zwischen dem KTO, dem Unionplatz und dem Zentrum für Kunst und Urbanistik (ZK/U) steht noch aus

## C 7 Grün- und Radwegverbindung Döberitzer Grünzug und Ottopark

- Die in der VU vorgeschlagenen Radwegeverbindungen im Kleinen Tiergarten wurden vom zuständigen Fachamt abgelehnt; die Maßnahme wird daher nicht weiterverfolgt, als Ersatz fungiert der Radverkehrsanlage in der Turmstraße

### C 7.3 Ausführungsplanung und Realisierung der Radwegeführung

- Es wurde der Radverkehrsanlage in der Turmstraße bis zur Rathenower Straße hergestellt und damit ist der Anschluss an den Döberitzer Grünzug gegeben



Abb. 31: Radangebotsstreifen in der Turmstraße

### Schlussfolgerung für ISEK 2019

- Maßnahme findet im ISEK 2019 keine Berücksichtigung

## Übersicht der Maßnahmen im Aktionsfeld D – Entwicklungen und Schlussfolgerungen

### D 1 Arminiusmarkthalle

- Ein Nutzungskonzept ist nicht notwendig geworden, da die Markthalle seit 2010 durch einen neuen Pächter betrieben wird
- Als aktuelle Maßnahmen ergeben sich die Schaffung eines barrierefreien Zugangs zum WC sowie perspektivisch die Wiederherstellung der historischen Fassadengestaltung in der Arminiusstraße



Abb. 32: Verkaufsstände in der Arminiusmarkthalle

#### D 1.1 Erprobung von Pioniernutzungen

- Verschiedene Nutzungen sind vorhanden, auch kulturelle Veranstaltungen finden hier statt, so dass die Halle in den vergangenen Jahren an Popularität gewonnen hat

#### D 1.2 Abstimmung von Nutzungsmöglichkeiten mit potentiellen Investoren

- Der Betreiber der Halle und die Gaststätte „Zunftwirtschaft“ sind zu wichtigen Netzwerkpartnern geworden: hier finden Veranstaltungen rund um das Aktive Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße statt; bis 2016 tagte der Sanierungsbeirat regelmäßig dort; Die Halle ist zudem ein wichtiger Partner beim Kiezfest geworden; Das Interesse des Markthallenbetreibers bei konzeptionellen Entwicklungen, z.B. bei der Gestaltung des Umfeldes wurde stets miteinbezogen

### Schlussfolgerung für ISEK 2019

- Die Maßnahme ist nicht mehr erforderlich, stattdessen ergeben sich für die Markthalle neue Themen:
  - Schaffung eines barrierefreien WCs (geplant in 2017)
  - Prüfung der Wiederherstellung der historischen Fassadengestaltung in der Arminiusstraße



### D 3 Sanierung Sport- und Mehrzweckhalle des Wolfgang-Scheunemann-Haus

#### D 3.1 Sanierung Sport- und Mehrzweckhalle

- die Sanierung des Fußbodens wurde 2011 durchgeführt

#### D 3.2 Anbau Fluchttreppe

- der Anbau der Fluchttreppe wurde ebenfalls 2011 durchgeführt
- in Abstimmung mit dem SIKo Mitte 2016 besteht Bedarf hinsichtlich der Herstellung der Barrierefreiheit



Abb. 33: Fassade des Wolfgang-Scheunemann-Haus

#### Schlussfolgerung für ISEK 2019

- Maßnahme ist abgeschlossen
- Als neue Maßnahme verbleibt die Herstellung der Barrierefreiheit im Gebäude
- Möglicherweise ergeben sich aus dem in Erarbeitung befindlichen IEK Nahraum Bremer Straße zusätzliche Bedarfe und Entwicklungsziele für den Standort

## D 4 Rathaus Tiergarten

### D 4.1 Konzept Rathausdurchgang / Öffnung und Gestaltung des nördlichen Hofbereiches

- Nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie dem Facility Management des Bezirks besteht keine Aussicht auf Realisierung der Maßnahme



Abb. 34: Rathaus Tiergarten

### D 4.2 Umsetzung erforderlicher Baumaßnahmen

- Die Ideen der Rathausdurchwegung und Hofnutzung werden daher nicht weiter verfolgt

### Schlussfolgerung für ISEK 2019

- Die Maßnahme hat keinen Bestand

## D 6 Nachnutzung Breitscheid-Oberschule

- im Jahr 2014 hat die Verwaltungsakademie Berlin die Räume in der Breitscheid-Oberschule bezogen, die ehemalige Schule ist seit 2011 geschlossen
- eine der beiden Turnhallen wurde als Notunterkunft für Geflüchtete genutzt

### Schlussfolgerung für ISEK 2019

- Die Maßnahme hat in der Form keinen Bestand mehr
- Mögliche Bedarfe bestehen für die Sanierung der östlichen Turnhalle

**D 7 Standortkonzept soziale / gemeinnützige Einrichtungen Rathenower Straße**

- Konzept wird nicht erarbeitet, da dies im Förderprogramm Stadtumbau West behandelt wird

**Schlussfolgerung für ISEK 2019**

- Maßnahme entfällt

**D 16 Heinrich-von-Kleist-Oberschule**

- Die Schule wurde zeitweise als Notunterkunft für Geflüchtete durch die „Johanniter-Unfall-Hilfe e. V.“ genutzt;
- Notwendige Maßnahmen in der Sanierung sind nicht bekannt

**Schlussfolgerung für ISEK 2019**

- Maßnahme entfällt.

## Übersicht der Maßnahmen im Aktionsfeld E – Entwicklungen und Schlussfolgerungen

### E 2 Mobile Sozialarbeit im Kleinen Tiergarten (Maßnahme wurde in der VU nicht benannt)

- mobile Sozialarbeit als investitionsbegleitende Maßnahme im Kleinen Tiergarten seit 2012 bis 2017
- Gewährleistung von niedrigschwelligen Betreuungs- und Beratungsangeboten für die dort ansässige Szene während der Umbauphase durch einen sozialen Träger mit Konfliktvermittlung
- kontinuierliche Partizipation der Szene am Planungsprozess und der Entwicklung eines eigenen Aufenthaltsbereichs im zentralen Parkteil



Abb. 35: Container für die „Szene“ im Kleinen Tiergarten

- Nutzung eines Informationsmobils (umgenutztes Wohnmobil) zur Unterbreitung regelmäßiger Hilfs- und Beratungsangebote (u. a. Kleidung, Spritzbesteck, weiterführende Informationen)
- durch Neu-Ausschreibung im Sommer 2014 wurden zwei zusätzliche inhaltliche Schwerpunkte aufgenommen
  - 1) Aktivierung der Szenegruppen zur gemeinsamen Aufstellung und Einhaltung von Regeln bei der Nutzung des Parks als öffentliche Grünanlage (Stichwort: „Übernahme von Verantwortung“, u. a. Sauberkeit im Aufenthaltsbereich) und
  - 2) Institutionalisierung tragfähiger Strukturen zur Verstetigung, d. h. ein Konzept zur Sicherung der erreichten Aufenthaltsqualität über die Baumaßnahme hinaus möglichst mit Hilfe vor Ort ansässiger Träger
- eine Evaluation über 6 Monate in 2016 über die Situation der Geflüchteten im Kleinen Tiergarten erfolgte, daraus resultiert eine Abstimmung über den weiteren Bedarf und die Erweiterung des Auftrags der Mobilen Sozialarbeit

#### Schlussfolgerung für ISEK 2019

- „Problemerweiterung“ durch den Aufenthalt neuer sozialer Gruppen im Park, Akzentverschiebung zum Thema „Sicherheit in der Stadt“
- Institutionalisierung der Mobilen Sozialarbeit durch Aufnahme in den bezirklichen Haushaltsplan
- Umsetzung des Strategiepapiers KTO zur nachhaltigen Sicherung der durchgeführten Investitionen

### **3. Projektblätter neuer Maßnahmen**

## H I.1 Turmstraße 75

<b>Adresse</b> <b>Turmstraße 75,</b> <b>10551 Berlin</b>	<b>Priorität / Durchführung</b> <b>hoch</b>
<b>Grundstücksgröße</b> <b>1.400m<sup>2</sup> Teilfläche Vorderhaus</b>	<b>Kostenschätzung</b> <b>18.000.000 Euro</b>
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> <b>Gründerzeitlicher Schulbau/ als</b> <b>Bildungs- und Kulturstandort</b>	<b>Finanzierung</b> <b>anteilig Planungskosten</b> <b>durch AZ</b>
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> <b>Stärkung sozialer und</b> <b>kultureller Infrastruktur</b>	<b>Eigentümer</b> <b>Land Berlin</b>
	<b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> <b>Werkstattverfahren</b>



### Projektbeschreibung

#### Projektziel / Erfordernis

Bauliche Entwicklung des Gebäudes zu einem Bildungs- und Kulturzentrum für den Ortsteil Moabit. Planerische und bauliche Umsetzung eines nutzungsstrukturellen Planungskonzepts zur Neuorganisation und städtebaulichen Aufwertung des Gebäudes Turmstraße 75 (u.a. Umbau, Fassadeninstandsetzung, energetische Sanierung)

#### Stand der Projektvorbereitung

Das Werkstattverfahren für ein Nutzungskonzept zum geplanten Bildungs- und Kulturzentrum fand statt und ein bauliches Konzept wurde ausgewählt. Die Bauplanung wird ab 2021 umgesetzt, die Maßnahme ab voraussichtlich 2023.

#### Zusammenhang mit weiteren Projekten

Nutzung des Hinterhauses durch Berlin-Kolleg

#### Zielkonflikte / Synergien

Nutzung des Hinterhauses durch Berlin-Kolleg, mehrjähriger Umbau des Vorderhauses wird bestehende Nutzung stark beeinträchtigen

#### Erfordernisse aus dem Beteiligungsverfahren

Variante Kunstklammer mit Agora und Klubkeller als Vorzugsvariante im Beteiligungsverfahren ermittelt



Abb. 36: Turmstraße 75; © Anne Boissel



Abb. 37: Werkstattverfahren Turmstraße 75



## H I.2 Neubebauung Turmstraße 27-28/ Stromstraße 60 (entspricht Maßnahme H III.7)

<b>Adresse</b> <b>Turmstraße 28,</b> <b>Stromstraße 60</b> <b>10551 Berlin</b>	<b>Priorität / Durchführung</b> <b>hoch</b>
<b>Grundstücksgröße</b> <b>6.210 m<sup>2</sup></b>	<b>Kostenschätzung</b> <b>Keine Angaben, private</b> <b>Baumaßnahme</b>
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> <b>Einzelhandel, Parkplatz</b>	<b>Finanzierung</b> <b>durch Privatinvestor</b>
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> <b>bauliche Nachverdichtung,</b> <b>städtebauliche Neuordnung</b> <b>Stärkung des</b> <b>Geschäftszentrums,</b> <b>Wohnnutzung</b>	<b>Eigentümer</b> <b>Privateigentümer</b>  <b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> <b>Städte- und hochbauliches</b> <b>Workshopverfahren</b>



### Projektbeschreibung

#### Projektziel / Erfordernis

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem ehemaligen Hertie-Gelände und Integration des Baudenkmals Stromstraße 61, städtebauliche Neuordnung und Lückenschließung der fragmentierten Raumkante ggf. unter Abbruch von Bestandsbauten, Schaffung eines attraktiven Dienstleistungs- und Gewerbestandorts als ein Schwerpunkt des Geschäftszentrum Turmstraße

#### Stand der Projektvorbereitung

laufendes städte- und hochbauliches Workshopverfahren des Privatinvestors, geplanter Erwerb von Nachbargrundstücken

#### Zusammenhang mit weiteren Projekten

voraussichtliche starke Zunahme des Kunden- und Passantenaufkommen, bzw. aller Verkehrsströme im Kreuzungsbereich im Zusammenhang mit der Eröffnung des Schultheiß-Areal und Straßenbahnverlängerung der Linien M10 und M13 zum U-Bahnhof Turmstraße

#### Zielkonflikte / Synergien

Dadurch ggf. weitere Verengung der ohnehin schmalen und überlasteten Gehwegbereiche im Kreuzungsbereich Turmstraße/Stromstraße, ggf. problematische Einleitung von Park- und Anlieferungsverkehr auf das Grundstück



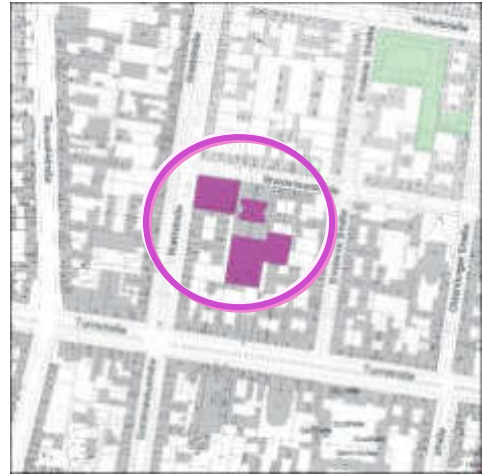
Abb. 38: Sicht auf die Turmstr. 28 (ehemaliges Hertie-Gelände)



Abb. 39: Blick auf die Turmstraße 28

## H II.1 Sanierung der Carl-Bolle Grundschule + Schulhoföffnung

<b>Adresse</b> <b>Waldenserstraße 20-21,</b> <b>10551 Berlin</b>	<b>Priorität / Durchführung</b> <b>mittel</b>
<b>Grundstücksgröße</b> <b>7500 m<sup>2</sup></b>	<b>Kostenschätzung</b> <b>13.632.000 Euro</b>
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> <b>Grundschule</b>	<b>Finanzierung</b> <b>AZ (voraussichtlich nur anteilig)</b>
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> <b>Stärkung der</b> <b>Infrastrukturstandorte</b>	<b>Eigentümer</b> <b>Land Berlin</b>
	<b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> -



### Projektbeschreibung

#### Projektziel / Erfordernis

Instandsetzung und bauliche Anpassung des Gebäudes;  
temporäre Öffnung des Schulhofes als öffentlicher Spielplatz,  
Stärkung der außerschulischer Nutzungen für Kinder und Jugendliche

#### Stand der Projektvorbereitung

Konzeptentwicklung und Beteiligungsverfahren zur Gestaltung der Außenanlagen des Schulgeländes wurden seit 2011 von den Beauftragten des QM West durchgeführt; die Maßnahmen wurden in Bauabschnitten seit 2012 realisiert. Schulsanierung: Eine Aussage vom zuständigen Fachamt zu den notwendigen Kapazitäten (Facility Management) sowie eine Abstimmung mit den weiteren bezirklichen Fachämtern ist notwendig.

#### Zusammenhang mit weiteren Projekten

#### Zielkonflikte / Synergien

Notwendige Sanierung liegt in Konkurrenz zu anderen Sanierungsverfahren der sozialen Infrastruktur.

Klärung, ob eine temporäre Öffnung des Schulhofes als öffentlicher Spielplatz möglich erscheint, steht noch aus. Die Schule selbst sowie das zuständige Fachamt sehen eine Öffnung kritisch.



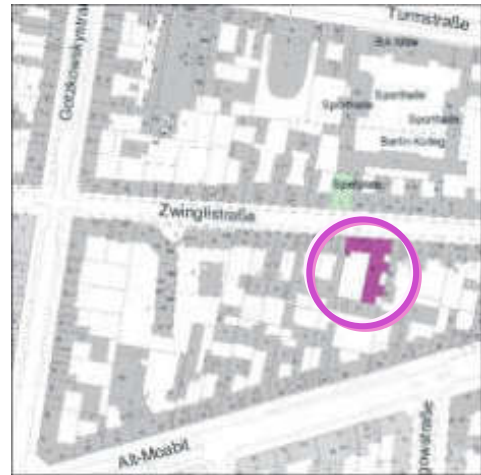
Abb. 40: Fassade der Carl-Bolle Grundschule



Abb. 41: Blick auf den angrenzenden Spielplatz

## H II.2 Sanierung der ehemaligen Wartburg-Grundschule

Adresse <b>Zwinglistraße 37, 10555 Berlin</b>	Priorität / Durchführung <b>hoch</b>
Grundstücksgröße <b>2550 m<sup>2</sup></b>	Kostenschätzung <b>13.700.000 Euro</b>
Aktuelle Bebauung / Nutzung <b>leestehend</b>	Finanzierung <b>Keine Angaben</b>
Übergeordnete Zielstellung <b>Stärkung der Infrastrukturstandorte</b>	Eigentümer <b>Land Berlin</b>
	Beteiligungsmöglichkeiten <b>-</b>



### Projektbeschreibung

#### Projektziel / Erfordernis

Herrichtung/Sanierung als Ausweichoption für notwendige Sanierung anderer Schulen

#### Stand der Projektvorbereitung

Aktuell ist eine Reaktivierung der Schule geplant. Die notwendigen Sanierungsarbeiten sind damit wieder aktuell. Der Umfang der Maßnahme sowie die Kosten sind noch zu erheben. Eine Aussage vom zuständigen Fachamt zu den notwendigen Kapazitäten (Facility Management) sowie eine Abstimmung mit den weiteren bezirklichen Fachämtern ist notwendig.

**Zusammenhang mit weiteren Projekten**  
ggf. Sanierung der Carl-Bolle-Grundschule

#### Zielkonflikte / Synergien

Notwendige Sanierung liegt in Konkurrenz zu anderen Sanierungsverfahren der sozialen Infrastruktur



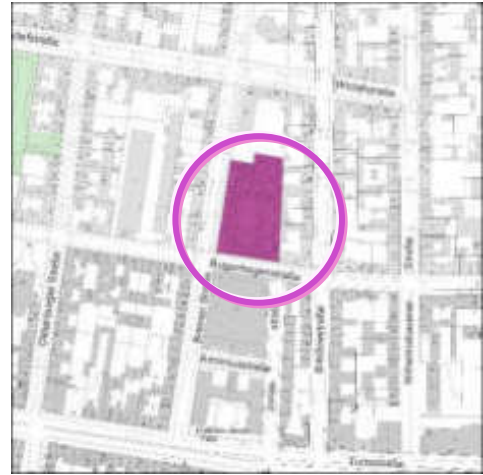
Abb. 42: ehemalige Wartburg-Grundschule in der Zwinglistraße



Abb. 43: Hof der ehemalige Wartburg-Grundschule in der Zwinglistraße

## H II.3 Jugendverkehrsschule Moabit

<b>Adresse</b> <b>Bremer Straße. 10,</b> <b>10551 Berlin</b>	<b>Priorität / Durchführung</b> <b>Hoch</b>
<b>Grundstücksgröße</b> <b>4.770 m<sup>2</sup></b>	<b>Kostenschätzung</b> <b>2.400.000 Euro</b>
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> <b>Jugendverkehrsschule</b>	<b>Finanzierung</b> <b>Planung anteilig aus AZ</b>
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> <b>Stärkung</b> <b>Infrastrukturstandorte,</b> <b>klimaresilienter Stadtraum</b> <b>Bremer Straße</b>	<b>Eigentümer</b> <b>Land Berlin</b>  <b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> <b>Projektbezogene</b> <b>Bürgerbeteiligung</b>



### Projektbeschreibung

#### Projektziel / Erfordernis

Klimaresiliente Sanierung der Freiflächen, Ersatzneubau des Sozialgebäudes, nutzungsstrukturelle Qualifizierung zu einem Standort für urbane Mobilitätsthemen, Flächentausch zur Platzbildung entlang der Bugenhagenstraße als städtebauliche Verbindung zur Markthalle

#### Stand der Projektvorbereitung

Eine Aussage vom zuständigen Fachamt zu den notwendigen Kapazitäten (Facility Management) sowie eine Abstimmung mit den weiteren bezirklichen Fachämtern ist notwendig.

#### Zusammenhang mit weiteren Projekten

Die Maßnahme ist Teil des IEK Bremer Straße mit dem Ziel der Entwicklung des Nahraum Bremer Straße zu einem klimaresilienten und modelhaften Stadtraum.

#### Zielkonflikte / Synergien

Ein Flächentausch sollte nicht zulasten des Grünflächenanteils/Baumbestandes gehen.

#### Erfordernisse aus dem Beteiligungsverfahren

Bürgerbeteiligung im Rahmen des IEK Bremer Straße: Anliegen ist eine nutzungsstrukturelle Öffnung zu einem außerschulischen Lernort und eine städtebauliche Öffnung /Anbindung an Markthalle



Abb. 44: Visualisierung Platzgestaltung in der Bugenhagenstraße; © Stattbau

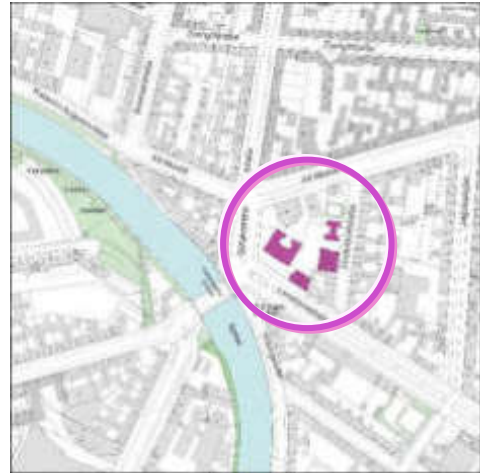


Abb. 45 Visualisierung Flächentausch; © Stattbau



## H II.4 Sanierung der Miriam-Makeba-Grundschule

<b>Adresse</b> <b>Zinzendorfstraße 15,</b> <b>10555 Berlin</b>	<b>Priorität / Durchführung</b> <b>Hoch</b>
<b>Grundstücksgröße</b> <b>4.000 m<sup>2</sup></b>	<b>Kostenschätzung</b> <b>Gebäude: 5.521.000 Euro</b> <b>Schulhof: 600.000 Euro</b>
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> <b>Ganztagsschule</b>	<b>Finanzierung</b> <b>AZ (voraussichtlich nur anteilig)</b>
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> <b>Stärkung</b> <b>Infrastrukturstandorte</b>	<b>Eigentümer</b> <b>Land Berlin</b>
	<b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> <b>Workshopverfahren mit</b> <b>Schülern und Lehrern erfolgt</b>



### Projektbeschreibung

#### Projektziel / Erfordernis

Instandsetzung und bauliche Anpassung von Gebäude und Schulhof. In einem ersten Schritt wurde der Schulhof in 2018/2019 neugestaltet.

#### Stand der Projektvorbereitung

Realisierung und Fertigstellung der Schulhofsanierung in 2019. Eine Aussage vom zuständigen Fachamt zu den notwendigen Kapazitäten (Facility Management) sowie eine Abstimmung mit den weiteren bezirklichen Fachämtern zur Gebäudesanierung ist notwendig.

#### Zusammenhang mit weiteren Projekten

ggf. Sanierung der ehemaligen Wartburg-Grundschule als Ausweichstandort

#### Zielkonflikte / Synergien

Bei der Gebäudesanierung ist auf den Erhalt/Schonung des bereits erneuerten Schulhofes zu achten. Die notwendige Sanierung des Schulgebäudes steht in Konkurrenz zu anderen Sanierungsverfahren der sozialen Infrastruktur

#### Erfordernisse aus dem Beteiligungsverfahren

Beteiligung der Schüler und des Schulpersonals an der Neugestaltung des Schulhofes hat in 2017 stattgefunden.



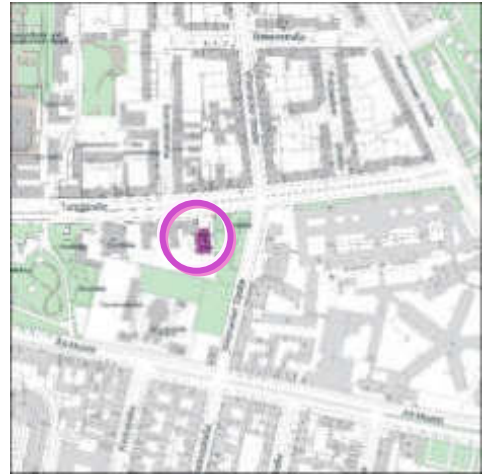
Abb. 46: Hof der Miriam-Makeba-Grundschule



Abb. 47: eingezäunter Spielplatz auf dem Schulhof

## H II.5 Sanierung der Turnhalle Verwaltungsakademie Berlin (ehem. Breitscheid-Oberschule)

<b>Adresse</b> <b>Turmstraße 86,</b> <b>10559 Berlin</b>	<b>Priorität / Durchführung</b> <b>Mittel</b>
<b>Grundstücksgröße</b> <b>7412m<sup>2</sup></b>	<b>Kostenschätzung</b> <b>1.500.000 Euro</b>
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> <b>ehemaliges Schulgebäude mit 2</b> <b>Turnhallen, Nutzung als</b> <b>Verwaltungsakademie Berlin</b>	<b>Finanzierung</b> <b>Bezirkliche Mittel</b>
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> <b>Stärkung</b> <b>Infrastrukturstandorte</b>	<b>Eigentümer</b> <b>Land Berlin</b>
	<b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> -



### Projektbeschreibung

#### Projektziel / Erfordernis

Sanierung der östlichen Turnhalle nach ihrer Interimsnutzung als Flüchtlingsunterkunft

#### Stand der Projektvorbereitung

Die Sanierung der westlichen Turnhalle wurde in 2018 abgeschlossen. Die Sanierung der östlichen Turnhalle steht noch aus.

#### Zusammenhang mit weiteren Projekten

- Neubau Flächenerweiterung der Verwaltungsakademie auf einer Freifläche des Grundstücks Turmstraße 86 (südlich der Turnhalle) 14.03.2019 beantragt.

#### Zielkonflikte / Synergien

-Zielkonflikt: Mit der Flächenerweiterung der Verwaltungsakademie hätte eine Kombinationslösung unter Einbeziehung der sanierungsbedürftigen Turnhalle erfolgen können

#### Erfordernisse aus dem Beteiligungsverfahren

-



Abb. 48: Turnhalle der ehem. Breitscheid-OS



## H II.6 Erneuerung und Erweiterung der Kita Havelberger Straße 21

<b>Adresse</b> <b>Havelberger Straße 21,</b> <b>10559 Berlin</b>	<b>Priorität / Durchführung</b> <b>Hoch</b>
<b>Grundstücksgröße</b> <b>2.927 m<sup>2</sup></b>	<b>Kostenschätzung</b> <b>385.000 Euro</b>
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> <b>Kita</b>	<b>Finanzierung</b> <b>AZ anteilig</b>
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> <b>Stärkung</b> <b>Infrastrukturstandorte</b>	<b>Eigentümer</b> <b>Kindergarten City</b>
	<b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> -



### Projektbeschreibung

#### Projektziel / Erfordernis

Instandsetzung und Erweiterung der Kita, Schaffung einer adäquaten Freiflächengestaltung

#### Stand der Projektvorbereitung

Nach Beginn der Hochbaumaßnahmen erfolgt Planung und bauliche Umsetzung der Freiflächen ab 2020/2021

#### Zusammenhang mit weiteren Projekten

Folgemaßnahmen der baulichen Erneuerung und Erweiterung



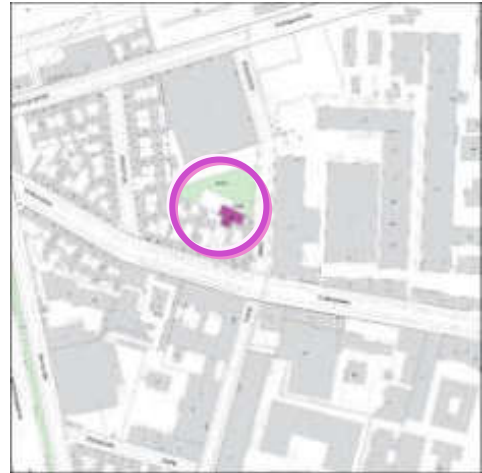
Abb. 49: Gebäude der Kita Havelberger Straße 21



Abb. 50: Ansicht der Kita vom Stephanplatz

## H II.7 Sanierung der Kita Huttenstraße 22 A

<b>Adresse</b> <b>Huttenstraße 22 A,</b> <b>10553 Berlin</b>	<b>Priorität / Durchführung</b> <b>Mittel</b>
<b>Grundstücksgröße</b> <b>2.013 m<sup>2</sup></b>	<b>Kostenschätzung</b> <b>250.000 Euro</b>
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> <b>Kita</b>	<b>Finanzierung</b> <b>AZ (voraussichtlich nur anteilig)</b>
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> <b>Stärkung</b>	<b>Eigentümer</b> <b>Kindergarten City</b>
<b>Infrastrukturstandorte</b>	<b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> -



### Projektbeschreibung

#### Projektziel / Erfordernis

Laut SIKo lediglich Sanierung der Fenster notwendig

#### Stand der Projektvorbereitung

Noch nicht begonnen

#### Zusammenhang mit weiteren Projekten

-

#### Zielkonflikte / Synergien

Notwendige Sanierung des Kitagebäudes steht in Konkurrenz zu anderen Sanierungsverfahren der sozialen Infrastruktur



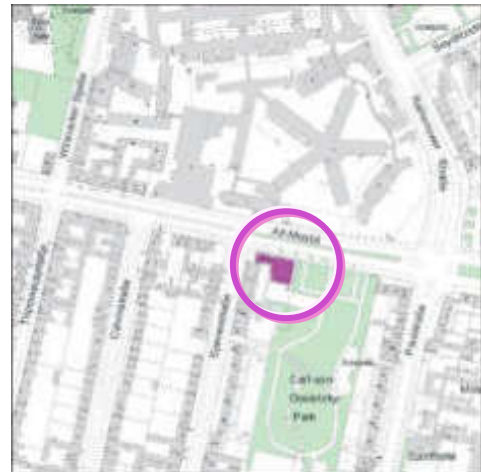
Abb. 51: Hof der Kita in der Huttenstraße



Abb. 52: angrenzender Spielplatz in der Wiebestraße

## H II.8 Sanierung der Kita Alt-Moabit 117 A

<b>Adresse</b> <b>Alt Moabit 117 A,</b> <b>10559 Berlin</b>	<b>Priorität / Durchführung</b> <b>Mittel</b>
<b>Grundstücksgröße</b> <b>1.680 m<sup>2</sup></b>	<b>Kostenschätzung</b> <b>3.360.000 Euro</b>
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> <b>Kita</b>	<b>Finanzierung</b> <b>AZ (voraussichtlich nur anteilig)</b>
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> <b>Stärkung</b> <b>Infrastrukturstandorte</b>	<b>Eigentümer</b> <b>Kindergarten City</b>
	<b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> -



### Projektbeschreibung

#### Projektziel / Erfordernis

Laut SIKo ist eine umfassende Sanierung der Kita auch unter energetischen Aspekten notwendig; zusätzlich wird eine Erweiterung der angebotenen Fläche bzw. Anpassung an neue Platzbedarfe vorgeschlagen.

#### Stand der Projektvorbereitung

Noch nicht begonnen.

Eine Aussage vom zuständigen Fachamt zu den notwendigen Kapazitäten (Facility Management) sowie eine Abstimmung mit den weiteren bezirklichen Fachämtern zur Gebäudesanierung ist notwendig.

#### Zusammenhang mit weiteren Projekten

-

#### Zielkonflikte / Synergien

Maßnahme liegt außerhalb des Aktiven Zentrum Turmstraße;

Notwendige Sanierung des Gebäudes steht in Konkurrenz zu anderen Sanierungsverfahren der sozialen Infrastruktur



Abb. 53: Kita in der Straße Alt-Moabit 117 A



Abb. 54: Ansicht der Kita in der Straße Alt-Moabit 117 A

## H II.9 Erweiterung oder Neubau der Bruno-Lösche-Bibliothek

<b>Adresse</b> <b>Perleberger Straße 33,</b> <b>10559 Berlin</b>	<b>Priorität / Durchführung</b> <b>Mittel</b>
<b>Grundstücksgröße</b> <b>2.300 m<sup>2</sup></b>	<b>Kostenschätzung</b> <b>15.000.000 Euro</b>
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> <b>Bibliothek</b>	<b>Finanzierung</b> <b>Investitionsmittel, anteilig AZ</b>
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> <b>Stärkung</b>	<b>Eigentümer</b> <b>Grundstück im Privateigentum</b>
<b>Infrastrukturstandorte</b>	<b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> -



### Projektbeschreibung

#### Projektziel / Erfordernis

Sanierung und Umbau bzw. Ersatzneubau für eine Mittelpunktbibliothek zzgl. Magazin einer Fahrbibliothek.

#### Stand der Projektvorbereitung

Prüfung der Standorteignung, ggf. Ersatzstandort im AZ-Fördergebiet erforderlich. Geplant ist eine Standort- und Wirtschaftlichkeits-Untersuchung. Favorisierter Ersatzstandort ist seit 2019 das Grundstück Turmstraße 22. Ziel für 2019 ist die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie und die Erstellung eines Förderantrages im Siwana-Programm.

#### Zusammenhang mit weiteren Projekten

Auf dem Grundstück Turmstraße 22 soll ein Erweiterungsbau der Staatsanwaltschaft entstehen. Eine Kombination beider Nutzungen in einem Gebäude ist vorgesehen und wird geprüft. (Siehe Maßnahmenblatt H III.6)

#### Zielkonflikte / Synergien

Bezirk ist nicht Eigentümer des Grundstücks Perleberger Straße 33, sondern nur unentgeltlicher Nutzer der Räume. Der private Eigentümer plant Neubebauung / Nachverdichtung des Grundstücks.



Abb. 55: Eingang der Bruno-Lösche Bibliothek



Abb. 56: Blick auf die Bibliothek von der Perleberger Straße

## H II.10 Infrastrukturelle Entwicklung Alt-Moabit 23

<b>Adresse</b> Alt-Moabit 23, 10551 Berlin	<b>Priorität / Durchführung</b> <b>hoch</b>
<b>Grundstücksgröße</b> 1.312m <sup>2</sup>	<b>Kostenschätzung</b> 2.400.000 Euro
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> ehem. Turnhalle/ zwischen genutzt	<b>Finanzierung</b> AZ anteilig
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> Stärkung Infrastrukturstandorte	<b>Eigentümer</b> Land Berlin - BIM
	<b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> -



### Projektbeschreibung

#### Projektziel / Erfordernis

Sanierung und Nutzung des denkmalgeschützten Gebäudes als Nachbarschaftszentrum bzw. als Bestandteil einer Kindertagesstätte.

#### Stand der Projektvorbereitung

Prüfung von Optionen der Grundstücksübertragung in 2017/18.

#### Zusammenhang mit weiteren Projekten

ggf. mit der Sanierung des Ehrenfriedhofs in der Wilsnacker Straße

#### Zielkonflikte / Synergien

Unklare Nutzungsperspektiven des denkmalgeschützten Gebäude bzgl. Fassade und Grundriss



Abb. 57: Grundstück an der Straße Alt-Moabit 21

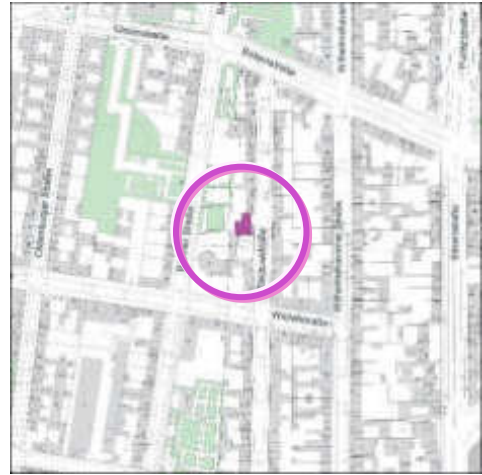


Abb. 58: Blick auf die Turnhalle



## H II.11 Herstellung der Barrierefreiheit im Wolfgang-Scheunemann-Haus

<b>Adresse</b> <b>Bredowstraße 31-32,</b> <b>10551 Berlin</b>	<b>Priorität / Durchführung</b> -
<b>Grundstücksgröße</b> <b>3.200 m<sup>2</sup></b>	<b>Kostenschätzung</b> <b>120.000 Euro</b>
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> <b>Jugendclub</b>	<b>Finanzierung</b> ggf. anteilig AZ
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> <b>Stärkung</b> <b>Infrastrukturstandorte</b>	<b>Eigentümer</b> <b>Land Berlin</b> <b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> -



### Projektbeschreibung

#### Projektziel / Erfordernis

Herstellung der Barrierefreiheit im Gebäude

#### Stand der Projektvorbereitung

Eine Bodensanierung der Mehrzweckhalle sowie der Anbau einer Fluchttreppe wurden 2011 durchgeführt. In Abstimmung mit dem SIKo Mitte 2016 besteht Bedarf hinsichtlich der Herstellung von Barrierefreiheit. Die Maßnahme wurde noch nicht begonnen. Eine Aussage vom zuständigen Fachamt zu den notwendigen Kapazitäten (Facility Management) sowie eine Abstimmung mit den weiteren bezirklichen Fachämtern zur Gebäudesanierung ist notwendig.

#### Zusammenhang mit weiteren Projekten

In der Erarbeitung des Konzepts „Nahraum Bremer Straße“ wurde in 2019 eine Nutzungsoptimierung des W.-Scheunemann-Haus ggf. durch Umbau bzw. Abriss und Neubau als Maßnahme in Varianten vorgeschlagen. Eine konkrete Bedarfsanalyse bzw. Planung stehen noch aus.

#### Zielkonflikte / Synergien

Maßnahme liegt außerhalb des Aktiven Zentrum Turmstraße und steht in Konkurrenz zu anderen Sanierungsverfahren der sozialen Infrastruktur



Abb. 59: Fassade des Wolfgang-Scheunemann-Haus



Abb. 60: Garage vor dem Wolfgang-Scheunemann-Haus



## H II.12 ehemaliges Toilettenhaus im Ottopark

<b>Adresse</b> <b>Ottostraße 16,</b> <b>10555 Berlin</b>	<b>Priorität / Durchführung</b> <b>hoch</b>
<b>Grundstücksgröße</b> <b>40 m<sup>2</sup></b>	<b>Kostenschätzung</b> <b>100.000 Euro</b>
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> <b>ehem. öffentl. Toilettenhaus/ leerstehend</b>	<b>Finanzierung</b> <b>AZ (anteilig)</b>
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> <b>Aufwertung städtebaulich bedeutsamer Orte, Stärkung Infrastrukturstandorte</b>	<b>Eigentümer</b> <b>Land Berlin</b>
	<b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> -



### Projektbeschreibung

#### Projektziel / Erfordernis

Geplante Herrichtung des ehemaligen Toilettenhauses als Erweiterung der bestehenden evangelischen Otto-Kita in der Ottostraße 16.

#### Stand der Projektvorbereitung

Vorplanung der Maßnahme in 2018 eingestellt nach Rückzug der evangelischen Kirchgemeinde Tiergarten.

#### Zusammenhang mit weiteren Projekten

Neugestaltung der öffentlichen Grünflächen im Ottopark

#### Zielkonflikte / Synergien

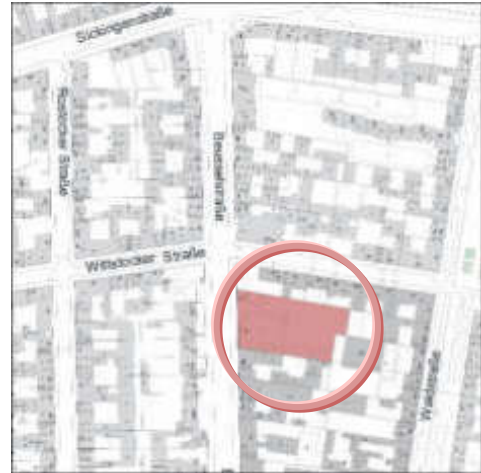
ggf. kann das Vorhaben aufgrund divergierender Nutzungsinteressen des Gemeindesaals innerhalb der evang. Gemeinde Moabit nicht durchgeführt werden. In diesem Fall wäre ein Abriss des stark sanierungsbedürftigen Gebäudes nicht mehr abzuwenden.



Abb. 61: Toilettenhaus im Ottopark

### H III.1 Blockrandschließung Beusselstraße 32-33

<b>Adresse</b> <b>Beusselstraße 32-33</b> <b>10555 Berlin</b>	<b>Priorität / Durchführung</b> <b>hoch</b>
<b>Grundstücksgröße</b> <b>6322m<sup>2</sup></b>	<b>Kostenschätzung</b> <b>Liegt nicht vor</b>
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> <b>ehemaliges Autohaus mit</b> <b>Werkstatt</b>	<b>Finanzierung</b> <b>Privatfinanzierung, keine</b> <b>öffentliche Förderung</b>
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> <b>Städtebauliche Neuordnung,</b> <b>bauliche Nachverdichtung</b>	<b>Eigentümer</b> <b>Privateigentum</b>
	<b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> -



#### Projektbeschreibung

##### Projektziel / Erfordernis

Blockrandschließung sowie Nachverdichtung bzw. Lückenschließung bei anteiliger Schaffung bezahlbaren Wohnraums und einer Kindertagesstätte, Hofensieglung, Anteilige Begrünung sowie Freiflächengestaltung.

##### Stand der Projektvorbereitung

Projekt in der Genehmigungsplanung

##### Zusammenhang mit weiteren Projekten

##### Zielkonflikte / Synergien

Umsetzung sozialer Sanierungsziele sowie eines Anteils von 30% bezahlbarem Wohnraum

##### Erfordernisse aus dem Beteiligungsverfahren

-



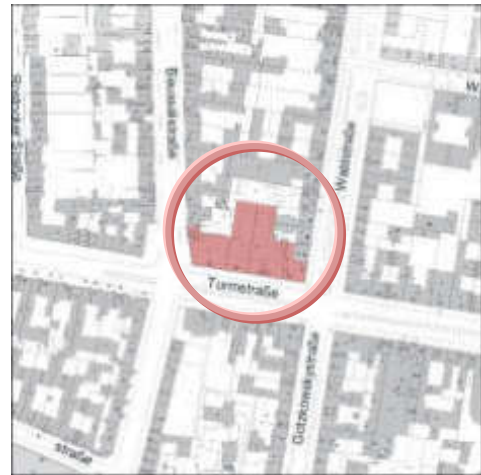
Abb. 62: Ansicht des ehem. Autohauses Beusselstraße 32-33



Abb. 63: ehem. Autohaus Beusselstraße 32-33

## H III.2 Blockrandschließung Turmstraße 56-60

<b>Adresse</b> <b>Turmstraße 56-60</b> <b>10555 Berlin</b>	<b>Priorität / Durchführung</b> <b>hoch</b>
<b>Grundstücksgröße</b> <b>3856m<sup>2</sup></b>	<b>Kostenschätzung</b> <b>Liegt nicht vor</b>
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> <b>zweigeschossige</b> <b>Gewerbenutzung</b>	<b>Finanzierung</b> <b>Privatfinanzierung, vorauss.</b> <b>keine öffentliche Förderung</b>
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> <b>Städtebauliche Neuordnung,</b> <b>bauliche Nachverdichtung</b>	<b>Eigentümer</b> <b>Privateigentum</b>
	<b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> -



### Projektbeschreibung

#### Projektziel / Erfordernis

Vertiefende Prüfung einer städtebaulichen Neuordnung der Blockkante sowie Nachverdichtung bei anteiliger Schaffung bezahlbaren Wohnraums und eines attraktiven Dienstleistungs- und Gewerbestandorts in Form eines Blockteilkonzeptes

#### Stand der Projektvorbereitung

Vorstudie im Rahmen des Nachverdichtungsgutachten von 2013, Erarbeitung Teilblockkonzept durch KoSP in 2019

#### Zusammenhang mit weiteren Projekten

-

#### Zielkonflikte / Synergien

Die Grundstücke gehören verschiedenen Eigentümern mit unterschiedlichen Nutzungsinteressen, z.T. erfolgten bereits grundlegende Gewerbeumbauten. Mit Hilfe eines Teilblockkonzept kann eine bessere Ausnutzung der Baupotentiale sowie eine städtebauliche Neugestaltung der fehlenden Blockkante erreicht werden.

#### Erfordernisse aus dem Beteiligungsverfahren

-



Abb. 64: Turmstraße 57/58



Abb. 65: Fotomontage Turmstraße 56 - 60

### H III.3 Blockrandschließung Turmstraße 65

<b>Adresse</b> <b>Turmstraße 65</b> <b>10551 Berlin</b>	<b>Priorität / Durchführung</b> <b>hoch</b>
<b>Grundstücksgröße</b> <b>425m<sup>2</sup></b>	<b>Kostenschätzung</b> <b>Liegt nicht vor</b>
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> <b>dreigeschossige</b> <b>Gewerbenutzung, Citibank</b>	<b>Finanzierung</b> <b>Privatfinanzierung, vorauss.</b> <b>keine öffentliche Förderung</b>
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> <b>Städtebauliche Neuordnung,</b> <b>bauliche Nachverdichtung</b>	<b>Eigentümer</b> <b>Privateigentum</b>
	<b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> -



#### Projektbeschreibung

##### Projektziel / Erfordernis

Vertiefende Prüfung einer städtebaulichen Neuordnung der Blockkante sowie Nachverdichtung bei anteiliger Schaffung bezahlbaren Wohnraums und eines attraktiven Dienstleistungs- und Gewerbestandorts

##### Stand der Projektvorbereitung

Vorstudie im Rahmen des Nachverdichtungsgutachten  
Bauantrag zur Nachverdichtung wurde vom Bauvorhabenträger eingereicht

##### Zusammenhang mit weiteren Projekten

-

##### Zielkonflikte / Synergien

-

##### Erfordernisse aus dem Beteiligungsverfahren

-



Abb. 66: Turmstraße 65

### H III.4 Blockrandschließung Turmstraße 42-43

<b>Adresse</b> <b>Turmstraße 42-43</b> <b>10555 Berlin</b>	<b>Priorität / Durchführung</b> <b>hoch</b>
<b>Grundstücksgröße</b> <b>1.540 m<sup>2</sup></b>	<b>Kostenschätzung</b> <b>Liegt nicht vor</b>
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> <b>zweigeschossige</b> <b>Gewerbenutzung,</b> <b>Biocompany/ Eurogida</b>	<b>Finanzierung</b> <b>Privatfinanzierung, vorauss.</b> <b>keine öffentliche Förderung</b>
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> <b>Städtebauliche Neuordnung,</b> <b>bauliche Nachverdichtung</b>	<b>Eigentümer</b> <b>Privateigentum</b>
	<b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> <b>-</b>



#### Projektbeschreibung

##### Projektziel / Erfordernis

Vertiefende Prüfung einer städtebaulichen Neuordnung der Blockkante sowie Nachverdichtung bei anteiliger Schaffung bezahlbaren Wohnraums und eines attraktiven Dienstleistungs- und Gewerbestandorts

##### Stand der Projektvorbereitung

Vorstudie im Rahmen des Nachverdichtungsgutachten

##### Zusammenhang mit weiteren Projekten

-

##### Zielkonflikte / Synergien

Die Grundstücke gehören verschiedenen Eigentümern mit unterschiedlichen Nutzungsinteressen, z.T. erfolgten bereits grundlegende Gewerbeumbauten, so dass eine bauliche Weiterentwicklung vorerst nur einzelner Grundstücke möglich erscheint. Mit Hilfe eines Teilblockkonzept kann eine bessere Ausnutzung der Baupotentiale sowie eine städtebauliche Neugestaltung der fehlenden Blockkante erreicht werden



Abb. 67: Turmstraße 42



Abb. 68: Turmstraße 43



### H III.5 Blockrandschließung Turmstraße 40-41

<b>Adresse</b> <b>Turmstraße 40-41</b> <b>10555 Berlin</b>	<b>Priorität / Durchführung</b> <b>hoch</b>
<b>Grundstücksgröße</b> <b>2.755m<sup>2</sup></b>	<b>Kostenschätzung</b> <b>Liegt nicht vor</b>
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> <b>ein- bis dreigeschossige</b> <b>Gewerbenutzung, u.a.</b> <b>Bolu-Markt</b>	<b>Finanzierung</b> <b>Privatfinanzierung</b>
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> <b>Städtebauliche Neuordnung,</b> <b>bauliche Nachverdichtung</b>	<b>Eigentümer</b> <b>Privateigentum</b>
	<b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> -



#### Projektbeschreibung

##### Projektziel / Erfordernis

Vertiefende Prüfung einer städtebaulichen Neuordnung der Blockkante sowie Nachverdichtung bei anteiliger Schaffung bezahlbaren Wohnraums und eines attraktiven Dienstleistungs- und Gewerbestandorts

##### Stand der Projektvorbereitung

Vorstudie im Rahmen des Nachverdichtungsgutachten; Umbau- und Gebäudeteilsanierung der Turmstraße 41 durch Eigentümer erfolgte in 2018, insofern ist hier mittelfristig nicht von einer baulichen Verdichtung auszugehen.

##### Zusammenhang mit weiteren Projekten

-

##### Zielkonflikte / Synergien

Die Grundstücke gehören verschiedenen Eigentümern mit unterschiedlichen Nutzungsinteressen, z.T. erfolgten bereits grundlegende Gewerbeumbauten, so dass eine bauliche Weiterentwicklung vorerst nur einzelner Grundstücke möglich erscheint. Mit Hilfe eines Teilblockkonzept kann eine bessere Ausnutzung der Baupotentiale sowie eine städtebauliche Neugestaltung der fehlenden Blockkante erreicht werden



Abb. 69: Turmstraße 41

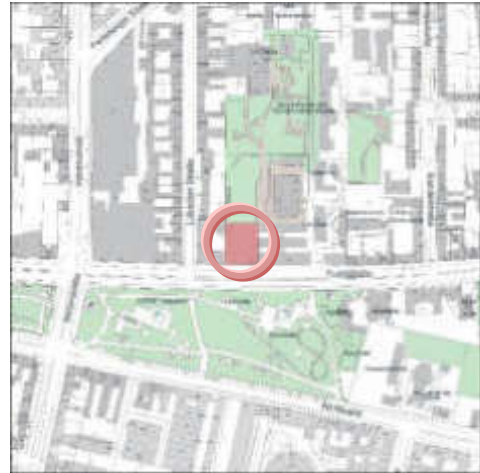


Abb. 70: Turmstraße 40-41



### H III.6 Blockrandschließung Turmstraße 22

<b>Adresse</b> <b>Turmstraße 22</b> <b>10555 Berlin</b>	<b>Priorität / Durchführung</b> <b>hoch</b>
<b>Grundstücksgröße</b> <b>ca. 2.300m<sup>2</sup></b>	<b>Kostenschätzung</b> <b>Liegt nicht vor</b>
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> <b>Freifläche</b>	<b>Finanzierung</b> <b>ggf. Siwana-Programm</b>
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> <b>Städtebauliche Neuordnung,</b> <b>bauliche Nachverdichtung</b>	<b>Eigentümer</b> <b>Land Berlin</b>
	<b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> -



#### Projektbeschreibung

##### Projektziel / Erfordernis

Vertiefende Prüfung einer städtebaulichen Neuordnung der Blockkante sowie Nachverdichtung

##### Stand der Projektvorbereitung

Geplant ist ein Erweiterungsbau zur benachbarten Staatsanwaltschaft Berlin, in 2019 soll eine Kombinationsnutzung des Baugrundstückes als Standort für die Mittelpunktsbibliothek Bruno-Lösche sowie für den Erweiterungsbau der Staatsanwaltschaft geprüft werden

##### Zusammenhang mit weiteren Projekten

Neubaustandort für die Mittelpunktsbibliothek Bruno-Lösche

##### Zielkonflikte / Synergien

Multicodierung, nachhaltiger Flächeneinsatz

##### Erfordernisse aus dem Beteiligungsverfahren

-



Abb. 71: Turmstraße 41

### H III.6 Blockrandschließung Turmstraße 27-28/ Stromstraße 59-61 (entspricht Maßnahme H I.2)

## H IV.1 Umbau der Straße Alt-Moabit

<b>Adresse</b> <b>Alt-Moabit</b>	<b>Priorität / Durchführung</b> <b>Mittel</b>	
<b>Grundstücksgröße</b> -	<b>Kostenschätzung</b> <b>2.000.000 Euro</b>	
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> <b>Straßenland</b>	<b>Finanzierung</b> <b>AZ</b>	
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> <b>Verbesserung der Verkehrssicherheit und Querungsmöglichkeiten für Fußgänger</b>	<b>Eigentümer</b> <b>Land Berlin</b> <b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> -	

### Projektbeschreibung

#### Projektziel / Erfordernis

Aufwertung des Verkehrsraums; Neuanlage von Radverkehrsanlagen; Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger, Verbesserung des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit mit Schwerpunkt im Abschnitt zwischen Thusneldaallee und Stromstraße

#### Stand der Projektvorbereitung

Nach Aufhebung des Planungsstopp in 2017 in Folge der Straßenbahnplanung kann die Planung von 2011 wiederaufgenommen und weitergeführt werden jedoch erst nach Umbau der Turmstraße im Zuge der Straßenbahnverlängerung M10.

#### Zusammenhang mit weiteren Projekten

Straßenbahnverlängerung M10 entlang der Turmstraße

#### Zielkonflikte / Synergien

-

#### Erfordernisse aus dem Beteiligungsverfahren

-



Abb. 72: Straße Alt-Moabit zwischen Krefelder Straße und Stromstraße

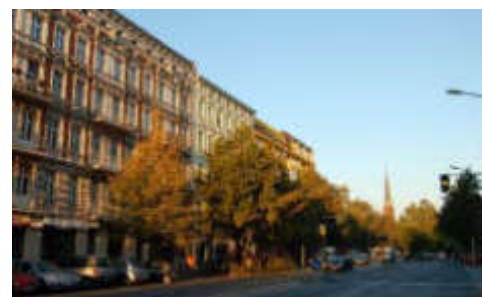
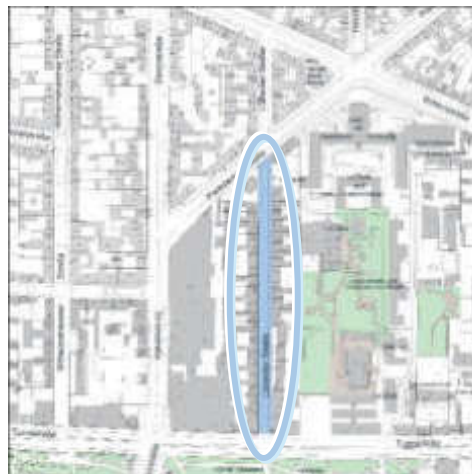


Abb. 73: Straße Alt-Moabit an der Ecke Jagowstraße

## H IV.2 Gestaltung des Straßenraums Lübecker Straße

<b>Adresse</b> <b>Lübecker Straße</b>	<b>Priorität / Durchführung</b> <b>hoch</b>
<b>Grundstücksgröße</b> <b>10.000 m<sup>2</sup></b>	<b>Kostenschätzung</b> <b>4.555.000 Euro</b>
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> <b>Straßenland</b>	<b>Finanzierung</b> <b>AZ</b>
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> <b>Entwicklung der</b> <b>Aufenthaltsqualität;</b> <b>Regulierung der Verkehrsräume</b>	<b>Eigentümer</b> <b>Land Berlin</b> <b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> <b>Planungsworkshop mit</b> <b>Anwohnern in 2018</b>



### Projektbeschreibung

#### Projektziel / Erfordernis

Umgestaltung der Straße; Neupflanzung von Bäumen; Entwicklung der Verkehrssicherheit; Verkehrslenkungsmaßnahmen; Vermeidung Schleichverkehr zur neuen Tiefgarage im Schultheiss-Quartier

#### Stand der Projektvorbereitung

Planung begonnen

#### Zusammenhang mit weiteren Projekten

- Entwicklung Schultheiss-Quartier
- Straßenbahnverlängerung M10

#### Zielkonflikte / Synergien

Aufstellflächen Feuerwehr



Abb. 74: Lübecker Straße zwischen Turmstraße und Perleberger Straße

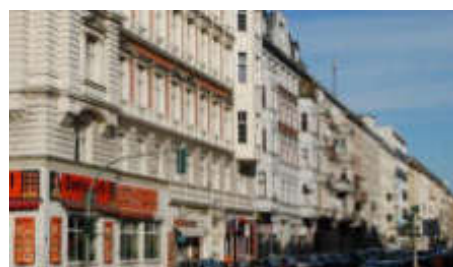


Abb. 75: Turmstraße/Lübecker Straße

### H IV.3 Qualifizierung der Straßenräume nördlich der Turmstraße

<b>Adresse</b>	<b>Priorität / Durchführung</b>
<b>Waldenserstraße; Emdener Straße; Oldenburger Straße; Bredowstraße; Wilhelmshavener Straße</b>	<b>niedrig</b>
	<b>Kostenschätzung</b>
	<b>950.000 Euro</b>
	<b>Finanzierung</b>
<b>Planungsraumgröße</b>	<b>AZ</b>
-	
	<b>Eigentümer</b>
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b>	<b>Land Berlin</b>
<b>Öffentliches Straßenland</b>	
<b>Übergeordnete Zielstellung</b>	
<b>Qualifizierung des öffentlichen Raumes/ Erhöhung der Schulwegsicherheit</b>	



#### Projektbeschreibung

##### Projektziel / Erfordernis

Der öffentliche Straßenraum im verkehrsberuhigten Bereich nördlich der Turmstraße weist teilweise Schäden und Instandsetzungsmängel in den Seitenbereichen auf; teilweise fehlen Radabstellablagen, punktuelle Instandsetzungsmaßnahmen

##### Stand der Projektvorbereitung

-

##### Zusammenhang mit weiteren Projekten

Umbau und Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum Turmstraße

##### Zielkonflikte / Synergien

Die punktuellen Gestaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen stehen in der Priorität hinter den Maßnahmen Umbau Alt-Moabit, Gestaltung Lübecker Straße

##### Erfordernisse aus dem Beteiligungsverfahren

-



Abb. 76: Baustelle zu den Seitenbereichen in der Turmstraße

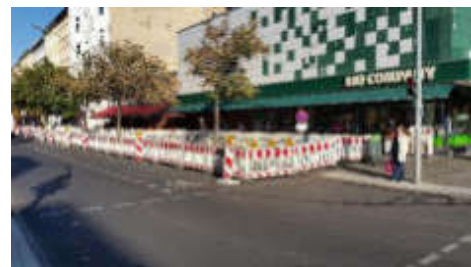
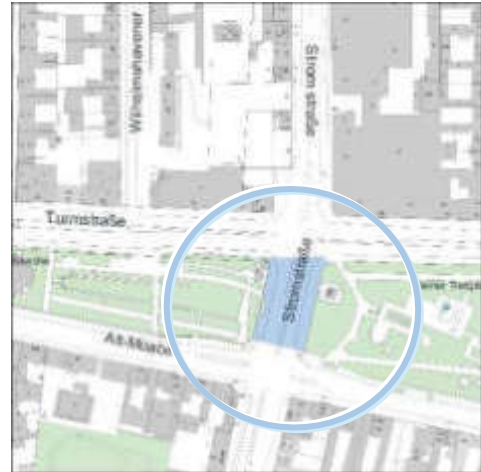


Abb. 77: Turmstraße/Oldenburger Straße

## H IV.4 Umbau Knoten Stromstraße

<b>Adresse</b> <b>Stromstraße/Ecke Turmstraße</b> <b>bzw. Ecke Straße Alt-Moabit</b>	<b>Priorität / Durchführung</b> <b>niedrig</b>
<b>Planungsraumgröße</b> <b>ca. 5500m<sup>2</sup></b>	<b>Kostenschätzung</b> <b>100.000 Euro</b> (Teilmaßnahme des Verkehrskonzept)
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> <b>Öffentliches Straßenland</b>	<b>Finanzierung</b> <b>Bezirkliche Mitte</b>
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> <b>Umbau- und</b> <b>Gestaltungsmaßnahmen im</b> <b>Straßenraum und der</b> <b>Seitenbereiche</b>	<b>Eigentümer</b> <b>Land Berlin</b>  <b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> -



### Projektbeschreibung

#### Projektziel / Erfordernis

Verlagerung des Radverkehrs auf die Straße,  
Anlage eines Radfahrangebotsstreifens,  
Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger

#### Stand der Projektvorbereitung

ruht

#### Zusammenhang mit weiteren Projekten

Straßenbahn-Planung Turmstraße,  
Umbau Straße Alt-Moabit

#### Zielkonflikte / Synergien

Verlagerung der Verkehrsströme in Folge des Straßenbahnbaus.  
Die Bewertung der Maßnahme ist erst anschließend möglich.

#### Erfordernisse aus dem Beteiligungsverfahren

-



Abb. 78: Stromstraße mit Blick auf das Gelände der ehemaligen Schultheiss-Brauerei



Abb. 79: Ecke Stromstraße und Alt-Moabit



## H IV.5 Umgestaltung des Einmündungsbereiches der Waldstraße

<b>Adresse</b> <b>Waldstraße /Ecke Turmstraße</b>	<b>Priorität / Durchführung</b> <b>mittel</b>
<b>Planungsraumgröße</b> <b>ca. 5500m<sup>2</sup></b>	<b>Kostenschätzung</b> <b>500.000 Euro</b>
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> <b>Öffentliches Straßenland</b>	<b>Finanzierung</b> <b>Bezirkliche Mitte</b>
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> <b>Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum und in den Seitenbereichen</b>	<b>Eigentümer</b> <b>Land Berlin</b>  <b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> <b>-</b>



### Projektbeschreibung

#### Projektziel / Erfordernis

Aufwertung der Eingangssituation Waldstraße,  
Rückbau der ehem. Busendhaltestelle und Zugewinn neuer  
Nutzflächen,  
Verlagerung des Radverkehrs auf die Straße und somit  
Vergrößerung der Nutzflächen für ansässige gastronomische  
Betriebe,  
Anlage eines Radverkehrsanlagen,  
Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger,  
Erhöhung der Aufenthaltsqualität,  
Schaffung von Gemeinschaftsflächen

#### Stand der Projektvorbereitung

ruht

#### Zusammenhang mit weiteren Projekten

Straßenbahn-Planung Turmstraße,  
Umbau Straße Alt-Moabit  
(Eventuell Begrünungsprogramm Turmstraße)

#### Zielkonflikte / Synergien

Verringerung des Stellplatzangebots

#### Erfordernisse aus dem Beteiligungsverfahren

-



Abb. 80: Turmstraße mit Blick auf den Einmündungsbereich der unteren Waldstraße



Abb. 81: Geh- und Radweg Waldstraße

## H IV.6 Ergänzung Fahrradstellplätze in der Turmstraße und Straße Alt-Moabit

<b>Adresse</b> Stromstraße/Ecke Turmstraße bzw. Ecke Straße Alt-Moabit	<b>Priorität / Durchführung</b> niedrig
<b>Planungsraumgröße</b> ca.	<b>Kostenschätzung</b> Liegt nicht vor
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> Öffentliches Straßenland	<b>Finanzierung</b> Bezirkliche Mitte
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> Schaffung neuer Abstellmöglichkeiten für Fahrräder	<b>Eigentümer</b> Land Berlin
	<b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> -



### Projektbeschreibung

#### Projektziel / Erfordernis

Verlagerung des Radverkehrs auf die Straße,  
Anlage von Radverkehrsanlagen,  
Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger

#### Stand der Projektvorbereitung

ruht

#### Zusammenhang mit weiteren Projekten

Straßenbahn-Planung Turmstraße,  
Umbau Straße Alt-Moabit

#### Zielkonflikte / Synergien

Verlagerung der Verkehrsströme in Folge des Straßenbahnbaus.  
Eine Bewertung der Maßnahme ist erst anschließend möglich.

#### Erfordernisse aus dem Beteiligungsverfahren

-



Abb. 82: angeschlossene Fahrräder an Kreuzung

## H IV.7 Stadtplatz Thusneldaallee

<b>Adresse</b> Stromstraße/Ecke Turmstraße bzw. Ecke Straße Alt-Moabit	<b>Priorität / Durchführung</b> niedrig
<b>Planungsraumgröße</b> ca. 5500m <sup>2</sup>	<b>Kostenschätzung</b> Liegt nicht vor
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> Öffentliches Straßenland	<b>Finanzierung</b> Bezirkliche Mitte
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> Umbau- und Gestaltungsmaßnahmen im Straßenraum und der Seitenbereiche	<b>Eigentümer</b> Land Berlin
	<b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> -



### Projektbeschreibung

#### Projektziel / Erfordernis

Verlagerung des Radverkehrs auf die Fahrbahn,  
Anlage von Radverkehrsanlagen,  
Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger

#### Stand der Projektvorbereitung

ruht

#### Zusammenhang mit weiteren Projekten

Straßenbahn-Planung Turmstraße,  
Umbau Straße Alt-Moabit

#### Zielkonflikte / Synergien

Verlagerung der Verkehrsströme in Folge des Straßenbahnbaus.  
Verlagerung der Verkehrsströme durch Schließung der Durchfahrt  
zwischen Alt-Moabit und Turmstraße.  
Eine Bewertung der Maßnahme ist erst anschließend möglich.  
Außerdem wichtiger Rangierpunkt der BVG.

#### Erfordernisse aus dem Beteiligungsverfahren

-

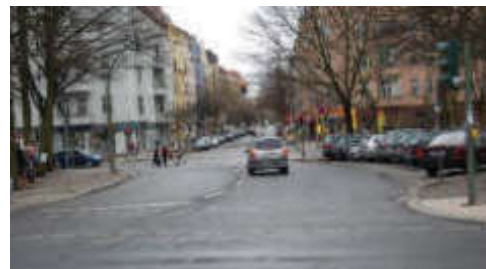


Abb. 83: Blick in die Thusneldaallee



Abb. 84: Vorplatz der Heilandskirche angrenzend  
an die Thusneldaallee

## H V.1 Qualifizierung der Grün- und Radwegeverbindung als Freizeitroute

<b>Adresse</b> <b>Bremer Straße</b>	<b>Priorität / Durchführung</b> <b>Mittel</b>
<b>Planungsraumsgröße</b> -	<b>Kostenschätzung</b> <b>50.000 Euro</b>
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> <b>Öffentliches Straßenland</b>	<b>Finanzierung</b> <b>AZ anteilig</b>
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> <b>Herstellung einer Nord-Süd- Rad- und Radwegeverbindung</b>	<b>Eigentümer</b> <b>Land Berlin</b>  <b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> -



### Projektbeschreibung

#### Projektziel / Erfordernis

Gemäß der bezirklichen Planung stellen Bremer Straße, Ottopark und Bochumer Straße eine Grün- und Radwegeverbindung zwischen Moabiter Stadtgarten und Spree dar. Gleichzeitig verläuft an dieser Stelle der Radfernweg Berlin - Kopenhagen. Gegenwärtig ist diese Verbindung in der stadträumlichen Gestaltung unzureichend nutz- und wahrnehmbar. Durch die Einrichtung eines Wegeleitsystems mit Hinweisen auf Freizeit- und Kulturangebote im Umfeld der Routen soll diese Verbindung aufgewertet und verknüpft werden. Gleichzeitig sollen die Angebote öffentlicher Grün- und Spielflächen besser verknüpft werden.

#### Stand der Projektvorbereitung

Abschnittsweiser Umbau der Bremer Straße im Bereich der Arminius-Markthalle (2017/18), im IEK 2018/2019 erarbeitet

#### Zusammenhang mit weiteren Projekten

Umgestaltung Straßenraum Arminiusmarktalle  
Straßenbahnverlängerung M10/M13  
Entwicklung IEK Nahraum Bremer Straße, woraus weitere Projekte resultieren werden

#### Zielkonflikte / Synergien

Die Querung der Turmstraße am Durchgang Turmstraße 83 ist aufgrund des erhöhten Mittelstreifens aktuell noch nicht stringent barrierefrei möglich. Die räumliche Verbindung ist nicht wahrnehmbar. Die geplante Straßenbahnverlängerung der Linien M10 und ggf. später M13 zum U-Bahnhof und darüber hinaus könnte diese bestehende Hürde dauerhaft festschreiben. Der öffentliche Durchgang zum Ottopark auf dem Grundstück Turmstraße 83 wies erhebliche Missstände in Bezug auf Sauberkeit, Beleuchtung und Sicherheitsgefühl auf. Im Rahmen eines Kooperationsprojektes mit dem Hauseigentümer ist eine gestalterische und funktionale Aufwertung des Durchganges in Teilen durchgeführt.



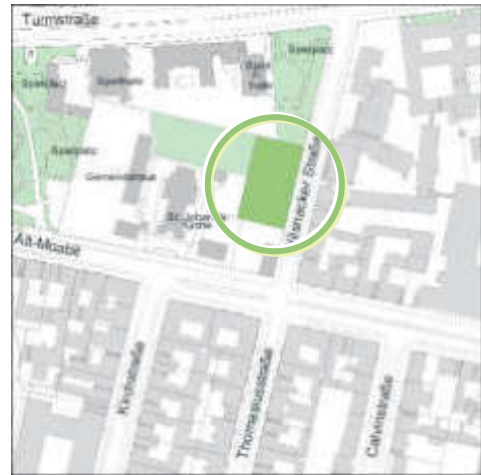
Abb. 85: Bremer Straße im Bereich der Markthalle



Abb. 86: Turmstraße 83 - Durchgang vom Ottopark zu Turmstraße und Bremer Straße

## H V.2 Sanierung des Ehrenfriedhofs Wilsnacker Straße

<b>Adresse</b> <b>Wilsnacker Straße,</b> <b>10559 Berlin</b>	<b>Priorität / Durchführung</b> <b>mittel</b>
<b>Grundstücksgröße</b> <b>2500 m<sup>2</sup></b>	<b>Kostenschätzung</b> <b>350.000 Euro</b>
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> <b>Ehrenfriedhof</b>	<b>Finanzierung</b> <b>AZ anteilig</b>
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> <b>Neugestaltung der öffentlichen</b> <b>Grünflächen, Erinnerungs- und</b> <b>Identifikationsort</b>	<b>Eigentümer</b> <b>Land Berlin</b>
	<b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> -



### Projektbeschreibung

#### Projektziel / Erfordernis

Im Rahmen einer geplanten Standortentwicklung Alt-Moabit 23 ist die Zufahrt für das Grundstück zu sichern und bauliche Maßnahmen zur Instandsetzung der Friedhofsmauern sind erforderlich. Ggf. wird eine Durchwegung zum Kirchhof der St.-Johannis-Kirche angestrebt.

#### Stand der Projektvorbereitung

Noch nicht begonnen

#### Zusammenhang mit weiteren Projekten

Entwicklung Standort Alt-Moabit 23;  
Erneuerung des Spielplatzes Wilsnacker Straße

#### Zielkonflikte / Synergien

Identifikation, Nutzung als Grünfläche

#### Erfordernisse aus dem Beteiligungsverfahren

-



Abb. 87: Ehrenfriedhof



### H V.3 Erneuerung des Spielplatzes Elbersfelder Straße

<b>Adresse</b> 10555 Berlin	<b>Priorität / Durchführung</b> Mittel
<b>Grundstücksgröße</b> 430 m <sup>2</sup>	<b>Kostenschätzung</b> 50.000 Euro
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> Öffentlicher Spielplatz	<b>Finanzierung</b> AZ
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> Qualifizierte Verbesserung der öffentlichen Grün- und Spielflächen	<b>Eigentümer</b> Land Berlin
	<b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> Zusammen mit den Kindern und Jugendlichen geplant



#### Projektbeschreibung

##### Projektziel / Erfordernis

Auch wenn die Fläche außerhalb der Förderkulisse liegt, ist der Spielplatz für eine Versorgung der wachsenden Zahl der Kinder im Gebiet (einschließlich Fördergebiet) erforderlich. Daher ist eine Qualitätsverbesserung sinnvoll.

##### Stand der Projektvorbereitung

Noch nicht begonnen

##### Zusammenhang mit weiteren Projekten

-

##### Zielkonflikte / Synergien

Liegt außerhalb der Gebietsgrenzen des Aktiven Zentrum Turmstraße

##### Erfordernisse aus dem Beteiligungsverfahren

-



Abb. 88: Spielplatz an der Elbersfelder Straße



Abb. 89: Eingang zum Spielplatz

## H V.4 Essener Park

<b>Adresse</b> <b>Essener Straße 3 - 6</b>	<b>Priorität / Durchführung</b> <b>Mittel</b>
<b>Grundstücksgröße</b> <b>6300m<sup>2</sup>, (Teilfläche von 2200 m<sup>2</sup> in Privateigentum)</b>	<b>Kostenschätzung</b> <b>660.000 Euro</b>
<b>Aktuelle Bebauung / Nutzung</b> <b>Grünfläche</b>	<b>Finanzierung</b> <b>AZ</b>
<b>Übergeordnete Zielstellung</b> <b>Erhalt und Stärkung der privaten, öffentlich zugänglichen Grünfläche</b>	<b>Eigentümer</b> <b>Land Berlin / Privat</b>
	<b>Beteiligungsmöglichkeiten</b> <b>Bei Ziel- und Konzeptplanung gemeinsam mit sozialen Einrichtungen</b>



### Projektbeschreibung

#### Projektziel / Erfordernis

Sicherung der Freifläche und Erhöhung der Qualität für Bewohner bzw. spezielle Nutzergruppen; Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche zu einer betreuten Grünanlage in enger Abstimmung mit dem privaten Eigentümer oder als öffentliche Grünfläche

#### Stand der Projektvorbereitung

Noch nicht begonnen

#### Zusammenhang mit weiteren Projekten

-

#### Zielkonflikte / Synergien

Nutzungskonflikte zwischen Anwohnern, Kita und sog. Szenegruppen (Alkohol, Drogenkonsum), keine gesicherte öffentliche Erschließung

#### Erfordernisse aus dem Teilnahmeverfahren

-



Abb. 90: Grünfläche im Essener Park



Abb. 91: Tor-Eingang zum Essener Park

## H VI.3 Stadtteilzeitung

Adresse	Priorität / Durchführung
-	<b>Hoch</b>
Grundstücksgröße	Kostenschätzung
-	<b>400.000 Euro</b>
Aktuelle Bebauung / Nutzung	Finanzierung
-	<b>AZ</b>
Übergeordnete Zielstellung	Eigentümer
<b>Information für die Bewohner Moabits; Aktivierung</b>	-



Abb. 92: Logo der Stadtteilzeitung ecke

### Projektbeschreibung

#### Projektziel / Erfordernis

Die regelmäßig erscheinende Stadtteilzeitung „ecke“ ist ein wichtiger Bestandteil der Öffentlichkeitsarbeit im Aktiven Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße. Die „ecke“ erschien seit 2011 bis 2018 acht Mal im Jahr und seit 2019 nur noch sechs Mal im Jahr. Sie informiert über aktuelle Projekte und Vorhaben im Gebiet. Die Zeitung wird an vielen hochfrequentierten Orten ausgelegt und ist für jedermann kostenlos.

#### Stand der Projektvorbereitung

Nach Neuausschreibung der Leistung für den Zeitraum 2019-2026 wurde die Ecke turmstraße inhaltlich und graphisch leicht überarbeitet und erscheint mit erhöhter Seitenzahl jeweils 6 Mal im Jahr

#### Zusammenhang mit weiteren Projekten

Website: [www.turmstrasse.de](http://www.turmstrasse.de)



Abb. 93: Titelblatt der letzten Ausgabe der ecke turmstraße im Jahr 2017

## H VI.4 Homepage

Adresse	Priorität / Durchführung
-	<b>hoch</b>
Grundstücksgröße	Kostenschätzung
-	-
Aktuelle Bebauung / Nutzung	Finanzierung
-	<b>AZ</b>
Übergeordnete Zielstellung	Eigentümer
-	-
	Beteiligungsmöglichkeiten
	-



Abb. 94: Homepage des Aktiven Zentrums und Sanierungsgebiets Turmstraße

### Projektbeschreibung

#### Projektziel / Erfordernis

-regelmäßige Informationen für Interessierte, Bewohner und Gewerbetreibende

#### Stand der Projektvorbereitung

Überarbeitung der Homepage erfolgte 2018

#### Zusammenhang mit weiteren Projekten

-

#### Zielkonflikte / Synergien

-

#### Erfordernisse aus dem Beteiligungsverfahren

-