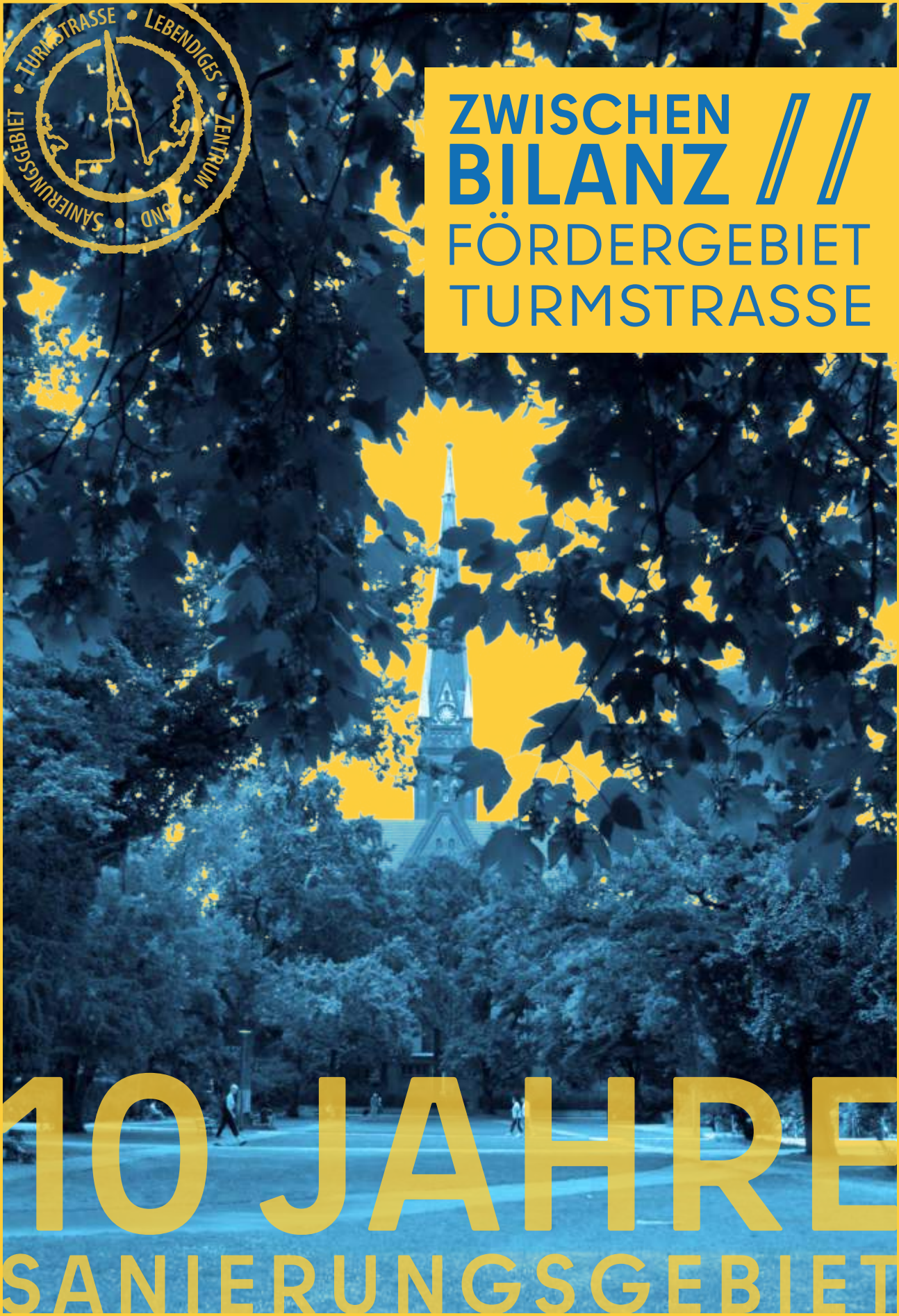


ZWISCHEN BILANZ // FÖRDERGEBIET TURMSTRASSE

10 JAHRE SANIERUNGSGEBIET

// Lage
der vorgestellten Maßnahmen

diverse Höfe im Begrünungsprogramm // S. 22

Kita Havelberger Straße 21/22 // S. 7

Schultheiss-Quartier, Umbau des „Hertie-Gebäudes“ Turmstraße 29, Bauvorhaben Turmstraße 28/Stromstraße 60-62 // S. 12

Jugendverkehrs-schule Moabit // S. 21

Verkehrskonzept Lübecker Straße // S. 28

Schulhöfe St. Paulus Grundschule // S. 8

Brüder-Grimm-Haus Turmstraße 75 // S. 10

Turmstraße 21-22 // S. 9

Umfeld der Arminiusmarkthalle // S. 26

Heilandskirche // S. 6

Kleiner Tiergarten/Ottopark // S. 16

„Kino für Moabit“ mit Sitz im Stadtteilladen // S. 11

Straßenbahn-neubaustrecke // S. 30

Maßnahmen „Infrastruktur“

Maßnahmen „Stadtgrün“

Maßnahmen „Straßenraum“

Lebendiges Zentrum Turmstraße

Sanierungsgebiet Turmstraße

0m 100m 200m

// Inhalt
der Zwischenbilanzbroschüre

Grußwort 1

Fördergebiet und Sanierungsgebiet Turmstraße | Gesamtkonzept und Meilensteine 2

1. INFRASTRUKTUR 4
- 1. 1. Heilandskirche | Sanierung des städtebaulichen Ausrufezeichens 6
- 1. 2. Kita Havelberger Straße 21/22 | Erneuerung, Standardanpassungen und Erweiterung 7
- 1. 3. Schulhöfe St. Paulus Grundschule | mit Schüler*innenbeteiligung 8
- 1. 4. Turmstraße 21-22 | Nachverdichtung des GSZM-Areals 9
- 1. 5. Brüder-Grimm-Haus Turmstraße 75 | Konzept eines „Leuchturms“ für Bildung und Kultur 10
- 1. 6. Ein Wanderkino für Moabit | mit viel Engagement fördert „Kino für Moabit“ die Filmkultur im Stadtteil 11
- 1. 7. Geschäftsstraßen-Upgrade | durch private Investments 12

2. STADTGRÜN 14
- 2. 1. Um- und Neugestaltung des Kleinen Tiergartens/Ottopark | ein zehnjähriger Planungs- und Bauprozess unter intensiver Anwohnendenbeteiligung 16
- 2. 2. Klimaschutz und -anpassung | in kleinen Schritten auf lokaler Ebene 20
- 2. 3. Jugendverkehrsschule Moabit | modelhafter Ort für urbane Mobilität 21
- 2. 4. Begrünungsprogramm | „Wohlfühloasen für Großstadtpflanzen“ 22

3. STRASSENRAUM 24
- 3. 1. Anlieger*innenfreundliche Straßenraumgestaltung | im Umfeld der historischen Arminiusmarkthalle 26
- 3. 2. Verkehrskonzept Lübecker Straße | mit entschiedenem Bürger*innenwillen 28
- 3. 3. Straßenbahnneubaustrecke | zwischen Hauptbahnhof und U-Bahnhof Turmstraße 30
- 3. 4. Parkraumbewirtschaftung | gezielte Steuerung des ruhenden Verkehrs 31

4. RECHTLICHES 32
- 4. 1. Rechtliche Grundlagen | Genehmigungsvorbehalte, steuerliche Förderungen, Ausgleichsbeiträge und deren Ablösung 34
- 4. 2. Soziale Sanierungsziele | zum Schutz der Gebietsbevölkerung 36

5. ÖFFENTLICHKEITSARBEIT 38
- 5. 1. Kommunikation und Vernetzung | als Planungsbeteiligte und mit den Bürger*innen 40
- 5. 2. Geschäftsstraßenmanagement | Werben, Vernetzen, Aktionen und Feste 42
- 5. 3. Informationen für Bürger*innen | über analoge und digitale Medien 44

Abbildungen 46

Ansprechpartner*innen 48

// Grusswort
des Bezirkstadtrates Ephraim Gothe

Liebe Moabiterinnen und Moabiter,

die Wachstumsraten im Internethandel und die ungebremste Filialisierung des Einzelhandels machen es traditionellen Einkaufsstraßen abseits der Toplagen zunehmend schwer, sich mit einem eigenen Profil und differenzierten Angeboten gegen den Trend und die Konkurrenz großer Einkaufscenter, Fachmärkte und Outletangebote zu behaupten. Mögliche Folge ist ein Abwärtstrend mit Ladenleerständen und Billigangeboten, wie sie leider auch die Turmstraße zu verzeichnen hatte.

Vor zwölf Jahren (2009) gelang es dem Bezirksamt, dass das Gebiet um die Turmstraße als eines der ersten in Berlin in das damals neu aufgelegte Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen wurde. Gerade für historisch gewachsene Standorte bietet das Programm die Chance, dessen schlummernde Potenziale zu einer ganz eigenen Identität mit vielfältigen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten, bedarfsgerechten und intakten öffentlichen Infrastrukturen, attraktiven öffentlichen Räumen und einer zukunftsfähigen Verkehrsorganisation zu entwickeln. Dabei gilt es, die Eigenorganisationsfähigkeit der vorhandenen Akteure so zu stärken und vernetzen, dass sie mehr und mehr in der Lage sind, Verantwortung für ihren Kiez zu übernehmen.

Zur rechtlichen Absicherung eines zielgerichteten Entwicklungsprozesses erfolgte 2011 die etwa deckungsgleiche Festsetzung als Sanierungsgebiet. Seit 2020 wird das Förderprogramm unter dem Titel „Lebendige Zentren und Quartiere“ fortgeführt. Förderschwerpunkte sind:

1. Aktive und identitätsstiftende Zentren und Quartiere entwickeln
2. Baukulturelles Erbe revitalisieren, Baukultur und Gestaltqualität fördern
3. Öffentliche Räume qualifizieren und städtische Mobilität verbessern
4. Stadtkultur und soziale Integration fördern
5. Klimaschutz und Klimaadaption stärken
6. Strategisch und kooperativ planen und handeln.

Bisher (Stand 31.12.2020) sind etwa 56 Mio. Euro Programmmittel in das Fördergebiet geflossen. Sie sind vor allem für Konzepte und Planungen, bauliche Infrastrukturmaßnahmen, Steuerungsleistungen und Öffentlichkeitsarbeit eingesetzt worden. Allgemein wird geschätzt, dass jeder Euro Fördermittel den Einsatz von bis zu sieben Euro zusätzlicher öffentlicher und privater Mittel auslöst.

Mit dieser Broschüre werden die ursprünglichen und fortgeschriebenen Ziele der Erneuerung, die wesentlichen realisierten Maßnahmen, aktuelle Konzepte und Vorhaben als auch die Rechtsgrundlagen, Gremien, Akteur*innen, Betroffenenbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit im Fördergebiet umrissen und vorgestellt. Sie ist Beleg dafür, was Förderung bewirkt und bewirken kann. Und sie ist Ansporn, auch dann nicht nachzulassen, wenn bestimmte Erneuerungsziele bisher noch nicht erreicht werden konnten.

Ich danke allen Beteiligten für ihr persönliches und fachliches Engagement und möchte Sie, liebe Moabiterinnen und Moabiter, ermutigen, sich weiter ideengebend und konstruktiv in den Prozess einzubringen.

Abbildung oben
// Bezirksstadtrat Ephraim Gothe

Ephraim Gothe

Stellvertretender Bezirksbürgermeister und Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung und Facility Management

// Fördergebiet und Sanierungsgebiet Turmstrasse

Gesamtkonzept und Meilensteine

Abbildung unten
// Blick auf die Geschäftsstraße Turmstraße mit dem Rathaus Tiergarten

In Vorbereitung des 2008 gestarteten Bund-Länder-Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ rief die (damalige) Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Bezirksämter auf, sich mit ihren notleidenden Stadtteilzentren für die Aufnahme in das Förderprogramm zu bewerben. Es galt standortspezifische Konzepte vorzulegen, wie mit Hilfe der Förderung die Funktionsvielfalt gestärkt und die Abwärtstendenzen durch Billigläden und Ladenleerstand entgegengewirkt werden kann.

Mit seinem Konzept zur Revitalisierung des Moabiter Stadtteilzentrums „Turmstraße“ konnte das Bezirksamt Mitte überzeugen. Als Alleinstellungsmerkmale für das Quartier und Leuchtturmprojekte für dessen Revitalisierung wurden die Vorhaben Kleiner Tiergarten/Ottopark als Moabiter „Centralpark“, die historische Arminiusmarkthalle und ihr Umfeld, das Schultheiss-Quartier, das Gesundheitszentrum Moabit sowie das Brüder-Grimm-Haus Turmstraße 75 mit seinen Bildungs- und Kultureinrichtungen identifiziert. Die hohe Belastung durch motorisierte Verkehre gerade in der Turmstraße galt es durch Markierung von Radstreifen, Wegnahme einer KFZ-Spur und Verbreiterung der Gehwege im Abschnitt Strom- bis Beusselstraße zu reduzieren. Für ein Standortmarketing durch Beratung der Gewerbetreibenden, Kulturförderung und Imagebildung sollte ein Geschäftsstraßenmanagement sorgen. 2009 erfolgte die Programmaufnahme.

Vertieft wurde das Erneuerungskonzept im Zuge der 2010 erfolgten Vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung als Sanierungsgebiet, dessen rechtlichen Steuerungsmöglichkeiten (S. 34) für eine zielgerichtete Gebietsentwicklung notwendig erschienen. 2011 wurde das Aktive Stadtteilzentrum beinahe deckungsgleich zugleich Sanierungsgebiet. Damit wurden weitere Vorhaben wie die bauliche Erneuerung von Schulen, Kindertagesstätten, Spielplätzen, weiteren Straßen als auch Stadtbildreparaturen durch Lückenschlüsse ins Gesamtkonzept aufgenommen.

Zehn Jahre später sind von den Leuchtturmprojekten der Kleine Tiergarten/Ottopark (S. 16) das Umfeld der Arminiusmarkthalle (S. 26) sowie das durch einen Investor erneuerte Schultheiss-Quartier (S. 12) fertig gestellt. Für das Brüder-Grimm-Haus (S. 10) wurde ein Nutzungskonzept erarbeitet. Dessen bauliche Erneuerung sieht die bezirkliche Investitionsplanung ab 2024 vor. Auf dem Gelände des Gesundheitszentrums Moabit (S. 9) sind erste Maßnahmen erfolgt und ein Gesamtkonzept in Vorbereitung.

In der Turmstraße sind die Radstreifen markiert und eine Fahrspur je Richtung ist entfallen. Zwischen Beussel- und Oldenburger Straße ist die Gehwegverbreiterung erfolgt. Deren Fortsetzung bis zur Stromstraße kann allerdings erst erfolgen, sobald der Straßenbahnneubauabschnitt vom Hauptbahnhof zum U-Bahnhof Turmstraße (S. 30) fertig gestellt ist. Das Geschäftsstraßenmanagement (S. 42) ist eingerichtet, hat das Moabiter Kiezfest etabliert, die Turmstraßeninitiative Moabit (TIM) initiiert und insgesamt für eine professionelle Bewerbung des Standorts gesorgt.

Dramatisch an Bedeutung gewonnen haben die sozialen Sanierungsziele. Bis 2011 stagnierten die Bevölkerungszahlen und waren die Mieten noch moderat. Mit der Festlegung der Milieuschutzgebiete und der Einrichtung einer Mieterberatung erfolgte 2016 eine erste Reaktion auf den zunehmenden Verdrängungsdruck durch stark steigende Bevölkerungszahlen und Mieten. Eine kurze Atempause hat der Berliner Mietendeckel verschafft. Eine Studie zur Ableitung und Sicherung sozialer Sanierungsziele ist fertiggestellt und soll vom Bezirksamt und der Bezirksverordnetenversammlung als Ergänzung der Sanierungsziele beschlossen werden.

Die heißen Sommer 2018 und 2019 haben die Notwendigkeit des Klimaschutzes und der Klimaanpassung noch stärker als ohnehin in den Fokus der Aufmerksamkeit gerückt. Berlin hat den Klimanotstand ausgerufen. Jede Einzelmaßnahme muss den Klimazielen Rechnung tragen. Das Gelände des Gesundheitszentrums Moabit und der im Verflechtungsraum des Fördergebiets gelegene Nahbereich Bremer Straße sollen dabei vorangehen und modellhaft zu klimaresilienten Quartieren entwickelt werden.

Die Festlegung als Sanierungsgebiet ist auf 15 Jahre angelegt und endet dementsprechend im Jahr 2026. Insbesondere Straßenbau- und Schulerneuerungsprojekte mussten immer wieder zurückgestellt werden, weil die bauenden Ämter personell unterbesetzt sind. Auch gibt es keine Gewissheit, ob die verfügbaren öffentlichen Mittel auf dem vor Corona-Niveau bleiben bzw. verstärkt für den Schuldenabbau eingesetzt werden müssen.

Niemand kann erwarten, dass bis zur Beendigung der Sanierung und Aufhebung des Lebendigen Zentrums, wie das frühere Aktive Zentrum nunmehr heißt, 100 % der Erneuerungsziele erreicht sind. Die kommenden fünf Jahre sollen aber genutzt werden, das Fördergebiet endgültig auf ein Niveau zu heben, mit dem es im Vergleich mit anderen Stadtteilzentren und Quartieren gut bestehen kann. Dass sich das Fördergebiet schon jetzt auf einem guten Weg dorthin befindet, belegt und illustriert diese Zwischenbilanz.

KK

Städtebauförderung 2020 - einfacher, flexibler, grüner

Ab 2020 konzentriert sich die Städtebauförderung nunmehr auf drei, statt vorher sechs Programme unter Beibehaltung der bisherigen Förderinhalte. Demzufolge wurden die Förderprogramme „Aktive Zentren“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“ zum Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ zusammengefasst.

Abbildung unten
// Spielende Kinder am Senkgarten im Kleinen Tiergarten

// Erneuerter Schulhof der St. Paulus Grundschule

// 1

INFRASTRUKTUR

SOZIAL - KULTURELL - GEWERBLICH

Als Infrastrukturen werden Institutionen und Strukturen betrachtet, welche der Daseinsvorsorge und Wirtschaftsstruktur dienen. Im Lebendigen Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße betrifft dies

// soziale Infrastrukturen, wie u.a. die Heilandskirche, die Kita Havelberger Straße 21/22, die St. Paulus Grundschule und die Turmstraße 21-22;

// kulturelle Infrastrukturen, wie u.a. das Brüder-Grimm-Haus und das Kino für Moabit und

// gewerbliche Infrastrukturen, wie u.a. das Schultheiss-Quartier und die Turmstraße 28 und 29.

Heilandskirche
Sanierung des städtebaulichen Ausrufezeichens

Abbildung links
// Nächtliche Beleuchtung in der Bauphase

Abbildung mittig
// Schadensbild Turm Westseite

Abbildung rechts
// Heilandskirche von der Krefelder Straße aus gesehen

Bauherr
Ev. Kirchengemeinde Moabit West

Planung
Leibenatus Stockburger Wittayer Architekten Ingenieure

Kosten
1.740.000 €

Förderung
50 % Programmmittel AZ

Bauzeit
2014 bis 2016

Im Zentrum Moabits, an der Engstelle Thusneldaallee zwischen Turmstraße und Alt-Moabit, steht die neugotische, 1894 eingeweihte Heilandskirche. Erhebliche Kriegsschäden, ein vereinfachter Wiederaufbau (1956-60) sowie mehr als 50 Jahre Wind und Wetter hatten Dächern und Fassaden derart zugesetzt, dass abplatzende Ziegel und aus dem Verbund gelöste Schieferschindeln regelrechte „Steinschläge“ auslösten.

Wegen der im tatsächlichen und übertragenem Wortsinne herausragenden städtebaulichen und architektonischen Bedeutung wurde 2014 zwischen dem Bezirksamt Mitte und der evangelischen Kirchengemeinde Moabit West ein Förder- und Kooperationsvertrag zur Sanierung der Gebäudehülle geschlossen. 50 % der Kosten hatte die Kirchengemeinde aufzubringen, 50 % wurden aus dem Förderprogramm Aktive Zentren beigesteuert.

Das aufwändige, teils hängend konstruierte Baugerüst benötigte besondere statische Vorkehrungen bis hin zur Aussteifung des Turms und verschlang allein ca. ein Fünftel der Baukosten. Konzept der Sanierung war es deshalb von Anfang an, die oberhalb der Dachtraufe gelegenen Bauteile besonders gründlich zu erneuern und somit eine vergleichsweise teure Einrüstung möglichst mehrere Generationen lang nicht mehr zu benötigen.

Als sich mit zunehmenden Baufortschritt und wegen günstiger Ausschreibungsergebnisse abzeichnete, dass man innerhalb des Gesamtbudgets zusätzliche Teilmaßnahmen in einer Größenordnung von 250.000 € nun auch unterhalb der Dachkante finanzieren können würde, wurde der Kooperationsvertrag um mehrere Teilmaßnahmen erweitert und ein Jahr verlängert. Zusätzlich konnten u.a. das Portal, die Fenster des Langhauses und die Decken der Sakristeien erneuert werden.

Mit einem Festgottesdienst wurde die Fertigstellung der Hüllensanierung am 21.05.2016, dem bundesweiten Tag der Städtebauförderung mit zahlreichen Gästen begangen. Seitdem 2017/18 schließlich noch die umliegende Freifläche hergerichtet und dabei turmstraßenseitig ein behindertengerechter Zugang geschaffen wurde, wird die Heilandskirche ihrer Funktion als Ort der Begegnung, des Austauschs und von Kultur wieder vollends gerecht. *KK*

Kita Havelberger Strasse 21/22
Erneuerung, Standardanpassungen und Erweiterung

Bis zum Umbau wurden in der 1963/64 errichteten Kindertagesstätte 80 Kinder ab zwei Jahren bis zur Einschulung im zweigeschossigen Hauptgebäude und 40 Kinder im Alter von acht Wochen bis zwei Jahren im eingeschossigen „Nestbereich“ betreut.

Ziel der baulichen Erneuerung und Erweiterung ist die Erhöhung der Betreuungskapazitäten um 38 auf 158 Plätze bei gleichzeitiger Anpassung an moderne ökologische und pädagogische Standards. Zu Letzteren gehören eine Erweiterung der pädagogischen Nutzfläche von 3,3 auf 4,5 m² pro Kind, behindertengerechte Zugänge und Räume, unmittelbare Zugänge aus den Gruppenräumen in den Garten, ein Multifunktionsraum für Bewegungs- und andere Spiele, ein Atelier für künstlerische Aktivitäten, ein Förderraum für Kleingruppenaktivitäten, ein Leitungsbüro mit Platz für Elterngespräche, Kinderwagenabstellmöglichkeiten und anderes mehr.

In der Ausschreibung der Architekten- und Ingenieurleistungen gingen die Vorgaben zum Raumbedarf, zur Funktionalität, zu Tageslicht und Raumklima, Flächeneffizienz, Nutzungsflexibilität, Materialwahl und Endenergiebedarf ein. Von den 18 eingegangenen Bewerbungen wurden sieben Büros zur Angebotsabgabe aufgefordert. Als deutlicher Wettbewerbssieger ging das Konzept der „Plan 80, Planungsgruppe für Architektur“ hervor.

Weil eine solche Kitaerneuerung und -erweiterung nicht bei laufendem Betrieb möglich ist, wurden keine neuen Betreuungsverträge abgeschlossen und in den Sommermonaten 2017 zusätzlich ein Ausweichstandort in der Kiautschoustraße 10 mit 55 Plätzen hergerichtet.

Die Bauarbeiten waren in vollem Gange als das bauleitende Büro im Juni 2019 Insolvenz anmelden musste. In dessen Folge wurde die

Abbildung oben
// Visualiserung der Erweiterung und Sanierung der Kita Havelberger Straße 21/22

Abbildung mittig
// Lageplan der Bestands- (weiß) und Erweiterungsbauten (gelb)

Bautätigkeit zunächst eingestellt und es mussten zahlreiche Bau- und Planungsaufträge neu ausgeschrieben bzw. nachverhandelt werden. Dabei schlugen die in der Vor-Corona-Hochkonjunktur realisierbaren Baupreissteigerungen durch und stiegen die Maßnahmekosten um 1,5 auf 8,5 Mio. Euro.

Seit März 2020 sind die Bauarbeiten wieder aufgenommen. Derzeit ist die Fertigstellung der Kita mit ihren Außenanlagen einschließlich deren Möblierung und Wiederinbetriebnahme ca. im Sommer 2022 zu erwarten. *KK*

Bauherr
Kindergärten City Eigenbetrieb von Berlin

Planung Hochbau
Plan 80 bzw. esp eichler + seemann GmbH

Planung GaLaBau
Goldmann Landschaftsarchitektur

Maßnahmekosten
8,5 Mio. €

Förderung AZ und LZ
4,3 Mio. €

Förderung Bezirk
3,5 Mio. €

Bauzeit
2018 bis vorauss. 2022

// Schulhöfe St. Paulus Grundschule
mit Schüler*innenbeteiligung

Bauherr
Erzbistum Berlin

Planung
Frank von Bargen

Kosten
1.120.000 €

Förderung
50 % Programmmittel AZ

Bauzeit
2019 bis 2020

Der umfassenden Erneuerung der Schulhöfe der katholischen St. Paulus Grundschule ging ein ganz besonderes Beteiligungsverfahren voraus. Zunächst haben Schul- und Hortkinder der Klassenstufen 3-6 ihre Ideen, welche Ausstattungen und Nutzungen der große mittlere Schulhof ihrer Meinung nach erhalten sollte, zusammengetragen. Als Vorgaben in das folgende Wettbewerbsverfahren unter drei Landschaftsarchitekturbüros gingen dann deren meistgenannten Wünsche nach Sportböden, Bühne, Trampolin, Sitzgelegenheiten, Basketballkorb, Bodenspiele, Rutsche, Hochbeete und Häuschen zur Spieleaufbewahrung ein.

Im zweiten Beteiligungsschritt entschied die Jury bestehend aus acht Schüler*innen, drei Lehrer*innen, drei Erzieher*innen und einem Elternteil im September 2018 mit deutlicher Mehrheit, dass die Neugestaltung der Schulhöfe ihrer Schule nach dem Konzept des Landschaftsarchitekturbüros Frank von Bargen sowie Einfügung des Motivs „Baumhain“ aus einem der unterlegenden Konzepte erfolgen soll. Während der folgenden Ausarbeitung der Planung nutzten die Jurymitglieder weitere zwei Mal die Gelegenheit, ihre Belange in die Detailabstimmungen einzubringen.

Von vornherein waren die Bauarbeiten so terminiert, dass sie mit den lärm- und staubintensiven Abrissarbeiten zu Beginn der jeweiligen Sommerferien starteten. Als erster Bauabschnitt wurde der ca. 2.000 m² große mittlere Schulhof nach nur vier Monaten Bauzeit bereits im Oktober 2019 feierlich übergeben. Insbesondere die so genannte Bücherrutsche und das Vierfachtrampolin wurden geradezu erstürmt. Mit dem zweiten Bauabschnitt folgte dann ab Sommer 2020 die attraktive Neugestaltung des straßenseitigen Zugangsbereich der Schule. Zwei Behindertenstellplätze, Fahrräder, Roller, Müllplatz, Pflanzflächen, Zufahrt und Zuwegung haben darin Platz gefunden.

Nach einem ähnlichen Verfahren zur Neugestaltung der Schulhöfe der Miriam-Makeba-Grundschule hat sich damit zum zweiten Mal ein Beteiligungsformat bewährt, bei dem Grundschüler*innen ganz entscheidend mitbestimmen, was für sie selbst und die nachfolgende Jahrgänge das Beste ist. *KK*

Abbildung unten
// Übergabefeier im Oktober 2019

Abbildung oben
// Lageplan 1. Bauabschnitt

// Turmstrasse 21-22
Nachverdichtung des GSZM-Areals

Das Gelände des ehemaligen Krankenhauses Moabit ist nach der 2001 erfolgten Aufgabe der Krankenhausnutzung an die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) übergeben worden, um es als Gesundheits- und Sozialzentrum Moabit (GSZM) zu betreiben. Die Gebäude und Flächen sind an Institutionen bzw. Firmen vermietet, die im Bereich des Gesundheits- und Sozialwesens tätig sind. Eine Teilfläche, das Grundstück Turmstraße 22, wird seither von der Staatsanwaltschaft Berlin genutzt.

2011 erstellte die KoSP GmbH ein Gutachten zur städtebaulichen Entwicklung des GSZM vor dem Hintergrund der öffentlichen Nutzung der Grünbereiche des Geländes. Dabei wurde auch ein städtebauliches Leitbild festgelegt, das als Ziel eine Nachverdichtung des untergenutzten Areals auf Basis der historischen Campusstruktur um die zentrale Grünfläche formulierte.

Seit 2018 plant die BIM einen Erweiterungsbau der Staatsanwaltschaft auf einer Freifläche des Grundstücks Turmstraße 22. Zusammen mit dem Stadtplanungsamt und der KoSP GmbH entstand dabei die Idee einer Kombinationsnutzung des Neubaus als neuer Standort der Bruno-Lösche-Bibliothek und des Verwaltungsgebäude der Staatsanwaltschaft, die von der BIM in einer Einpassungsplanung untersucht wurde und zukünftig in einem Realisierungswettbewerb umgesetzt werden soll, insofern die nötigen Mittel akquiert werden können. Neu und vorbildhaft wäre diese Form von konsequenter Flächenausnutzung bzw. Multicodierung einer öffentlichen Infrastruktur. Die Mittelpunktbibiliothek soll als ein großzügiger, ganztägig attraktiver Lern-, Arbeits- und Freizeitort in direkter Nachbarschaft zum Kleinen Tiergarten entstehen.

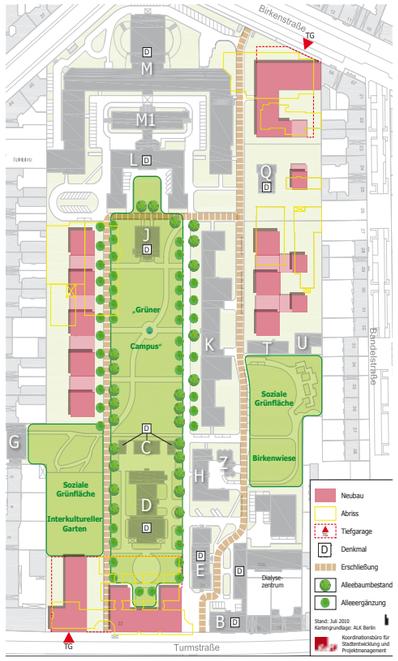


Abbildung oben
// Städtebauliches Leitbild (2011)

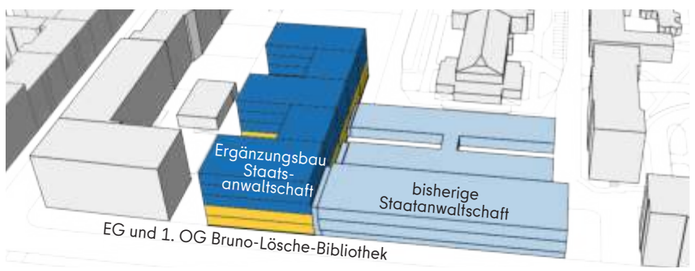
Abbildung unten
// Visualisierung der Baukörper der Kombinationsnutzung

Die städtebauliche und nutzungsstrukturelle Neuausrichtung des GSZMs zu einem klimaresilienten und CO_2-neutralen Quartier für soziale und gesundheitliche Dienstleistungen soll ab 2022 in einem Masterplan entwickelt werden. Der Bezirk Mitte begrüßt dieses Vorhaben ausdrücklich und möchte daran in Kooperation mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen unterstützend mitwirken. *UL*

Turmstraße 21/22
Bauherr
Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM)

Planung
Realisierungswettbewerb

Kosten
ca. 40 Mio. €



Brüder-Grimm-Haus Turmstrasse 75

Konzept eines „Leuchtturms“ für Bildung und Kultur

Abbildung unten
// Nutzungskonzept Brüder-Grimm-Haus

Abbildung oben
// Frontansicht Brüder-Grimm-Haus zum Fest der offenen Tür

Konzeptentwicklung
die Baupiloten BDA Architektur und STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

Als unauffällig mit starkem Potenzial, als Aschenputtel im Dornröschenschlaf, wird das Brüder-Grimm-Haus in der Turmstraße 75 beschrieben. Auf der Grundlage der Bedarfsanalyse von Herrn Prof. Kapplinger und seinem Team von der Kultur-, Sozial- und Bildungswissenschaftlichen Fakultät der Humboldt-Universität hat das Bezirksamt Mitte von Berlin 2015 beschlossen, diese Farblosigkeit zu beenden und es zum „Leuchtturm“ für Bildung und Kultur fortzuentwickeln.

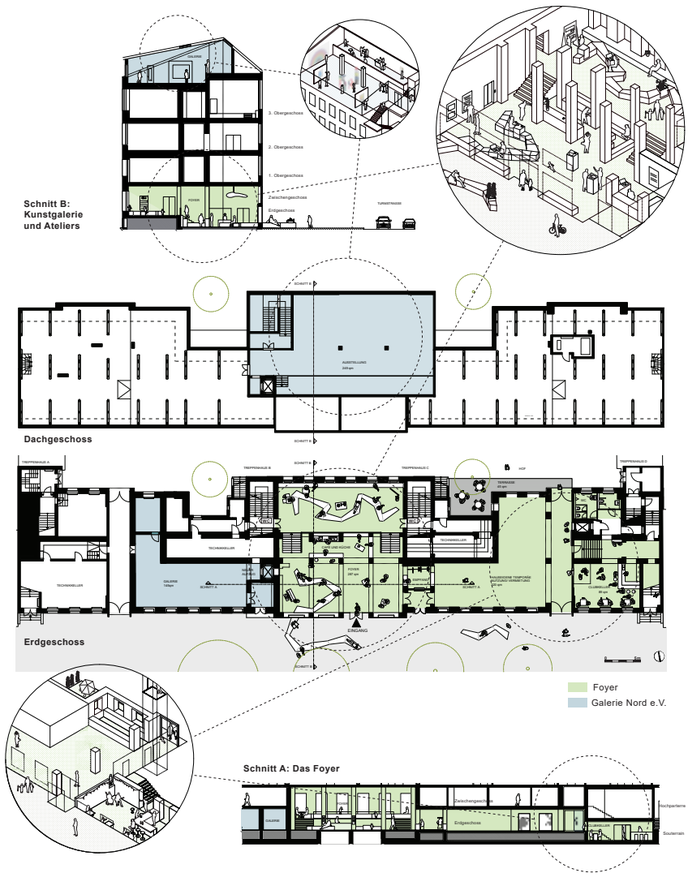
Mit der Abstimmung und Entwicklung eines Raum- und Nutzungskonzepts wurde die Arbeitsgemeinschaft

„die Baupiloten/Stattbau“ beauftragt. In einem mehrmonatigen Beteiligungsverfahren wurden Erwachsene (Zukunftswerkstatt), Kinder und Jugendliche (Feriencampus der Volkshochschule), Menschen mit Migrationshintergrund (Redaktion des Magazins für Deutschlerner*innen „Hallo Mitte“), alle Bewohner*innen (Fest der offenen Tür) und insbesondere die aktuellen und damit künftigen Nutzer*innen des Hauses eingebunden. Dabei wurden drei Entwurfsvarianten entwickelt und zur Abstimmung gestellt.

Die Zusammenführung der favorisierten Entwurfsvariante mit den besten Elementen der anderen Szenarien mündete in das als „Kunstklammer mit Agora“ bezeichnete Konzept, das in der Dokumentation des Werkstattverfahrens vom Juni 2017 wie folgt beschrieben wird: [Das Konzept] „bildet ein sich zum Kiez öffnendes Haus ab, das auch zufällig vorbeigehende Kiezbewohner einlädt, spontan einzutreten. [...] Das hohe, offene Foyer befindet sich gut als Eingang erkennbar in der Mitte des Gebäudes. [...] Das Dach wird zu einer Kunstgalerie mit Ateliers ausgebaut. In den Fluren öffnen sich neue und den Bedürfnissen der Nutzer*innen angepasste Verweilsituationen [...]. Durch die Umgestaltung bietet das Haus Raum zum Verweilen, Entdecken, Begegnen, Experimentieren und Spaß haben.“

Das Vorhaben mit einem Gesamtvolumen von ca. 18 Mio. € wurde in die Investitionsplanung des Bezirks eingestellt. Vorgesehen ist eine Bauzeit von drei Jahren ab 2024.

KK



Ein Wanderkino für Moabit

Mit viel Engagement fördert „Kino für Moabit“ die Filmkultur im Stadtteil

Für eine lebendige Quartiersentwicklung spielt das kulturelle Angebot im Stadtteil eine bedeutende Rolle – umso mehr, wenn dies durch die lokalen Akteur*innen gestaltet wird. In Moabit gilt das unter anderem für die Initiative “Kino für Moabit“, die sich seit 2011 für eine gelebte Filmkultur in Moabit einsetzt. Mit dem Konzept eines mobilen Kinos bringt die Initiative das Kinoerlebnis an verschiedene Standorte in Moabit. Dieser Kraftakt ist umso bedeutender, da die ehemaligen Kinos im geschäftlichen Zentrum des Stadtteils alle verschwunden sind. Mehr als 40 Schauplätze, wie Einzelhandelsläden, Bars und Cafés, aber auch identitätsstiftende Orte, wie das Afrika-Haus, die Classic Remise oder ein Museumsschiff im historischen Hafen verwandelten sich in den letzten Jahren für einen Abend zur Kinokulisse. Mit einem Handwagen bringen die Initiator*innen der Initiative die notwendigen Materialien vor Ort und schaffen mit viel Liebe zum Detail die richtige Kinoatmosphäre. Auf diese Weise kommen die Kinoenthusiast*innen nicht nur auf ihre Kosten, sondern entdecken zeitgleich neue Orte in Moabit.

Die Interaktion mit dem Publikum ist ein wichtiges Credo der Initiator*innen des Kino für Moabit. So gibt es in fast allen Fällen nach der Vorführung ein Gespräch mit geladenen Referent*innen oder Filmschaffenden. Das „Kino für Moabit“ schafft damit Räume für die Kommunikation und den sozialen Austausch, die weit über ein normales Kinoerlebnis hinausgehen. Dieses Konzept findet nicht nur Anklang beim treuen Moabiter Kinopublikum: Anlässlich des Tages der Städtebauförderung 2018 gab es nach der Vorführung des umstrittenen Dokumentarfilms „Die Gentrifizierung bin ich“ (2018) von Thomas Hämmerli eine rege Diskussion mit dem Stadt- und Sozialwissenschaftler Andrej Holm, zu der mehr als 100 Besucher*innen erschienen.

Als Stadtteilinitiative hat sich der Verein immer explizit auf Moabit bezogen und sich sogar archivarisch bemüht, Filme zum Vorschein zu bringen, die dort oder von Moabiter*innen gedreht wurden. Dazu zählen vielschichtige Filmreihen wie das seit 2017 stattfindende Moabiter Filmfestival „Stadtgesichter“ oder die Filmreihe „unsichtbar, sichtbar. Jüdisches Leben in Moabit“ (2019).

Seit nun über neun Jahren hat das „Kino für Moabit“ mit seiner Vision des Wanderkinos das kulturelle Angebot Moabits befördert und mit seinem außergewöhnlichen Konzept zur Identitätsbildung des Stadtteils beigetragen. Seit 2018 wird die Initiative daher durch Fördermittel aus dem Programm „Aktives Zentrum (AZ)“ unterstützt und hat ihr Büro im Stadtteilladen.

CK

Förderung AZ
seit 2018
15.000 € jährlich

Abbildung mittig
// Filmische Vorführung und Gestaltung an der Glasvitrine vor dem Rathaus Tiergarten zur Veranstaltungsreihe „Stadtgesichter III“ (2020)

Abbildung unten
// Kinoabend zur 9. Moabinale im Innenhof der Turmstraße 75 (2019)

// Geschäftsstrassen-Upgrade
durch private Investments

Schultheiss-Quartier
Perleberger Straße 42, Turmstraße 25-26 & Stromstraße 11-17

ca. 23.000 m²

2018 Eröffnung der „Shopping- und Erlebniswelt“

„Hertie-Gelände“
Turmstraße 28/29 und Stromstraße 60-62

ca. 3.700 m²

Zur Stabilisierung und Aufwertung der Turmstraße als vielfältiges Stadtteilzentrum mit attraktiven Angeboten leisten private Investitionen entscheidende Beiträge. Besonders augenfällig sind und werden die Entwicklungen an der Kreuzung Turm-/Stromstraße. Umfassend erneuert wurden das Schultheiss-Quartier und das ehemalige Hertie-Gebäude. Für die Neubebauung der Turmstraße 28/ Stromstraße 60-62 läuft das Bebauungsplanverfahren. Aber auch kleinere Maßnahmen im Bestand sollen zur Stadtbildreparatur beitragen, indem sie den Empfehlungen der vom Bezirk beauftragten „Gestaltfibel Turmstraße“ folgen.

Abbildung mittig
// Innenhof Schultheiss-Quartier (2018)

Abbildung unten
// Ehemaliger „Turm-Palast“

Entwicklung des Schultheiss-Quartiers

2006 begannen erste Planungen für das ehemalige Brauereigelände an der Turm-, Strom- und Perleberger Straße. Als der spätere Bauträger HGI 2013 die vorgesehene Baumasse reduzierte und den Erhalt eines großen Teils der Altbebauung und einen öffentlich zugänglichen Innenhof vorsah, wurde das Vorhaben genehmigungsfähig. Für die Fassadengestaltung folgte ein Gutachterwettbewerb.

Vor Beginn der Baumaßnahmen mussten die Bestandsmieter*innen umziehen. Die betroffenen Gewerbetreibenden wurden hinsichtlich der Bereitstellung von Ausweichflächen und des Ausgleichs wirtschaftlicher Härten durch das Geschäftsstraßenmanagement begleitet und unterstützt.

Bis 2018 wurde das Vorhaben mit seinen drei um den Innenhof gruppierten Bauteilen fertiggestellt. Im Gebäudekomplex entlang der Stromstraße entstand eine zweigeschossige Ladenstraße. Als sich die Umsatzerwartungen nicht erfüllten, wurde das obere Geschoss 2020 zu zwei großen Büroeinheiten mit zusammen 8.500 m² Nutzfläche umgebaut.

Umbau des „Hertie-Gebäudes“ Turmstraße 29

Zunächst war der Abriss des ehemaligen Hertie-Gebäudes und der Neubau eines Geschäftshauses mit 11.000 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Statt des Abrisses erfolgte schließlich der Umbau zu einem Wohn- und Geschäftshaus mit Ladengeschäften, einem Sportstudio, Büros und Wohnungen. Dabei wurde die Fassade erneuert und gestalterisch überarbeitet.

Bauvorhaben Turmstraße 28/ Stromstraße 60-62

Unstrittig war und ist, dass die offene Blockecke Turm-/Stromstraße im Interesse der Geschäftsstraßenentwicklung und Stadtbildreparatur bebaut werden soll. Im Rahmen einer 2017 durchgeführten Planungswerkstatt wurden die Baukörperanordnungen, Höhenentwicklung und die architektonische Gestalt gefunden. Nachdem das zu integrierende Baudenkmal Stromstraße 61 erworben war, hat der Bauträger die Planung unter Beachtung der städtebaulichen Vorgaben und dem Ziel, die Wohnflächenanteile zu erhöhen, ausgearbeitet.

Im August 2019 wurden die Neubaupläne während einer Bürger*innenversammlung vorgestellt und erörtert. Trotz einiger Kritiken und Anregungen im Detail wurde das Vorhaben überwiegend begrüßt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bauvorhabens zu schaffen, wird derzeit ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erarbeitet. In ihm wird u.a. der Anteil an mietpreisreduzierten Wohnungen zu regeln sein.

Gestaltfibel Turmstraße

Der Erhalt und die Verbesserung des Erscheinungsbildes der Geschäftsstraße Turmstraße ist ein wesentliches Ziel im Förder- und Sanierungsgebiet. Wegen des uneinheitlichen Stadtbildes und zur aktivierenden Ansprache der Hauseigentümer*innen und Ladenbesitzer*innen empfahl sich die Erarbeitung eines Gestaltleitfadens, der so genannten Gestaltfibel.

Die Fibel thematisiert die Gestaltung der straßenseitigen Fassaden (Material, Farbe, Gliederung, Fenster, Türen) und der Dächer (u.a. Dachformen). Ein Fokus liegt auf der Erdgeschosszone (Hauseingänge, Läden, Werbeanlagen). Grundlage für die Gestaltfibel ist ein fundiertes Gutachten, das sich in erster Linie an Fachämter und Genehmigungsbehörden richtet. In einem zweiten Schritt ist aus dem Gutachten eine Broschüre für die Öffentlichkeit entwickelt worden. Die seit 2021 vorliegende Broschüre „Gestaltfibel Turmstraße“ dient allen Beteiligten (u.a. Hauseigentümer*innen, Ladenbesitzer*innen) als Anregung und Empfehlung im gestalterischen Umgang mit ihren Immobilien. *DK*

Abbildung links unten
// Ehemaliges Hertie-Gebäude

Abbildung rechts oben
// Visualisierung Bauvorhaben „Hertie-Gelände“

Abbildung rechts unten
// Deckblatt der Publikation Gestaltfibel Turmstraße (2021)

Gestaltfibel Turmstraße
Gutachten Hübner+Oehmig

2021 Veröffentlichung Broschüre KoSP

// Blick vom Kleinen Tiergarten auf die Johanniskirche

// 2

STADTGRÜN

AUF ÖFFENTLICHEN FREIFLÄCHEN UND PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN

Bäume und Sträucher, Wiesen und Fassadenbegrünungen - Stadtgrün umfasst alle Formen grüner Freiräume und begrünter Gebäude. Urbanes Grün reguliert die Temperatur, reinigt die Luft, speichert Wasser und bietet Lebensraum für Flora und Fauna. Diese positiven Auswirkungen auf das Mikroklima können im kleinen, aber auch größeren Maßstab im Quartier stattfinden. Im Förder- und Sanierungsgebiet Turmstraße wurden in den letzten Jahren verschiedene Maßnahmen für die Erneuerung und Umgestaltung von sowohl

// öffentlichen Grünflächen, wie z.B. den Kleine Tiergarten/Ottopark im Herzen von Moabit als auch auf

// privaten Grundstücken, z.B. im Rahmen des Begrünungsprogramm „Wohlfühloasen für Großstadtpflanzen“ umgesetzt.

// Um- und Neugestaltung des Kleinen Tiergartens/Ottopark

ein zehnjähriger Planungs- und Bauprozess unter intensiver Anwohnendenbeteiligung

Planungs- und Bauzeit
2008 bis 2018

Gesamtkosten
(ohne Kooperationsprojekt Café am Park)
ca. 8,5 Mio. Euro

Planung
Latz + Partner Landschaftsarchitektur Stadtplanung Architektur Partnerschaft mbB

Die öffentliche Grünfläche Kleiner Tiergarten/Ottopark (KTO) liegt zentral im Fördergebiet Turmstraße und hat für seine Bewohner*innen eine herausragende Bedeutung hinsichtlich der Versorgung mit Grün- und Spielflächen sowie als Aufenthalts- und Identifikationsort. In den Untersuchungen zur Festlegung des Fördergebiets und den begleitenden Anwohnendeninformationen haben die Bewohner*innen erhebliche Mängel des Parks benannt. Bis 2008 hatte sich dieser für die Moabiter*innen wichtige Ort zu einem angstbesetztem Raum entwickelt, der zunehmend gemieden wurde.

Diese Entwicklung führte dazu, dass die Planungsverantwortlichen eine Neu- und Umgestaltung des KTOs als wesentliche Maßnahme des Förderprogramms Lebendige Zentren bestimmten.

Die Ziele der Um- und Neugestaltung des Parks waren:

- neue und ursprüngliche Nutzungen herauszuarbeiten
- den Gartenbereich mit dem Senkgarten und seiner Blumenpracht wiederherzustellen
- die Spielplätze instandzusetzen, neue anzulegen bzw. sie zu vergrößern
- und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität für die Bewohner*innen herzustellen.

Das Leitmotiv war, einen Park für alle Moabiter*innen zu entwickeln. Dieses Motiv bildete auch die Grundlage für die anschließende Beteiligung der unterschiedlichen Anwohner*innen und Nutzer*innen des Kleinen Tiergartens/Ottopark.

Abbildung unten
// Visualisierung zur Gestaltung des 5. Bauabschnitts mit Blick auf die Heilandskirche

Die Planungsphase

2010 wurde für den zuvor als Gartendenkmal festgesetzten KTO ein landschaftsplanerischer Wettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf des bayrischen Planungsbüros Latz + Partner Landschaftsarchitektur Stadtplanung Architektur Partnerschaft mbB wurde im Juni 2010 öffentlich vorgestellt und stellte die Grundlage für die bauliche Umsetzung dar.

Der Bezirk Mitte von Berlin führte aufgrund der herausragenden Bedeutung des KTOs für die Bewohner*innen Moabits ein umfangreiches Beteiligungsverfahren durch. Zu dem Verfahren zählten mehrere Planungswerkstätten und die Beteiligung besonderer Nutzer*innengruppen, wie Kinder und Jugendliche, Moabiter*innen mit Migrationshintergrund sowie die Beteiligung der „Szene“ der Wohnungslosen. Die Planer*innen und Vertreter*innen der Gartendenkmalpflege veranstalteten mehrere Rundgänge. In Sprechstunden während der Bauzeit wurden konkrete Bauleistungen vorgestellt. Informationen über die Sanierungszeitung „ecke turmstraße“, Flyer, im Park installierte Schaukästen und zum Abschluss von Bauabschnitten eine entsprechende Einweihung vervollständigten die einzelnen Beteiligungsschritte.

In der ersten Planungswerkstatt im Februar 2011 haben die Anwohnenden eine Vielzahl von interessanten Anregungen gegeben, die im folgenden Planungsprozess Berücksichtigung fanden und den abschließenden Entwurf veränderten.

Beispielhaft sind hier einige wesentliche Aspekte zu nennen:

- Verbesserung der Toilettensituation
- Wiedererrichtung eines Wasserspiels im Senkgarten
- Errichtung und Neugestaltung eines Spielplatzes im westlichen und östlichen Teil

Der Umgang mit Bäumen und Sträuchern war ein zentrales Anliegen der Anwohnenden.

Abbildung links oben
// Schautafeln zur Bürger*inneninformation

Abbildung rechts oben
// Einladungsplakat zur Informationsveranstaltung

Abbildung mittig
// Kinderspiel am neuen Senkgarten

Um- und Neugestaltung des Kleinen Tiergartens/Ottopark

ein zehnjähriger Planungs- und Bauprozess unter intensiver Anwohnendenbeteiligung

Die einzelnen Bauabschnitte des Kleinen Tiergarten/Ottopark

Die Bauarbeiten wurden in drei Teile gegliedert. 2012 wurde der Abschnitt zwischen Ottostraße und Thusnelda Allee fertiggestellt. Der neu angelegte Spielplatz, die Verbreiterung und neue Beleuchtung der den Park querenden Wegeverbindung führen dazu, dass die Anwohnenden den Park stärker nutzen und sich sicherer fühlen können.

Der zweite Bereich zwischen Thusnelda Allee und Stromstraße wurde im Sommer 2014 fertiggestellt. Die Heilandskirche der evangelischen Kirche konnte in die Planung miteinbezogen werden. Die Außenbeleuchtung der Kirche, der rollstuhlgerechte Zugang und die Neugestaltung des Kirchgartens ergänzen die Planung. Das Ziel, einen „Platz für alle“ zu schaffen, führte dazu, die „Szene“ der Wohnungslosen bei der Gestaltung eines von ihnen genutzten Bereichs mit einzubeziehen. Der „gelbe Container“ als ihr Aufenthaltsort wurde gemeinsam entwickelt, gestalltet und der Standort hierfür festgelegt. Damit die Beteiligung erfolgreich verlief und die Ergebnisse Bestand hatten, erfolgte in diesem Zeitraum eine begleitende Straßensozialarbeit. Sie hatte das Ziel nicht nur die Planung zu vermitteln, sondern gemeinsam mit den Nutzer*innen Verhaltensregeln für diesen Bereich aufzustellen, die eine sozial verträgliche Nutzung für alle gewährleistet.

Der größte und aufwändigste Bauabschnitt liegt zwischen Stromstraße und St. Johanniskirche. Er wurde in zwei Abschnitten im Zeitraum 2014 bis Mai 2016 fertiggestellt. In diesem Teil befindet sich der in den 50er-Jahren aufwändig gestaltete Senkgarten. Vieles war nicht mehr vorhanden, überwachsen oder zerstört. Dieser denkmalpflegerisch bedeutende Bereich stellte eine besondere Herausforderung für die Planer*innen dar, erforderte eine intensive Abstimmung mit der Gartendenkmalpflege und war den Bewohner*innen besonders wichtig. Einzelne Maßnahmen wie die Restaurierung des Wasserspiels, die Neuanlage von Blumenbeeten oder ein neuer rollstuhlgerechter Zugang konnten mit Unterstützung der Denkmalpflege geschaffen werden. Ein neuer großzügiger Spielplatz am östlichen Ende und die Wiedernutzbarmachung der „historischen“ Rollschuhbahn vervollständigen die Planung und erhöhen die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Parks.

Mit dem Neubau des Cafés am Park an der Stromstraße konnte in enger Kooperation mit dem Pächter dem dringenden Wunsch nach einer öffentlichen, kostenlosen und rollstuhlgerechten Toilette entsprochen werden.

Abbildung mittig
// Container als Witterungsschutz der Wohnungslosen-“Szene“

Abbildung unten
// Café am Park

Abbildung links oben
// Eröffnung des Ottospielplatzes

Abbildung rechts oben
// Skaten auf der Rolleracht

Abbildung mittig
// Ottopark Rondell

Anregungen der Anwohnenden

Die Moabiter*innen haben die Planung und Baumaßnahme zum KTO während all der Jahre intensiv begleitet. Sie kritisierten besonders den Verlust einer Reihe von Bäumen, den Umgang mit den denkmalpflegerisch wichtigen Bereichen oder schlugen andere Gestaltungsvorschläge für die Spielplätze vor. Ihre Bedenken und Anregungen wurden intensiv diskutiert, ausführlich im Rahmen von Sondersitzungen der politischen Gremien behandelt und haben letztendlich die Planung zum Besseren verändert. Berichte im Rundfunk und Fernsehen verdeutlichen die Aufmerksamkeit, die der Kleine Tiergarten/Ottopark in dieser Zeit erfuhr.

Ausblick

Im Ergebnis ist festzustellen, dass im Rahmen des zehnjährigen Planungs- und Bauprozesses der von den Bewohner*innen, den Planer*innen und der Verwaltung intensiv begleitet wurde, ein veränderter Ort geschaffen worden ist, der viel Zuspruch von den Anwohnenden erfährt und sich einer intensiven Nutzung erfreut.

Der Verschleiß der vergangenen Jahre zeigt aber auch ganz deutlich, dass der Erhalt der Qualität des Kleinen Tiergartens/Ottoparks eine dauerhafte Unterhaltung und den pfleglichen Umgang aller Beteiligten erfordert. *GP*

Klimaschutz und -anpassung
in kleinen Schritten auf lokaler Ebene

Abbildung mittig
// Blockrigole zur Regenwasserspeicherung und -versickerung Schulhof St. Paulus Grundschule

Abbildung unten
// Von einer Anwohnerin liebevoll gepflegte Pflanzfläche Alt-Moabit/Krefelder Straße

Im globalen wie lokalen Maßstab gilt es dem menschengemachten Klimawandel durch eine Verringerung von Treibhausemissionen zu begegnen. Dies hat durch den Einsatz regenerativer Energien, einer effizienten Energieerzeugung und einem deutlich reduzierten Energieverbrauch zu erfolgen. Trotz aller Anstrengungen ist mit einer Erderwärmung von durchschnittlich 1,5°C und mehr zu rechnen. In der hiesigen Klimaregion bedeutet dies länger anhaltende Hitze-/Trockenperioden als auch häufigere Sturm- und Starkregenereignisse.

Gerade hochverdichtete und -belastete Innenstadtbereiche, zu denen das Fördergebiet Turmstraße zu rechnen ist, haben ihren Beitrag zu Klimaschutz und -anpassung zu leisten. Dies erfolgt in überwiegend gebauten Stadtquartieren naturgemäß in vielen kleinen Schritten.

So erhöht die bevorstehende Verlängerung der Tramlinie 10 von Hauptbahnhof bis zum U-Bahnhof Turmstraße und darüber hinaus die Attraktivität des öffentlichen Personennahverkehrs und setzt Anreize die Nutzung des privaten PKW zu verringern. Die Einführung des anwohnerbevorrechtigen Parkens reduziert Parkplatzsuchverkehre. Die Umwidmung der Arminiusstraße zur Fußgängerzone und das abgestimmte Konzept für eine verkehrsberuhigte Lübecker Straße schaffen Platz für schattenspendende Straßenbäume wie auch Ruhezonen und Verweilangebote.

Mit dem Kleinen Tiergarten/Ottopark verfügt das Fördergebiet Turmstraße über ein Juwel an neu gestalteter, öffentlicher Grünfläche in zentralster Lage. Noch in den Startlöchern stehen die modellhaften Entwicklungen des Nahraum Bremer Straße und des Gesundheitszentrum Moabit zu klimaresilienten Quartieren. Kleinere Beiträge zur Klimaanpassung haben u.a. die Aufwertung des Mittelstreifens der Waldstraße, der Schulhöfe der Miriam-Makeba- und der St.Paulus Grundschule als auch die erneuerten Spielplätze und Freiflächen von Kindertagesstätten geleistet. Nach wie vor große Potenziale bergen die privaten Freiflächen.

Jeder dringend benötigte Neubau reduziert erst einmal die Freiflächen, auf denen sich Menschen erholen, Pflanzen wachsen und gedeihen, Vögel und Insekten Unterschlupf finden und das Regenwasser gespeichert werden bzw. versickern kann. Umso wichtiger ist es, dass die verbleibenden Freiflächen einen ökologischen Ausgleich bieten. Unnötige Bodenversiegelungen sollten beseitigt, Höfe gärtnerisch gestaltet, Dächer und Fassaden begrünt werden. *KK*

Jugendverkehrsschule Moabit
modellhafter Ort für urbane Mobilität

Bauherr
Schul- und Sportamt Mitte von Berlin

Planung
2022-2024

In der Bremer Straße 10, hinter Hecken und hohen Zäunen verbogen, liegt die Jugendverkehrsschule (JVS) Moabit. An diesem außerschulischen Lernort des Schulamts Mitte können Schulkinder auf ca. 5.000 m² das Fahrradfahren im Straßenverkehr üben. Mitarbeiter*innen der Berliner Verkehrspolizei empfangen hier an den Vormittagen Schulklassen in Begleitung der Lehrer*innen. Gelegentlich öffnet ein freier Träger die Türen für Familien und ermöglicht das Üben mit Fahrrad, Kettcar und Laufrad. Doch dass erscheint nicht nur Anwohner*innen zu wenig für eine öffentliche Freifläche in einem dichten innerstädtischen Wohngebiet. Seit 2013 machen sich Eltern und Anwohner*innen in verschiedenen Gremien und Initiativen für den Erhalt, aber auch für eine Öffnung der JVS stark. Neben einer ganztägigen Bespielung des Geländes durch einen breiten Nutzungs- und Nutzer*innenmix wird auch ihre städtebauliche Öffnung und Anbindung an den Straßenraum der Bremer Straße und die Arminiusmarkthalle gefordert. Denn der versteckte Eindruck der JVS wird von der angrenzenden öffentlichen Grünanlage verstärkt, die aufgrund mangelnder Pflege und Beleuchtung als diffuser Angstraum wahrgenommen wird.

Die Anlage und ihre Gebäude weisen in Hinsicht auf Funktionalität, Energieverbrauch, Regenwassermanagement und Klimaresilienz erhebliche Erneuerungs- und Anpassungsbedarfe auf. Aufgrund dieser Gemengelage empfehlen sich gerade hier eine integrierte Planung und eine enge ämterübergreifende Zusammenarbeit, die die vielfältigen Nutzungsansprüche mit den Anforderungen eines sich verändernden Stadtklimas in Einklang bringen kann.

Die Voraussetzungen dazu sind gut, denn die Jugendverkehrsschule befindet sich im neu festgelegten Planungsgebiet Nahraum Bremer Straße, in dem ab 2021 modellhaft Strategien zur Klimanapassung und zum klimaresilienten Stadtumbau anhand konkreter Maßnahmen erprobt werden sollen. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf der Mehrfachnutzung öffentlicher Infrastruktur.

Die Weiterentwicklung der JVS zu einem Standort für urbane Mobilitätsthemen wurde dabei bereits als eine Maßnahme beschlossen, die ab 2022 in einer vertiefenden Bedarfsplanung mit Partizipationsprozess konkretisiert werden soll. Neben der wichtigen Funktion als Schulstandort könnte der Ort beispielsweise eine Fahrradreperaturwerkstatt sowie Angebote für Erwachsene zu Mobilitätsthemen wie Carsharing oder der Verleih von Lastenrädern bereithalten.

UL

Abbildung oben
// Blick in die Jugendverkehrsschule

Abbildung mittig
// Angrenzende Grünfläche Bremer Straße

Begrünungsprogramm
„Wohlfühloasen für Großstadtpflanzen“

Mehr Informationen sowie das Faltblatt und das Antragsformular als Download unter **www.turmstrasse.de/projekte/begrünungsprogramm**

oder im Film „Es grünt! Begrünungsprojekte in den Fördergebieten Müllerstraße und Turmstraße abrufbar unter **www. stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/lebendige_zentren/de/programm/filmreihe_klima.shtml**

Im Fördergebiet Turmstraße weisen ca. ein Drittel der Freiflächen auf Privatgrundstücken eine hohe Bodenversiegelung mit geringen oder gänzlich fehlenden Grünanteilen auf. Das 2015 aufgelegte Begrünungsprogramm „Wohlfühloasen für Großstadtpflanzen“ richtet sich an Eigentümer*innen, Mieter*innen und Nutzer*innen, die ihre Freiflächen ökologisch aufwerten und gestalten wollen. Für Maßnahmen mit einem Volumen bis 2.000 € werden keine Arbeitsleistungen, dafür aber 100 % der Materialkosten gefördert. Maßnahmen ab 2.000 € erhalten eine Grundförderung von 50 %. Boni von je 15 % gibt es obendrauf, sofern die Maßnahmen in einer intensiven Nutzer*innenbeteiligung abgestimmt werden und/oder der/die Maßnahmenträger*in als gemeinnützig anerkannt ist.

Die Maßnahmenentwicklung beginnt zumeist mit einem Ortstermin mit der programmbegleitenden Landschaftsarchitektin, währenddessen ein grobes Maßnahmenkonzept und die finanziell darstellbaren Eigen- und Förderanteile umrissen werden. In der Folgezeit wird das Konzept ausgearbeitet und abgestimmt. Seit 2020 werden zusätzlich Dach- und Fassadenbegrünungen gefördert.

Bis 2019 war die Inanspruchnahme des Förderprogramms recht verhalten. Vorzeigeprojekte mit Breitenwirkung waren vor allem die ökologischen Aufwertungen der Freiflächen der Kita Badeland (Wilsnacker Straße 62) und der Otto-Kita (Ottostraße 16). Verstärkte Öffentlichkeitsarbeit, die Erweiterung der Förderkulisse um den Nahraum Bremer Straße sowie das Innehalten und die Selbstbesinnung in den eingeschränktesten Phasen der Corona-Pandemie haben eine Welle von Neuinteressierten ausgelöst, wie zum Beispiel die folgenden Projekte:

Klimaanpassung auf den Grundstücken der MUT eG

Für die Grundstücke Bremer Straße 41-47 und Unionstraße 8 der Mietergenossenschaft Unionplatz Tiergarten eG (MUT eG) wurden 2020/21 in Kooperation mit den Anwohner*innen und Genoss*innen verschiedenste Maßnahmen der Klimaanpassung erfolgreich umgesetzt. Ziel war es dabei den Wohnwert für die Bewohner*innen zu erhöhen und die negativen Folgen des Klimawandels, sichtbar in zunehmenden Starkregenereignissen, Dürren, Hitzestress und Tropennächten abzumildern. Zur Entlastung der Kanalisation wurden daher die vorhandene Regenwasserversickerungsanlage erweitert und eine Regenwasserzisterne, die die Grünflächen und die Fassadenbegrünung bewässert, eingerichtet. Um die Biodiversität zu erhöhen, konnten Nist- und Brutstätten für Tiere angelegt werden.

Teilprogramm	Maßnahmenvolumen in € brutto		Förderfähige Teilmaßnahmen								Maximale Förderquote		
	von	bis unter	Planung	Gutachten	Arbeitsleistungen	Baumaterialien	Pflanzen	Lieferung / Abfuhr	Leihwerkzeuge	Ausstattung	der förderfähigen Maßnahmekosten	Gemeinnützigkeit	intensive Nutzerbeteiligung
											Basis	Bonus	Bonus
Herrichtung	500	2.000				x	x	x	x	x	100%	-	-
Aufwertung	2.000	15.000	(x)		x	x	x	x	x	x	50%	15%	15%
Neuordnung	15.000	-	x	x	x	x	x	x	x	x	50%	15%	15%

Abbildung unten
// Fördertabelle aus dem Faltblatt Begrünungsprogramm

Verlagerung und Neuanlage des Therapiegartens auf dem GSZM-Gelände

Mit dem Kooperationsvertrag vom Februar 2021 haben das Bezirksamt Mitte von Berlin und die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM) die Voraussetzungen für die Herstellung eines neuen Therapiegartens auf dem Gelände des Gesundheits- und Sozialzentrums Moabit (GSZM) geschaffen. Dort werden das „Zentrum Überleben gGmbH“ traumatisierte Opfer von Folterungen, Kriegen und Fluchterfahrungen sowie die „Heilpädagogische Ambulanz Berlin gGmbH“ Menschen mit geistigen Behinderungen und gravierenden Verhaltensauffälligkeiten betreuen. Mit der Fertigstellung des neuen Therapiegartens wird die Fläche des derzeitigen Therapiegartens verfügbar, um dort auf dem Grundstück Turmstraße 21-22 den vorgesehenen gemeinsamen Neubau für die Staatsanwaltschaft Berlin und der Mittelpunktsbibliothek für Moabit errichten zu können.

Wichtig bei der Planung war vor allem eine räumliche Gliederung, die offene/belebte und abgegrenzte/ruhige Bereiche für Gruppen- und Einzeltherapien als auch Gärtnern, Spiel und Sport sowie Feste erlaubt. Der wertvolle Baumbestand wurde weitgehend erhalten, die Strauchflächen und das Unterholz zur Gewinnung von Sichtbeziehungen und Bewegungsflächen ausgelichtet. Der ca. 1,1m hohe Stabgitterzaun hat einen 10cm hohen Durchschlupf für Kleintiere erhalten. Durchdachte Blühfolgen, Nisthilfen und Totholzhaufen bieten Nahrung und Unterschlupfmöglichkeiten für Vögel und Insekten. Die bauliche Realisierung erfolgte von August bis Dezember 2021.

Turmstraße 74

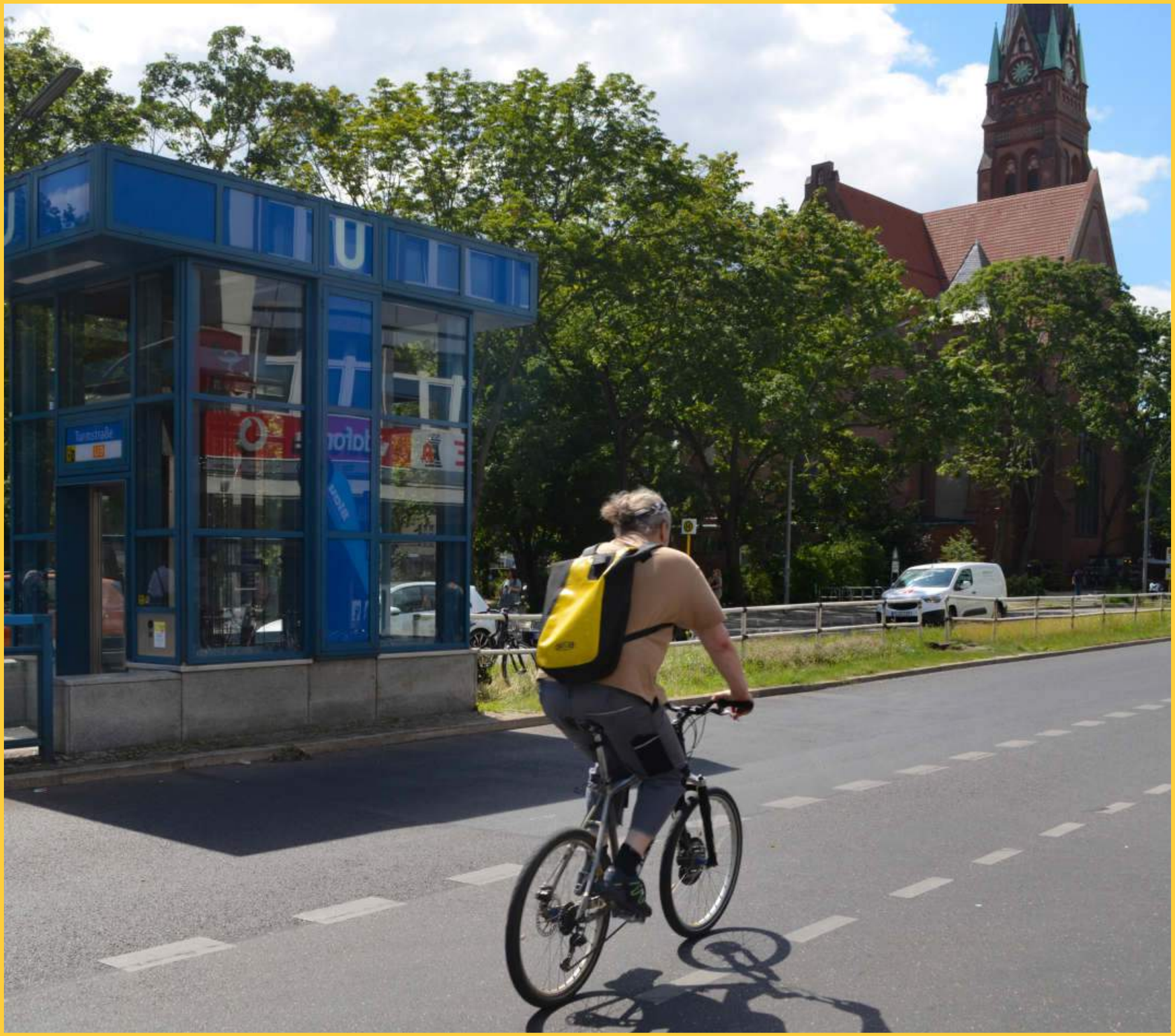
Der vierseitig umbaute Hof des Grundstückes Turmstraße 74 bietet nicht viel Platz für Begrünungsmaßnahmen. Geprägt von den Durchfahrten des Vorder- und Quergebäudes, dem überfüllten Müllstandort und wild abgestellten Fahrrädern soll die kleine grüne Mittelinsel optimal gestaltet werden. Während des Austausches mit den verschiedenen Planungsbeteiligten und unter intensiver Beteiligung der künftigen Nutzer*innen wurde sich für einen Abbruch der Hofdecke, einer neuen Pflasterung sowie einer Regenwasserableitung über eine Rigole entschieden. Eine neue Müllstellplatzeinhausung, neuorganisierte Fahrradabstellmöglichkeiten sowie Bepflanzungen mit Gehölzen und Stauden sollen ab 2022 neue Nutz- und Erholungsmöglichkeiten eröffnen. *KK & FK*

MUT eG
ca. 40.000 €
65 % Förderung

Therapiegarten
ca. 220.000 €
100 % Förderung

Turmstraße 74
ca. 55.000 €
65 % Förderung

Abbildung unten
// Grüner Innenhof der Mietergenossenschaft Unionplatz-Tiergarten (MUT eG)



// An der Turmstraße begegnen sich verschiedene Mobilitätsarten - zukünftig auch die Tram M10

// 3

STRASSENRAUM

FUNKTIONAL UND ATTRAKTIV GESTALTET

Der öffentliche Straßenraum soll alle Arten der Mobilität ermöglichen als auch Begegnung und Aufenthalt erlauben. Nicht mehr der motorisierte Individualverkehr (MIV) steht im Vordergrund der Verkehrsplanung, sondern

// die Qualifizierung von Stadtplätzen und Straßenräumen, wie am Beispiel des Markthallenumfelds ersichtlich wird;

// die Reduktion der Geschwindigkeiten des KFZ-Verkehrs sowie die Verbesserung der Nutzbarkeit der Straße für andere Mobilitätsgruppen, wie es das Ziel in der Lübecker Straße ist;

// die Koordination des ruhenden Verkehrs z.B. mittels der seit 2021 in Moabit eingeführten Parkraumbewirtschaftung sowie

// der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs, wie z.B. die Verlängerung der Tram M10.

// Anlieger*innenfreundliche Strassenraumgestaltung
im Umfeld der historischen Arminiusmarkthalle

Bauherr
Bezirksamt Mitte

Verkehrsanlagenplanung
Zech.Con

Freianlagenplanung
Levin Monsigny Landschaftsarchitekten GmbH

Kosten
2.370.000 €

Förderung
Programmmittel AZ Einnahmen Ausgleichsbeträge

Bauzeit
2015 - 2019

„Bei der flächenhaften Verkehrsberuhigung in Moabit vor ungefähr 30 Jahren hat man die Straßen im Umfeld der Arminiusmarkthalle ausgespart, um deren Betrieb nicht zu beeinträchtigen. Jetzt ist eine Umgestaltung der Straßen vorgesehen, die das Umfeld der Halle für Anwohnende und Besucher*innen attraktiver machen soll.

Möglich ist Vieles, beispielsweise:
- Verkehrsberuhigung
- Umbau zum Stadtplatz
- Pflanzung von Bäumen
- Neugestaltung der Parkplätze
- Umgestaltung der Bürgersteige

Machen Sie mit bei der Umgestaltung der Straßen um die Arminiushalle:

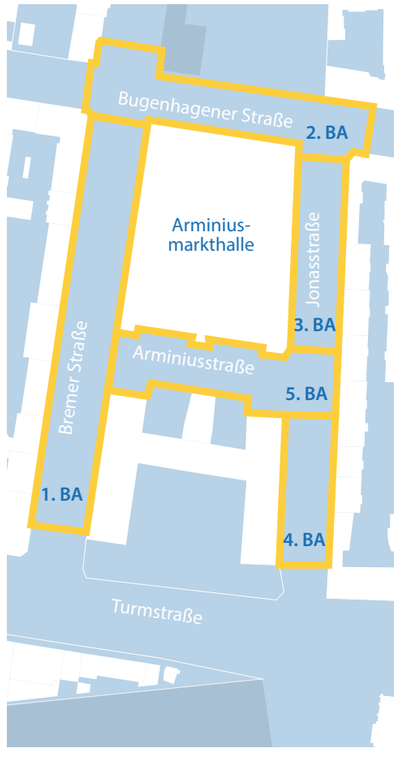
Auf Ihre Ideen und Ihre Meinung kommt es an !!!“

Dies ist ein Auszug aus dem Text des Mitmachbogens, mit dem der Planungsprozess durch eine umfangreiche Bürger*innenbeteiligung für das Umfeld der Arminiusmarkthalle im Jahr 2012 begann.

Am 20. Oktober 2012 fand hierzu eine Planungswerkstatt statt, auf der den Bürger*innen zwei Planungsvarianten vorgestellt wurden, Anregungen und Ideen geäußert und diskutiert werden konnten.

Die Ergebnisse dieser Planungswerkstatt zur Gestaltung der Straßen um die Arminiusmarkthalle sind in einem Vorentwurf den Bürger*innen am 28. August 2013 in der [Zunft]wirtschaft vorgestellt worden.

Mit der Entwicklung der Planung wurden das Büro Zech.Con und das Büro Levin Monsigny Landschaftsarchitekten GmbH beauftragt.



Die Planung sieht Folgendes vor:

- Neuordnung des ruhenden Verkehrs;
- Verbreiterung der Bürgersteige auf der Seite der Wohngebäude in der Bremer Straße und der Jonasstraße;
- Pflanzung einer Baumreihe in der Jonasstraße;
- Schließung der Arminiusstraße für den KFZ-Verkehr und Gestaltung als Vorplatz der Halle.

Damit die Halle und die angrenzenden Gebäude auch während der Arbeiten durchgehend erreicht werden konnten, erfolgte die Umsetzung der Maßnahmen in fünf Bauabschnitten (vgl. Abb. linke Seite).

Dieser Prozess wurde intensiv durch den Prozesssteuerer und das Geschäftsstraßenmanagement begleitet, um die Beeinträchtigungen, insbesondere für die Markthalle und die Geschäftsinhaber*innen der anliegenden Läden, so gering wie möglich zu halten.

Die Bauarbeiten begannen ab Mitte August 2015 in der Bremer Straße und wurden in der Bugenhagenstraße und Jonasstraße, leider immer wieder mit Bauverzögerung einhergehend, fortgeführt.

Als fünfter und letzter Bauabschnitt im Umfeld der Arminiusmarkthalle wurde Anfang Mai 2019 - rechtzeitig zum Tag der Städtebauförderung - die Arminiusstraße fertiggestellt und die noch fehlenden Straßenbäume in der Bremer- und Jonasstraße gepflanzt.

Am 11. Mai 2019 zum Tag der Städtebauförderung wurde unter dem Motto „Die Rückeroberung der Arminiusstraße“ mit ca. 200 Bürger*innen als Dankeschön für das geduldige Ertragen der langen Bauphasen die Einweihung des neugestalteten Markhallenumfeldes gefeiert. An einer langen, geschmückten Kaffeetafel konnte man bei Kaffee, Kuchen und Eis verweilen. Trotz des Regens konnten die Gäste einem Saxophonquartett lauschen und die Kinder dem Seifenblasenkünstler zuschauen und sich spielerisch betätigen.

Viel Lob gab es für die Ausführungs- und neu gewonnene Aufenthaltsqualität. Zurecht beklagt werden noch fehlende Fahrradabstellmöglichkeiten. Sie können jedoch nicht am vorgesehenen Platz montiert werden, so lange straßenseitig das Gerüst für die gegenwärtige Rathaussanierung steht.

Im weiteren Verfahren ist es vorgesehen, dass die Betreiber*innen der Arminiusmarkthalle in definierten Bereichen der Arminius- und Bremer Straße eine Außengastronomie einrichten. Als Nebeneffekt dieser Inanspruchnahme des Straßenraumes wird erhofft, dass das widerrechtliche Befahren der Fußgängerzone zurückgedrängt wird. *AP*

Abbildung linke Seite | links
// Arminiusstraße ist als Vorplatz der Markthalle nutzbar, wird trotzdem widerrechtlich befahren

Abbildung linke Seite | rechts
// Übersicht der Bauabschnitte (1. - 5. BA)

Abbildung rechte Seite | oben
// Einladung Straßenfest zum Tag der Städtebauförderung 2019

Abbildung rechte Seite | mittig
// Seifenblasenkünstler fasziniert die Besucher*innen der langen Kaffeetafel zum Tag der Städtebauförderung 2019

Verkehrskonzept Lübecker Strasse
mit entschiedenem Bürger*innenwillen

Bauherr
Bezirksamt Mitte von Berlin

Planung des Verkehrs- und Gestaltungskonzeptes
LK Argus GmbH

Da die Befürchtung eines zunehmenden Fremdverkehrs durch den Bau des Einkaufszentrums Schultheiss-Quartier im Jahr 2018 bestand, war es ein erklärtes Sanierungsziel, ein Verkehrs- und Gestaltungskonzept für die Lübecker Straße zu erarbeiten.

Zur Einbeziehung der Bürger*innen fand zum Auftakt am 02.12.2017 ein gemeinsamer Rundgang mit Anwohnenden, Vertreter*innen des Bezirkes und dem beauftragten Planungsbüro statt.

Ziel der Veranstaltung war es, die bestehenden Konflikte aus Sicht der Anwohnenden und erste Lösungsansätze aufzunehmen.

Es folgte eine Planungswerkstatt am 06.03.2018 mit Fachleuten und reger Bürger*innenbeteiligung, in der wesentlichen Ziele des Verkehrs- und Gestaltungskonzeptes für die Lübecker Straße erarbeitet wurden.

Dies betraf vor allem:

- Heraushalten von Fremdverkehren
- Lösungen zur Einhaltung verträglicher Geschwindigkeiten KFZ-Verkehr
- Bessere Nutzbarkeit des Straßenraums für Fuß- und Radverkehr und mobilitätseingeschränkte Personen
- Steigerung der Aufenthaltsqualität

Abbildung linke Seite | mittig
// Bürger*innenveranstaltung am 06.03.2019 in der Heilandskirche

Abbildung linke Seite | unten
// Bürger*innenveranstaltung am 30.10.2019 im BVV-Saal

Abbildung rechte Seite
// Planausschnitt aus dem Verkehrs-und Gestaltungskonzept

Aufgrund eines langwierigen Abstimmungsprozesses im Amt konnte erst am 06.03.2019 den Anwohnernden das Verkehrs- und Gestaltungskonzept vorgestellt werden.

Probleme bereitete die kurz zuvor erfolgte Festlegung, dass für Feuerwehrfahrzeuge und deren Stützen eine Aufstellungsbreite von 5,5m freizuhalten sei. Die zunächst favorisierte Lösung, den ruhenden Verkehr auf der einen Seite längs, auf der anderen Seite quer zur Fahrbahn aufzustellen, ließ sich nur durch eine Verringerung der Gehwergbreiten um 70cm gewährleisten.

Dieser Lösungsvorschlag wurde von den 46 anwesenden Moabiter*innen und anschließenden schriftlichen Eingaben vehement abgelehnt und gefordert, statt die Gehwegbreite zu reduzieren solle man besser auf Parkplätze verzichten.

Aufgrund der Bürger*innenproteste hat sich das Bezirksamt entschlossen, zwei weitere Konzeptvarianten zu erarbeiten.

Das vom Bezirksamt priorisierte Konzept wurde am 30.10.2019 in einer erneuten Informationsveranstaltung in Anwesenheit der Stadträtin Frau Weißler den 56 erschienenen Anwohnenden vorgestellt.

- In der Lübecker Straße soll ein verkehrsberuhigter Bereich, umgangssprachlich „Spielstraße“, angeordnet werden.
- Alle Verkehrsflächen liegen auf Gehwegniveau, das bedeutet, dass keine Borde eine bauliche Trennung der Fahr- und Seitenbereiche hervorrufen. Die Anzahl der Parkplätze sollen mit beidseitigem Längsparken halbiert werden.
- Die Lübecker Straße soll weiterhin in beide Richtungen befahrbar sein. Im Annäherungsbereich der Perleberger Straße werden jeweils kurze Einbahnstraßen oder Einfahrtsverbote eingerichtet
- An Querungsstellen und Verschwenkungen der Straße werden Baumscheiben eingebracht. Wo dies aufgrund von Blickbeziehungen oder Lage der Leitungen nicht möglich ist, soll eine niedrige Begrünung erfolgen.

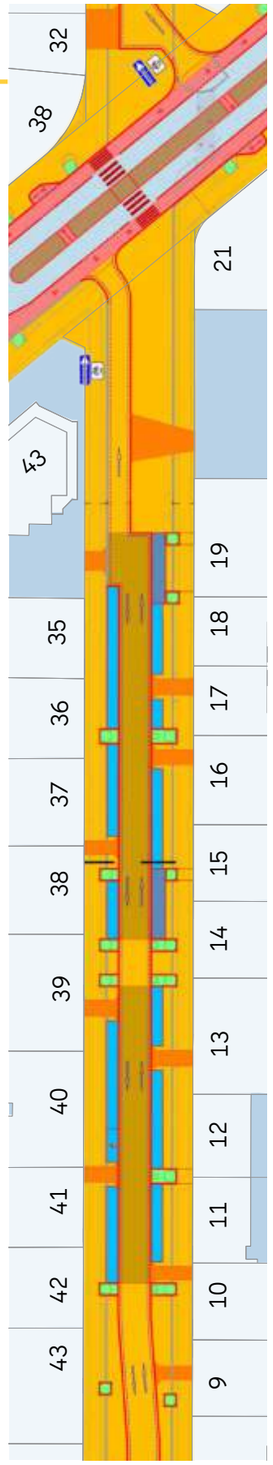
Die empfohlene Vorzugsvariante wird bei einer Umsetzung zu geringeren Kfz-Verkehrsstärken, einem niedrigeren Kfz-Geschwindigkeitsniveau, sichereren Verkehrsbedingungen für den Fuß- und Radverkehr und zu einer deutlichen Aufwertung der Aufenthaltsqualität und des städtebaulichen Erscheinungsbildes in der Lübecker Straße beitragen.

Neben dem Streckenabschnitt sollen auch die drei Knotenpunktbereiche zur Turmstraße, Perleberger Straße und zur Birkenstraße verkehrlich optimiert und umgestaltet werden.

Auf Grundlage dieser Konzeption soll anschließend eine detaillierte Verkehrsanlagenplanung erfolgen, die durch das Bezirksamt Mitte von Berlin ausgeschrieben und vergeben werden sollen.

Es wird mit einer ca. 18-monatigen Planung und einer Bauzeit von ca. zwei Jahren gerechnet. Im Rahmen der Vorentwurfsplanung sollen die Anwohnenden erneut informiert werden.

Wegen unbesetzter Planstellen und anderweitiger Prioritätensetzungen musste die Maßnahme trotz aufwändiger Bürger*innenbeteiligung leider vorläufig verschoben werden. *AP*



// Strassenbahnneubaustrecke
zwischen Hauptbahnhof und U-Bahnhof Turmstraße

Bauherr
Berliner Verkehrsbetriebe (BVG)

vorraussichtliche Bauzeit
August 2021 bis erstes Halbjahr 2023

Straßenbahn M10
Typ Flexity
245 Fahrgastplätze, davon 72 Sitzplätze

Kosten
ca. 33 Mio. Euro

Mit dem ca. 2 km langen Straßenbahnneubauabschnitt erhält das dicht besiedelte Zentrum Moabits eine leistungsstarke Direktverbindung zum Hauptbahnhof und den östlich angrenzenden Innenstadtquartieren. Zugleich wird die wichtige Verknüpfung zur in Nord-Süd-Richtung verlaufenden U-Bahnlinie 9 (Osloer Straße bis Rathaus Steglitz) hergestellt. Tagsüber soll die so verlängerte Tram 10 im Fünfminutentakt, in den Randzeiten im Zehnminutentakt verkehren.

Die Straßenbahn wird zweigleisig in Straßenmittellage geführt. Vom Hauptbahnhof aus betrachtet werden vier neue, barrierefreie Haltestellen vor der Kreuzung Alt-Moabit/Rathenower Straße, vor dem Amtsgericht am östlichen Beginn der Turmstraße, am Gesundheitszentrum Moabit sowie am U-Bahnhof Turmstraße zwischen Wilhelmshavener und Bredowstraße entstehen. Eine Gleiskreuzung und die daran anschließende Aufstellanlage zwischen Bredow- und Bremer Straße dienen als Umkehrstelle für die ein- und ausfahrenden Züge.

Während zweier Veranstaltungen sind die Bürger*innen und die Öffentlichkeit 2015 und 2017 zum jeweiligen Stand der Planungen informiert und angehört worden. Ihre Stellungnahmen waren mitentscheidend dafür, dass sich die gewählte Trassenführung gegenüber einer wirtschaftlich gleichwertigen Lösung entlang der Straße Alt-Moabit durchgesetzt hat.

Infolge von Einwendungen zum Schallschutz mussten die entsprechenden Planinhalte überarbeitet und im Herbst 2019 erneut öffentlich ausgelegt werden.

Die Baumaßnahmen begannen mit einen ersten Spatenstich im August 2021. Die Verlängerung der M10 soll im ersten Halbjahr 2023 in Betrieb genommen werden.

Abgeschlossen sind die Trassenuntersuchungen für die Weiterführung der Tramneubaustrecke ab der vorläufigen Endhaltestelle U-Bahnhof Turmstraße zum U- und S-Bahnhof Jungfernheide. Sie soll auf 3,8 km über Turm-, Hutten-, Wiebestraße, Kaiserin-Augusta-Allee, Mierendorffplatz, Osnabrücker Straße und Tegeler Weg bis nördlich des U- und S-Bahnhofes Jungfernheide verlaufen und dort Anschlüsse an die U7, die S41 und S42 sowie den Regionalverkehr der Bahn bieten. Anwohnende und Interessierte hatten im April 2021 bei einer digitalen Informationveranstaltung und anschließender Onlinebeteiligung die Möglichkeit ihre Belange in die weitere Planung einzubringen. *KK*

Abbildung oben
// Verlauf der Straßenbahnneubaustrecke

Abbildung unten
// Visualisierung der Straßenbahnlinie M10 vor dem Amtsgericht Tiergarten

// Parkraumbewirtschaftung
gezielte Steuerung des ruhenden Verkehrs

In vielen Innenstadtbereichen Berlins ist die Nachfrage nach Parkraum viel höher als das Angebot. Der „Parksuchverkehr" kostet nicht nur Zeit und Nerven, sondern führt auch zu vermeidbarem Lärm und Abgasen. Die Parkraumbewirtschaftung setzt hier an: Durch gebührenpflichtiges Parken im öffentlichen Straßenraum werden Stellplatzangebot und -nachfrage so beeinflusst, dass eine ausgeglichenere Parkraumbilanz erzielt wird.

Das Bezirksamt Mitte von Berlin beschloss im August 2019 die flächendeckende Einführung der Parkraumbewirtschaftung in den Ortsteilen Wedding und Gesundbrunnen sowie Moabit und Hansaviertel. Neben den bislang 16 Parkzonen im Bezirk Mitte sind 2021 weitere 14 Zonen mit über 1.400 Parkuhren entstanden.

Organisatorisch ist das Vorhaben anspruchsvoll. Aufgrund der Besetzung neuer Stellen im Ordnungsamt, Verzögerungen bei der Lieferung von neuen Parkscheinautomaten sowie Corona-bedingten Einschränkungen bei den Bürgerämtern und der Betriebsvignettenstelle können die Parkzonen nur nach und nach eingerichtet werden. Alle ansässigen Anwohner*innen, Betriebe und Einrichtungen wurden mit Hilfe von Informationsschreiben im Frühling 2021 über die Details der Parkraumbewirtschaftung und die Modalitäten der Beantragung von Vignetten informiert.

In erster Linie nützt die gezielte Steuerung des ruhenden Verkehrs den Bewohner*innen. Doch auch Kund*innen, Besucher*innen und Lieferant*innen des bewirtschafteten Gebiets profitieren von den freiwerdenden Stellplätzen der Dauerparker und Berufspendler*innen. Diese können im Sinne einer stadt- und umweltverträglichen Entwicklung für andere Nutzungen, etwa für Ladezonen oder Fahrradabstellplätze, zur Verfügung gestellt werden. *FK*

Bewirtschaftungszeiten
Zonen 70, 72, 74, 75 und 76
MO bis FR 9 - 20 Uhr
SA 9 – 18Uhr

Bewirtschaftungszeiten
Zone 73
MO bis FR 9 - 18 Uhr

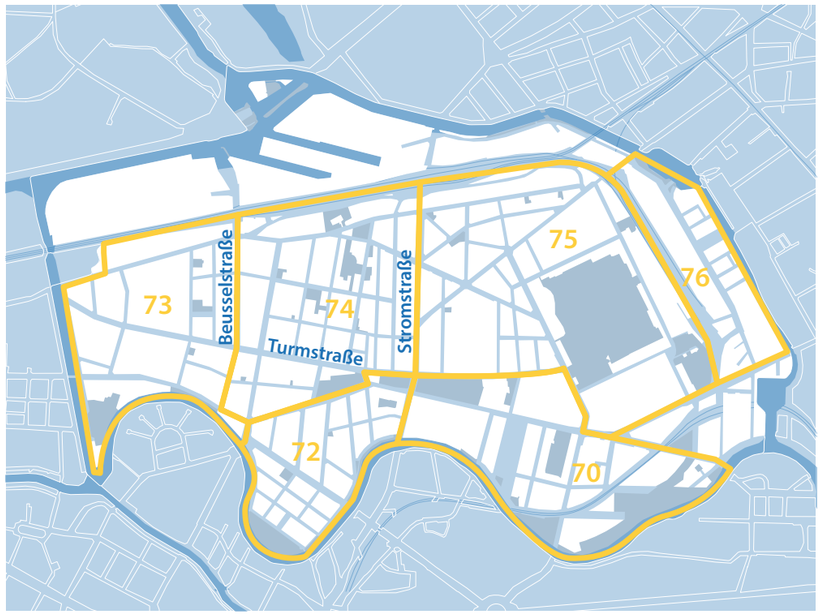
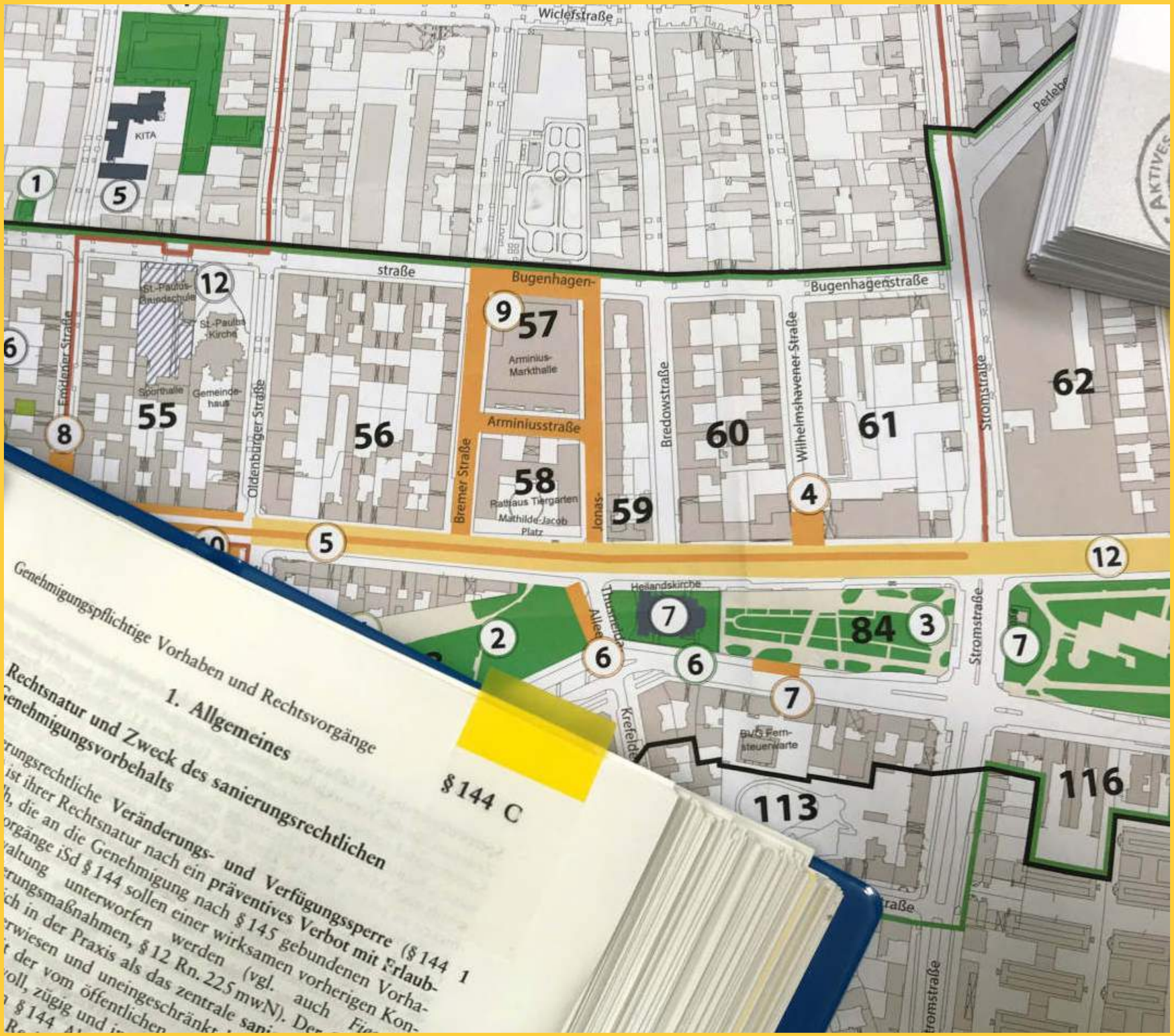


Abbildung unten
// Übersicht der seit 2021 festgesetzten Parkraumbewirtschaftungszonen in Moabit



// Kommentierung des Gesetzestext § 144 BauGB

// 4

RECHTLICHES

„SPIELREGELN“ DER STADTERNEUERUNG

Mit der Ausweisung eines Sanierungsgebiets werden die Grundstückseigentümer*innen gefördert und gefordert. Die Behebung der städtebaulichen Missstände und funktionalen Schwächen sind so zu steuern, dass Mieter*innen möglichst nicht auf der Strecke bleiben. Vorgestellt werden

// die sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte, steuerlichen Förderungen sowie die Pflicht zur Zahlung von Ausgleichbeträgen und

// die Instrumente, die zum Schutz der Gebietsbevölkerung eingesetzt werden.

// Rechtliche Grundlagen

Genehmigungsvorbehalte, steuerliche Förderungen, Ausgleichsbeiträge und deren Ablösung

Sanierungsvermerk
Mit einem Sanierungsvermerk im Grundbuch wird kenntlich gemacht, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt. Der Vermerk weist darauf hin, dass eine städtebauliche Sanierung durchgeführt wird und dass die Bestimmungen des Baugesetzbuches und des Besonderen Städtebaurechtes gemäß den §§ 136 ff. BauGB zu beachten sind.

Rechtsgrundlagen
§§ 144 und 145
§§ 154 und 155
Baugesetzbuch (BauGB)

§§ 7 h und 10 g
Einkommensteuergesetz (EStG)

Sanierungsgebietsfestsetzungen fordern und fördern einen auf ca. 15 Jahre angelegten Prozess, um im Rahmen eines städtebaulichen Gesamtkonzepts die baulichen, funktionalen und sozialen Defizite in einem Quartier möglichst nachhaltig zu beheben. Erweiterte Genehmigungspflichten für Vorhaben und Rechtsvorgänge, der konzentrierte Einsatz öffentlicher Mittel, steuerliche Anreize für private Investitionen als auch die Abschöpfung und Verwendung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen sind entscheidende Rahmenbedingungen für den Sanierungserfolg.

Genehmigungspflichten für Vorhaben und Rechtsvorgänge (§§ 144, 145 BauGB)

Um zu gewährleisten, dass bauliche Vorhaben und Rechtsvorgänge im Gebiet das Erreichen der Sanierungsziele (vgl. Plandarstellung des Entwicklungskonzeptes im Einband) nicht erschweren oder behindern, unterliegen sie besonderen sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalten. Dies betrifft vor allem

- die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen,
- den Abschluss von Miet- und Pachtverträgen mit einer Laufzeit von über 12 Monaten,
- Grundstückskaufverträge und die Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (z.B. Grundschulden),
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast und
- die Teilung eines Grundstücks.

Die sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten stehen selbständig neben den sonstigen bau- und planungsrechtlichen Genehmigungspflichten. Eine Baugenehmigung kann erst nach dem Vorliegen der sanierungsrechtlichen Genehmigung erteilt werden.

Steuerliche Förderung privater Investitionen (§§ 7 h und 10 g EStG)

Für die Modernisierung und Instandsetzung eines erhaltungswürdigen Bestandsgebäudes im Sanierungsgebiet können Eigentümer*innen acht Jahre à 9 % und vier Jahre à 7 % der bescheinigungsfähigen Herstellungskosten steuerlich absetzen. Vor Maßnahmebeginn ist mit der bezirklichen Sanierungsverwaltungsstelle eine Vereinbarung über Art und Umfang der Baumaßnahmen zu schließen. Nur dann besteht ein Anspruch auf eine Bescheinigung über die durchgeführten Maßnahmen, die ihrerseits Voraussetzung für die steuerliche Anerkennung durch das zuständige Finanzamt ist. Nicht bescheinigungsfähig sind Erwerbskosten, Neubauten, Anbauten, Wiederaufbauten, Dachgeschossausbauten, Außenanlagen sowie Luxusaufwendungen.

Ausgleichsbeträge (§§ 154, 155 BauGB)

Im Rahmen des Sanierungsverfahrens werden umfassende öffentliche Mittel zur Behebung städtebaulicher Missstände und Funktionsschwächen eingesetzt. Zur Refinanzierung der Sanierung haben die Eigentümer*innen der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung ihres Grundstücks entspricht. Der Ausgleichsbetrag ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück zum Wertermittlungsstichtag hat, und dem Bodenwert, den das Grundstück ohne die Durchführung der Sanierung haben würde.

Der Ausgleichsbetrag wird für jedes Grundstück einzeln ermittelt und in der Regel fällig, sobald die Sanierung beendet und das Sanierungsgebiet aufgehoben worden ist. Innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Jahres der Beendigung der Sanierung erlässt das Bezirksamt für jedes Grundstück einen Bescheid über die Höhe des Ausgleichsbetrages. Den Betrag hat der zum Zeitpunkt der Aufhebung des Sanierungsgebiets im Grundbuch eingetragene Eigentümer*in des Grundstücks einen Monat nach Zustellung des Bescheides zu entrichten. Miteigentümer*innen werden im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile herangezogen. Eine Umlegung des Betrages auf die Mieten ist unzulässig.

Ablösevereinbarungen

Im gegenseitigen Einvernehmen können Eigentümer*innen und Bezirksamt bereits vor der Beendigung der Sanierung die Ablösung des Ausgleichsbetrages vereinbaren. Wegen der vorfristigen Zahlung wird der Unterschiedsbetrag zwischen der zum Zeitpunkt der Vereinbarung erreichten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und der bei Beendigung der Sanierung erwarteten Bodenwerterhöhung mit 5 % pro Jahr abgezinst.

Für die zahlungspflichtigen Eigentümer*innen kann die Ablösung von Ausgleichsbeträgen insbesondere auch deshalb von Interesse sein, weil

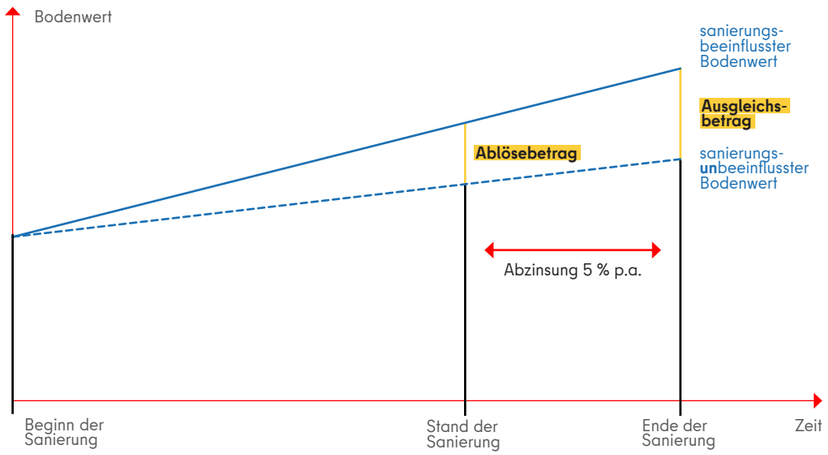
- der für die Berechnung des Ablösebetrages maßgebliche Bodenrichtwert im Jahr der Vereinbarung herangezogen wird und etwaige Bodenrichtwerterhöhungen bis zur Beendigung der Sanierung unberücksichtigt bleiben,
- die Zahlungstermine auf die – auch steuerlichen – Möglichkeiten der Eigentümer*innen abgestimmt und ggf. auch auf zwei Raten in aufeinanderfolgenden Jahren verteilt werden können,
- die Ablösebeträge mit baulichen Ordnungsmaßnahmen (u. a. Abrisse von Nebengebäuden, Hofflächenentsiegelungen) auf dem eigenen Grundstück verrechnet oder ggf. als Förderanteil von Hofbegrünungsmaßnahmen (vgl. S. 22/23) eingesetzt werden können und weil
- nach der Ablösung des Ausgleichsbetrages die sanierungsrechtliche Kaufpreisprüfung entfällt.

Für Ablösevereinbarungen kommen zunächst solche Grundstücke in Betracht, auf denen die Ziele der Sanierung im Wesentlichen erreicht sind bzw. mit den zur Ablösung des Ausgleichsbetrages vereinbarenden Ordnungs- und Begrünungsmaßnahmen erreicht würden.

JH & KK

Ausgleichsbetrag des/der Eigentümer*in
Auszug Wortlaut
§ 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB: „(1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.“

Abbildung unten
// Schematische Darstellung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

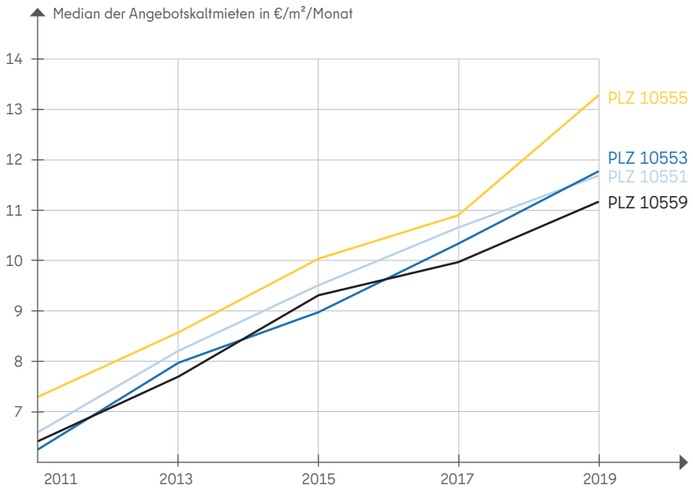


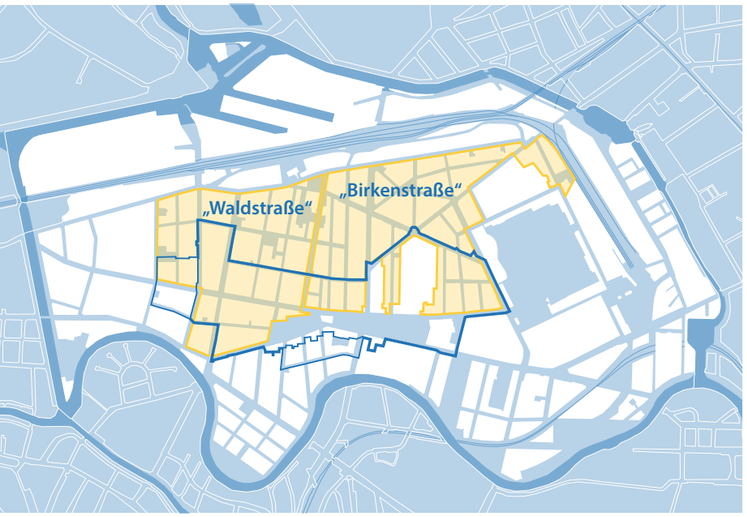
Soziale Sanierungsziele
zum Schutz der Gebietsbevölkerung

Mieterberatung Moabit
telefonisch erreichbar unter 030 / 44 33 81 - 23

In Folge anhaltender Bevölkerungszuwächse und stetig gestiegener Wohnungsmieten hat die Sicherung des Sozialen Wohnens eine herausragende Bedeutung erlangt. Der Bezirk sichert dies durch:

- Erlass und Vollzug einer Sozialen Erhaltungsverordnung
- Ausübung von Vorkaufsrecht
- Festlegung und Durchsetzung Sozialer Sanierungsziele.





Milieuschutz

Das Förder- und Sanierungsgebiet Turmstraße wird seit Mai 2016 zum Großteil von zwei Gebieten einer Sozialen Erhaltungsverordnung (auch Milieuschutzgebiete genannt) „Waldstraße“ und „Birkenstraße“ überlagert. Die für die zwei Gebiete erlassenen Sozialen Erhaltungsverordnungen zielen auf die Sicherung des Wohnungsbestands mit seinem Umfeld an sozialen, kulturellen und grünen Infrastruktur. Die in den Gebieten ansässige Bevölkerung soll vor Verdrängung geschützt werden.

Zur Begründung der Notwendigkeit der Verordnungen wurden gebietsspezifische Voruntersuchungen zur Sozial- und Einkommensstrukturen durchgeführt. Somit gibt es, ähnlich dem Sanierungsrecht, einen Genehmigungsvorbehalt für Vorhaben eines Rückbaus, einer baulichen Änderung und einer Nutzungsänderung. Prüfmaßstab ist die Wahrung eines zeitgemäßen Ausstattungsstandards einer durchschnittlichen Mietwohnung sowie die sozialverträgliche Begrenzung modernisierungsbedingter Mietsteigerungen. Mit der Umwandlungsverordnung vom 21.09.2021 und im Interesse des Milieuschutzes hat der Senat von Berlin zuletzt die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bis zum Jahresende 2025 bis auf wenige Ausnahmen ausgesetzt

Mieterberatung Moabit

Im Stadtteilladen des Förder- und Sanierungsgebiets Turmstraße ist eine kostenlose Beratungsstelle für die Mieter*innen der Milieuschutzgebiete „Waldstraße“ und „Birkenstraße“ eingerichtet. Beratungsthemen sind Fragen zu Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, der Rechtmäßigkeit von Mieten und Mieterhöhungen, Betriebskostenabrechnungen und anderes mehr.

Vorkaufsrechte

Im Baugesetzbuchs ist ein allgemeines Vorkaufsrecht einer Gemeinde beim Kauf von Grundstücken u.a. im Erhaltungsrecht – betrifft die beiden Milieuschutzgebiete „Waldstraße“ und „Birkenstraße“ – geregelt. Im Bezirk Mitte obliegt die Prüfung der Ausübung des Vorkaufsrechts dem Stadtentwicklungsamt. Im Falle der Wahrnehmung des Vorkaufsrechts ist dies besonders vor dem Hintergrund der Sicherung Sozialen Wohnens zu begründen, dem der Ankauf durch ein städtisches Wohnungsunternehmen folgt. Als Beispiele der Ausübung des Vorkaufsrechts seien der erfolgte Haus- und Grundstückserwerb Oldenburger Straße 3 durch die Baugenossenschaft Erbbauverein Moabit (EVM) und Waldstraße 42 durch die Wohnungsbaugesellschaft Mitte (WBM) genannt. Wie weit das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG 4 C 1.20) vom 09.11.2021, wonach Vorkaufsrechtsausübungen in Milieuschutzgebieten nicht aufgrund bloßer Unterstellungen zu erhaltungswidrigen Nutzungsabsichten der Käufer*innen ausgeübt werden dürfen, die bisherige Vorgehensweise nur beschränkt oder gar beendet, war bei Redaktionsschluss dieser Broschüre noch nicht abzusehen.

Soziale Sanierungsziele

Ziele der sozialverträglichen Stadterneuerung sind:

- die bedürfnisgerechte Wohnraumversorgung durch preisgebundene Mieten sowie einer Bestandserneuerung ohne Verdrängung unter Wahrung sozial gemischter Nachbarschaften
- die Anpassung der sozialen, kulturellen und technischen Infrastrukturen an die gewachsene Bevölkerung und deren Versorgungsbedarfe.

Diese übergeordneten Sozialen Sanierungsziele sind bei der Erarbeitung und Fortschreibung der Sanierungsplanung zu berücksichtigen. Zudem sind konkrete Soziale Sanierungsziele für die Turmstraße abzuleiten und zu begründen sowie geeignete Rechtsinstrumente zu deren Durchsetzung zu finden. Dies erfolgte 2021 im Rahmen einer Untersuchung zur Ableitung und Sicherung Sozialer Sanierungsziele.

Die Untersuchung umfasste eine Erhebung von haushaltsbezogenen Daten, eine Durchführung von Sozial- und Wohnungsmarktanalysen sowie die Erarbeitung und Umsetzung daraus resultierender Sozialer Sanierungsziele. Mit Abschluss der Untersuchung, die politisch mit einem Beschluss des Bezirksamts und der BVV gesichert werden soll, wird das Stadtentwicklungsamt über rechts- bzw. verhandlungssichere Grundlagen im sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zur anteiligen Sicherung Sozialen Wohnens verfügen. *DK*

Vorkaufsrecht
Auszug t § 24, Abs. 1 BauGB: „Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu beim Kauf von Grundstücken [...] 4. im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung [...].

Für die Untersuchung der Sozialen Sanierungsziele beauftragte Büros
arbeitsgruppe gemeinwesenarbeit und stadtteilplanung argus gmbh in Zusammenarbeit mit S·T·E·R·N Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH

Erhebungszeitraum
2021

Abbildung linke Seite | oben
// Entwicklung der Angebotskaltmieten

Abbildung linke Seite | unten
// Überlagerung des Förder- und Sanierungsgebiets (blau umrahmt) mit den Milieuschutzgebieten

Abbildung rechte Seite | unten
// Forderung zur Ausübung des Vorkaufsrechts

// Printprodukte im Corporate Design des Lebendigen Zentrums Turmstraße

// 5

ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

VERNETZTE AKTEUR*INNEN & VIELSEITIGE BÜRGER*INNENKOMMUNIKATION

Ein Querschnittsziel der Städtebauförderung ist die Einbeziehung der Öffentlichkeit und eine zielgerichtete Kommunikation nach innen und außen. Im Fördergebiet wird dazu auf eine jahrelang etablierte und zeitgemäß erweiterte Struktur zurückgegriffen, dazu gehören:

- // die enge Zusammenarbeit verschiedenster Akteur*innen;
- // die Bildung bürgerschaftlicher Gremien und Netzwerke;
- // ein Vor-Ort-Büro in Moabit;
- // die Nutzung verschiedenster Kommunikationskanäle zur Informationen für Bürger*innen sowie
- // dass Erfolge an besonderen Tagen auch gefeiert werden können!

Kommunikation und Vernetzung
als Planungsbeteiligte und mit den Bürger*innen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
- **Herr Hafen**

Bezirksamt Mitte, Fachbereich Stadtplanung
- **Herr Kaden**
- **Frau Postler**

Prozesssteuerung KoSP GmbH
- **Herr Ketzner**
- **Frau Kind**
- **Frau Partsch**

Geschäftsstraßenmanagement slapa & die raumplaner gmbh
- **Frau Hamerle**
- **Frau Gerhardt**

Wer sind die Menschen, die sich aktiv für das Förder- und Sanierungsgebiet einsetzen? Wie organisieren sie sich? Und wo ist die Anlaufstelle für Ihre Anliegen im Kiez? Diese Fragen werden Ihnen auf den nächsten Seiten beantwortet.

Akteur*innenkreis des Lebendigen Zentrums und Sanierungsgebiet Turmstraße

An der Stadtentwicklung für das Sanierungsgebiet und Lebendige Zentrum Turmstraße sind eine Vielzahl von Akteur*innen mit unterschiedlichen Aufgaben und Funktionen beteiligt.

Die Steuerung der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung nach den öffentlichen Vorschriften ist Aufgabe der Berliner Verwaltung. Auf der Landesebene hat die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen** die Richtlinienkompetenz. Sie erlässt die Rechtsverordnungen über die Festlegung und Aufhebung von Gebieten der Städtebauförderung, entscheidet über den Einsatz und die Bewilligung von Fördermitteln und unterstützt den Bezirk bei der Umsetzung.

Die Steuerung und Umsetzung der Städtebauförderung obliegt dem Bezirksamt. Der **Fachbereich Stadtplanung** übernimmt die Aufgaben der Beratung von Bauherren und Investor*innen, der Genehmigung von Vorhaben und Rechtsvorgängen, der Abstimmung von kommunalen Bauvorhaben, sowie der Beantragung von Fördermitteln und deren Bewirtschaftung. Dabei arbeitet das Stadtplanungsamt projektbezogen mit den anderen **Fachämtern** des Bezirks zusammen, die für die Umsetzung der kommunalen Bauvorhaben verantwortlich sind.

Unterstützt wird das Bezirksamt im Gebiet Turmstraße bei allen Fragen und bei der Umsetzung der Sanierung durch ein externes Planungsbüro, das als **Prozesssteuerung**, Gebietsbetreuung und Sanierungsbeauftragter nach § 157 Baugesetzbuch eingesetzt ist. Diese Aufgaben werden seit 2010 von dem **Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement** (KoSP GmbH) wahrgenommen.

Das **Geschäftsstraßenmanagement (GSM)** fördert die ansässigen Gewerbetreibenden, schafft Netzwerke und betreibt Marketing für das Fördergebiet. Akteur*innen aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, dem Hotelgewerbe sowie der Kunst- und Kreativszene verbindet das GSM im Zentrum Moabits. Mit dem GSM ist seit 2011 das Büro **slapa & die raumplaner gmbh** beauftragt.

Die aufgeführten Akteur*innen der Verwaltung und der beauftragten Büros treffen sich einmal im Monat zu einem internen Abstimmungstermin. Die sogenannte **Steuerungsrunde** bespricht aktuelle Arbeitsstände, Strategien und trifft gemeinsam Entscheidungen über den weiteren Prozess der Gebietsarbeit.

Mitwirkung engagierter Bürger*innen in Gremien

Bei der Steuerung der Gebietsentwicklung wirken auch lokale Akteur*innen und bürgerschaftliche Gremien mit. Rund um die Turmstraße gibt es viele engagierte Bürger*innen, aktive Gruppen und Vereine, die ihr Lebensumfeld und ihren Arbeitsort aktiv mitgestalten wollen. Es hat sich eine komplexe und vernetzte Struktur herausgebildet.

Die **Stadtteilvertretung Turmstraße (StV)** ist die demokratisch gewählte Vertretung aller Bürger*innen im Lebendigen Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße. Sie wurde zuletzt im November 2021 gewählt und besteht aus 25 Mitgliedern. Die StV beteiligt sich an der Planung und Umgestaltung des Moabiter Zentrums in beratender Funktion und sorgt dafür, dass Kompetenz, Wissen und Bedürfnisse der Moabiter*innen bei der Planung berücksichtigt werden. In der Stadtteilvertretung Turmstraße engagieren sich Bewohner*innen, Eigentümer*innen sowie in Moabit arbeitende bzw. tätige Menschen.

Die gewählten Sprecher*innen der Stadtteilvertretung Turmstraße sind die Ansprechpartner*innen für die Verwaltung und die Gebietsbeauftragten. Zur regelmäßigen Kommunikation zwischen den Hauptakteur*innen des Fördergebiets und der Stadtteilvertretung Turmstraße wurde der **Sanierungsbeirat** eingerichtet. Dem Beirat gehören – neben den Sprecher*innen der Stadtteilvertretung – Vertreter*innen des Bezirksamts Mitte, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, der Prozesssteuerung und der Geschäftsstraßenmanagements an. Der Sanierungsbeirat soll einen möglichst umfassenden und transparenten Informationsaustausch zwischen den am Stadtentwicklungsprozess Beteiligten herstellen, in den Grundzügen steuern und Lösungsmöglichkeiten für Problemlagen entwickeln.

Eine Beteiligung findet aber nicht nur in den Gremien statt. Konkrete Projekte oder Konzepte werden den betroffenen Bürger*innen im Rahmen von öffentlichen Veranstaltungen, Planungswerkstätten, Rundgängen oder digitalen Formaten vorgestellt und gemeinsam erörtert. Die Bürger*innenbeteiligung wird auch weiterhin ein wichtiges Instrument der Städtebauförderung im Gebiet bleiben.

Treffpunkt und Arbeitsort Stadtteilladen Moabit

Der Stadtteilladen Moabit in der Krefelder Straße 1A wird nicht nur regelmäßig für Gremienarbeit und interne Veranstaltungen genutzt, sondern steht auch Moabiter*innen zur Nutzung für einmalige oder regelmäßige Veranstaltungen zur Verfügung. Hier tagen u. a. die Stadtteilvertretung, die Händlergemeinschaft Turmstraßen-Initiative-Moabit (TIM) und der Sanierungsbeirat.

Die Prozesssteuerung (KoSP GmbH), das Geschäftsstraßenmanagement (slapa & die raumplaner gmbh) sowie die Mieterberatung für die Milieuschutzgebiete bieten Ihre Sprechstunden für Bewohner*innen und Gewerbetreibende des Quartiers im Stadtteilladen an.

Der Stadtteilladen wird von der KoSP GmbH im Auftrag des Bezirksamts Mitte verwaltet. Nutzungsinteressenten wenden sich bitte telefonisch oder per E-Mail an turmstraße@kosp-berlin.de.

JH & FK

Sprechstunden Stadtteilladen Moabit

Prozesssteuerung
DI 9:30 - 12:00 Uhr
DO 15:30 - 18:00 Uhr

Geschäftsstraßenmanagement
DI 15:00 - 18:00 Uhr
FR 9:00 - 11:00 Uhr

Mieterberatung Moabit
MO 16:00 - 18:00 Uhr
DO 10:00 - 13:00 Uhr

Abbildung oben
// Logo der Stadtteilvertretung Turmstraße

Abbildung unten
// Der Stadtteilladen hat für Sie geöffnet!

Geschäftsstrassenmanagement
Werben, Vernetzen, Aktionen und Feste

Mit Produkten und Aktionen der Öffentlichkeitsarbeit präsentiert sich die Turmstraße als Geschäftsstraße nach außen und stärkt die Bindung der lokalen Akteur*innen zu ihrem Stadtteil. Dazu gehören:

- **TurmTüte und TurmBeutel**
- **Broschürenreihe „best of 21“**
- **digitaler Einkaufsführer www.moabiterinsel.de**
- **Weihnachts- und Osteraktionen in den Schaufenstern von Gewerbetreibenden**

Die kontinuierliche Einbindung der lokalen Akteur*innen und Bürger*innen rund um die Turmstraße stellt ein zentrales Anliegen des Förderprogrammes dar.

Abbildung links oben
// TurmTüten

Abbildung links mittig
// „best of 21“-Broschüren

Abbildung links unten
// Startseite Website moabiterinsel.de

Abbildung rechts unten
// Logo der TIM

TIM – Turmstraßen-Initiative-Moabit

Unter Begleitung des Geschäftsstraßenmanagement Turmstraße hat sich 2015 die TIM – die Turmstraßen-Initiative-Moabit – gegründet, ein Netzwerk von engagierten Gewerbetreibenden, Dienstleistenden, Kulturschaffenden und weiteren interessierten Akteur*innen, die MIT reden und MIT gestalten wollen. Getreu dem Leitsatz – „Gemeinsam für eine attraktivere Geschäftsstraße“ – realisiert die TIM Projekte und Aktionen, die zur Bewerbung und Belebung des Moabiter Zentrums beitragen. Zentrales Forum der Initiative ist das ca. alle zwei Monate stattfindende TIM-Frühstück, bei dem sich die Mitglieder über aktuelle Themen des Geschäftsalltags austauschen, neue Projekte in die Wege leiten und neue Kontakte im Kiez knüpfen. Der Zusammenschluss der lokalen Gewerbetreibenden zu der losen Standortgemeinschaft bündelt die Interessen der Gruppe an einer zentralen Stelle und verschafft dieser Gehör.

Zu den Projekten und Aktionen der TIM gehören Merchandise-Produkte wie die TurmTüte, eine stabile Einkaufstüte aus Papier mit dem Logo der TIM, sowie die „best of 21“-Reihe, eine Reihe von kleinen Informationsbroschüren rund um den Kiez. Eine digitale Präsenz der lokalen Gewerbetreibenden wurde 2020 neu ins Leben gerufen. Mit der Internetseite www.moabiterinsel.de – einem digitalen Einkaufsführer für den Kiez – stellen sich die Gewerbetreibende aus Moabit in kleinen Portraits vor.

TIM
Turmstraßen-Initiative-Moabit

Moabiter Kiezfeste

Highlight des Jahres stellt das jährlich stattfindende Moabiter Kiezfest dar, das gemeinsam durch die TIM, dem GSM und weiteren Akteur*innen aus Moabit organisiert wird. Unter dem Motto Lokal-kreativ-bunt präsentieren die lokalen Akteur*innen Moabits auf einem Straßenmarkt sowie einem abwechslungsreichen Bühnenprogramm rund um das Rathaus Tiergarten das bunte Gesicht Moabits der Öffentlichkeit.

Bereits acht Mal hat das Moabiter Kiezfest stattgefunden und ist stetig um die Teilnehmenden- und Besucher*innenanzahl gewachsen. Seit 2017 findet das Moabiter Kiezfest gemeinsam mit dem Moabiter Energietag statt.

Tage der Städtebauförderung

Um die Bürger*innenbeteiligung im Rahmen der Städtebauförderung zu stärken und die Projekte der Öffentlichkeit zu präsentieren, findet seit 2015 jährlich der Tag der Städtebauförderung statt. Bereits fünfmal konnten Bürger*innen im Rahmen des Aktionstages sich in Formaten wie geführten Gebietsrundgängen oder Standorttouren vor Ort über die Projekte des Förderprogrammes informieren und mit den Gebietsbetreuer*innen in den Dialog treten. Darüber hinaus bietet der Tag der Städtebauförderung immer einen Anlass zum Feiern: So wurde 2016 die Eröffnung des Kleinen Tiergarten Ost mit einer großen Kinder-Olympiade oder 2019 die Fertigstellung der Baumaßnahmen in der Arminiusstraße mit einer langen Kaffeetafel unter freiem Himmel gefeiert. Die musikalische und kulinarische Begleitung wurde dabei stets von lokalen Akteur*innen gestellt, um diese zu fördern und an das Netzwerk zu binden.

CK

Abbildung oben
// Moabiter Kiezfest 2018

Abbildung mittig
// Ballonaktion zur Eröffnung des Kleinen Tiergartens Ost zum Tag der Städtebauförderung 2016

Abbildung unten
// Einweihung der Arminiusstraße zum Tag der Städtebauförderung 2019

// Informationen für Bürger*innen
über analoge und digitale Medien

Stadtteilzeitung
ecke turmstraße

Gebietswebsite
www.turmstrasse.de

Newsletter
Turmstraßen- und TIM-Newsletter

Instagram
lebendiges.zentrum.turmstrasse

Podcast
Moabiter Stadtgespräche

Anspruch der Bürger*inneninformation muss es sein, Akteure des Fördergebietes auf unterschiedlichen Kanälen anzusprechen und zu erreichen. Daher sind aktuelle Informationen rund um das Fördergebiet Turmstraße sowohl als Print in der Stadtteilzeitung als auch online auf der Gebietswebsite einsehbar. Zusätzlich können mit der Anmeldung zum Newsletter Informationen direkt per E-Mail erhalten werden. Seit 2020 ist das Fördergebiet bei dem Social Media Anbieter Instagram vertreten.

2021 wurde anlässlich des 50. Jubiliäums der Städtebauförderung ein Podcast über die Moabiter Stadtgeschichte entwickelt.

Neben den aufgeführten Kanälen werden die Bürger*innen projekt- und maßnahmebezogen mit Flyern und Plakaten sowie über Pressemitteilungen des Bezirksamtes Mitte von Berlin informiert.

Abbildung unten
// Startseite der Gebietswebsite
www.turmstrasse.de

Stadtteilzeitung „ecke turmstraße“

Seit Februar 2011 erscheint die Stadtteilzeitung „ecke turmstraße“ regelmäßig für das Förder- und Sanierungsgebiet Turmstraße. Kostenlos können die Bewohner*innen, Gewerbetreibende, Eigentümer*innen, Vereine, Institutionen und alle weiteren Aktiven im Gebiet sechsmal im Jahr hier viele Meldungen über das aktuelle Geschehen im Gebiet finden. Die Stadtteilzeitung wird gleichzeitig als Informationsmedium, wie auch als Diskussionsplattform genutzt. Neben Chancen und Potentialen werden auch aktuelle Probleme und Entwicklungen im Fördergebiet vorgestellt und erörtert. Die aktuelle Stadtteilzeitung wird in öffentlichen Einrichtungen und ausgewählten Geschäften im Gebiet ausgelegt. Alle weiteren bisherigen Ausgaben finden Sie im Downloadbereich der Gebietswebsite www.turmstrasse.de.

Gebietswebsite www.turmstrasse.de

Unter www.turmstrasse.de berichtet die Prozesssteuerung und das Geschäftsstraßenmanagement über Planungsabläufe, Veranstaltungen und Entscheidungen zur weiteren Entwicklung des Fördergebiets Turmstraße.

Neben der Vorstellung der Akteure, der laufenden und abgeschlossenen Projekte und Programme sowie einen umfangreichen Downloadbereich, ist besonders die Rubrik Aktuelles interessant. Hier werden regelmäßig Neuigkeiten aus dem Sanierungsgebiet und den Verflechtungsbereich der angrenzenden Förderkulissen geteilt. 2018 wurde die Webseite relauncht.

Turmstraßen- und TIM-Newsletter

Über die Website kann sich jede*r Interessierte für den Turmstraßen - und/oder den TIM-Newsletter anmelden. Mit dem Turmstraßen-Newsletter werden die Abonnent*innen per E-Mail mehrmals im Jahr über neue Entwicklungen und Veranstaltungen im Fördergebiet informiert und eingeladen. Für Nachrichten aus dem Netzwerk engagierter Gewerbetreibender der Turmstraßen-Initiative-Moabit kann der TIM-Newsletter abonniert werden.

Instagram-Account lebendiges.zentrum.turmstrasse

Seit Juni 2019 ist das Fördergebiet Turmstraße mit dem Benutzername lebendiges.zentrum.turmstrasse auf Instagram vertreten. Hier werden atmosphärische Eindrücke, Neuigkeiten, Informationen zu Projekten und Programmen geteilt sowie wichtige Akteure und Orte des Fördergebiets vorgestellt. Der Instagram-Auftritt ergänzt die bisher aufgeführten Kommunikationsmittel und dient der Vernetzung der Akteure vor Ort sowie der Bereitstellung von knappen und schnellen Informationen.

Podcast „Moabiter Stadtgespräche“

Anlässlich des 50. Jubiläums der Städtebauförderung 2021 hat sich die Prozesssteuerung (KoSP GmbH) ein besonderes, pandemieresistentes Format überleg! Die Vielfalt der Projekte und Maßnahmen der Städtebauförderung werden den Anwohnenden und Interessierten nach Hause gebracht.

Im Podcast „Moabiter Stadtgespräche - Eine Zeitreise durch 50 Jahre Berliner Städtebauförderung“ wird schlaglichtartig die Geschichte der (West-)Berliner Stadterneuerung erzählt. Von der Idee der Flächensanierung der 1960er/1970er-Jahre bis hin zum Thema Klimaanpassung wird gemeinsam mit Gesprächspartner*innen aus den Bereichen Politik, Verwaltung, Initiativen und Stadtplanung zurück auf die ereignisreiche Stadtentwicklungsgeschichte geschaut. Dabei werden sowohl die Entwicklung der städtebaulichen Ideale als auch die praktische Umsetzung anhand verschiedenster Projekte in Berlin-Moabit betrachtet.

Der Podcast ist unter www.turmstrasse.de oder auf Spotify, ITunes und Soundcloud abrufbar.

FK

Abbildung oben
// Podcast „Moabiter Stadtgespräche“ bei Spotify

Abbildungen unten
// Ausgaben der Stadtteilzeitschrift „ecke turmstraße“

ecke turmstraße

... viele weitere Ausgaben finden Sie zum Download auf **turmstrasse.de**

Abbildungen
Quellennachweise der Fotos und Pläne

Umschlag vorne
Abb. Lage der vorgestellten Maßnahmen
// Eigene Darstellung nach OpenStreet-Maps (2021).

Seite 1
Abb. Bezirksstadtrat Ephraim Gothe
// Feist, Oliver.

Seiten 4-5
Abb. Erneuerter Schulhof der St. Paulus Grundschule
// Postler, Annett.

Seite 6
Abb. Nächtliche Beleuchtung in der Bauphase
// Eckelt, Christoph.

Abb. Schadensbild Turm Westseite
// LSW Architekten Ingenieure Leibentaus Wittayer Partnerschaft mbB.

Seite 7
Abb. Visualiserung der Erweiterung und Sanierung der Kita Havelberger Straße 21/22
// PLAN 80 Planungsgruppe für Architektur und Städtebau GmbH.

Abb. Lageplan der Bestands- (weiß) und Erweiterungsbauten (gelb)
// Eigene Darstellung nach OpenStreet-Maps (2021).

Seite 8
Abb. Übergabefeier im Oktober 2019
// Postler, Annett.

Abb. Lageplan 1. Bauabschnitt
// Frank von Bargen – Freier Landschaftsarchitekt.

Seite 9
Abb. Städtebauliches Leitbild (2011)
// Eigene Darstellung nach ALKIS Berlin (2019).

Abb. Visualisierung der Baukörper der Kombinationsnutzung
// Eigene Darstellung nach ALKIS Berlin (2010).

Seite 10
Abb. Nutzungskonzept Brüder-Grimm-Haus
// STATTBAUPiloten | Arge aus die Baupiloten BDA und der STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH.

Abb. Frontansicht Brüder-Grimm-Haus zum Fest der offenen Tür
// STATTBAUPiloten | Arge aus die Baupiloten BDA und der STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH | Christian Muhrbeck.

Seite 11
Abb. Filmische Vorführung und Gestaltung an der Glasvitrine vor dem Rathaus Tiergarten zur Veranstaltungsreihe „Stadtgesichter III“ (2020)
// Correa, Camilo (kfroschmann).

Abb. Kinoabend zur 9. Moabinale im Innenhof der Turmstraße 75 (2019)
// Elgeti, Susanne.

Seite 12
Abb. Ehemaliger „Turm-Palast“
// Eckelt, Christoph.

Seite 13
Abb. Ehemaliges Hertie-Gebäude
// Eckelt, Christoph.

Abb. Visualisierung Bauvorhaben „Hertie-Gelände“
// Steimle Architekten BDA Generalplaner GmbH.

Seite 16
Abb. Visualisierung zur Gestaltung des 5. Bauabschnitts mit Blick auf die Heilandskirche
// Latz + Partner Landschaftsarchitektur Stadtplanung Architektur Partnerschaft mbB (Visualisierung: die-grille).

Seite 20
Abb. Blockrigole zur Regenwasserspeicherung und -versickerung Schulhof St. Paulus Grundschule
// KARA Garten- und Landschaftsbau GmbH.

Seite 26
Abb. Übersicht der Bauabschnitte (1. - 5. BA)
// Eigene Darstellung nach OpenStreet-Maps (2021).

Abb. Einladung Straßenfest zum Tag der Städtebauförderung 2019
// Eigene Darstellung nach Levin Monsigny Landschaftsarchitekten GmbH.

Seite 29
Abb. Planausschnitt aus dem Verkehrs- und Gestaltungskonzept
// Eigene Darstellung nach LK Argus GmbH.

Seite 30
Abb. Visualisierung der Straßenbahnlinie M10 vor dem Amtsgericht Tiergarten
// Vössing Ingenieurgesellschaft GmbH.

Abb. Verlauf der Straßenbahnneubaustrecke
// Eigene Darstellung nach OpenStreet-Maps (2021).

Seite 31
Abb. Übersicht der seit 2021 festgesetzten Parkraumbewirtschaftungszonen in Moabit
// Eigene Darstellung nach OpenStreet-Maps (2021).

Seite 36
Abb. Entwicklung der Angebotskaltmieten
// Eigene Darstellung nach CBRE GmbH/ Berlin Hyp AG (2014-2020): Wohnmarktreports Berlin 2014-2020.

Abb. Überlagerung des Förder- und Sanierungsgebiets (blau umrahmt) mit den Mileuschutzgebieten
// Eigene Darstellung nach OpenStreet-Maps (2021).

Seite 37
Abb. Forderung zur Ausübung des Vorkaufsrechts
// Eckelt, Christoph.

Seite 45
Abb. Podcast „Moabiter Stadtgespräche“ bei Spotify
// Eigener Screenshot von spotify.com.

Abb. Ausgaben der Stadtteilzeitschrift „ecke turmstraße“
// Redaktion „ecke turmstraße“ Steglich, Ulrike.

Umschlag hinten
Abb. Entwicklungsziele | Auszug aus dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK)
// Eigene Darstellung nach OpenStreet-Maps (2021).

Rückseite Straßenschild Turmstraße
// Eckelt, Christoph.

Alle weiteren Abbildungen sind eigene Darstellungen der slapa & die raumplaner gmbh oder der KoSP GmbH.

Ansprechpartner*innen
des Förder- und Sanierungsgebiets Turmstraße

Für weiterführende Informationen zum Lebendigen Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße oder Fragen zum sanierungsrechtlichen Verfahren können Sie sich an die unten genannten Behörden und Beauftragten wenden.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

www.stadtentwicklung.berlin.de

Referat Städtebauförderung/
Stadterneuerung (IV C)

Fehrbelliner Platz 4 | 10707 Berlin

Joachim Hafen (IV C 35)
030 90139 4919
joachim.hafen@sensw.berlin.de

Bezirksamt Mitte von Berlin

www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Müllerstraße 146 | 13353 Berlin

Dirk Kaden
030 9018 45 822
dirk.kaden@ba-mitte.berlin.de

Annett Postler
030 9018 45 436
annett.postler@ba-mitte.berlin.de

Stadtteilvertretung Turmstraße

www.stv-turmstrasse.de
info@stv-turmstrasse.de

Prozessteuerung Programm „Lebendige Zentren“ und Sanierungsbeauftragter

www.kosp-berlin.de

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung
und Projektmanagement - KoSP GmbH

Fehrbelliner Straße 50 | 10119 Berlin

Karsten Ketzner, Franziska Kind
und Ada Partsch

030 23 94 53 39
turmstrasse@kosp-berlin.de

Vor-Ort-Sprechstunden Stadtteilladen
DI 9:30 - 12:00 Uhr
DO 15:30 - 18:00 Uhr

Geschäftsstraßenmanagement

www.die-raumplaner.de

slapa & die raumplaner gmbh

Kaiser-Friedrich-Straße 90 | 10585 Berlin

Catharina Hamerle und Judith Gerhardt

030 23 93 85 08
gsm@turmstrasse.de

Vor-Ort-Sprechstunden Stadtteilladen
DI 15:00 - 18:00 Uhr
FR 9:00 - 11:00 Uhr

Weitere Informationen

www.turmstrasse.de

Instagram
lebendiges.zentrum.turmstrasse

Stadtteilladen Moabit
Krefelder Straße 1 A | 10555 Berlin

Impressum
und Autor*innen

Autor*innen

Die Beiträge wurden nicht aus einer Hand, sondern von den unterschiedlichen Planungsbeteiligten verfasst. Entnehmen Sie bitte dem Kürzel unter jedem Text, wer welchen Beitrag erstellt hat.

AP - Annett Postler | Bezirksamt Mitte von Berlin
CK - Charlotte Kaulen | slapa & die raumplaner gmbh
DK - Dirk Kaden | Bezirksamt Mitte von Berlin
FK - Franziska Kind | KoSP GmbH
GP - Gisbert Preuß | KoSP GmbH
JH - Joachim Hafen | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
KK - Karsten Ketzner | KoSP GmbH
UL - Uwe Lotan | KoSP GmbH

Auftraggeber und Herausgeber

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung

Müllerstraße 146 | 13353 Berlin
Telefon | 030 9018 45 822
E-Mail | stadtplanung@ba-mitte.berlin.de

Inhaltliche Bearbeitung und Gestaltung

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung
und Projektmanagement
KoSP GmbH

Fehrbelliner Straße 50 | 10119 Berlin
Telefon | 030 33 00 28 35
E-Mail | turmstraße@kosp-berlin.de

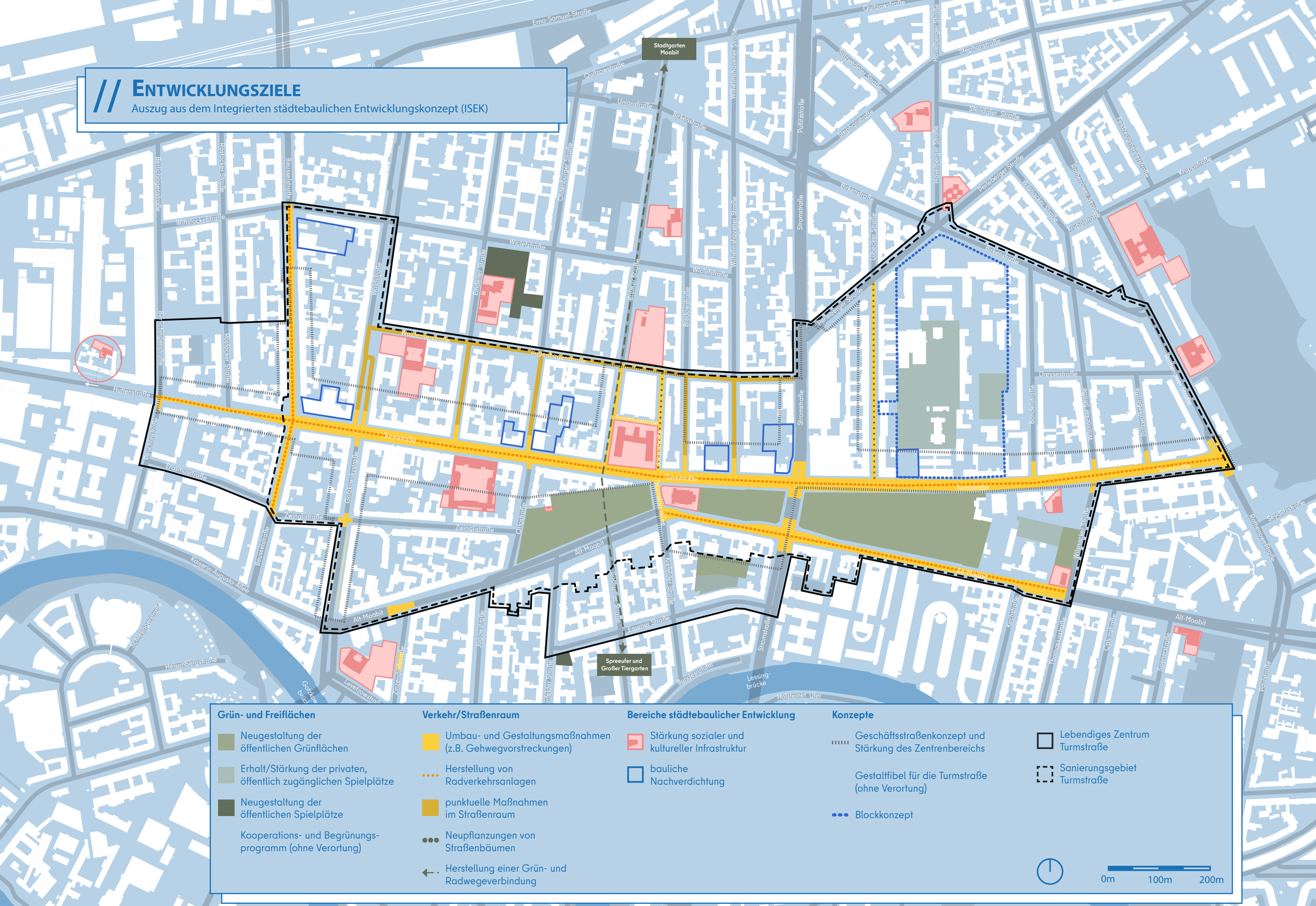
Franziska Kind | Karsten Ketzner | Ada Partsch

Druck | Oktoberdruck GmbH

Berlin, Januar 2022

// Entwicklungsziele

Auszug aus dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK)



// ZWISCHEN BILANZ FÖRDERGEBIET TURMSTRASSE

Unter den Themen Infrastruktur, Stadtgrün, Straßenraum, Rechtliches und Öffentlichkeitsarbeit wird die Vielfalt der Projekte und die Arbeit im Städtebaufördergebiet Lebendiges Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße in Berlin-Moabit dargestellt.

Lag der Fokus zu Beginn der Sanierung auf den großen Meilensteinen, wie die Umgestaltung des Kleinen Tiergartens/Ottoparks und dem Markthallenumfeld, haben sich im Laufe der Jahre die Herausforderungen geändert. Die Geschäftsstraße Turmstraße hat sich mit privaten Investments gewandelt. In Zukunft rückt das Thema Klimaschutz und Klimaanpassung und die Umsetzung der sozialen Sanierungsziele weiter in den Vordergrund.

Doch dies ist eine Zwischenbilanz – vor Ihnen und uns liegen noch weitere Jahre der Stadterneuerung im Stadtteilzentrum Turmstraße!