LEBENDIGE ZENTREN

DIE ZUKUNFT DER ZENTREN #2

INNOVATIV VORDENKEN
KOOPERATIV HANDELN

Dokumentation Zentrendialog 2025

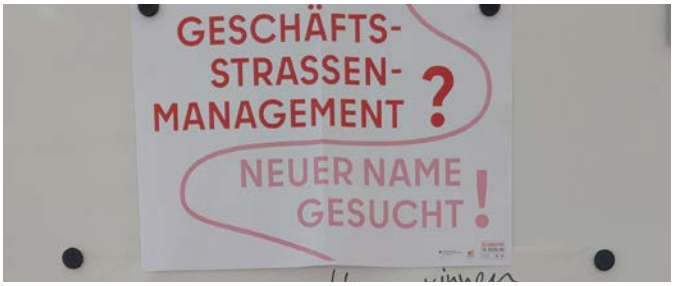
ZUHAUSE IN BERLIN

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

BEGRÜSSUNG UND EINFÜHRUNG

Begrüßung und Einführung
Sebastian Mönch, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Der Zentrendialog 2025 knüpft an das Jahresthema 2024 an. Innovative Handlungsansätze, Finanzierungsoptionen und Konstellationen von Beteiligten sind Diskussionsthemen des diesjährigen Zentrendialogs, sie sollen impulsgebend für die bestehenden und vor allem auch die ab 2026 startenden neuen Fördergebiete sein.



Während des Zentrendialogs sammelten die Teilnehmenden Vorschläge für eine neue Bezeichnung des Geschäftsstraßenmanagements.

Was macht ein erfolgreiches Zentrum aus? Berliner Zentrengipfel
Anna-Meike Harms und Magdalena Hoch, Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe

Der Berliner Zentrengipfel fand erstmals im Juni 2024 im ehemaligen C&A-Kaufhaus in der Karl-Marx-Straße in Neukölln statt. An der Netzwerkveranstaltung der Senatsverwaltung für Energie, Wirtschaft und Betriebe nahmen rund 70 Personen aus Politik, Verwaltung und Verbänden teil. Thematisiert wurde die ressortübergreifende Bündelung unterschiedlichster Maßnahmen zur Stärkung der Berliner Zentren u.a. in den Handlungsfeldern Digitalisierung, Förderstrukturen, Mobilität, Sicherheit und Sauberkeit. In Fokusgesprächen mit den Bezirken wurden Zentren und zentrale Orte identifiziert, für welche prioritär Lösungen und konkrete Maßnahmen entwickelt werden. Der zweite Berliner Zentrengipfel fand im Juni 2025 in Lichtenberg statt.

Karl-Marx-Straße

DIALOG #1: ENTWICKLUNGEN VORBEREITEN

Die erste Dialogrunde thematisierte die konzeptionelle und strategische Vorbereitung der Zentrenentwicklung im Rahmen integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte (ISEK).

Helle Mitte

Helle Mitte
Sabine Antony, Bezirksamt Marzahn-Hellersdorf

Die Aufnahme der Hellen Mitte in Marzahn-Hellersdorf in das Förderprogramm wird seit 2008 angestrebt, erste Maßnahmen wurden bereits über andere Programme u.a. im Rahmen des Quartiersmanagements realisiert. Besondere Herausforderung in der Hellen Mitte ist eine schnell steigende Bevölkerungszahl in Verbindung mit einer vergleichsweise niedrigen Kaufkraft. Im Gebiet fehlen insbesondere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur für Kinder und Jugendliche.

Die Helle Mitte umfasst mit dem Alice-Salomon-Platz und dem ehemaligen Gut Hellersdorf zwei strukturell sehr unterschiedliche Orte, welche funktional und räumlich stärker miteinander verknüpft werden sollen. Geplant sind unter anderem der Ausbau der Gesundheitswirtschaft in Verbindung mit Bildungseinrichtungen wie der Alice-Salomon-Hochschule und die Wiederherstellung des historischen Apothekergartens als Teil des Projekts „Essbare Stadt“.

Diskussion

In der Diskussion wurde deutlich, dass für eine erfolgreiche Zentrenentwicklung Handlungsansätze und Förderprogramme klug gebündelt werden müssen, um optimale Effekte zu erzielen. Die Bereitschaft der lokalen Akteurinnen und Akteure zum Dialog und zur Kooperation sind in den Gebieten unterschiedlich ausgeprägt. Zehlendorf Mitte zeichnet sich durch viele Engagierte aus, während in der Hellen Mitte die Beteiligung durch die Bewohnerschaft verhaltener ausfiel. In der Wilmersdorfer Straße wurden viele Ideen eingebracht, die bereits in vorherigen Prozessen diskutiert wurden. Um Erwartungshaltungen und realisierbare Entwicklungen miteinander in Einklang zu bringen, sind auch künftig gute Kommunikationsstrukturen erforderlich.

Zehlendorf-Mitte

Zehlendorf-Mitte
Andrea Kutzop, Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf

Die Weiterentwicklung eines gewachsenen Zentrums in Stadtrandlage beschreibt das ISEK Zehlendorf-Mitte. Das Gebiet ist geprägt durch historische Strukturen und inhabergeführte Unternehmen. Die lokalen Akteurinnen und Akteure engagieren sich für ihr Zentrum, es gibt zahlreiche Initiativen und den politischen Willen, Veränderungen anzustoßen.

Der Beteiligungsprozess im Rahmen der ISEK-Erstellung beinhaltete unterschiedliche Dialog- und Beteiligungsformate für verschiedene Zielgruppen. Eine Besonderheit im Prozess war ein Workshop des Zentrums für KlimaAnpassung, welcher die Entwicklung spezifischer Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen zum Ziel hatte. Eine zentrale Maßnahme ist die Neugestaltung des S-Bahnhofs Zehlendorf. Neben der Qualifizierung der Unterführung am Teltower Damm ist die Errichtung eines zweiten Zugangs zum S-Bahnhof geplant. Mit der Umsetzung von Startermaßnahmen ab 2026 sollen erste positive Veränderungen sichtbar werden.

Wilmersdorfer Straße

Wilmersdorfer Straße
Oliver Schruoffeneger, Bezirksstadtrat Charlottenburg-Wilmersdorf

Über die funktionale Stärkung und Neugestaltung der Wilmersdorfer Straße wird bereits seit längerer Zeit diskutiert, insbesondere die lokalen Gewerbetreibenden engagieren sich für die Attraktivität dieses etablierten Zentrums. Im Fokus stehen Maßnahmen zur Aufwertung der Fußgängerzone, zur Klimaanpassung und zur besseren räumlichen Verknüpfung mit dem angrenzenden Kiez rund um den Karl-August-Platz. Ein Schwerpunkt ist die Etablierung lokaler Handwerksbetriebe und Reparaturangebote („Repair und Reuse“). Ziel ist es, einen urbanen Leuchtturm zu schaffen, der nachhaltiges Wirtschaften mit klassischem Einzelhandel kombiniert. Räumlicher Anker hierfür kann das Gebäude des ehemaligen Karstadtwarenhauses werden.

DIALOG #2: FINANZIERUNG SICHERN

Im zweiten Dialog standen Maßnahmen im Fokus, bei denen tragfähige Nutzungskonzepte mit kooperativen Finanzierungsmodellen verknüpft wurden. Die vorgestellten Maßnahmen zeigten, wie durch das gemeinsame Vorgehen von Verwaltung und privaten Akteurinnen und Akteuren langfristige Lösungen für soziale und kulturelle Nutzungen geschaffen werden können.

Rathausblock Kreuzberg
Alexander Matthes, Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg

Der Rathausblock in Kreuzberg steht als Gesamtensemble unter Denkmalschutz, sieben Gebäude sind Einzeldenkmale. Für die Entwicklung des Rathausblocks ist die Berliner Immobilienmanagement GmbH zuständig. Der Rathausblock steht exemplarisch für die komplexen Herausforderungen einer gemeinwohlorientierten Quartiersentwicklung in zentraler Stadtlage. Die verkehrliche Erschließung und die Energieversorgung des Gebietes sind neu zu ordnen, neue Wohnungen sollen errichtet und vor allem gemeinwohlorientierte sowie soziale Infrastrukturangebote neu geschaffen werden. Der Entwicklungsprozess wird durch viele Beteiligte begleitet, vor allem die im Gebiet ansässigen Gewerbetreibenden sind hier einzubinden.

Alte Mälzerei, Bahnhofstraße
Sabine Slapa und Inga Möller, die raumplaner

Die Alte Mälzerei in Lichtenrade gilt als Vorzeigeprojekt für eine gemeinwohlorientierte Nachnutzung einer großen Schlüsselimmobilie. Die verschiedenen Nutzungen in dem Gebäude wurden in enger Zusammenarbeit zwischen der Eigentümerin UTB, dem Bezirksamt und der Senatsverwaltung vorbereitet und durch die gezielte Kombination aus Fördermitteln und privaten Mitteln finanziert. Die Eigentümerin sicherte bei den öffentlichen Nutzungen eine Mietdauer von 15 Jahren mit der Option auf dreimalige Verlängerung um jeweils 5 Jahre zu und unterstützte damit maßgeblich die Planungssicherheit für alle Beteiligten. Die neuen Angebote in der Alten Mälzerei (z.B. Bibliothek, VHS, Kindermuseum) stärken das Zentrum rund um den S-Bahnhof Lichtenrade nachhaltig, vorhandene Strukturen und Angebote wurden dabei nicht verdrängt. Vor allem die neue Bibliothek hat eine Strahlkraft über das Zentrum hinaus erlangt. Ein Allmende Raum ergänzt die gemeinwohlorientierten Angebote im Revier Lichtenrade. Die Maßnahme zeigt eindrucksvoll, wie wirtschaftliche Interessen und soziale Ziele durch Kooperation auf Augenhöhe miteinander verknüpft werden können.

Alte Mälzerei

Kino International, Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt
Thore Horch, Yorck-Kino GmbH

Das Kino International in der Karl-Marx-Allee wird von der Yorck-Gruppe betrieben und befindet sich derzeit in einer umfassenden Sanierungsphase, welche aus Städtebaufördermitteln und weiteren Förderprogrammen finanziert wird. Dabei erleichtert der Status des Gebäudes als Denkmal von nationaler Bedeutung den Zugang zu Fördermitteln. Ziel der Sanierung ist es, Vorgaben des Denkmalschutzes mit betrieblichen Belangen der Yorck-Gruppe in Einklang zu bringen und zu einem guten Ergebnis zu führen. Das Kino ist eng in die Nachbarschaft und die angrenzenden Quartiere eingebunden. Im Gebäude wurde bereits vor zwei Jahren das Stadtteilbüro etabliert und auch nach Abschluss der Sanierung werden hier Räume für soziale und kulturelle Zwecke entstehen.

Kino International

DIALOG #3: PIONIER- UND ZWISCHENNUTZUNGEN

Im Fokus der dritten Dialogrunde standen Pionier- und Zwischennutzungen in zentralen, leerstehenden Schlüsselimmobilien.

Zwischennutzung in Berlin
Moritz Tonn, TransitRäume e.V. und Moritz Senff, zik GmbH

TransitRäume e.V. wurde 2021 gegründet und setzt sich für die Zwischennutzung leerstehender Gebäude und die Etablierung temporärer „Dritter Orte“ ein. Der Verein übernimmt hier die Vermittlerrolle zwischen Immobilienbesitzerinnen und Immobilienbesitzern, die ungenutzte Flächen bereitstellen, sowie Kreativen, die Raum benötigen. Immobilienunternehmen profitieren von dieser Zusammenarbeit durch mehr öffentliche Sichtbarkeit sowie eine sinnvolle Nutzung ihrer Immobilien ohne zusätzliche Kosten. Ein vom TransitRäume e.V. unterstütztes Projekt ist beispielsweise „House of Color“, das für sechs Monate in den Peters-Höfen in Kreuzberg Kurse und Veranstaltungen als Nachbarschafts-Marktplatz anbot.

Die zik GmbH ist ein Partner von TransitRäume e.V. und entwickelt Konzepte für kulturelle Zwischennutzungen in leerstehenden Gewerbeimmobilien. Dafür arbeitet zik eng mit den Bezirksämtern zusammen. Politische Unterstützung und eine für die Thematik aufgeschlossene Verwaltung, die Berücksichtigung der lokalen Bedarfe und ebenso eine vereinfachte Genehmigungspraxis für temporäre Nutzungsänderungen sind entscheidend für den Erfolg der Projekte. In den Gewerbeimmobilien entstehen partizipative und soziokulturelle Begegnungsorte, die gleichzeitig Leerstandskosten reduzieren und zur Verbesserung der sozialen Bilanz von Unternehmen beitragen. Die Zwischennutzungen sind bewusst zeitlich begrenzt, um dauerhafte Nutzungsperspektiven für die Gebäude nicht zu verhindern. Die Finanzierung der zik-Leistungen erfolgt hauptsächlich über niedrigschwellige gastronomische Angebote und spendenbasierten Eintritt. Ein aktuelles Projekt ist die Nutzung der Flächen des ehemaligen Globetrotters am Steglitzer Kreisel. Zum vielfältigen temporären Angebot zählen dort eine Roller-Disco, eine Kleinkunstbühne, ein Café sowie Galerieflächen.

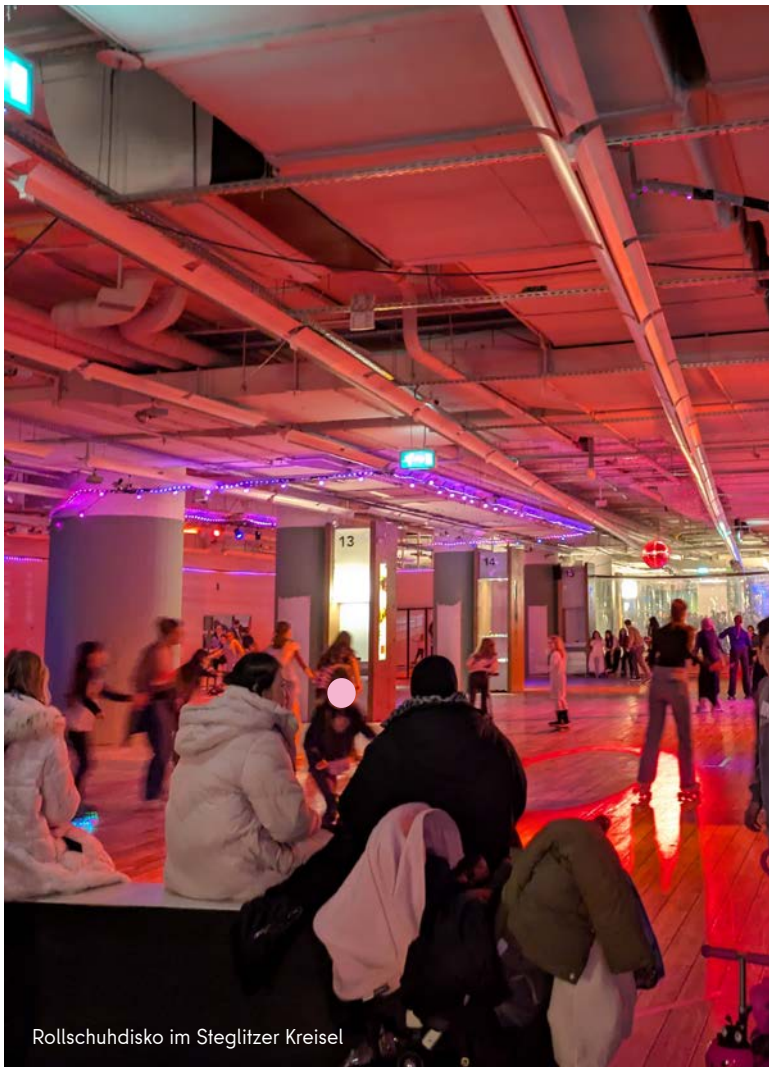
Webseite TransitRäume e.V.
Webseite zik GmbH

Ausblick

Zum Abschluss der Dialogrunden dankte Sebastian Mönch den Teilnehmenden des Zentrendialogs für den vielfältigen und angeregten Austausch. Er reflektierte kritische Äußerungen zur Verfahrensdauer im Rahmen der Neufestlegung von Fördergebieten und verwies unter anderem auf die Auswirkungen der angespannten Haushaltssituation im Land Berlin. Kooperation, Flexibilität und Dialogbereitschaft zwischen allen Beteiligten werden dabei auch weiterhin wichtige Grundlagen für den erfolgreichen Einsatz von Städtebaufördermitteln in den Berliner Zentren und Quartieren sein.

Diskussion zu Zwischennutzungen

Im Dialog wurde der soziale und soziokulturelle Mehrwert von Zwischennutzungen diskutiert. Eigentümerinnen und Eigentümer profitieren vom Werterhalt ihrer Immobilien, während die Stadtgesellschaft Räume für Kultur und Begegnung gewinnt. Erforderlich hierfür ist eine wirtschaftliche Tragfähigkeit der Projekte. Der Mehrwert für die Zwischennutzenden besteht in der kostenfreien Bereitstellung der Räume für Kunst, Kultur und soziale Initiativen. Kooperation auf Augenhöhe ist in der Vorbereitung und Umsetzung der Zwischennutzungen von großer Bedeutung und ebenso die Bereitschaft, eine teilweise Kommerzialisierung der Projekte zu akzeptieren. Diskutiert wurde ebenso die Frage nach der Vermittlung des Mehrwerts von Zwischennutzungen gegenüber Eigentümerinnen und Eigentümern. Größere, global agierende Unternehmen zeigen erfahrungsgemäß eine höhere Bereitschaft zur Zusammenarbeit, da sie den finanziellen und sozialen Mehrwert von Zwischennutzungen häufig schon an anderer Stelle erprobt haben.



Rollschuhdisko im Steglitzer Kreisel

IMPRESSUM

Dokumentation Zentrendialog vom 19. Juni 2025

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen
Referat Städtebauförderung/Stadterneuerung (IV C)
Württembergische Straße 6
10707 Berlin
fon: +49 (0)30 90173-4917
www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartiersentwicklung/staedtebaufoerderung/lebendige-zentren-und-quartiere/

Programmbeauftragte Lebendige Zentren und Quartiere
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 [Deckblatt, S. 1 unten links, S. 2-3]
complan Kommunalberatung GmbH, u.a. Theresa Maria Höhne [alle weiteren Fotos]

November 2025

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

complan Kommunalberatung

ZUHAUSE IN BERLIN | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen