

Stadtteilladen in Moabit

Aktives Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße



LEBENDIGE ZENTREN

DIE ZUKUNFT DER ZENTREN #2

GUT GEWORDEN! UND WIE WEITER?

Dokumentation Zentrenwerkstatt 2025

**ZUHAUSE
IN BERLIN**

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

B



BEGRÜSSUNG UND EINFÜHRUNG

Begrüßung und Einführung

Gudrun Matthes, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Ephraim Gothe, Bezirksstadtrat Bezirk Mitte von Berlin

Die Zentrenwerkstatt 2025 knüpft ebenso wie der vorherige Zentrendialog an das Jahresthema Zukunft der Zentren an und passt damit sehr gut zum diesjährigen Veranstaltungsort Turmstraße. In den letzten 15 Jahren hat hier eine deutlich erkennbare Entwicklung stattgefunden und die Zentrenwerkstatt mit ihrem konkreten Vor-Ort-Bezug ist nun schon zum dritten Mal Gast im Zentrum Turmstraße. Insgesamt sind rund 27 Millionen Euro aus der Städtebauförderung in das Gebiet Turmstraße investiert worden. Das Jahr 2024 war für das Fördergebiet das letzte Programmjahr, die bereits begonnenen Maßnahmen werden nach und nach abgeschlossen. Im Gebiet hat sich viel bewegt, etwa durch den Weiterbau der M10 bis zur Turmstraße oder die umfassende Sanierung des Kleinen Tiergartens. Trotz dieser Entwicklungen besteht weiterhin Handlungsbedarf – beispielsweise bei der Weiterentwicklung des ehemaligen Krankenhausstandorts in der Turmstraße 21, auf dem perspektivisch auch Wohnraum entstehen könnte. Dem allgegenwärtigen Thema Wohnen kommt auch in diesem Fördergebiet eine hohe Priorität zu.



Rundum neu? Zentrum Turmstraße! Überblick zur Zentrenentwicklung im Gebiet Turmstraße

Mandy Adam, Bezirksamt Mitte von Berlin

Franziska Kind, KoSP GmbH

Die Erfolgsvoraussetzung für eine gute Gebietsentwicklung ist ein kontinuierliches und konstruktives Zusammenarbeiten aller Beteiligten. Im Jahr 2008 wurde die Turmstraße in das Förderprogramm Aktive Zentren (jetzt: Lebendige Zentren) aufgenommen. Im Jahr 2011 erfolgte die Festlegung als Sanierungsgebiet, um rechtliche Steuerungsmöglichkeiten durch den Bezirk zu ermöglichen. Neben einer umfassenden Bestandsanalyse und der Identifikation von Potenzialen und Schwächen im Gebiet wurde das Leitbild „Die Turmstraße und ihr Umfeld - vielfältiges und funktionsfähiges Stadtteilzentrum der Moabiter Insel“ für das Zentrum Turmstraße entwickelt.

Leuchtturmprojekte im Fördergebiet Turmstraße sind u.a. die Um- und Neugestaltung des **Kleinen Tiergartens/Otto-parks** mit einer Gesamtinvestition von 8,5 Millionen Euro. Vorausgegangen war ein zehnjähriger Planungs- und Bauprozess unter intensiver Anwohnendenbeteiligung. Die kontinuierliche Einbindung der lokalen Akteurinnen und Akteure sowie Bürgerinnen und Bürger rund um die Turmstraße stellt ein zentrales Anliegen des Förderprogrammes dar. Hier unterstützt das **Geschäftsstraßenmanagement** die Turmstraße. Die Entwicklung der Straße zeigt sich in vielfältigen Aktionen, Veranstaltungen, Projekten wie dem Moabiter Kiezfest, dem Gebietsfonds, dem TIM-Netzwerk, dem Standortmarketing, dem Bestandsmonitoring und der Aktion Mehrweg statt Einweg. Dadurch präsentiert sich die Turmstraße seinen Bewohnerinnen und Bewohnern, Besucherinnen und Besuchern und stärkt zugleich seine lokale Identität. Das seit dem Jahr 2015 existierende **Begrünungsprogramm** hat das Ziel, private Freiflächen und Wohnhöfe aufzuwerten und attraktive begrünte Freiräume für die Bewohnerinnen und Bewohner und somit Orte für Begegnung zu schaffen. Zahlreiche Projekte konnten umgesetzt werden, die Förderquote beträgt dabei zwischen 50 % und 100 %, 100.000 Euro Fördermittel wurden jährlich dafür aufgewendet. Besondere Flächen im Rahmen des Begrünungsprogramms sind der Heilgarten auf dem Gelände der Turmstraße 21 und die Außenfläche der Otto-Kita. Daneben wurde der **Spielplatz „Elbi“** im Zeitraum 2023-2024 umgebaut und zu Teilen barrierefrei gestaltet. Die **„Moabiter Kulturmanege“** wird seit dem Sommer 2024 umgebaut, in diesem Jahr wurde mit der Sanierung der Freianlagen begonnen. Die Manege soll zukünftig ebenfalls Bildungs- und Jugendfreizeiteinrichtungen sowie Vereine und Initiativen zur Verfügung gestellt werden.

Aufgrund des Auslaufens verschiedener Förderprogramme für die Moabiter Gebietskulisse in den nächsten Jahren werden Verstetigungsprozesse in die Wege geleitet. Hierfür finden interne Workshops statt, bei denen die Weiterführung verschiedener Maßnahmen wie die TIM-Frühstücke, der Gebietsfonds oder auch das Moabiter Kiezfest vorbereitet werden.

RUNDGÄNGE IM FÖRDERGEBIET

Stadtraum in Bewegung - Projekte in Grün, Verkehr & Kultur

Der **Kleine Tiergarten** ist mit der Zielsetzung umgestaltet worden, künftig ein „Park für alle“ mitten im Zentrum Moabits zu sein. Die Maßnahme ist in sieben Bauabschnitten realisiert worden. Im Eingangsbereich wurde ein neuer Spielplatz angelegt. Ebenso wurden der denkmalgeschützte **Senkgarten** mit dem Wasserspiel und die Rolleracht wiederhergestellt. Auf diese Teilmaßnahmen wurde bereits in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung großen Wert gelegt. Mit dem Betreiber des im Kleinen Tiergarten gelegenen Cafés am Park konnte ein Nutzungsvertrag über eine zugängliche öffentliche Toilette abgeschlossen werden.

Der mittlere Parkbereich wurde lange Zeit als unsicherer Angst-raum wahrgenommen. Durch die Umgestaltung hat sich das allgemeine Sicherheitsgefühl verbessert. Die Planungs- und Umbauphase wurde aufgrund der lokalen Nutzendenszene sehr stark durch die Straßensozialarbeit begleitet. Dadurch wurden vor allem auch umsetzbare Verhaltensregeln festgelegt. Der „gelbe Container“ wurde als Rückzugsort geschaffen.

In die Neugestaltung des Kleinen Tiergartens wurden die Außenbereiche der **Heilandskirche** einbezogen. Direkt vor dem Stadteilladen in der Krefelder Straße entstand ein Parklet mit dem Ziel, das Mikroklima zu verbessern, die Lebensqualität zu steigern und den öffentlichen Raum besser nutzbar zu machen. Der erste Sanierungsabschnitt des Kleinen Tiergartens - der **Ottopark** - bekam einen neuen Spielplatz. Außerdem entstand eine Fläche für Veranstaltungen. Dort findet z.B. jährlich das Fastenbrechen der muslimischen Gemeinde statt.

Die **Kulturmanege** befindet sich in den letzten Phasen der Fertigstellung, mit einer geplanten Eröffnung im Jahr 2025.

Die Projektidee wurde während der Corona-Zeit entwickelt und in enger Zusammenarbeit mit dem Moabiter Ratschlag e.V. umgesetzt. Dabei wurden auch Aspekte der Klimaanpassung berücksichtigt. Derzeitige Projekte im Gebiet sind insbesondere die Sanierung des Rathauses und die Planungen zur Fortführung der Tramverbindung in der Turmstraße. Für den zweiten Bauabschnitt wird nächstes Jahr der Planfeststellungsbeschluss erwartet.



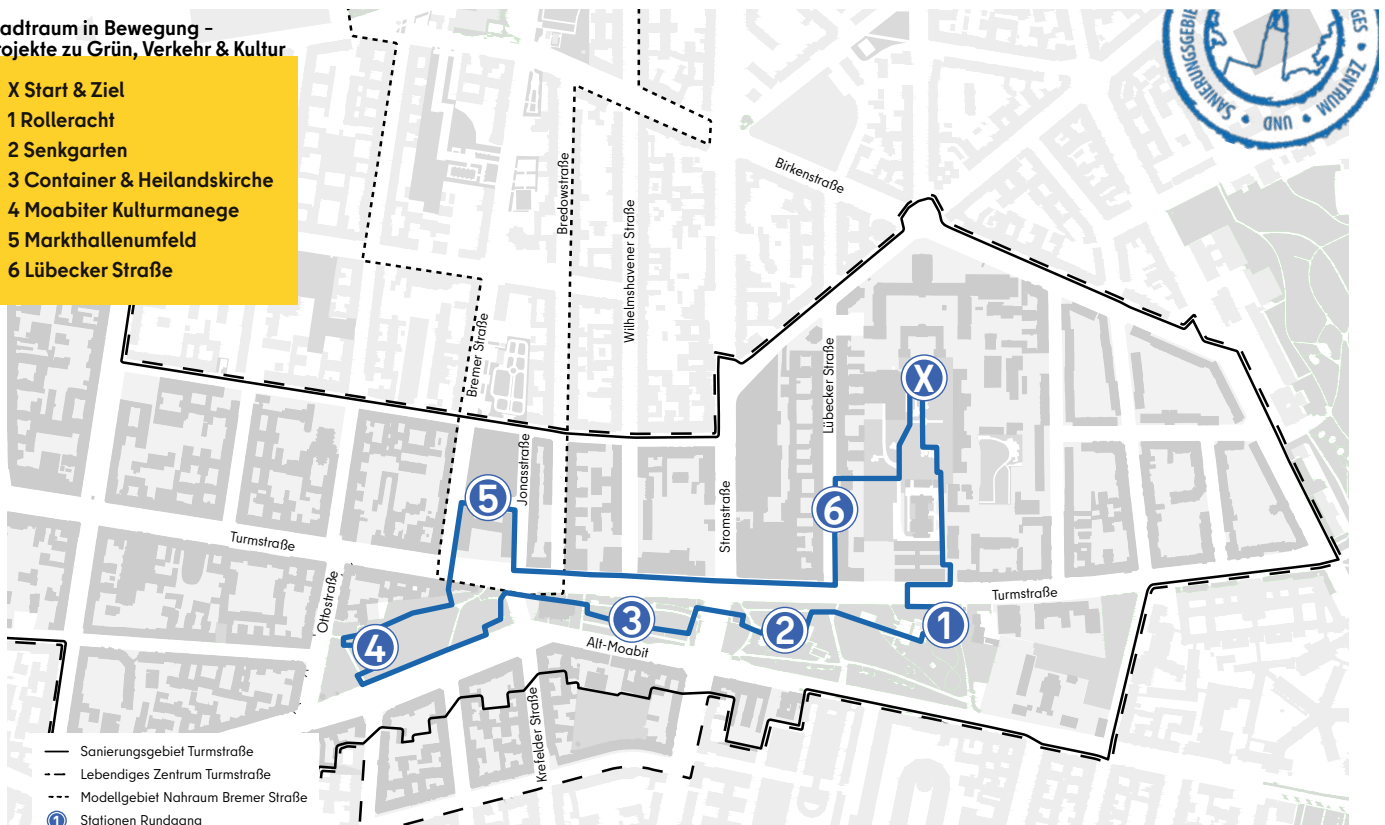
Kulturmanege



Kleiner Tiergarten

Stadtraum in Bewegung - Projekte zu Grün, Verkehr & Kultur

- X Start & Ziel
- 1 Rolleracht
- 2 Senkgarten
- 3 Container & Heilandskirche
- 4 Moabiter Kulturmanege
- 5 Markthallenumfeld
- 6 Lübecker Straße



Wo Vergangenheit Zukunft schreibt - Best of GSM Turmstraße Moabit

Das Büro „die raumplaner“ betreut das Geschäftsstraßenmanagement seit 2011 und erläuterte die Meilensteine der Gebietsentwicklung.

Im **ehemaligen Schultheiss Quartier** wurde 2018 ein rund 30.000 m² großes Einkaufscenter mit geplanten 150 Geschäften, einem Hotel sowie einer Tiefgarage eröffnet. Da die Einzelhandelsflächen des Centers nicht komplett vermietet wurden, wurden Teile der Verkaufsfächen in Büroflächen umgenutzt. Die Büroflächen sind ebenfalls nicht vollständig vermietet. Derzeit wird geprüft, ob eine Bezirksbibliothek in den Räumlichkeiten untergebracht werden kann.

Nach der Schließung des **Herthie-Standortes** im Jahr 2009 wurde das Kaufhaus in ein Wohn- und Geschäftshaus umgebaut. Dabei wurden in den unteren Geschossen Einzelhandelsflächen, im zweiten Obergeschoss Gewerbeflächen sowie im dritten und vierten Obergeschoss Wohnflächen geschaffen. Heute spielt der Standort eine zentrale Rolle für die Nahversorgung im Quartier. Er wird gut genutzt und verdeutlicht, dass ein marktgerechter Nutzungsmix aus Handel, Dienstleistungen und Wohnen einen ehemaligen Kaufhausstandort erfolgreich revitalisieren kann. Eine Besonderheit bildet der Lastenaufzug, der ebenfalls von den Bewohnerinnen und Bewohnern genutzt werden kann, um ihre Fahrräder zu gesicherten Abstellplätzen zu transportieren.

Über den Kiezfonds werden kleinteilige Projekte umgesetzt. In der Turmstraße wurde unter anderem ein Schankvorgarten für das **Café Wunder** umgesetzt. Dafür wurde der Außenbereich erweitert und mit Hochbeeten aufgewertet.

Ebenfalls über den Kiezfonds wurde die Möblierung eines Marktstandes der **Arminiusmarkthalle** gefördert.

Dreimal jährlich findet der sogenannte **Fenstertausch** im Gebiet statt. Dabei tauschen Gewerbetreibende Teile ihrer Werbeflächen in den Schaufenstern untereinander. Zurzeit sind rund 13 Geschäfte an der Vernetzungsaktion beteiligt.

Das jährlich stattfindende **Kiezfest** verbindet viele Akteurinnen und Akteure im Quartier. Im Rahmen des Festes präsentieren sich neben einem Bühnenprogramm auch Gewerbetreibende, Kulturschaffende sowie soziale Initiativen an rund 100 Marktständen.



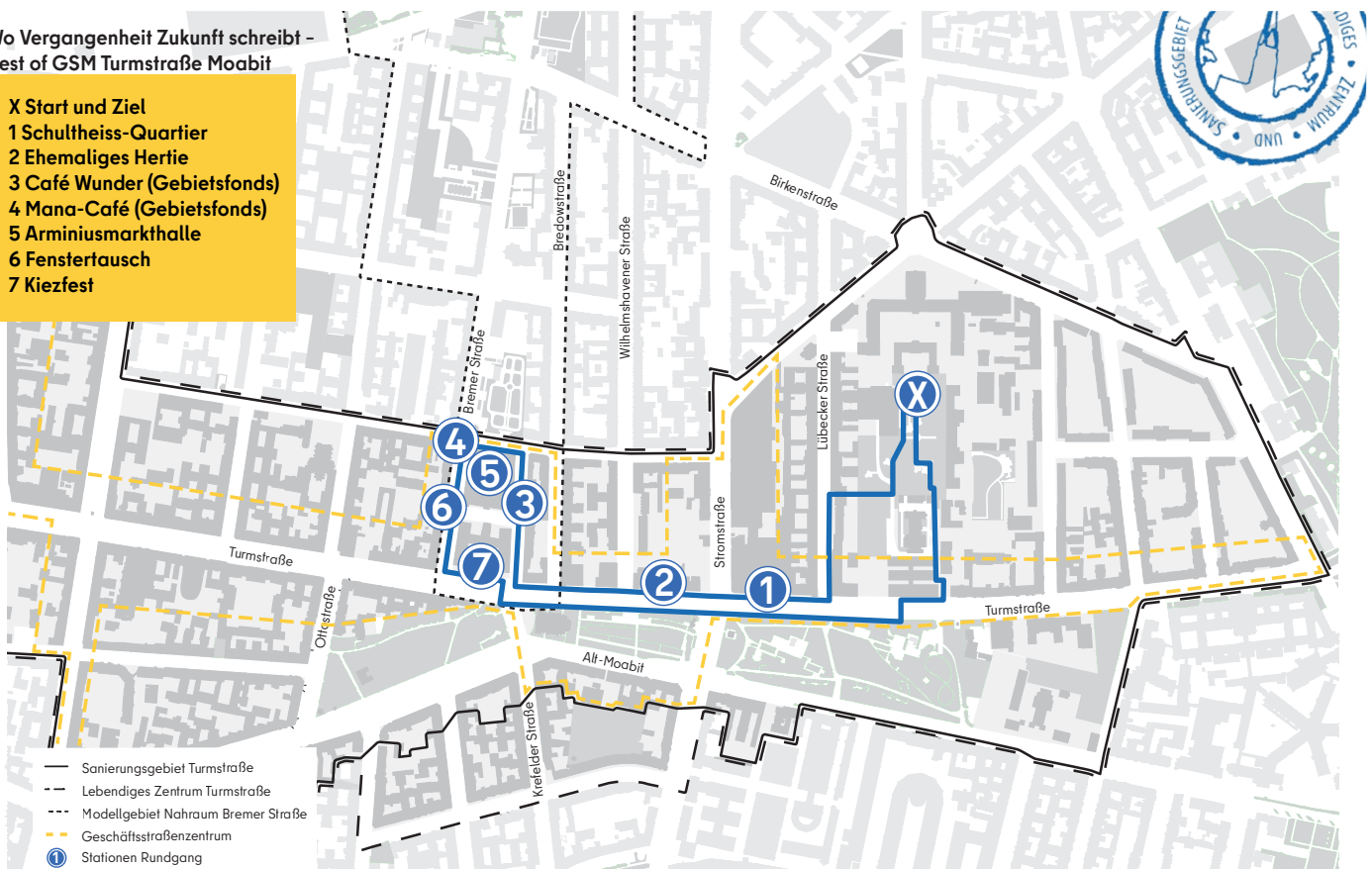
Tram-Haltestelle Turmstraße



Arminius Markthalle

Wo Vergangenheit Zukunft schreibt - Best of GSM Turmstraße Moabit

- X Start und Ziel
- 1 Schultheiss-Quartier
- 2 Ehemaliges Hertie
- 3 Café Wunder (Gebietsfonds)
- 4 Mana-Café (Gebietsfonds)
- 5 Arminiusmarkthalle
- 6 Fenstertausch
- 7 Kiezfest



Ein Blick in die grünen Höfe - Begrünungsprogramm Turmstraße

Mit dem Programm sollen die Lebensqualität in dicht bebauten Quartieren verbessert, das Stadtklima optimiert, die Biodiversität gefördert und gleichzeitig Räume für nachbarschaftliche Begegnungen geschaffen werden. Im Rahmen dessen werden Aufwertungs- und Begrünungsmaßnahmen privater und öffentlicher Innenhöfe sowie Freiflächen gefördert.

Der therapeutische **Heilgarten** auf dem Gelände des Gesundheits- und Sozialzentrums Moabit wurde innerhalb von 5 Monaten Bauzeit für die Nutzung durch das „Zentrum ÜBERLEBEN“ und die Heilpädagogische Ambulanz angelegt.

Intention für die Gestaltung des Hinterhofes des Wohnblockes in der **Lübecker Straße 4** war die Erhöhung der Aufenthaltsqualität für die Anwohnenden. Im Rahmen eines Workshops mit den Bewohnerinnen und Bewohnern wurden Ideen zusammengetragen. So konnte der Hof eingefasst werden, ein Pavillon mit Pergola, ein Fahrradunterstand, Hochbeete mit Kräutern und ein abgeschlossener Holzschuppen für Mülltonnen realisiert werden.

Der durch zwei Brandwände und zwei Hausfassaden geschlossene Hinterhof der **Lübecker Straße 43** zeichnete sich durch fehlende Struktur und ungepflegte Grünbereiche aus. Bewohnerinnen und Bewohner sowie Architektinnen und Architekten erarbeiteten gemeinsam ein Konzept für die Gestaltung des Hofes. Im Ergebnis entstand ein Raum für Miteinander und Begegnung, mit Fahrradstellplätzen, Blumenbeeten, Vogelhäuschen und Sitzcken. Der Wohnhof in der **Perleberger Straße 44/Lübecker Straße 21** ist ein Genossenschaftswohnhaus, in dem Alleinerziehende mit ihren Kindern leben. Auf Initiative der Bewohnerschaft wurde ein Ort der Gemeinschaft und des sozialen Zusammenkommens erschaffen. Unter einer bepflanzten Pergola befindet sich ein

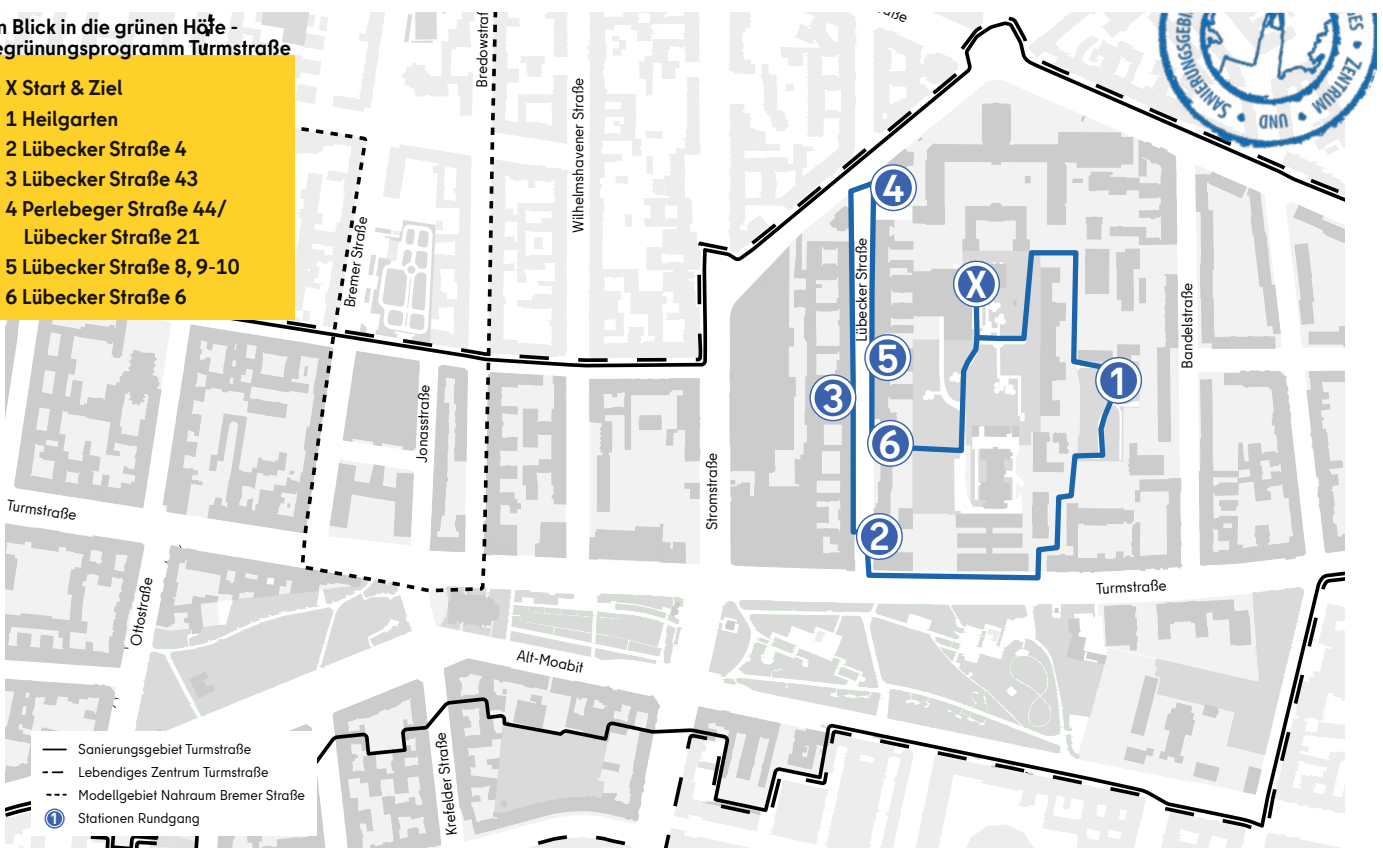
großer Sitzbereich mit angrenzendem Grillplatz. Eine Besonderheit ist hier, dass der Bezirk die vom Eigentümer gezahlten Ausgleichsbeträge direkt in die Sanierung des Hofes investiert hat.

Für die Hofgestaltung der **Lübecker Straße 8, 9-10** wurden ebenfalls die Ausgleichsbeträge der Eigentümer für das Begrünungsprogramm eingesetzt. Somit konnten kleinere Spielgeräte, eine Tischgruppe, ein überdachter Müllplatz, Hochbeete, Fahrradstellplätze und eine Regentonnen zur Bewässerung der Pflanzen realisiert werden.



Ein Blick in die grünen Höfe - Begrünungsprogramm Turmstraße

- X Start & Ziel
- 1 Heilgarten
- 2 Lübecker Straße 4
- 3 Lübecker Straße 43
- 4 Perleberger Straße 44/ Lübecker Straße 21
- 5 Lübecker Straße 8, 9-10
- 6 Lübecker Straße 6



Turmstraße von morgen - Zukünftige Planungs- & Bauvorhaben

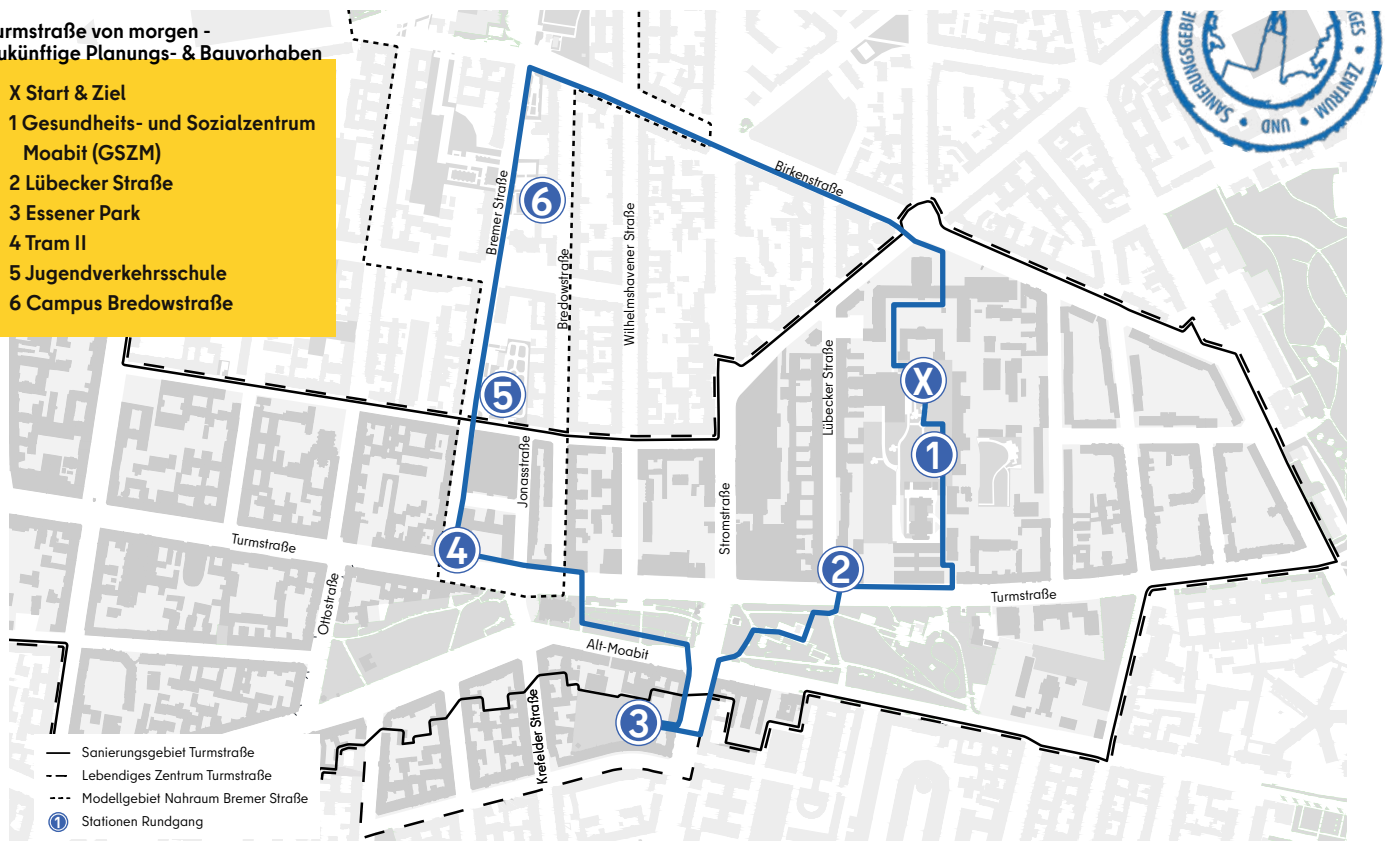
Bei diesem Rundgang standen vor allem die aktuellen Überlegungen und Herausforderungen zu geplanten Maßnahmen im Vordergrund.

Das **Gesundheits- und Sozialzentrum Moabit**, ein denkmalgeschütztes ehemaliges Krankenhausgelände, soll zu einem klimaresilienten und CO2 neutralen Standort entwickelt werden. Dabei gibt es Überlegungen, die bestehenden Einrichtungen durch Wohnungsneubau zu ergänzen. Für den Umbau der **Lübecker Straße** muss das Verkehrs- und Gestaltungskonzept von 2019 aufgrund neuer Richtlinien (u.a. Mobilitätsgesetz) und veränderter klimatischer Rahmenbedingungen überarbeitet werden. Mit den neuen Planungen wurde 2024 begonnen. Die Bauarbeiten sollen 2027 starten. Für die Umgestaltung und Pflege des **Essener Parks**, der sich auf öffentlicher und privater Fläche befindet, werden aktuell die Handlungs- und Kooperationsmöglichkeiten untersucht. Herausforderungen sind insbesondere der fehlende Wasseranschluss und der schwierige Zugang zur Pflege der Fläche. Die Planungen für die **Tram II** zur Jungfernheide werden derzeit weiter abgestimmt. Bereits erfolgte Umbauarbeiten müssen in die Planung integriert werden. Für den **Standort Jugendverkehrsschule** wird eine Machbarkeitsstudie erstellt, die Varianten zum weiten Umgang mit dem Gelände prüft. Beim **Campus Bredowstraße** sollen mehrere Einrichtungen (u.a. Familienzentrum, Seniorentreff, VHS, Jugendamt) unter einem Dach vereint werden. Dabei sind die Wünsche und Bedarfe der Nutzenden zu berücksichtigen, was besondere Ansprüche an den Grundriss des Gebäudes stellt.



Turmstraße von morgen - Zukünftige Planungs- & Bauvorhaben

- X Start & Ziel
- 1 Gesundheits- und Sozialzentrum Moabit (GSZM)
- 2 Lübecker Straße
- 3 Essener Park
- 4 Tram II
- 5 Jugendverkehrsschule
- 6 Campus Bredowstraße



WORLD CAFÉ

AUSTAUSCH AN THEMENTISCHEN

Kofinanzierung

Rahmenbedingungen schaffen

- Es gibt viele Förderungen und Finanzierungen die in Kombination mit dem Städtebauförderprogramm eingesetzt werden können, z.B. BENE2, BENN, SIWANA, Berliner Lot-to-Stiftung, Berliner Plätzeprogramm, bezirkliche Mittel/Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen, private Mittel.
- Weitere Bundesprogramme können in der Regel nicht zusammen mit der Städtebauförderung für eine Maßnahme eingesetzt werden, ggf. ist eine klar abgegrenzte Ergänzung, z.B. bei Bauabschnitten möglich

Akteurinnen und Akteure gewinnen

- Wichtige Beteiligte für die Recherche und Akquise von Kofinanzierungen sind die Bezirke, deren Fachämter (Stadtplanung, SGA, Facility Management) und die Gebietsbeauftragten.

Prozess gestalten und gute Beispiele

- In Pankow gibt es z.B. seit kurzem eine Stelle Fördermittelmanagement, die sich diesem Thema annimmt.
- Die Herausforderung ist, den Überblick zu behalten, welche Förderprogramme es gibt und bestmöglich kombinierbar sind.
- Fazit: Es braucht eine zentrale Datenbank. Es besteht der Wunsch, die bei SenStadt anzusiedeln.



Kooperationsprojekte

Rahmenbedingungen schaffen

- Potenziale für Kooperationsprojekte sollten bereits im Rahmen der Konzeptentwicklung eruiert und mögliche Projekte vorgedacht werden.
- Eine Konkretisierung von Projektideen ist während der Durchführung möglich.
- Kooperationsprojekte brauchen auch politische Unterstützung, um zu gelingen.

Akteurinnen und Akteure gewinnen

- Potenziellen Kooperationspartnerinnen und -partnern (z.B. Eigentümerinnen und Eigentümer, Investorinnen und Investoren, Wohnungsbaugesellschaften) sollte der Mehrwert auf privater und öffentlicher Seite („win-win“-Effekt) vermittelt werden.
- Ein guter Zeitpunkt für Kooperationsprojekte ist, wenn die Planung noch nicht allzu weit fortgeschritten ist und öffentliche Interessen noch implementiert werden können.
- Mit einer gezielten Ansprache und der gebietsbezogenen Öffentlichkeitsarbeit können potenzielle Kooperationen entwickelt werden.
- Kooperationsprojekte erfordern versierte Koordination und Moderation. Ein Anreiz für Private liegt darin, dass Bezirk/Gebietsbeauftragte Steuerungsaufgaben übernehmen, Schnittstelle in Fachverwaltungen (z.B. Genehmigungen) bieten, die fachübergreifende Zusammenarbeit koordinieren und bei formalen Schritten, wie Ausschreibungsverfahren, unterstützen können.
- Ein weiterer Mehrwert für Private liegt in der langfristigen Sicherung der Nutzung und der gebietsbezogenen Öffentlichkeitsarbeit.

Prozess gestalten und gute Beispiele

- Eine Herausforderung besteht darin, die Finanzstruktur, (Förderung/ öffentliche und private Finanzplanung) in Einklang zu bringen.
- Gestaltungsleitfäden, Handbücher, Projektinitiativen (z.B. Begrünungsprogramm), gekoppelt mit guter Öffentlichkeitsarbeit können Grundlage und Anreize bei der Gewinnung von Partnerinnen und -partnern bieten.
- Im Zuge der Programmdurchführung wurden bereits zahlreiche Kooperationsprojekte in verschiedenen Fördergebieten realisiert, entsprechend liegen im Programm Erfahrungswerte vor, die genutzt werden können.



Eigentümerinnen und Eigentümer

Rahmenbedingungen schaffen

- Festgelegte Sanierungsgebiete schaffen eine formelle Grundlage für die Zusammenarbeit. Sie dienen dazu, städtebauliche Interessen in private Vorhaben verbindlich einzubringen, etwa durch Genehmigungsvorbehalte.

Akteurinnen und Akteure gewinnen

- Kontaktdaten von Eigentümerinnen und Eigentümern sind im Grundbuch einsehbar. Eigentümerinnen und Eigentümer mit Sitz im Ausland müssen eine bevollmächtigte Person im Inland benennen, die für die Kommunikation zuständig ist. Obwohl die Kontaktdaten einsehbar sind, gestaltet sich die Kontaktaufnahme häufig schwierig.
- Beharrlichkeit ist entscheidend. Auch bei ausbleibender Teilnahme an Veranstaltungen sollten wiederholt Einladungen ausgesprochen werden. Die Wirkung kann gesteigert werden, wenn Einladungen von ranghohen Absendern, etwa Bezirksstadträtinnen und -räten, kommen.
- Eigeninteressen an geplanten Maßnahmen erhöhen die Bereitschaft zur Mitwirkung. Ein gemeinsames Ziel kann diese Motivation zusätzlich stärken.
- Die Umsetzung von Maßnahmen verläuft in Gebieten mit hohem Anteil von Wohnungsunternehmen meist unkomplizierter. Bei privaten Einzeleigentümerinnen und -eigentümern ist die Kommunikation oft schwieriger, da Immobilien für sie häufig eine Nebenaufgabe darstellen und vertiefte Kenntnisse oder Interessen zur Entwicklung fehlen.
- Schlüsselpersonen können Kontinuität und verlässliche Beteiligung fördern. Dies können etwa Eigentümerinnen und Eigentümer sein, die ein Gewerbe in ihrer Immobilie betreiben oder dort wohnen. Dadurch haben sie ein gesteigertes Interesse an der Entwicklung ihres Umfelds. Ebenso können Verwalterinnen und Verwalter mehrerer Objekte, Eigentümergemeinschaften oder Centermanagerinnen und -manager als Bindeglieder fungieren.

Prozess gestalten und gute Beispiele

- Die kontinuierliche Wiederholung von Informationen ist unerlässlich. Allgemeine Informationen zum Fördergebiet, zu den Maßnahmen im Förderzeitraum oder zu Veranstaltungen sollten regelmäßig kommuniziert werden.

Zwischen- und pioniernutzungen

Rahmenbedingungen schaffen

- Vor Ort vorhandene zivilgesellschaftliche Strukturen können eine gute Basis für Zwischennutzungen sein, wichtig ist es herauszufinden, welche Unterstützung zur Etablierung von Zwischennutzungen benötigt werden (finanzielle, rechtliche, sonstige fachliche etc.).
- Klare Kommunikation von Regeln der Zwischennutzung (u.a. keine politischen Veranstaltungen) und der zeitlichen Begrenzung (diese jedoch positiv und als Chance kommunizieren).
- Zwischennutzungen brauchen Ermöglickungskultur: Breites Nutzungsspektrum vertrauensvoll zulassen; nur die wirklich notwendigen Genehmigungen einfordern (Sicherung Erschließung, Brandschutz, Schadstofffreiheit).

Prozess gestalten und gute Beispiele

- Zwischennutzungen sollten immer auch soziale Aspekte im Blick behalten, verschiedene Gruppen zusammenbringen und ihnen Orte für Austausch, Information und Begegnung ermöglichen.
- Zwischennutzungen können auch die Standorte wechseln.
- Zwischennutzung ist die Möglichkeit zum Experimentieren und kann auch Katalysator für langfristige Entwicklung sein.
- Verstetigung von Zwischennutzungen braucht finanzielle/zeitliche/personelle Ressourcen und eine professionelle Unterstützung bzw. die Professionalisierung der lokalen Ehrenamtsstrukturen, welche die Zwischennutzung koordinieren/ermöglichen sollen.
- Zwischennutzungen wie das Himmelbeet, Prachttomate sind wertvolle Community-Projekte.
- Beispiel Rathausblock: ZusammenStelle Rathausblock (eine zivilgesellschaftliche Arbeits- und Unterstützungsplattform) ist u.a. Trägerstruktur für Kiezraum und Adlerhalle in enger Abstimmung mit Bezirk und BIM; Zwischennutzungen wandern baubedingt im Rathausblock, das ist mit einem erheblichen Koordinationsaufwand verbunden; Unterstützung durch den Bezirk u.a. durch eine Kiezkasse (100%-Förderung durch den Bezirk, 10.000 €/Jahr, kein Gebietsfonds).
- Auch ein Stadteilladen ist eine Zwischennutzung.



Dialog- und Veranstaltungsformate

Rahmenbedingungen schaffen

- Die Verstetigung der Dialog- und Beteiligungsformate ist die Voraussetzung für ein lebendiges Zentrum.
- Dabei müssen die Räume und Strukturen flexibel gehalten werden, damit sie von Eigeninitiativen getragen und auf die sich ändernden Bedarfe angepasst werden können.
- Eine frühzeitige Förderung der Quartiersbeiräte durch Coachingmaßnahmen bestehender Beiräte ist unerlässlich, damit diese lernen sich alleine zu organisieren.
- Eine Kooperationsvereinbarung zwischen den Beiräten und der Stadträtin oder dem Stadtrat abschließen, um die „Nähe zu den Entscheiderinnen und Entscheidern“ zu signalisieren.
- Die Finanzierung des Beteiligungsformats und die Finanzierung der Personalstellen sind essenziell für eine Verstetigung: Ein entsprechendes Budget sollte dafür im Haushalt eingeplant und/oder eine „Kiezkasse“ für konkrete Maßnahmen eröffnet werden.

Akteurinnen und Akteure gewinnen

- Die Verstetigung hängt eher an einzelnen Menschen, daher ist es wichtig die Motivation von Ehrenamtlichen im Gebiet zu fördern – ganz klar muss kommuniziert werden, was Kümmernde/Vereine bewirken können.
- Rolle der Verwaltung: Die Stelle der sozialraumorientierten Planungscoordination in der Verwaltung sollte frühzeitig als Schnittstelle zwischen Bewohnerinnen und Bewohnern/Gewerbetreibenden kommuniziert werden, so dass immer eine Ansprechpartnerin oder -partner konstant auch nach der Fördermaßnahme bestehen bleibt.

Prozess gestalten und gute Beispiele

- Treffpunkte und Räumlichkeiten für Beiräte sollten dauerhaft zur Verfügung gestellt werden.
- Wahl der Beteiligungsformate: Die Formate dürfen nicht schwierig umzusetzen sein und dürfen nicht so viel Arbeit verursachen. Ein konkretes und leicht verständliches Beteiligungsformat hat mehr Chancen angenommen zu werden, als ein kompliziertes. Ein einziges jährlich wiederkehrendes Format reicht oftmals aus.
- Beispiele für Dialog- und Veranstaltungsformate sind Kiezfeste, Kiezspaziergänge, Kunst- und Musikveranstaltungen, Lenkungsgruppen, Treffen Gewerbetreibender oder anlassbezogene Formate.



Netzwerke fortsetzen

Rahmenbedingungen schaffen

- Bereits bestehende Vereine frühzeitig involvieren, da diese auch über die Förderung hinaus Bestand haben und somit bestimmte Veranstaltungen weiterführen könnten.
- Strukturen müssen nicht künstlich aufrechterhalten werden, funktionierende Strukturen fördern.
- Selbstständigkeit von vornherein etablieren: Das Geschäftsstraßenmanagement ist nicht der Kümmerer, sondern unterstützt nur. Das bedeutet frühzeitig einleiten und Aufgaben übertragen. Einige Fördergebiete befinden sich derzeit in diesen Prozessen.

Akteurinnen und Akteure gewinnen

- Verschiedene Koordinierende wie Regionalkoordinatorinnen und -koordinatoren, Gemeinwesenkoordinatorinnen und -koordinatoren, Bürgerräte etc. einbinden.

Prozess gestalten und gute Beispiele

- Ein gemeinsames Ziel wie z.B. eine bestimmte Veranstaltung (Kiezfest) definieren, Verstetigung gelingt somit konkreter.
- Wissenstransfer ist sehr wichtig! Bereits bestehendes Wissen (zu finanziellen, organisatorischen Abläufen) des Geschäftsstraßenmanagements oder anderer Strukturen an die „neuen“ bzw. bestehenden Akteurinnen und Akteure im Gebiet weitergeben, aber auch Wissensaustausch der Geschäftsstraßenmanagements untereinander während



Multicodierung und Dritte Orte

Rahmenbedingungen schaffen

- „Selbstcodierung“: Die Öffentlichkeit codiert sich die öffentlichen Räume teilweise selbst.
- Als Nutzungsmischung hat sich v.a. eine Mischung aus Kunst, Bildung und Kultur bewährt.
- Dritte Orte brauchen eine Finanzierung.
- These: In der heutigen Zeit ist es kaum tragbar, auf Multicodierung von Orten zu verzichten.

Akteurinnen und Akteure gewinnen

- Für eine gute Nutzungsmischung und Dritte Orte braucht es Personal, Koordination oder Kooperationspartnerinnen und -partner, Private Eigentümerinnen und Eigentümer mit Flächen.

Prozess gestalten und gute Beispiele

- Einige Nutzungen schließen sich gegenseitig aus und können nicht kombiniert werden, z.B. sensible Nutzungen, für die es einen Rückzugsraum braucht.
- Beispiele aus den Fördergebieten für Multicodierung: die Schillerbibliothek und die Alte Mälzerei, für Dritte Orte: der Leopoldplatz und der Alfred-Scholz-Platz.
- Eine mögliche Herausforderung ist der Umgang mit Konflikten auf einer Fläche.

Öffentlicher Freiraum

Rahmenbedingungen schaffen

- Anfangs möglichst genaue Analyse durchführen, welche Zielgruppen wann den spezifischen Ort für welchen Zweck nutzen – „Alle nutzen den öffentlichen Raum – nur nicht jeder zur gleichen Zeit am gleichen Ort“.
- „Gute“ Freiraumgestaltung bezieht die unterschiedlichen Bedarfe und Vorstellungen unterschiedlicher Nutzerinnen- und Nutzergruppen ein.
- „Gute“ Freiraumgestaltung erzeugt einen angenehmen Raum, mit hoher Aufenthaltsqualität: viele Pflanzen und Sitzgelegenheiten, bei der Auswahl der Materialien und der Gestaltungsvorschläge sollte zwar die spätere Pflege mitgedacht werden, jedoch sollte sie nicht das Hauptkriterium sein, es sollten qualitativ hochwertige Lösungen gefunden werden.

Akteurinnen und Akteure gewinnen

- Möglichst frühzeitige Einbindung lokaler Akteurinnen und Akteure in die Planungs- und Umsetzungsphase, können die öffentliche Hand als „Kümmernde“ unterstützen und entlasten: frühzeitige Sensibilisierung für die Umgestaltung und Gewinnung möglicher Kooperationspartnerinnen und -partner aus der Nachbarschaft (Bürgerinnen und Bürger, Unternehmen, öffentliche Träger) für die kontinuierliche Pflege.

Prozess gestalten und gute Beispiele

- Die langfristige Sicherung von Qualitäten und Investitionen funktioniert nur, wenn ein Paradigmenwechsel bei der Finanzierung passiert: Es braucht eine langfristige, verlässliche Finanzierungsbasis auf höherem Niveau als heute für den öffentlichen Raum, insbesondere die SGA müssen sowohl finanziell als auch personell gestärkt werden.
- Wichtig wäre es, die Wertschätzung des öffentlichen Raumes in der Gesellschaft zu erhöhen.



PERSPEKTIVWECHSEL - INSPIRATIONEN AUS DER KULTURHAUPTSTADT CHEMNITZ

Integrierte Stadtentwicklung und Städtebauförderung Quartier Brühl

**Grit Stillger, Abteilung Stadterneuerung im Stadtplanungsamt
der Stadt Chemnitz**

Im Fokus der Keynote standen vor allem die Entwicklungsetappen des Chemnitzer Städtebaufördergebietes Quartier Brühl und neueren Stadtentwicklungsvorhaben im Stadtteil Sonnenberg. Das Quartier Brühl liegt nahe dem Chemnitzer Zentrum mit großen Einkaufszentren, dem Rathaus und dem Bahnhof. Diese zentrale Lage führt dazu, dass Zentrenfunktionen in Brühl nur bedingt funktionieren, da in unmittelbarer Nähe große Konkurrenzen hinsichtlich Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten vorhanden sind.

Nach der politischen Wende 1989 dauerte es zudem 10 Jahre, bis Eigentumsansprüche der einzelnen Grundstücke und Gebäude geklärt werden konnten. Dies führte dazu, dass keine Instandsetzungsmaßnahmen an den Gebäuden durchgeführt werden konnten und Bewohnerinnen und Bewohner das Quartier verlassen haben, um in sanierte Quartiere umzuziehen. Die großen Einkaufszentren in der Umgebung führten zum Ladensterben.

Im Jahr 2012 wurde ein städtebaulicher Rahmenplan für das Quartier aufgestellt und die Entscheidung getroffen, die Unizentralbibliothek in der Nähe des Quartiers zu bauen. Parallel wurde das Quartier als Sanierungsgebiet festgelegt.

Das war der Startschuss für die künftige Entwicklung von Brühl.



Ein integriertes Handlungskonzept und ein energetisches Quartierskonzept (Pilotprojekt Sachsen) folgten. Aufgrund der Steueranreize (§ 7 EStG) für Investorinnen und Investoren sowie Eigentümerinnen und Eigentümern wurde das vereinfachte Sanierungsverfahren gewählt. Mittels der vielfältigen Entwicklungskonzepte für das Quartier Brühl konnten eine Vielzahl an Projekten, Maßnahmen und Initiativen in den Jahren 2012 bis 2022 mit Fördermitteln (5,6 Millionen Euro Zuschüsse Bund/Land) umgesetzt werden. Das führte dazu, dass die bestehenden Wohnungen bis zu 95% ausgelastet waren, sich ein breites Akteursnetzwerk im Quartier bildete und ca. 100 Mikroprojekte umgesetzt werden konnten. Da sich die Verstetigung dieser Maßnahmen und Projekte im Sinne einer Belebung des Quartiers und zahlreichen belegten Ladengeschäften, nicht dauerhaft etablieren konnte, entwickelt die Stadt Chemnitz nun die sogenannte Kreativachse, zu welcher neben dem Brühl auch Teile der Innenstadt sowie das Stadtquartier Sonnenberg gehören. Diese Achse beinhaltet 90 Ladenlokale. Die Förder-

ung beträgt 2,9 Mio. Euro, die Stadt Chemnitz steuert 1 Mio. Euro Eigenmittel bei. Der Ratsbeschluss wurde im Jahr 2022 gefasst. Die Projektleitung obliegt der Stadt. Eine Zusammenarbeit im Rahmen der Kreativachse erfolgte mit dem Kreatives Chemnitz e.V. als Umsetzungspartner und dem städtischen Wohnungsunternehmen GGG mbH als Kooperationspartner. Außerdem wurde ein Verfügungsfonds eingerichtet, ein Verfügungsfondsgremium gewählt und ein Beirat Kreativachse gebildet. Der Verfügungsfonds und entsprechende Marketingmaßnahmen führten in den letzten 3 Jahren zur Aufwertung des



öffentlichen Raumes und der Verwirklichung neuer Geschäftsideen. Dabei wurden Landmarken und Highlights entlang der Kreativachse in Form von Stadtmöblierung im öffentlichen Raum (z.B. durch Farben, Bänke, Begrünung) gesetzt. Um Leerständen von Ladenlokalen entgegenzuwirken wurden sogenannte Matching Objekte ausgewählt und Gespräche mit den Eigentümerinnen und Eigentümern geführt, um neue Nutzerinnen und Nutzer für die Geschäfte zu finden. Von 90 leerstehenden Ladeneinheiten konnten mit Einverständnis der Eigentümerinnen und Eigentümer 60 Objekte erfasst und bewertet werden. 22 Objekte konnten mit niedrighschwelligem Instandsetzungsmaßnahmen hergerichtet werden. Eine komplette Instandsetzung ist im Sinne des Programms nicht durchgeführt worden. 31 kleinere Ladeneinheiten konnten durch diese Maßnahmen in die Vermietung gebracht werden. Von den anfangs 100 Interessentinnen und Interessenten wurden 50 aktiv betreut. Eigens dafür wurde ein Kriterienkatalog erarbeitet und ein Auswahlprozess durchgeführt. Bieten die jeweiligen Interessentinnen und Interessenten einen Mehrwert für das Quartier, so bleiben sie länger Mieterinnen und Mieter, war der Grundgedanke dieses Verfahrens. Die Vermieterinnen und Vermieter hatten bei der Auswahl ein Mitspracherecht. Im Ergebnis wurde ein Vertrag aufgesetzt, der den Mieterinnen und Mietern für maximal 2 Jahre eine vergünstigte Miete (ca. 3€/qm) zusprach. Hierbei wurden keine Standardnutzungsverträge aufgesetzt, sondern vereinfachte und gekürzte Verträge, um das gesamte Verfahren zu erleichtern. Diese Vorgehensweise hat sich bewährt, da somit die Hemmschwelle für neue Mieterinnen und Mieter kleiner wird und die Verwaltungsaufgaben weniger aufwendig sind. Mit der Kreativachse Chemnitz setzt die Stadt erfolgreich vielfältige Projekte zur Belebung der Innenstadt um.



Ausblick

Sebastian Mönch, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Zum Abschluss der Zentrenwerkstatt in der Turmstraße dankte Sebastian Mönch allen Teilnehmenden für ihre aktive und rege Diskussion. Er bedankte sich explizit für die Teilnahme der Vertreterinnen und Vertreter aus den neuen Gebieten sowie aus den Wirtschaftsförderungen der Bezirke. Er betonte, dass die Städtebauförderung zwar eine wesentliche Grundlage für die Entwicklung attraktiver und zukunftsfähiger Zentren bildet, jedoch nicht alle Herausforderungen der Gebietsentwicklung allein bewältigen kann. In der heutigen Veranstaltung wurden weiterführende Perspektiven und Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt, die vielleicht auch die neuen Fördergebiete in den nächsten Entwicklungsschritten unterstützen.



IMPRESSUM

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Referat Städtebauförderung/Stadterneuerung (IV C)

Württembergische Straße 6
10707 Berlin

fon: +49 (0)30 90173-4917

<https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartiersentwicklung/staedtebauforderung/lebendige-zentren/>

Programmbeauftragte Lebendige Zentren

complan Kommunalberatung GmbH

Kaiserin-Augusta-Allee 86, 10589 Berlin

fon: +49 (0)30 9210695-60

www.complangmbh.de

Layout:

complan Kommunalberatung GmbH

Fotos:

Erik-Jan Ouwerkerk

April 2026