

Julia Kroll

## Mehrfachförderkulisse Stadtzentrum – Ein Puzzle für die Zentrenentwicklung?

Das Zusammenwirken von Städtebauförderprogrammen in städtischen Zentren  
am Beispiel des „Aktiven Stadtzentrums Turmstraße“ in Berlin Moabit







GRAUE REIHE DES  
INSTITUTS FÜR STADT- UND REGIONALPLANUNG  
Technische Universität Berlin

FORUM STADT- UND REGIONALPLANUNG E.V.  
Herausgeber der Schriftenreihe

Heft 33  
Berlin 2011

Die Beiträge der Grauen Reihe dienen der zeitnahen Publikation von Arbeiten im Internet, die aktuelle wissenschaftlich oder planungsbezogen relevante Themen angehen und sich mit unterschiedlichen Positionen in Politikbereichen der Stadt- und Regionalplanung, Stadtgeschichte und Stadtentwicklung, des Wohnungswesens und des Planungs- und Baurechts auseinandersetzen. In dieser Reihe finden Sie u. a. Diplomarbeiten, Tagungs- und Veranstaltungsdokumentationen oder Forschungsberichte.

HERAUSGEBER DER GRAUEN REIHE  
**Forum Stadt- und Regionalplanung e.V.**  
c/o Institut für Stadt- und Regionalplanung  
Sekretariat B7  
Hardenbergstr. 40a, 10623 Berlin  
▷ [www.isr.tu-berlin.de](http://www.isr.tu-berlin.de)

VERLAG UND VERTRIEB  
**Universitätsverlag der Technischen Universität Berlin**  
Universitätsbibliothek im VOLKSWAGEN-Haus  
Fasanenstraße 88, 10623 Berlin  
▷ [publikationen@ub.tu-berlin.de](mailto:publikationen@ub.tu-berlin.de)

LAYOUT  
**Julia Kroll**

PRODUKTION UND UMSCHLAGGESTALTUNG  
**Susanne Müller**  
Publikationsstelle  
Institut für Stadt- und Regionalplanung  
▷ [publikationen@isr.tu-berlin.de](mailto:publikationen@isr.tu-berlin.de)

Julia Kroll

## **Mehrfachförderkulisse Stadtzentrum – Ein Puzzle für die Zentrenentwicklung**

Das Zusammenwirken von Städtebauförderprogrammen in  
städtischen Zentren am Beispiel des  
„Aktiven Stadtzentrums Turmstraße“ in Berlin Moabit





## Vorwort

Die Innenstadtentwicklung ist von besonderer Bedeutung für die nachhaltige Entwicklung der Städte. Sie ist daher auch Gegenstand des aktuellen wissenschaftlichen Diskurses. Im Zusammenhang mit der Innenstadtentwicklung stellen sich in Bund, Ländern und Kommunen auch Fragen zur Zukunft der Zentren. Meine Diplomarbeit aus dem Jahr 2009 ist in diesem Themenfeld angesiedelt und fragt nach Potenzialen und Ansätzen einer integrierten Zentrenentwicklung in Mehrfachförderkulissen der Städtebauförderung.

Aufgrund der sich stetig wandelnden Rahmenbedingungen, denen Stadtplanung und Stadtentwicklung unterliegen, wurden für die Veröffentlichung Aktualisierungen in einzelnen Abschnitten der Arbeit nötig. Sie beleuchten aktuelle Entwicklungen z. B. in der Städtebauförderung, die für das behandelte Thema von Bedeutung sind. Diese inhaltlichen Aktualisierungen sind als kursiv gesetzte Einschübe gesondert gekennzeichnet.

Gerade diese aktuellen Entwicklungen verweisen noch einmal nachdrücklich auf die Bedeutung der in der Arbeit aufgeworfenen Fragen und Ansätze: Die Bemühungen die Wirksamkeit eingesetzter Fördermittel zu erhöhen, werden nach der angekündigten Reduzierung der Städtebauförderung 2011 noch stärker in den Blickpunkt von Fördermittelgebern und -nehmern rücken. Die Zukunftsfähigkeit der Programmlinienorientierung in der Städtebauförderung und der kulissenbezogenen Umsetzung der Programme wird zunehmend hinterfragt - Grund sind die komplexen Problemlagen in benachteiligten Stadteilen und deren Zentren, die eine integrierte Herangehensweise erfordern. Mit neuen Handlungsansätzen z. B. den Berliner Aktionsräumen <sup>plus</sup> wird der Versuch unternommen in stark problembelasteten Gebieten umfassender (Förderkulissen und Ressorts übergreifend) zu agieren. Es stellt sich bei der Betrachtung der aktuellen Entwicklungen, insbesondere vor dem Hintergrund knapper Finanzmittel und wachsender Anforderungen an die integrierte Entwicklung in Städten und Gemeinden, die Frage, wie die Städtebauförderung zukünftig ausgestaltet werden soll. Die vorliegende Diplomarbeit leistet einen Beitrag zur aktuellen Diskussion in Forschung und Planungspraxis um Innenstadt- und Zentrenentwicklung und den Einsatz der Städtebauförderung im Kontext integrierter Entwicklung.

An dieser Stelle möchte ich mich auch bei den Menschen bedanken, die durch ihre Unterstützung zum Gelingen dieser Arbeit beigetragen haben: Mein besonderer Dank gilt Prof. Elke Pahl-Weber (BBSR / TU Berlin) und Norbert Illiges (BSM mbH), die meine Diplomarbeit am Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin betreuten. Maria Berning von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin und Stephan Lange vom Stadtplanungsamt im Bezirksamt Mitte von Berlin möchte ich dafür danken, dass sie mir als aufgeschlossene und kenntnisreiche Interviewpartner meine Fragen beantwortet und mir wesentliche Anregungen gegeben haben. Danken möchte ich auch meiner Familie und meinen Freunden, die mich während dieser Zeit unterstützt haben.

Berlin, im Dezember 2010

Julia Kroll





# **Kurzfassung ° Inhaltsübersicht**









## Kurzfassung

Zunehmend haben die Zentren vieler Städte und Gemeinden mit Funktions- und Bedeutungsverlusten zu kämpfen. Deren Ursachen liegen vor allem in strukturellen Veränderungen des Einzelhandels und im Wandel des Einkaufs- und Freizeitverhaltens, aber auch in städtebaulichen und sozialräumlichen Problemlagen der betroffenen Stadtteile und Quartiere. Der mit dem Verlust an Attraktivität und Bedeutung, an Funktions- und Nutzungsvielfalt sowie sozialer Kohäsionskraft verbundene Niedergang der Zentren trifft Städte und Gemeinden in ihr Herz - funktionsfähige und attraktive Zentren sind das Rückgrat der Innenstädte und Quartiere. Ihre Stabilisierung und Stärkung ist allerdings vor dem Hintergrund der Komplexität der Aufgabe und der knappen finanziellen Ressourcen der Kommunen eine Herausforderung für die Stadtentwicklung. Eine besondere Bedeutung kommt daher der Städtebauförderung als wichtiges Investitions- und Steuerungsinstrument der Kommunen zu. Sie wurde 2008 zur Unterstützung der Kommunen bei der Stärkung und Entwicklung ihrer Zentren um die spezifische Programmlinie Aktive Stadt- und Ortsteilzentren ergänzt.

Die vorliegende Diplomarbeit untersucht Rahmenbedingungen und Handlungserfordernisse in der Zentrenentwicklung und erarbeitet auf dieser Grundlage Erfolgsfaktoren sowie Handlungsfelder und Aufgaben für die Stabilisierung und Stärkung von Zentren. Die Bemühungen sollten - nicht zuletzt aufgrund der Unumkehrbarkeit der handelsstrukturellen Veränderungen - über die Revitalisierung als Einzelhandelsstandorte hinausreichen und die verschiedenen Funktionen und Nutzungen der Zentren sowie die Wechselwirkungen zwischen Zentren-, Quartiers- und Stadtentwicklung mit in den Blick nehmen. Erfolgsfaktoren für die Entwicklung von Zentren liegen demnach in einer sowohl sachlich als auch räumlich integrierten Vorgehensweise.

Eine Untersuchung der Interventionsmöglichkeiten der Städtebauförderung zeigt, dass nicht für alle Aufgaben in den Zentren adäquate Interventionsmöglichkeiten im Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren bereitstehen. Das betrifft z. B. die Stärkung der Wohnfunktion und des Zentrums als Standort sozialer Infrastruktur und von Kultur- und Freizeiteinrichtungen. Die sachliche Begrenzung der Interventionsmöglichkeiten und die befristete Laufzeit des Programms können den Erfolg der Zentrenentwicklung gefährden.

In der Arbeit werden Mehrfachförderkulissen als Ansatzpunkt für die Umsetzung einer sachlich und räumlich integrierten Zentrenentwicklung und für die Überwindung möglicher Beschränkungen des Zentrenprogramms identifiziert. Sie entstehen infolge des in einigen Bundesländern üblichen gebündelten Einsatzes von Fördermitteln in Gebieten mit komplexen städtebaulichen und sozialen Problemen. Die Untersuchung zeigt, dass Mehrfachförderkulissen durch die Nutzung aller vorhandenen Kulissen der Städtebauförderung Ansatzpunkte zur Verstärkung und Ergänzung von Handlungsmöglichkeiten im Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren bieten.

Potenziale zur Verstärkung von Handlungsmöglichkeiten des Zentrenprogramms ergeben sich durch inhaltliche und räumlich-funktionale Schnittstellen zwischen den Maßnahmen der För-

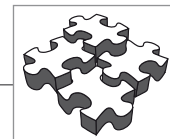
---

derkulissen. Das ist insbesondere in den Handlungsfeldern der Fall, die über eine Netzstruktur (Verkehr, öffentliche Räume) oder Einzugsbereiche (soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit) verfügen. Durch die Berücksichtigung von Schnittstellen und Vernetzungen in der Maßnahmenplanung und -durchführung kann die Wirksamkeit von Interventionen verstärkt und ein Beitrag zur Aufwertung des gesamten Quartiers oder Stadtteils geleistet werden. Zudem kann die Nutzung von Synergieeffekten im Sinne einer Kofinanzierung von Maßnahmen in öffentlichen Räumen und an der Verkehrsinfrastruktur auch angesichts der dazu häufig erforderlichen hohen Investitionskosten sinnvoll sein. Hinzu können ergänzende Effekte durch Interventionen der Förderkulissen in den vom Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren unberücksichtigten Handlungsfeldern der Zentrenentwicklung treten. Die Einbeziehung verschiedenster Interventionsmöglichkeiten der Städtebauförderprogramme kann unter Ausnutzung des Wirkungsgefüges zwischen den Funktionen eines Zentrums ein weiteres Potenzial für die integrierte Zentrenentwicklung bieten.

In einer Fallstudie zu einem Berliner Stadtteilzentrum und Fördergebiet im Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, der Turmstraße in Berlin-Moabit, werden Vorgehensweisen zur Ermittlung der Potenziale der Mehrfachförderkulisse für die Zentrenentwicklung sowie von Handlungsansätzen zu deren Nutzung erarbeitet. Dazu werden in der Fallstudie zunächst die relevanten Handlungserfordernisse im Zentrum identifiziert sowie die Interventionsmöglichkeiten und Maßnahmenplanungen der bestehenden Förderkulissen erfasst. In einer analytischen Gegenüberstellung werden daraus Synergie- und Ergänzungspotenziale für die Zentrenentwicklung ermittelt. In der Fallstudie zeigt sich allerdings auch, dass diese Potenziale für eine integrierte Zentrenentwicklung in der Mehrfachförderkulisse kaum ausgeschöpft werden. Die Ursache dafür liegt in der Programmdurchführung vor Ort. Eine integrierte Zentrenentwicklung erfordert einen räumlich und sachlich umfassenden Blick auf den „Organismus“ Stadtteil mit seinem Mittelpunkt Stadtteilzentrum und die entsprechende Steuerung in der Mehrfachförderkulisse. Das ist in den bestehenden Strukturen (z. B. aufgrund räumlich und sektoral differenzierter Zuständigkeiten) nicht möglich. Daher werden in der Arbeit Handlungsansätze für eine Optimierung der Steuerung und Durchführung der Programme in der Mehrfachförderkulisse entwickelt: Sie liegen in der kontinuierlichen Raumbewertung, der Aufstellung einer integrierten Entwicklungsstrategie und Rahmenplanung für den Gesamttraum Quartier / Stadtteil mit Zentrum, der Steuerung und Koordination von Maßnahmen und Akteuren durch einen Stadtteilkoordinator sowie einer gemeinsamen Informations- und Beteiligungsstruktur der Förderkulissen.

Im Ergebnis steht die Erkenntnis, dass in Mehrfachförderkulissen die Chance besteht, durch Nutzung aller vorhandenen Förderkulissen Zentren effektiver und nachhaltiger zu stärken. Dazu ist die Zentrenentwicklung in eine umfassende Strategie für das Quartier bzw. den gesamten Stadtteil einzubetten.





## Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	15
Tabellenverzeichnis	17
Abkürzungen	19
<b>0 Einleitung</b>	<b>21</b>
<b>A Städtische Zentren</b>	<b>29</b>
1 Städtische Zentren in der Stadtentwicklung	31
2 Städtische Zentren – räumliche und funktionale Definition	32
3 Zentrenstruktur und -planung in Berlin	34
3.1 Die Berliner Zentrenstruktur	34
3.2 Zentrenplanung in Berlin	38
4 Entwicklung städtischer Zentren – Rahmenbedingungen und Probleme	40
4.1 Einzelhandel	41
4.2 Wohnen	43
4.3 Wirtschaft / Arbeit	45
4.4 Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit	47
4.5 Erreichbarkeit und Verkehr	49
4.6 Öffentliche Räume	52
4.7 Akteure	55
5 Situation in den Berliner Zentren	56
5.1 Aussagen des Stadtentwicklungsplans Zentren 2020	56
5.2 Ausgangssituation in den Berliner Zentren	59
5.2.a Einzelhandel	59
5.2.b Wohnen	61
5.2.c Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit	64
5.2.d Erreichbarkeit und Verkehr	65
5.2.e Öffentliche Räume	67
5.2.f Akteure	69
6 Schlussfolgerungen für die Zentrenentwicklung	70
6.1 Wechselbeziehungen und Wirkungsgefüge	70

---

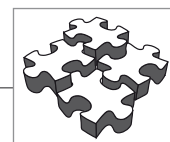
6.2	Handlungsfelder und Aufgaben	74
Abschnitt A – Essenzen		79
<b>B</b>	<b>Städtebauförderung</b>	<b>81</b>
1	Städtebauförderung und ihre Programme	83
1.1	Entstehung und Entwicklung der Städtebauförderung und ihrer Programme	83
1.2	Neuer Schwerpunkt der Städtebauförderung: Das Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	90
1.3	Mehrfachförderkulissen der Städtebauförderung	92
2	Städtebauförderung in den Berliner Zentren	95
2.1	Steuerung, Strategie und Schwerpunktsetzung der Städtebauförderung in Berlin	95
2.1.a	Organisation und Steuerung der Städtebauförderung in Berlin	95
2.1.b	Gesamtstädtische Strategie und Schwerpunktsetzung	97
2.2	Kulissen der Städtebauförderung in den Berliner Zentren	100
2.2.a	Förderkulissen der bisherigen Programme in Zentren	100
2.2.b	Aktive Stadtzentren in Berlin	104
2.2.c	Übersicht über Handlungsbedarf und Förderkulissen in Zentren	108
Abschnitt B – Essenzen		117
<b>AB</b>	<b>Zwischenfazit</b>	<b>119</b>
<b>C</b>	<b>Fallstudie Berlin-Moabit – Stadtteilzentrum Turmstraße</b>	<b>131</b>
1	Moabit – Stadträumlicher Kontext, Entwicklung und Struktur	133
2	Handlungsbedarf im Stadtteilzentrum Turmstraße	137
2.1	Einzelhandel	137
2.2	Wohnen	141
2.3	Wirtschaft	143
2.4	Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit	145
2.5	Erreichbarkeit und Verkehr	148



2.6	Öffentliche Räume	150
2.7	Akteure	154
2.8	Bewertung des Handlungsbedarfs im Stadtteilzentrum Turmstraße	158
3	Kulissen der Städtebauförderung vor Ort	159
3.1	Aktives Stadtzentrum Turmstraße	159
3.2	Quartiersmanagement Moabit West / Beusselstraße	161
3.3	Stadtumbau West Tiergarten Nordring / Heidestraße	162
3.4	Quartiersmanagement Perleberger / Wilsnacker Straße	163
3.5	Vorbereitende Untersuchungen Turmstraße	164
4	Integrierte Zentrenentwicklung mittels Städtebauförderung in der Turmstraße	165
4.1	Maßnahmenebene	165
4.1.a	Handlungsbedarf im Stadtteilzentrum Turmstraße und Interventionen der Förderkulissen	166
4.1.b	Synergieeffekte – Bsp. Handlungsfeld Öffentliche Räume	171
4.1.c	Ergänzende Effekte – Bsp. Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit	176
4.1.d	Umgang mit Interventionsschwächen – Bsp. Handlungsfelder Wohnen und Wirtschaft	178
4.1.e	Potenziale eines Sanierungsverfahrens nach § 136 ff. BauGB	180
4.2	Organisatorische Ebene	182
4.2.a	Organisationsstrukturen	182
4.2.b	Beteiligungsstrukturen	187
4.3	Instrumentelle Ebene	190
Abschnitt C – Essenzen		195
<b>D</b>	<b>Zentrenentwicklung in Mehrfachförderkulissen – Ein Fazit</b>	<b>199</b>
Quellen		209
Anhang		223





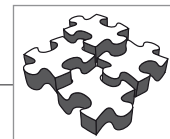


## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zentrenkonzept SteP Zentren 2020	39
Abbildung 2: Downtrading-Prozess	43
Abbildung 3: Diagramm Zentren und Handlungsbedarf	57
Abbildung 4: Handlungsbedarf in den Berliner Zentren	58
Abbildung 5: Kaufkraft in den Berliner Zentren	60
Abbildung 6: Diagramm Kaufkraft in den Zentren	61
Abbildung 7: Diagramm Kaufkraft in Zentren nach Handlungsbedarf	61
Abbildung 8: Soziale Stadtentwicklung und Zentren	62
Abbildung 9: Diagramm Zentren und soziale Entwicklung	63
Abbildung 10: Diagramm Sozialer Entwicklungsindex nach Handlungsbedarf der Zentren	63
Abbildung 11: Diagramm Wohnungsleerstand in den Zentren nach Handlungsbedarf	64
Abbildung 12: Diagramm gesamtstädtische Relation des Wohnungsleerstands in den Zentren	64
Abbildung 13: Parkraumsituation in den Berliner Zentren	66
Abbildung 14: Diagramm Parkraumdruck in den Berliner Zentren nach Handlungsbedarf	67
Abbildung 15: Lärmbelastung in den Berliner Zentren	68
Abbildung 16: Kreislauf der Wechselbeziehung zwischen Zentrum und Quartier	71
Abbildung 17: Handlungsfelder und Aufgaben in den Zentren - ein Überblick	74
Abbildung 18: Mittelausstattung der Städtebauförderprogramme 2009 bis 2011	89
Abbildung 19: Städtebauförderung - Förderkulissen in Berlin	99
Abbildung 20: Aktive Stadtzentren in Berlin	106
Abbildung 21: Handlungsbedarf und Förderkulissen in Berliner Zentren	109
Abbildung 22: Diagramm Anteile der Zentren in und außerhalb von Förderkulissen nach Handlungsbedarf	110
Abbildung 23: Mehrfachförderkulissen in Berliner Zentren mit Handlungsbedarf	114
Abbildung 24: Struktur des Stadtteils und Stadtteilzentrums	135
Abbildung 25: Turmstraße mit leerstehendem Kaufhaus	137
Abbildung 26: denkmalgeschützte Markthalle	138

---

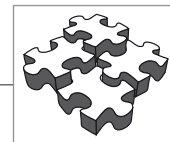
Abbildung 27: Gelände der ehemaligen Schultheiss-Brauerei	139
Abbildung 28: Neubau neben sanierungsbedürftigem Wohngebäude in der Lübecker Straße	142
Abbildung 29: Brüder-Grimm-Haus an der Turmstraße	146
Abbildung 30: Gesundheits- und Sozialzentrum Moabit	146
Abbildung 31: Lärmbelastung durch den Straßenverkehr	150
Abbildung 32: Erneuerungsbedarf der Grünflächen	151
Abbildung 33: unattraktive Raumkante Turmstraße Ecke Stromstraße	152
Abbildung 34: Handlungsbedarf Einzelhandel, Wirtschaft und soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit	156
Abbildung 35: Handlungsbedarf Wohnen, Verkehr und Öffentliche Räume	157
Abbildung 36: Mehrfachförderkulisse Moabit – Stadtteilzentrum Turmstraße	160
Abbildung 37: Übersichtmatrix Potenziale der Mehrfachförderkulisse Turmstraße	169
Abbildung 38: Interventionsfeld Öffentliche Räume	172
Abbildung 39: Informations- und Beteiligungsstruktur in der Mehrfachförderkulisse	189



## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Berliner Zentrenhierarchie – Abstufungen und Merkmale	36
Tabelle 2: Handlungsfelder, Ziele und Aufgaben der Zentrenentwicklung	75
Tabelle 3: Zentren mit mittlerem und hohem Handlungsbedarf in Förderkulissen der Städtebauförderung	111
Tabelle 4: Matrix Interventionsfelder der Städtebauförderprogramme und Handlungsfelder der Zentrenentwicklung	123
Tabelle 5: Übersicht Städtebauförderprogramme und Handlungsfelder der Zentrenentwicklung	127
Tabelle 6: Bewertung des Handlungsbedarfs in der Turmstraße	158
Tabelle 7: Übersicht Handlungsbedarf im Stadtteilzentrum Turmstraße und Interventionen der Förderkulissen	167





## Abkürzungen

BA Mitte	Bezirksamt Mitte von Berlin
BauGB	Baugesetzbuch
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BBSR	Bundesamt für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BImSchV	Bundesimmissionsschutzverordnung
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
SenStadt	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin
STEK	Stadtentwicklungskonzept
SteP	Stadtentwicklungsplan
VU	Vorbereitende Untersuchungen
ZIS	Zukunftsinitiative Stadtteil

Hinweis: Im Interesse der besseren Lesbarkeit der Arbeit wird durchgängig auf die Verwendung weiblicher Wortformen i.S. der Geschlechtergerechtigkeit verzichtet. Eigennamen, wie z. B. die Bezeichnungen von Städtebauförderprogrammen, sind groß geschrieben.





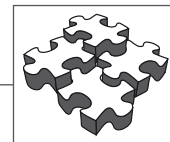
---

# **0 Einleitung**

---







## Einleitung

Städtische Zentren haben eine besondere Bedeutung für Städte und ihre Stadtteile. In ihnen konzentrieren sich Einrichtungen sozialer und technischer Infrastruktur, sie sind Orte der Arbeit und des Wohnens, der Wirtschaft, der Dienstleistung und des Handels. Sie dienen der Freizeitnutzung und sind soziale Treffpunkte. Zentren haben einen hohen Stellenwert für die Identifikation mit dem Quartier und das Image eines Quartiers. Zugleich sind sie Kristallisationspunkte kommunaler Entwicklungen. In ihnen treten die Konsequenzen sich verändernder wirtschaftlicher, demografischer und sozialer Rahmenbedingungen besonders stark hervor. Städtische Zentren haben insbesondere aufgrund der strukturellen Veränderungen des Einzelhandels, des Kaufkraftverlusts und des veränderten Einkaufsverhaltens mit Qualitäts- und Funktionsverlusten zu kämpfen. Die Auswirkungen der Qualitäts- und Funktionsverluste der Stadtteilzentren reichen weit über die Versorgungsfunktion der Zentren hinaus und treffen sie auch in ihren vielfältigen weiteren Funktionen z. B. als Wohn- und Arbeitsstandort, als Identitätsanker.

Zur Stärkung der Stadt- und Ortsteilzentren hat der Bund im Jahr 2008 das nationale Städtebauförderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren aufgelegt. In den Bundesländern werden nun ausgewählte Stadtteilzentren in dieses neue Programm aufgenommen. In Berlin fällt bei der Betrachtung der, im Rahmen eines Wettbewerbs ausgewählten, Gebietskulissen deren Einordnung in verschiedene Städtebauförderprogramme auf: Die Berliner Aktiven Stadtzentren sind gekennzeichnet durch Überlagerungen oder direkte Nachbarschaften mit festgesetzten Gebietskulissen anderer Städtebauförderprogramme. Aus dieser Beobachtung entstand die Überlegung, ob die verschiedenen Städtebauförderprogramme auf verschiedene Teilfunktionen der Stadtteilzentren einwirken und so zu ihrer Stärkung und Entwicklung beitragen können. Hinzu kommt die mit den wirtschaftsstrukturellen und demografischen Veränderungen einhergehende begrenzte finanzielle Ausstattung der öffentlichen Haushalte, vor deren Hintergrund es als unabdingbar erscheint, die eingesetzten Programme der Städtebauförderung sinnvoll aufeinander abzustimmen und ihre Maßnahmen zu optimieren und zu bündeln. Zudem erscheint eine bessere Verknüpfung der Programme in diesen sich überschneidenden Gebietskulissen auch hinsichtlich einer erfolgreichen Aktivierung und Beteiligung der Öffentlichkeit (z. B. Anwohner, Gewerbetreibende, Eigentümer, private Investoren) geboten. Die Quartiersöffentlichkeit in diesen Gebieten sieht sich derzeit einem – nur noch für Fachleute überschaubarem – Nebeneinander verschiedenster Förderprogramme und Gebietsabgrenzungen gegenüber.

## Ausgangsthesen und Fragestellung

Aus diesen Überlegungen heraus entstanden folgende Thesen:

1. Städtische Zentren haben vielfältige Funktionen und stehen in einer engen Wechselbeziehung zu den sie umgebenden Stadtteilen oder Quartieren. Aufgrund dessen treten in Zentren die Konsequenzen sich verändernder Rahmenbedingungen deutlich hervor. Sie sind häufig durch eine komplexe Problemlage gekennzeichnet, die spezifi-

sche Erfordernisse an ihre Entwicklung stellt.

2. Die Städtebauförderung als Investitions- und Steuerungsinstrument ist in verschiedene thematische Programmlinien differenziert, die das Spektrum an Problemlagen in den Städten und Gemeinden widerspiegeln. Das jüngste Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren ist auf die Entwicklung von Zentren fokussiert.
3. In den problematischen Zentren Berlins und den sie umgebenden Stadtteilen oder Quartieren zeigt sich eine räumliche Konzentration von verschiedenen Förderkulissen der Städtebauförderung – Mehrfachförderkulissen bestehen. Davon sind insbesondere die Fördergebiete des Programms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren betroffen.

Aus diesen zu belegenden Ausgangsthesen ergibt sich folgende Fragestellung der Arbeit:

► **Fragestellung der Arbeit:**

Kann die räumliche Konzentration von Förderkulissen der Städtebauförderung in Zentren für die Erfordernisse der Zentrenentwicklung im Rahmen des Programms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren genutzt werden?

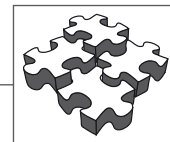
**Strukturierende Unterfragen:**

1. Welche Erfordernisse ergeben sich für die Entwicklung von Zentren im Rahmen der aktuellen Rahmenbedingungen?
2. Welche Interventionsmöglichkeit bietet das Instrument der Städtebauförderung?
3. In welchem Verhältnis stehen die Anforderungen an die Entwicklung von Zentren und die Interventionsmöglichkeiten der Städtebauförderung in einer Mehrfachförderkulisse zueinander?
4. Wie werden in Zentren, in denen sich verschiedene Kulissen der Städtebauförderung räumlich konzentrieren, diese Interventionsmöglichkeiten für eine adäquate Zentrenentwicklung genutzt?
5. Wie kann die räumliche Konzentration von Förderkulissen in Zentren für ihre Entwicklung nutzbar gemacht werden?

## **Aufbau und Methodik**

Zielstellung dieser Arbeit ist, das Verhältnis zwischen der komplexen Problemlage in Zentren verbunden mit Erfordernissen an ihre Entwicklung und der räumlichen Konzentration verschiedener Kulissen der Städtebauförderung auf ihre tatsächliche Nutzung und Nutzbarkeit für die Zentrenentwicklung zu untersuchen. Der Schwerpunkt der Untersuchung liegt auf der Rolle der Mehrfachförderkulissen in der Zentrenentwicklung im Rahmen des Programms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren.

Zur Bearbeitung der Fragestellung sind thematische Analysen der Erfordernisse der Zentren-



entwicklung und der Anwendung der Städtebauförderung in Zentren erforderlich. Es wird zudem eine Vertiefung der Erkenntnisse aus den thematischen Studien in einer Fallstudie anhand eines Zentrums in einer Mehrfachförderkulisse vorgenommen.

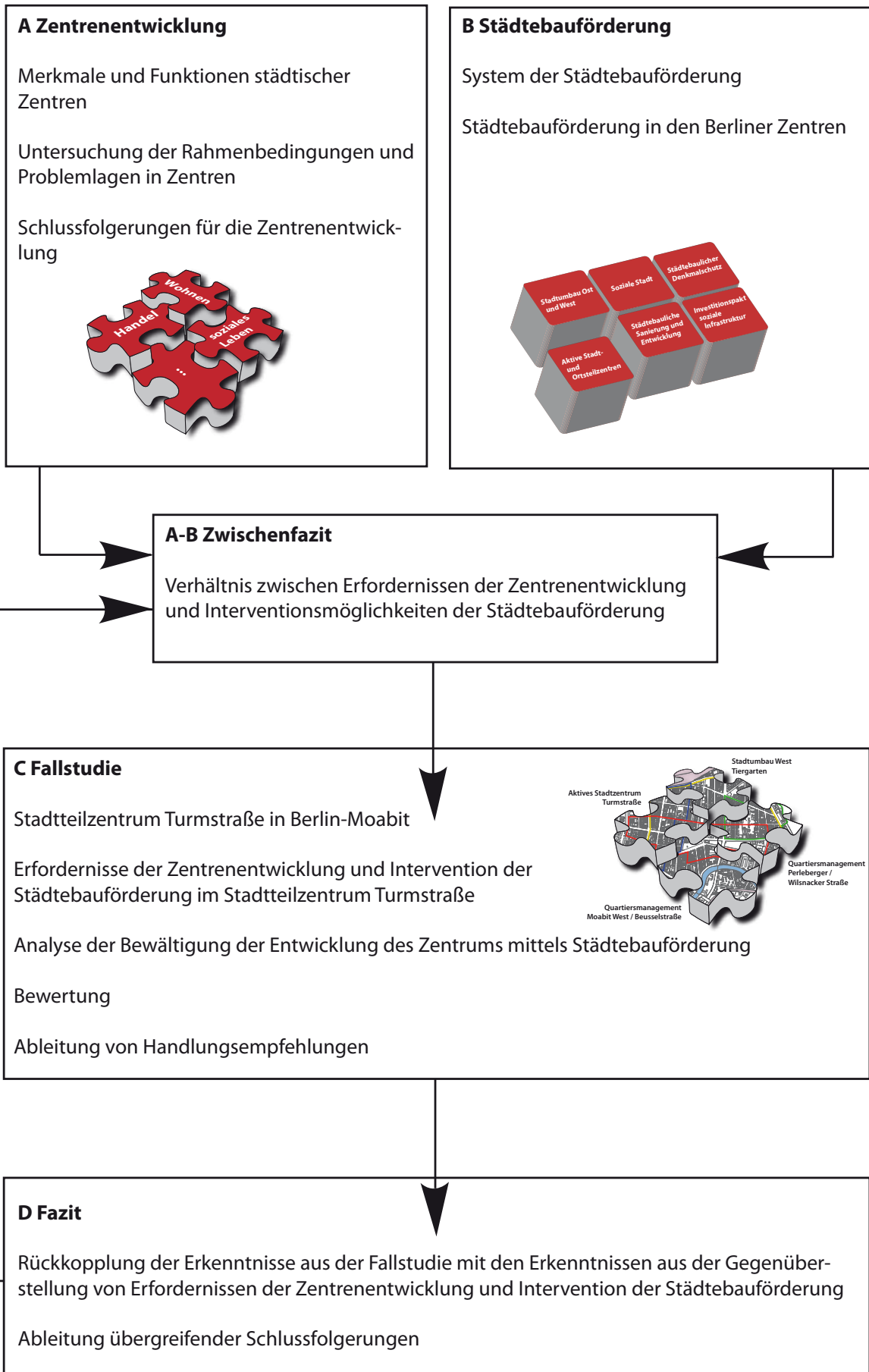
Es ist von Bedeutung Handlungsfelder und Aufgaben der Zentrenentwicklung zu definieren, da ein Zusammenwirken der Städtebauförderkulissen nur vor dem Hintergrund der Erfordernisse der Zentrenentwicklung beurteilt werden kann. Ein Schwerpunkt der Arbeit ist daher eine **umfassende thematische Analyse der Rahmenbedingungen und Probleme der Zentrenentwicklung**. Diese Schwerpunktsetzung ergab sich daraus, dass bisher keine zweckmäßige Zusammenstellung von Handlungsfeldern und Aufgaben der Zentrenentwicklung in der Fachliteratur zu finden ist (vorhandene Untersuchungen beschränken sich auf einzelne Aspekte der Zentrenentwicklung, vor allem auf den Einzelhandel) und somit eine eigene Analyse notwendig ist. In der Analyse werden Rahmenbedingungen und Problemlagen in der Entwicklung der Zentren untersucht und daraus Erfordernisse, Handlungsfelder und Aufgaben der Zentrenentwicklung abgeleitet. (Abschnitt A)

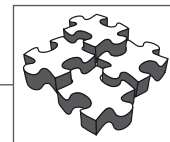
Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der **Untersuchung der Städtebauförderung in Berlin**. Dabei werden neben organisatorischen Rahmenbedingungen in einer räumlichen Analyse die räumliche Verteilung der Förderkulissen im Hinblick auf die Berücksichtigung der Zentren in der Städtebauförderung und die Konzentration von Programmen in Mehrfachförderkulissen untersucht. Zu diesem thematischen Schwerpunkt wurde zudem ein leitfadengestütztes Expertengespräch mit Frau Berning, Leiterin des Referats Stadterneuerung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, im April 2009 durchgeführt. (Abschnitt B)

Zweck des Zwischenfazit ist es, **beide Untersuchungsstränge zusammenzuführen und Erkenntnisse über das Verhältnis von Erfordernissen der Zentrenentwicklung und Interventionsmöglichkeiten der Städtebauförderung abzuleiten**. Daraus werden Aufgaben und Fragen an eine Fallstudie formuliert. (Zwischenfazit AB)

**Die Fallstudie dient der Vertiefung des grundsätzlich hergeleiteten Verhältnisses zwischen Erfordernissen der Zentrenentwicklung und Möglichkeiten der Städtebauförderung**. Sie wird zur Bestätigung theoretisch erarbeiteter Zusammenhänge und zur Ableitung von Anregungen zur Nutzbarkeit der Mehrfachförderkulisse im Kontext der Zentrenentwicklung herangezogen. Dazu wird ein Zentrum in einer Mehrfachförderkulisse, das Besondere Stadtteilzentrum Turmstraße in Berlin-Moabit, untersucht. Die lokalen Anforderungen an die Entwicklung des Zentrums und die dort bestehenden Kulissen der Städtebauförderung werden einander gegenübergestellt. Tatsächliche Nutzung und Nutzbarkeit der bestehenden Mehrfachförderkulisse für die Erfordernisse der Entwicklung des Zentrums werden untersucht und bewertet. Abschließend werden daraus Empfehlungen für die weitere Vorgehensweise auf lokaler Ebene abgeleitet. (Abschnitt C) Zur Vertiefung der lokalen Problemlagen im Zentrum Turmstraße sowie der Organisation und Durchführung der Städtebauförderung vor Ort wurde ein leitfadengestütztes Expertengespräch mit Stephan Lange, Mitarbeiter Fachbereich Stadtplanung der Abteilung Stadtentwicklung des Bezirksamts Mitte von Berlin, im Juni 2009 durchgeführt.

Im Fazit werden dann Erkenntnisse der Fallstudie mit den im Zwischenfazit AB aufgeworfenen





Erkenntnissen zum Verhältnis zwischen Erfordernissen der Zentrenentwicklung und Intervention der Städtebauförderung rückgekoppelt und **Schlussfolgerungen für die Zentrenentwicklung in Mehrfachgebietskulissen der Städtebauförderung** gezogen. (Abschnitt D)

### **Zur Erarbeitung wurden folgende Methoden angewandt:**

#### **Auswertung von Literatur**

Die Auswertung von Literatur ist die wichtigste Grundlage für die Untersuchung der Fragestellung im Rahmen der Arbeit. Dazu werden neben Fachbüchern, wissenschaftlichen Arbeiten und Aufsätzen in Zeitschriften auch Programm- und Förderrichtlinien von Bund und Ländern sowie Materialien der Förderkulissen im Untersuchungsgebiet der Fallstudie herangezogen. Eine Vielzahl der Dokumente kann, gerade auch wegen ihrer Aktualität, nur aus dem Internet bezogen werden.

#### **Expertengespräche**

Es wurden leitfadengestützte Expertengespräche durchgeführt. Aufgrund der regen Kontakte zu Experten aus Fachämtern etc. im Rahmen der unten angeführten Mitarbeit wurde auf eine Vielzahl an Interviews verzichtet und stattdessen eine Konzentration auf zwei umfassende Expertengespräche zu den Schwerpunkten Städtebauförderung in Berlin und Fallstudie Besonderes Stadtteilzentrum Turmstraße vorgenommen. Das Gespräch mit Maria Berning, Leiterin des Referats Stadterneuerung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, fand im April 2009 zu Fragen der Berliner Umsetzung der Städtebauförderung statt. Mit Stephan Lange, Mitarbeiter im Fachbereich Stadtplanung der Abteilung Stadtentwicklung des Bezirksamts Mitte von Berlin, wurde ein Gespräch zum Besonderen Stadtteilzentrum Turmstraße und dem Einsatz der Städtebauförderung in diesem Gebiet im Juni 2009 durchgeführt. Beide Gespräche wurden mitgeschnitten. Im Fall des Interviews mit Frau Berning wurden eine Abschrift des Mitschnitts erstellt und Kernaussagen zusammengefasst. Das Interview mit Herrn Lange wurde mitgeschnitten und in Kernaussagen zusammengefasst. Wegen ihrer Ausführlichkeit wird auf den Abdruck der Abschriften und Kernaussagen beider Interviews im Rahmen dieser Arbeit verzichtet. Im Anhang an diese Arbeit finden sich stattdessen die Interviewleitfäden.

Darüber hinaus hat es weitere Korrespondenzen zu Einzelfragen der Fallstudie mit Mitarbeitern des Bezirksamtes und der mit der Gebietsbetreuung beauftragten Büros gegeben.

#### **Teilnahme an Fachveranstaltungen**

Die Teilnahme an Fachveranstaltungen diente dem Informationsgewinn insbesondere zu Beginn der Untersuchung hinsichtlich aktueller Diskussionspunkte in Fragen der Zentrenentwicklung und der Veränderung des Systems der Städtebauförderung.

#### **Begehung**

Im Rahmen der Erarbeitung der Fallstudie haben Begehungen des Untersuchungsgebiets Turmstraße stattgefunden.

#### **Mitarbeit am Aktiven Stadtzentrum Turmstraße und an Vorbereitenden Untersuchungen**

Einen wesentlichen Beitrag zur Erarbeitung der Fragestellung und zum Informationsgewinn

lieferte die Mitarbeit an der Gebietsbetreuung des Aktiven Stadtzentrums Turmstraße und an der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen Turmstraße bei der BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH seit September 2008.

### **Grenzen der Arbeit**

Eine Konzentration auf die Bearbeitung der oben genannten Zielstellung geht notwendigerweise mit der Setzung von Grenzen einher, um der Komplexität des Themas Herr zu werden.

So findet im Rahmen dieser Arbeit keine grundsätzliche Auseinandersetzung mit dem System der Städtebauförderung statt. Zu diesem Thema gibt es bereits qualifizierte Untersuchungen wie z. B. hinsichtlich ihrer Erneuerung von KRÜGER 2008. **Die Städtebauförderung wird in dieser Arbeit als gegebener systemischer Rahmen hingenommen.** Erkenntnisse hinsichtlich der lokalen Ausgestaltung der Städtebauförderung auf Ebene des Untersuchungsgebiets und des Landes Berlin sind allerdings beabsichtigt.

Die **Betrachtung der Steuerung der Zentrenentwicklung beschränkt sich in dieser Arbeit auf das Instrument der Städtebauförderung.** Andere Steuerungsinstrumente wie Ansiedlungssteuerung mittels Zentrenplanung in Verbindung mit der Bauleitplanung stellen eigenständige Themen dar und werden nicht betrachtet. Auch hierzu finden sich einige gute Untersuchungen z. B. die von BUNZEL ET AL. 2009.

**Eine allgemeine Übertragbarkeit der Erkenntnisse dieser Untersuchung kann nur begrenzt erfolgen,** da die Zentrenstruktur, die spezifischen Problemlagen und die Ausgestaltung und Anwendung der Städtebauförderung innerhalb Deutschlands differieren. Allerdings kann die Untersuchung Impulse hinsichtlich der Entwicklung städtischer Zentren in Mehrfachförderkulturen liefern.



## A Städtische Zentren

*„Stadtzentren sind die Kristallisationspunkte des ökonomischen, kulturellen und sozialen Lebens der Städte.“*

(SENSTADT 2008 A: 2)

---







# 1 Städtische Zentren in der Stadtentwicklung

**Städtische Zentren sind seit jeher von einer räumlichen und funktionalen Zentralität geprägt:** Schon die frühzeitlichen und später die mittelalterlichen Städte verfügten über einen zentral in der Stadt gelegenen Bereich, der durch religiöse und öffentliche Nutzungen (Tempel, Kirche, Markt) sowie repräsentative Gebäude geprägt war. Kennzeichnend für diesen zentralen Bereich war zudem seine hervorgehobene Einordnung in das Straßenraster der Stadt. Der zentrale Bereich der Städte war Kern und Orientierungspunkt ihrer Entwicklung. Diesem Prinzip folgten auch spätere Stadtanlagen (z. B. der Barockzeit). Mit der Industrialisierung und der Entwicklung neuer Verkehrssysteme im 19. Jahrhundert kam es zu einem enormen Städtewachstum. Die Städte wuchsen über ihre mittelalterlichen Grenzen hinaus, Stadterweiterungen und Nebenzentren entstanden. (siehe auch HOTZAN 2004: 25 ff.) Polyzentrische Stadtstrukturen haben hier ihren Ursprung.

**Die (europäischen) Städte können hinsichtlich ihrer Zentralitätsstruktur in monozentrische und polyzentrische Städte differenziert werden** (dies sind gleichsam Modelle oder räumliche Leitbilder der Stadtentwicklung). Das Modell der polyzentrischen Stadt ist gekennzeichnet durch die Konzentration der Stadtentwicklung „innerhalb des Stadtgebiets auf ein System von Siedlungsschwerpunkten“ (SPIEKERMANN 1999: 39). Diese Siedlungsschwerpunkte sind hochverdichtet und stark nutzungsgemischt, ihre Verbindung erfolgt durch den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV). In diesem räumlichen Leitbild der Stadtentwicklung nimmt die Entwicklung von Subzentren in den Siedlungsschwerpunkten eine wichtige Rolle ein. Monozentrische Städte sind hingegen durch eine Konzentration der Verdichtung und der städtischen Funktionen auf einen zentral gelegenen Bereich gekennzeichnet. Dieses Modell ist eher für kleinere Städte kennzeichnend. (vgl. SPIEKERMANN 1999: 22ff.) In polyzentrisch strukturierten Städten haben Zentrenhierarchien mit einer Unterscheidung in Haupt- und Nebenzentren und dementsprechend verschiedenen Funktionszuweisungen eine wesentliche Bedeutung, in kompakten und monozentrischen Städten konzentriert sich die Entwicklung hingegen auf ein Stadtzentrum bzw. die Innenstadt. Beispiel einer Stadt mit stark ausgeprägter polyzentrischer Struktur ist Berlin.

**Die Charta von Athen von 1933 und deren Prämisse der Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen durch Entflechtung von städtischen Funktionsbereichen hatte Folgen für die Zentrenstrukturen in den Städten.** Der Umsetzung der nach dem Zweiten Weltkrieg aus der Charta entwickelten Leitbilder – der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ und der „autogerechten Stadt“ (mit einer funktionalen Zonierung der Städte, ihrer Entmischung und Entdichtung) – fielen vielfach auch polyzentrische Stadtstrukturen und die stark nutzungsgemischten und verdichteten Stadtzentren zum Opfer. **In den 1980er Jahren erfolgte eine Rückkehr zum Leitbild der traditionellen dichten Stadt mit polyzentrischen Strukturen.** Sie ist verbunden mit einer „kritischen Rekonstruktion“ des Stadtgrundrisses der europäischen Stadt, der Wiederherstellung von Nutzungs- und Funktionsmischung, der Zentrenstärkung durch Rücknahme der PKW-Verkehrswege und dem Aufbau von Fußgängerzonen.

Heute stehen städtische Zentren vor neuen Herausforderungen durch handelsstrukturelle,

aber auch demografische, ökonomische und gesellschaftliche Veränderungen, in deren Folge die Funktionen und Bedeutung der Zentren sowie polyzentrische Stadtstrukturen gefährdet sein können. Demgegenüber steht die gestiegene Bedeutung städtischer Zentren im Kontext einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die zum Ziel hat, eine weitere Siedlungsentwicklung in der Fläche, weiteren Flächenverbrauch und ein „Ausbluten“ der Kernstädte aufzuhalten. Attraktive und funktionsfähige städtische Zentren sind „wichtige Anknüpfungspunkte für die Innenentwicklung der Städte“ (vgl. DÜSTERHÖFT / EDELHOFF 2005: 17). Sie bieten einen spezifischen Vorteil des städtischen Lebens gegenüber dem Leben in oft monofunktionalen, suburbanen Standorten, was insbesondere vor dem Hintergrund von Schrumpfungsprozessen aufgrund des demografischen Wandels bedeutsam ist. Als funktionsfähige und leistungsfähige Nahversorgungsbereiche spielen Zentren besonders für die Versorgung weniger mobiler Bevölkerungsgruppen (wie Familien, Senioren) eine große Rolle. Unnötige Verkehre können durch kurze Wege vermieden werden. (vgl. DV 2007: 64 | BUNDESREGIERUNG 2004: 27ff.) Stadtzentren sind ein Motor der Stadtentwicklung, ihre Funktionsfähigkeit ist bedeutsam für das Gesamtgefüge und die Entwicklung einer Stadt. (SENSTADT 2008 A: 2 | TAGUNG BMVBS 2008: LÜTKE-DALDRUP)

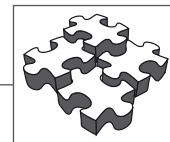
## 2 Städtische Zentren – räumliche und funktionale Definition

### Räumliche und städtebauliche Merkmale

Stadträumlich gesehen sind die städtischen Zentren Mittelpunkt eines sie umgebenden Quartiers, Stadtteils oder Mittelpunkt der gesamten Stadt. Sie sind **Verkehrsknotenpunkte**, gekennzeichnet durch eine sehr gute Erreichbarkeit für alle Verkehrsträger. Insbesondere bündelt sich in ihnen der öffentliche Nahverkehr. Historisch gesehen entstanden städtische Zentren oft an wichtigen Verkehrsachsen (an wichtigen Hauptverkehrs- oder Ausfallstraßen, an einem Bahnhof) und sind heute noch von ihnen strukturell und städtebaulich geprägt. So weisen z. B. Zentren an Radialen meist eine bandartige Struktur auf. (vgl. HAVEKOST ET AL. 1999: 20 | BODENSCHATZ ET AL. 2007: 3) Die räumlichen Kriterien verkehrliche Erschließung, Erreichbarkeit und Einzugsbereich sind für eine hierarchische Kategorisierung (z. B. im Rahmen der Zentrenplanung) neben funktionalen Kriterien von Bedeutung. (siehe dazu auch KÖNIG 2007: 9)

Städtische Zentren umfassen eine **komplexe Struktur öffentlicher Räume** (Straßenraum, Wege und Plätze, Grün- und Freiflächen). Sie verfügen meist über eine Aufweitung der Straßen bzw. Plätze. (vgl. BODENSCHATZ ET AL. 2007: 3) Die Struktur der öffentlichen Räume bildet den Kern des Zentrums, häufig ist sie als Geschäftsstraße mit Aufweitung in Form von Stadtplätzen und Grünflächen ausgebildet. Aber auch Fußgängerzonen können Zentrenkerne sein. Dies betrifft insbesondere auch die geplant angelegten Zentren von Großsiedlungen der 70 und 80er Jahre. Die Struktur öffentlicher Räume in den Zentren wird durch (z. T. historisch bedeutsame oder Stadtbild prägende) Gebäude gerahmt, in denen sich die Nutzungen des Zentrums befinden.

Ein weiteres wichtiges Merkmal städtischer Zentren ist ihre **bauliche Vielfalt**. Häufig ist diese



geprägt durch historische Gebäude und besondere Gestaltungs- und Architekturelemente der Gebäude. (vgl. BUNDESREGIERUNG 2008 B: 40 | HAVEKOST ET AL. 1999: 20)

Zentren sind gekennzeichnet durch eine im Vergleich zu den umgebenden Quartieren höheren **baulichen Dichte**. Es besteht eine hohe **Nutzungsdichte und -vielfalt**, auf engem Raum konzentrieren sich verschiedenste Einzelnutzungen. Damit einher geht die hohe „**menschliche Dichte**“ – in städtischen Zentren konzentriert sich die Bevölkerung (Bewohner, Arbeitende, Besucher), es sind Orte des öffentlichen Lebens. (vgl. HAVEKOST ET AL. 1999: 20)

### **Funktionen von Zentren**

Städtische Zentren sind Kernpunkte des alltäglichen Lebens und sind daher durch ihre Funktionen für die städtische Bevölkerung geprägt: Sie sind **Wohn- und Arbeitsort der Stadtbevölkerung und dienen ihr zur Versorgung durch Einzelhandel, aber auch durch soziale Infrastruktur, Kultur- und Freizeiteinrichtungen**. (vgl. SENSTADT 2008 A: 2) Damit ermöglichen sie auf abgegrenztem Raum Aktivitätskopplungen (vgl. HAVEKOST ET AL. 1999: 20), hervorstechendes Kennzeichen der Stadtzentren ist also ihre **Multifunktionalität**.

Aufgrund ihrer Multifunktionalität generieren Stadtzentren im Vergleich zum restlichen Raum der Stadt das meiste öffentliche Leben und sind daher Treffpunkte und Orte der Stadtöffentlichkeit und Kommunikation. (vgl. HAVEKOST ET AL. 1999: 20) Städtische Zentren sind symbolischer Mittelpunkt eines Stadtteils oder Quartiers und repräsentieren den Stadtteil oder das Quartier, sie wirken daher identitätsstiftend. (vgl. BODENSCHATZ ET AL. 2007:3)

Grundsätzlich sind alle Stadtzentren von einzelnen Funktionen (Wohnen, Arbeit, Versorgung mit Einzelhandel, Versorgung mit sozialer Infrastruktur, Freizeit und Kultur) gekennzeichnet, sie unterscheiden sich untereinander hinsichtlich der Quantität und Qualität der Einrichtungen und hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Stadtbewohner. (vgl. HAVEKOST ET AL. 1999: 21)

Leitfunktion der Stadtzentren im Zusammenspiel der verschiedenen Nutzungen und Funktionen ist die Versorgungsfunktion durch Einzelhandel und soziale Einrichtungen. Der Einzelhandel in den Zentren verfügt über eine starke Anziehungskraft, er zieht andere Funktionen an. (vgl. DÜSTERHÖFT / EDELHOFF 2005: 17 | WIEZOREK 2004: IV)

Genauere Kenntnisse über das Wirkungsgefüge in Zentren und zwischen Zentren und Quartier / Stadtteil, über Rahmenbedingungen und Probleme der Zentren sind für die Ableitung und Beurteilung von Erfordernissen der Zentrenentwicklung unabdingbar. Aufschluss darüber soll eine vertiefende Untersuchung der auf Zentren wirkenden Rahmenbedingungen im weiteren Verlauf der Arbeit liefern.

## 3 Zentrenstruktur und -planung in Berlin

### 3.1 Die Berliner Zentrenstruktur

Im Rahmen eines stadtweiten Zentrensystems werden Standorte und Zentren in verschiedene Zentrenstypen (nach Angebots- und Größenstruktur gestuft) eingeordnet. Kriterien sind dabei ihre quantitative Bedeutung, ihre Erreichbarkeit, ihre Angebotsqualität und -vielfalt sowie ihr Angebot an Einrichtungen, die soziale Bindungen an den Stadtteil ermöglichen. (vgl. HAVEKOST ET AL. 1999: 27) Das Prinzip der städtischen Zentrenhierarchie ist die Anwendung der „Theorie der zentralen Orte“ auf die Stadtlandschaft. (vgl. HOTZAN 2004: 168)

Das **Berliner Zentrensystem ist gekennzeichnet durch eine polyzentrale Struktur**, dessen Zentren einer hierarchisch gegliederten Kategorisierung unterliegen. Die innerstädtischen Bezirke und Zentren haben in diesem System eine größere Bedeutung als die äußeren. Die Berliner Hierarchie enthält die Abstufungen der Zentren in

- Zentrenbereiche,
- Hauptzentren,
- Besondere Stadtteilzentren,
- Sonstige Stadtteilzentren,
- Ortsteilzentren und
- Wohngebietszentren.

Ziel der Berliner Stadtentwicklungsplanung ist der Erhalt dieser Struktur. (vgl. SENSTADT 2005 A: 22ff.)

Berlin verfügt über eine bipolare Citystruktur: Es existieren **zwei Zentrenbereiche**. Diese werden oft auch als City West und City Ost/Historische Mitte bezeichnet und sind gekennzeichnet durch Stadtbild prägende Gebäude und als Standorte zentraler administrativer, kultureller und kommerzieller Einrichtungen. Dort befinden sich z. B. das Berliner Rathaus, wichtige historische Gebäude, wichtige Repräsentanzen von Unternehmen und Institutionen, Museen, Theater. Der Einzugsbereich umfasst Stadt und Umland. Die stadtweite, regionale und überregionale Erreichbarkeit zeigt sich auch in der Verkehrsinfrastruktur, die eine Pkw-Erreichbarkeit über die zentrale Lage im Hauptstraßennetz und eine ÖPNV-Erreichbarkeit über die Lage an jeweils einem Fernbahnhof und Anschluss an diverse S-Bahn-, U-Bahn-, Bus- und (in der City Ost) Straßenbahnlinien gewährleistet. Das Einzelhandelsangebot der Zentrenbereiche umfasst hochwertige, spezialisierte und innovative Angebote. Der Schwerpunkt liegt auf Waren des längerfristigen Bedarfs. Die Zentrenbereiche sind die Orte höchster Zentralität in der Stadt. Es besteht eine hohe Arbeitsplatz- und Publikumsdichte, aber eine vergleichsweise geringe Einwohnerdichte. (vgl. HOTZAN 2004: 168ff. | SENSTADT 2005 A: 22ff. | SENWAF / GDE 2004: 9)

Die **innerstädtischen Subzentren wie Hauptzentren, Besondere Stadtteilzentren, Stadtteilzentren und Ortsteil- und Wohngebietszentren** weisen dagegen in Abstufungen eine deutlich geringere Zentralität auf. Sie haben eine geringere Arbeitsplatzdichte, aber eine höhere Sied-



lungsdichte als die Zentrenbereiche. Ihre Kategorisierung wird hinsichtlich der Reichweite ihres Einzugsgebiets vorgenommen, es umfasst je nach Hierarchiestufe unterschiedlich große Bereiche des Stadtgebiets wie Bezirk, Stadtteil oder Ortsteil, dessen Mittelpunkt sie sind. Hauptzentren haben ein Einzugsgebiet, das über ihren Bezirk hinausgeht und auch Teile des Umlands umfassen kann. Besondere Stadtteilzentren haben ebenfalls ein über den Bezirk hinausgehendes Einzugsgebiet, es kann Teile angrenzender Bezirke sowie des angrenzenden engeren Umlands umfassen. Die Einzugsgebiete der Stadtteilzentren sind hingegen auf Teile ihres Stadtteils beschränkt, die der Ortsteil- und Wohngebietszentren auf den entsprechenden Ortsteil oder das Wohngebiet. Die Pkw-Erreichbarkeit wird bis auf die Ortsteil- und Wohngebietszentren über bedeutende Hauptverkehrsstraßen gewährleistet. Die ÖPNV-Erreichbarkeit nimmt mit der Hierarchiestufe und der damit verbundenen Größe des Einzugsgebiets ab. Ebenso nehmen Vielfalt und Bedeutung des Angebots in den Zentren mit der Hierarchiestufe ab, das betrifft sowohl die Ausstattung mit öffentlichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie Dienstleistungsangeboten, als auch die Vielfalt des Branchenmix, des Einzelhandelsangebots, der Freizeit- und Gastronomieangebote. Der Anteil von Waren des periodischen Bedarfs (tägliche Versorgung z. B. mit Nahrungs- und Genussmitteln) spielt in den kleineren städtischen Subzentren eine größere Rolle als in den Hauptzentren oder gar in den Zentrenbereichen. Dort haben Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs (wie z. B. Bekleidung) einen höheren Anteil am Angebot. Mit Abnahme der Größe und Bedeutung der Zentren sinken die Größe der Vertriebsformen und die Verkaufsfläche. Vertriebsformen der Nahversorgung wie Supermärkte und Verbrauchermärkte, kleinteiliger Facheinzelhandel und Discounter nehmen zu. Das Preisniveau sinkt mit abnehmender Hierarchiestufe. (vgl. HOTZAN 2004: 168ff. | SENSTADT 2005 A: 22ff. | SENWAF / GDE 2004: 9f.)

Die folgende *Tabelle 1* gibt einen umfassenden Überblick über die Abstufungen der Berliner Zentrenhierarchie und deren Merkmale hinsichtlich Lage, Erreichbarkeit, Ausstattung und Einzelhandel.

**Tabelle 1: Berliner Zentrenhierarchie – Abstufungen und Merkmale**

Julia Kroll nach SENSTADT 2005 A: 25

Zentrentyp → Merkmale ↓	Zentrenbereiche	Hauptzentren	Besondere Stadtteilzentren	Stadtteilzentrum	Ortsteilzentrum	Wohngebietszentrum
<b>Räumliche Merkmale (Erreichbarkeit / Lage)</b>	Sehr gute auch überregionale Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und motorisiertem Individualverkehr (MIV)	Sehr gute auch regionale Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV	Gute stadtbezogene Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV	Meist gute stadtbezogene Erreichbarkeit mit ÖPNV und MIV	Erreichbarkeit von außerhalb des Quartiers mit MIV und ÖPNV nur in geringem Maße	Erreichbarkeit von außerhalb des Quartiers mit MIV und ÖPNV nur in geringem Maße
<b>Funktionale Merkmale / Ausstattung</b>	Öffentliche Einrichtungen der Regierung, der Verwaltung, der Wirtschaftsverbände, große Bildungseinrichtungen wie z. B. Universität oder Fachhochschule  Verschiedene kulturelle Angebote wie Theater, Museen, Bibliotheken usw.  Vielseitiges Dienstleistungsangebot und repräsentative Firmenvertretungen  Vielseitiges Freizeit- und Gastronomieangebot	Öffentliche Einrichtungen des Bezirks, der Wirtschaftverbände, Bildungseinrichtungen wie z. B. Schulen  Verschiedene kulturelle Angebote wie Theater, Museen, Bibliotheken usw.  Vielseitiges Dienstleistungsangebot und Firmenvertretungen  Abnahme der Vielseitigkeit von Freizeit-, Gastronomieangebot	Öffentliche Einrichtungen des Bezirks, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen  kulturelle Angebote wie Kleinkunstbühnen, Bibliothek  Dienstleistungsangebot wie Arztpraxen, Banken, Anwaltskanzleien	Kulturelle Angebote wie Veranstaltungsräume und Bibliothek  Dienstleistungsangebot wie Arztpraxen, Banken, Anwaltskanzleien	Kulturelle Angebote kaum vorhanden  Kaum Dienstleistungsangebot	Kulturelle Angebote kaum vorhanden  Kaum Dienstleistungsangebot





Zentrentyp → Merkmale ↓	Zentrenbereiche	Hauptzentren	Besondere Stadtteilzentren	Stadtteilzentrum	Ortsteilzentrum	Wohngebietszentrum
Qualitative Merkmale des Einzelhandels	Vollständiger Branchenmix im Einzelhandel	Vollständiger Branchenmix im Einzelhandel	unvollständiges Einzelhandelsangebot	unvollständiges Einzelhandelsangebot	Überwiegend nahversorgungsorientiertes Einzelhandelsangebot	Rein nahversorgungsorientiertes Einzelhandelsangebot
	Anteil Waren des periodischen Bedarfs (z. B. Nahrungs- und Genussmittel) zunehmend Anteil Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs (z. B. Bekleidung) abnehmend					
Quantitative Merkmale des Einzelhandels	breites Angebot an Luxusgütern	Angebot an Luxusgütern	Verschiedene Vertriebsformen z. B. Warenhäuser, Verbrauchermärkte, Filialisten, Fachmärkte, Discounter, Facheinzelhandel	Abnahme der Größe der Vertriebsformen ↑ Zunehmend Vertriebsformen der Nahversorgung wie Supermärkte und Verbrauchermärkte, kleinteiliger Facheinzelhandel, Discounter		
	Verschiedene Preislagen, verschiedene Zielgruppen	Verschiedene Preislagen, verschiedene Zielgruppen	Niedriges und mittleres Preisniveau	Überwiegend niedriges Preisniveau	Meist niedriges Preisniveau	Meist niedriges Preisniveau
Beispiele	Mehr als 100.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	Mehr als 50.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	20.000 bis 50.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	10.000 bis 20.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	5.000 bis 10.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche	Unter 5.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche
	Historische Mitte	Müllerstraße	Turmstraße	Badstraße	Siemensstadt	



### 3.2 Zentrenplanung in Berlin

Ziel der Berliner Stadtentwicklungsplanung ist der Erhalt der oben dargestellten Zentrenstruktur. Dazu wird ein **gesamtstädtischer sektoraler Stadtentwicklungsplan (aktuell SteP „Zentren 2020 – Standorte für Einzelhandel und Freizeit“)** aufgestellt, der durch bezirkliche Zentrenkonzepte ergänzt wird. Zentrenplanung als sektoraler Bestandteil der Stadtentwicklungsplanung ist hauptsächlich auf die funktionale Betrachtung der Zentren und ihrer Verteilung in der Stadt hinsichtlich ihrer Einzelhandels- und Versorgungsfunktion beschränkt. Der SteP „Zentren 2020 – Standorte für Einzelhandel und Freizeit“ ist ein informeller Plan, der den Flächennutzungsplan räumlich und handlungsorientiert im Hinblick auf die Zentren ergänzt und präzisiert (vgl. SENSTADT 2005 A: 12).<sup>1</sup> Direkte Steuerungswirkungen kann diese Planung erst in Verbindung mit bauleitplanerischen Instrumenten entfalten, z. B. der Aufstellung einfacher Bebauungspläne zur Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 9 Abs. 2a Baugesetzbuch (BauGB). Der SteP Zentren wird regelmäßig fortgeschrieben, was aufgrund der dynamischen Entwicklungen im Einzelhandel erforderlich ist. Diese Fortschreibung beinhaltet auch eine regelmäßige Untersuchung des Handlungsbedarfs in den Zentren. (vgl. SENSTADT 2007: 3)

**Ziele der Berliner Stadtentwicklungsplanung für die Zentren sind „die Sicherung der Grundversorgung, die Erhaltung und Stärkung der innerstädtischen Zentren sowie die stadtvträgliche Integration großflächiger Einzelhandels- und Freizeiteinrichtungen“** (SENSTADT 2005 A: 12). Diese Ziele werden auf zwei verschiedenen Handlungsebenen verfolgt:

Zum einen wird die Stadtentwicklungsplanung **als Steuerungsinstrument hinsichtlich der Ansiedlung neuer Einzelhandels- und Freizeiteinrichtungen eingesetzt**: Es werden räumliche, quantitative und qualitative Entwicklungskorridore für die bestehenden Zentren sowie mögliche geeignete Standorte für nicht zentrenintegrierbare Vorhaben festgelegt. Zwischen den bereits erläuterten Hierarchiestufen besteht eine Aufgabenteilung, die durch die Orientierung an definierten Verkaufsflächenobergrenzen und -entwicklungspotenzialen sowie Sortiments- und Angebotskriterien für diese Stufen erhalten werden soll.<sup>2</sup> Auf dieser Grundlage kann die Standortwahl neuer Einrichtungen gelenkt, die Dimensionierung ihrer Standorte und deren Integration in bestehende Zentren erreicht werden. Die Verträglichkeit neuer Einrichtungen und Nutzungen mit der bestehenden Zentrenstruktur und dem Ziel der wohnungsnahen Grundversorgung soll auf diesem Weg durchgesetzt werden. Zudem ist eine Lenkung nicht zentrenintegrierbarer Vorhaben auf geeignete Standorte in der Stadt möglich.

Eine zweite Handlungsebene umfasst die **Stärkung und Stützung bestehender Zentren**, dies erfolgt im SteP Zentren durch die Festschreibung des Handlungsbedarfs in den einzelnen Zen-

<sup>1</sup> Im Unterschied zu den meisten Gemeinden ist in Berlin die Stadtentwicklungsplanung sektoral gegliedert und auf der Ebene des Flächennutzungsplans angesiedelt. Sie konkretisiert diesen durch Festsetzung räumlicher und zeitlicher Prioritäten zur Flächeninanspruchnahme und erforderliche Maßnahmen in den Themenfeldern. (vgl. SENSTADT I)

<sup>2</sup> Die Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) enthalten eine ortsspezifische Sortimentsliste in zentren-, nichtzentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente, die für die Definition und Hierarchie der Zentrentypen herangezogen wird. Zu zentrenrelevanten Sortimenten gehören u. a. Nahversorgungssortimente wie Nahrungsmittel und Getränke, aber auch Bekleidung, Haushaltsgegenstände, elektrische Geräte etc. (siehe auch AV EINZELHANDEL Anhang 1 S. 2966)



Die folgende Abbildung zeigt die räumliche Konzeption des Berliner Zentrensystems.

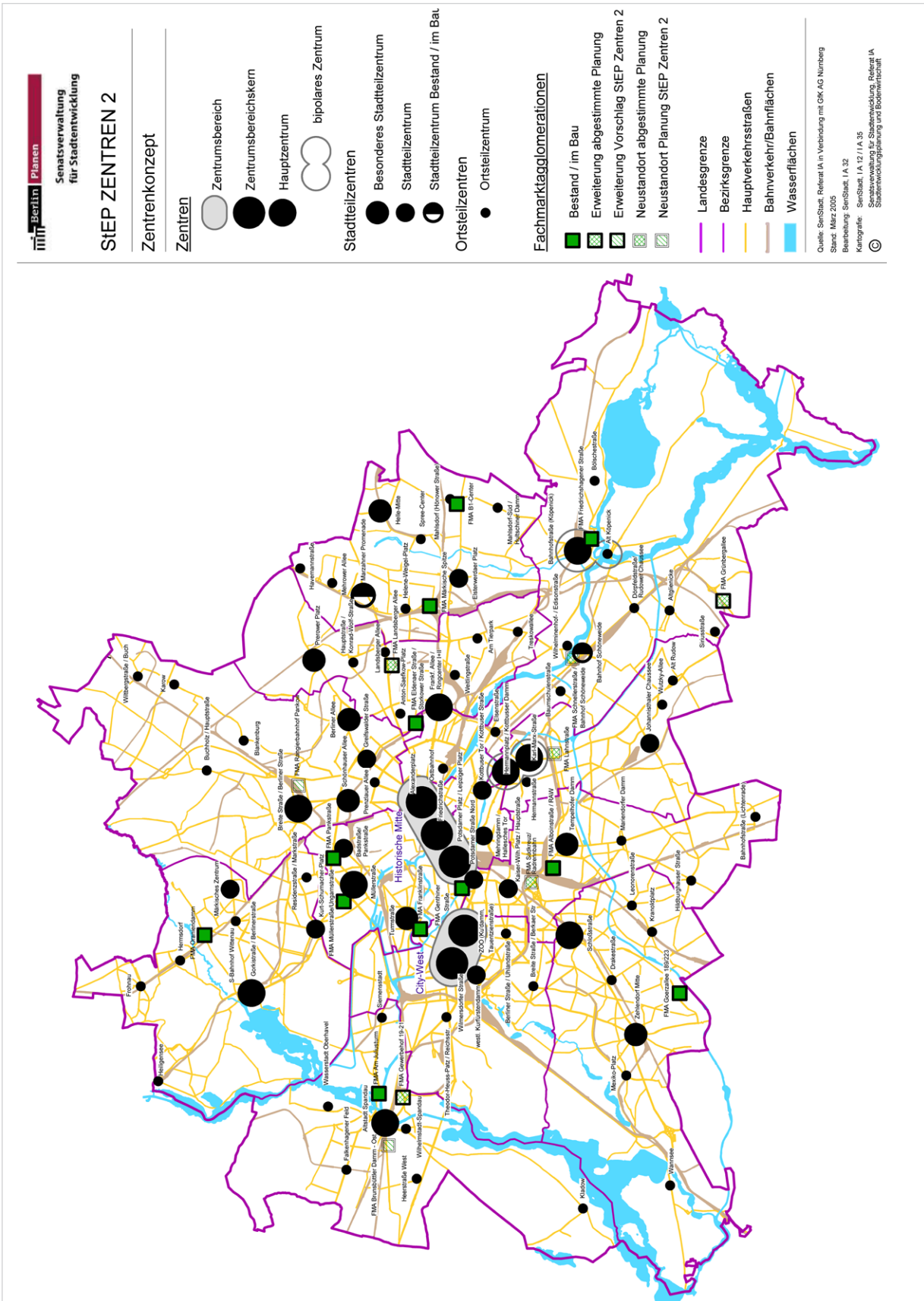


Abbildung 1: Zentrenkonzept StEP Zentren 2020  
 SENSTADT 2005A

tren und dazugehörigen Maßnahmenvorschlägen. Den Möglichkeiten der Zentrenplanung sind allerdings auch Grenzen gesetzt. Sie bestehen aufgrund nicht beeinflussbarer struktureller Entwicklungen wie Konzentrations- und Filialisierungsprozessen im Einzelhandel, aufgrund der Unmöglichkeit einer grundsätzlichen Untersagung bestimmter Betriebsformen und aufgrund fehlender Einflussmöglichkeiten auf Betreiber solcher Einrichtungen hinsichtlich Marketing, Betrieb oder Mietentwicklung. (vgl. SENSTADT 2005 A: 12ff.)

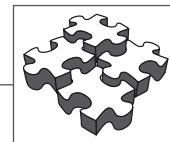
Ergänzt wird der Stadtentwicklungsplan Zentren durch bezirkliche Zentrenkonzepte. Sie werden auf Grundlage des gemeinsam von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und den Bezirken erarbeiteten Orientierungsrahmens (Arbeitsgrundlage zur Erstellung bezirklicher Zentrenkonzepte) aufgestellt. Sie ergänzen den SteP Zentren hinsichtlich der Abgrenzung und des Profils der Zentren und hinsichtlich des örtlichen Netzes der Nahversorgungszentren. Ihre Aufgabe ist somit in erster Linie die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung. (vgl. SENSTADT 2007: 3ff.)

## 4 Entwicklung städtischer Zentren – Rahmenbedingungen und Probleme

Im folgenden Abschnitt wird untersucht werden, welche Erfordernisse an die Entwicklung von Zentren zu stellen sind. Eine inhaltliche Bestimmung des Wirkungsgefüges in Zentren sowie von Handlungsfeldern und Aufgaben ihrer Entwicklung ist erforderlich. Der Fachliteratur kann keine umfassende Zusammenstellung der Handlungsfelder und Aufgaben der Zentrenentwicklung entnommen werden. Das macht es erforderlich, in einer eigenen Analyse die Rahmenbedingungen, denen städtische Zentren unterliegen und daraus resultierende Problemlagen zu untersuchen. Anschließend wird die Situation der Berliner Zentren kurz vorgestellt. Im Ergebnis der Analyse werden das Wirkungsgefüge dargestellt und Erfordernisse, Handlungsfelder und Aufgaben der Zentrenentwicklung definiert.

Bezugspunkte der Analyse von Rahmenbedingungen und Problemlagen sind die räumlichen, städtebaulichen und funktionalen Merkmale der Zentren:

- Das Untersuchungsfeld **Einzelhandel** basiert auf der Versorgung mit Einzelhandel als der Leitfunktion städtischer Zentren.
- Das Untersuchungsfeld **Wohnen** basiert auf der Funktion städtischer Zentren als Wohnstandort.
- Die Funktion von Zentren als Unternehmens- und Arbeitsplatzstandort ist Ausgangspunkt des Untersuchungsfelds **Wirtschaft / Arbeit**.
- Das Untersuchungsfeld **soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur** nimmt die Funktion der Zentren zur Versorgung der Bevölkerung mit ebendiesen Angeboten in den Blick.



- Die Untersuchung von **Erreichbarkeit und Verkehr** bezieht sich auf Charakterisierung städtischer Zentren als Verkehrsknotenpunkte.
- Die zentrenkennzeichnende komplexe Struktur öffentlicher Räume ist Bezugspunkt für das Untersuchungsfeld **Öffentliche Räume**.
- Das Untersuchungsfeld **Akteure** ist nicht den räumlichen, städtebaulichen und funktionalen Merkmalen der Zentren entlehnt, basiert aber auf der wesentlichen Bedeutung von Akteuren und Akteursstrukturen für die Stadtentwicklung.

## 4.1 Einzelhandel

Der Einzelhandelsmarkt ist in den letzten Jahrzehnten von **gravierenden strukturellen Veränderungen des Angebots, aber auch der Nachfrage gekennzeichnet**, die sich massiv auf städtische Zentren auswirken.

Es werden immer neue Betriebsformen entwickelt, die über eine zunehmende Angebotsvielfalt und Produktdifferenzierung verfügen. Damit geht eine **Zunahme der Flächengrößen und der Organisationsgrade der Einzelhandelsbetriebe** einher. (vgl. dazu WIEZOREK 2005: 20 | BUNDESREGIERUNG 2004: 29) Neue großflächige Betriebsformen sind z. B. Einkaufscenter, Factory-Outlet-Center und Fachmärkte. Aufgrund ihrer Größe sind viele dieser Betriebsformen notwendigerweise auf eine überlokale Kundschaft orientiert, womit bestimmte Standortanforderungen hinsichtlich der Erreichbarkeit mit dem Auto einhergehen wie z. B. ein zusätzlicher Flächenbedarf für Parkplätze.<sup>3</sup> (vgl. BODENSCHATZ ET AL. 2007: 6) Folge ist die Realisierung dieser Einzelhandelsformen in nicht integrierten Lagen am Stadtrand, vor allem aber auch in nicht integrierten innerstädtischen Lagen und somit die Entstehung von Konkurrenz zu den traditionellen Zentren.<sup>4</sup> (vgl. PÄTZOLD 2007)

Nicht nur die Angebotsvielfalt der neuen und großflächigen Einzelhandelsformen stellt eine Konkurrenz für die traditionellen Einzelhandelsbetriebe dar, sondern insbesondere auch ihr Organisationsgrad: So verfügen die einheitlich geplanten Einzelhandelseinrichtungen wie Einkaufscenter über ein professionelles Management, ausreichend Parkraum sowie ein Budget für Marketing, Sicherheit und Sauberkeit. Diesem Professionalisierungsgrad können klassische Geschäftsstraßen in städtischen Zentren mit ihren oft ehrenamtlich arbeitenden Standort- und

<sup>3</sup> Ein üblicher „Vollversorger“ (Supermarkt wie z. B. Edeka-Aktiv Markt) hat eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>, verfügt über ein Einzugsgebiet von 8.000 - 9.000 Einwohner und benötigt 80 bis 100 ebenerdige Parkplätze. (vgl. Dv 2007: 148f.)

<sup>4</sup> Eine planungsrechtliche Steuerung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit Hilfe des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung ist erst ab einer gewissen Verkaufs- bzw. Geschossfläche möglich (Großflächiger Einzelhandel). Viele Discounter wie z. B. Aldi bleiben in der Regel unter dem Schwellenwert für großflächigen Einzelhandel, ihre Ansiedlung ist daher kaum steuerbar. (vgl. Dv 2007: 149) Als großflächige Einzelhandelsbetriebe definiert die Baunutzungsverordnung (BauNVO) Betriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> (§ 11 Abs. 3 BauNVO). In der aktuellen Rechtsprechung wird von negativen Auswirkungen und dementsprechender Einordnung des Betriebs als großflächiger Einzelhandel ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ausgegangen (Dv 2007: 149). Großflächige Einzelhandelsbetriebe unterliegen aufgrund ihrer Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung planungsrechtlicher Steuerungsmöglichkeiten. (AV EINZELHANDEL i.V. mit § 11 Abs. 3 BauNVO) So können die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe untersagt oder in Verbindung mit Einzelhandelskonzepten der Städte und Gemeinden Bebauungspläne aufgestellt werden, mit denen die Zulässigkeit bestimmter Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden kann.



Werbegemeinschaften nicht nachkommen. (vgl. dazu PÄTZOLD 2007 | HEISS 2006: 18)

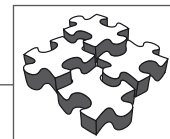
Die Bedeutung der Konkurrenz durch diese neuen Einzelhandelseinrichtungen reicht weit über die oft dargestellte Problematik der Konkurrenz zwischen traditionellem Einzelhandel in den Innenstädten und Stadtzentren auf der einen Seite und Einkaufszentren auf der grünen Wiese auf der anderen Seite hinaus: Ein Großteil der über 400 Einkaufszentren in Deutschland befindet sich in den Innenstädten und Stadtteilen und steht somit in direkter räumlicher Konkurrenz zum dortigen traditionellen Einzelhandel in den städtischen Zentren. (vgl. PÄTZOLD 2007)

**Im Einzelhandel finden zudem Konzentrationsprozesse statt:** Im Lebensmittel-, Textil-, Drogerie-, Baumarkt- und Möbelmarktbereich verteilt sich ein Großteil des Umsatzes auf einige wenige große Unternehmen und Ketten, der Filialisierungsgrad steigt. Folge der Konkurrenz durch großflächige, betriebswirtschaftlich optimierte, einheitlich gemanagte Betriebsformen in z. T. nicht integrierten Lagen ist ein **zunehmender Verdrängungs- und Umverteilungsprozess** zugunsten ebendieser Betriebsformen, der zu einem Rückgang der traditionellen Einzelhandelsformen wie inhabergeführten Geschäften führt. (vgl. BUNDESREGIERUNG 2004: 29 | PÄTZOLD 2007)

Gesellschaftliche Veränderungen tragen ihren Teil zu den veränderten Rahmenbedingungen des Einzelhandels bei: So hat sich in den letzten Jahrzehnten das **Einkaufs- und Freizeitverhalten stark verändert** – das Zeitbudget für Freizeit nimmt zu, während Versorgungseinkäufe unter einer geringen Bereitschaft Zeit aufzuwenden leiden. (vgl. SENSTADT 2005 A: 13) Aus diesen Gründen besteht die Nachfrage bzw. das Bedürfnis der Kunden nach einem wöchentlichen Großeinkauf z. B. in einem multifunktionalen Einkaufszentrum, das alle Bedürfnisse befriedigen kann. (vgl. WIEZOREK 2004: 1) Die steigende Mobilität und der größere Aktionsradius eines Großteils der Bevölkerung verstärken den Bedeutungsverlust des kleinflächigen, wohnortnahen Einzelhandels. Folge dieser Entwicklungen ist eine immer stärkere Konkurrenz für die traditionellen, meist wenig flexiblen Einzelhandelsformen wie die inhabergeführten Fachgeschäfte in den gewachsenen Geschäftslagen der Zentren.

Neben diesen strukturellen Veränderungen des Einzelhandelsmarktes finden auch Veränderungen auf der **Nachfrageseite** statt, die Einfluss auf die Entwicklung der Zentren haben: Es ist eine **Stagnation bzw. ein Rückgang der Kaufkraft und des Umsatzes** zu verzeichnen. Niedrige Kaufkraft- und Umsatzentwicklung in den Zentren verstärken die Effekte der im Zuge der strukturellen Veränderungen des Einzelhandelsmarktes stattfindenden Konzentrations- und Umverteilungsprozesse zu Lasten weniger konkurrenzfähiger Standorte. (vgl. WIEZOREK 2004: 1)

Die zunehmende Verdrängungs- und Umverteilungsprozess zugunsten großflächiger Betriebsformen und die niedrige Kaufkraft- und Umsatzentwicklung führen zu einer Zunahme der Leerstände in nicht konkurrenzfähigen Zentren. Damit setzt eine Abwärtsspirale ein (*siehe Abbildung 4*): Die Zunahme der Leerstände geht mit einer Ausdünnung der Branchenstruktur, einer allgemeinen Banalisierung des Angebots sowie Imageverlusten einher. Attraktivitäts- und Imageverluste haben den Rückzug weiterer Unternehmen, weitere Leerstände und (öffentliche und private) Desinvestition zur Folge. Damit verbunden ist das Risiko der Verödung beste-



hender innerstädtischer Geschäftslagen und städtischer Zentren z. T. auch ganzer Innenstädte. Hinzu können lokal konkrete Probleme wie die Aufgabe von Kaufhäusern in zentralen Lagen etc. treten. (vgl. PÄTZOLD 2007) Städtische Subzentren werden in der Konkurrenz zur City, zu innerstädtischen Einkaufszentren sowie zu Einrichtungen in nicht integrierten Lagen aufgerieben, sie verlieren an Qualität, Aufgaben und Funktionen, Image und Bedeutung. (vgl. BODENSCHATZ ET AL. 2007: 6) Räumliche Konsequenzen der Veränderungen im Einzelhandel sind daher u. a. die Gefährdung der Zentrenstruktur und der wohnungsnahen Versorgung.



Abbildung 2: Downtrading-Prozess

WIEZOREK 2005: 20

► In Folge der Konkurrenz durch großflächige, betriebswirtschaftlich optimierte, einheitlich gemanagte Betriebsformen in z. T. nicht integrierten Lagen kommt es zu Verdrängungs- und Umverteilungsprozessen zugunsten ebendieser Betriebsformen. Die niedrige Kaufkraft- und Umsatzentwicklung in den Zentren verstärkt diese Prozesse zu Lasten weniger konkurrenzfähiger Zentren. Es kommt es zu einem Rückgang der traditionellen Einzelhandelsformen und inhabergeführten Geschäfte, was letztlich zu einer Erosion des Einzelhandels in den gewachsenen Zentren führt. Damit verbunden ist eine Abwärtsspirale aus Funktions-, Image- und Bedeutungsverlusten der betroffenen Zentren und letztlich eine Gefährdung der gesamtstädtischen Zentrenstruktur.

## 4.2 Wohnen

Das Wohnen ist von Entwicklungen betroffen, die zum einen mit wesentlichen Veränderungen der sozialräumlichen Strukturen der Städte zu tun haben und zum anderen mit den veränderten Anforderungen an das Wohnen und die spezifische städtische Wohn- und Lebensqualität.

In den letzten Jahrzehnten hat sich eine **sozialräumliche Fragmentierung der Städte** entwickelt. Dafür gibt es verschiedene Ursachen: indirekte Segregation durch sozial selektive Wanderungsbewegungen oder direkte Segregation durch das „Abrutschen“ eines relativ homogenen Quartiers aufgrund einer, den Großteil der Bewohnerschaft treffenden, negativen Entwicklung (z. B. Arbeitslosigkeit aufgrund von Werksschließung). Die Folge ist eine **Konzentration sozial schwacher oder benachteiligter Bevölkerung in bestimmten Quartieren**. Es entsteht ein sozi-

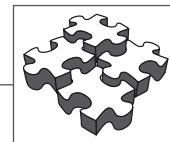
ales Gefälle in der Stadt zwischen den einzelnen Stadtvierteln und somit eine sozialräumliche Fragmentierung der Stadt. Vernachlässigung und Verfallserscheinungen von Gebäuden und öffentlichen Räumen aufgrund geringer oder fehlender Gewinnerwartungen und sinkender kommunaler Handlungsspielräume sowie ein negatives Image verstärken diese Abwärtsentwicklung. Die Quartiere und ebenso deren Zentren geraten in eine immer schlechtere Ausgangsposition in Konkurrenz zu anderen Quartieren und Zentren. (vgl. KURTH 2004: 57ff.)

Städtische Zentren stehen in enger Wechselbeziehung zu den sie umgebenden (Wohn-)Quartieren. Benachteiligte bzw. problematische, belastete Stadtteile sind oftmals die dicht bebauten, z. T. ehemals industriell geprägten Quartiere und Arbeiterviertel im inneren Stadtbereich oder die großen Wohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre. Diese Stadtteile sind zugleich Standorte von städtischen Subzentren. **„Zwischen den sozialen Problemen dieser Stadtquartiere und der schwierigen Situation ihrer traditionellen Stadtteilzentren muss also in vielen Fällen ein kausaler Zusammenhang angenommen werden.“** (KÖNIG 2007: 17) Zum Beispiel ist mit der Abwanderung einkommensstarker Schichten in andere Stadtteile und Zuwanderung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen ein Absinken der Kaufkraft im Gebiet verbunden – mit negativen Folgen für das Zentrum. (vgl. KÖNIG 2007: 17) Die Veränderung der Bevölkerungsstruktur und der Kaufkraftverlust spiegeln sich in einer Veränderung des Branchenmix, einer Banalisierung des Angebots, in Leerständen etc. wieder. Es setzt die schon beschriebene Abwärtsspirale aus Umsatzrückgang, Geschäftsschließungen, Desinvestition, Attraktivitätsverlust, weiterem Umsatzrückgang etc. ein.

**Die spezifische lokale Wohn- und Lebensqualität in den Zentren kann zur Abwanderung einkommensstärkerer sozialer Schichten und somit zur sozialen Entmischung beitragen:** Oft befinden sich städtische Subzentren an großen, stark befahrenen Hauptstraßen und sind stark verkehrsbelastet. Die Gebäude und öffentlichen Räume befinden sich häufiger in einem vergleichsweise schlechten baulichen Zustand. In den Zentren ist der Anteil nicht modernisierter Gebäude höher, die Wohnungen haben niedrigere Wohnstandards. (vgl. KÖNIG 2007: 17 | TAGUNG BMVBS 2008: WACHTEN 2008)

**Eine Wiederentdeckung der Innenstädte und insbesondere der städtischen Zentren als Wohnorte,** gerade auch für die Bevölkerungsgruppen, für die eine wohnortnahe Versorgung mit Einzelhandel und Dienstleistungen und ein ausreichendes Angebot an Infrastruktur eine wichtige Rolle spielt – Familien und Senioren<sup>5</sup> – kann eine Chance für die Zukunft der städtischen Zentren darstellen. Voraussetzung dafür sind entsprechende Wohn- und Lebensbedingungen in den Zentren, u. a. ein vielfältiges Wohnungsangebot mit gutem baulichen Zustand und modernen Standards sowie eine gute Ausstattung und Qualität des Wohnumfelds.

<sup>5</sup> Bedeutung des Wohnumfelds und der wohnortnahen Versorgung bei den Senioren für möglichst langen Erhalt von Kompetenz und Selbstständigkeit, bei Familien insbesondere für die Vereinbarkeit von Beruf und Familie von Bedeutung. Mehr dazu auch ist im ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altersgerechte Stadtquartiere“ des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR) zu finden, z. B. in BBR / BMVBS 2007 B.



► Eine sozialräumliche Fragmentierung der Stadt hat für die Zentren in den sozial schwächeren Quartieren verheerende Folgen, sie kann aufgrund ihrer Wirkungen u. a. auf Kaufkraft und Image zur Abwärtsspirale und Marginalisierung dieser Zentren beitragen und damit auch die Funktionsfähigkeit der gesamtstädtischen Zentrenstruktur gefährden. Die spezifischen Probleme in Wohn- und Lebensqualität in den Zentren können, indem sie zur sozialen Entmischung beitragen, diese Abwärtsspirale verstärken und zu erhöhten Wohnungsleerständen in den Zentren führen. Wohn- und Lebensqualität in den Zentren stellen einen wichtigen Anknüpfungspunkt für die Wiederentdeckung der Zentren als Wohnorte dar.

### 4.3 Wirtschaft / Arbeit

Mit dem als Tertiärisierung bezeichneten De-Industrialisierungsprozess in Europa (Ende der Vorrangstellung von Industrie und produzierendem Gewerbe als ökonomischer Basis der Städte und Hinwendung zum sog. „Dritten Sektor“) ist eine quantitative Verschiebung der Arbeitsplätze in den Bereich der wissens- und kulturbasierten Ökonomie<sup>6</sup> verbunden. Daraus ergeben sich vielfältige Folgen für die Arbeits- und Lebenswelt und für die Städte.

**Infolge des wirtschaftsstrukturellen Wandels verändern sich die städtischen Arbeitsmärkte.** Viele Arbeitsplätze in Industrie und produzierendem Gewerbe fallen weg. Neue Arbeitsplätze im Bereich der wissens- und kulturbasierten Dienstleistungen entstehen, wobei diese Arbeitsplätze von einem hohen Qualifizierungsgrad geprägt sind. Folge ist die Verstetigung der städtischen Arbeitslosigkeit bestimmter Bewohnergruppen (gering oder nicht Qualifizierte oder in traditionellen Bereichen Qualifizierte). Das führt zu einer sozialräumlichen Konzentration der Arbeitslosigkeit in bestimmten Stadtquartieren, vor allem in den Arbeiterwohnquartieren der ehemals industriellen Standorte. (vgl. DV 2007: 23ff. | LÄPPLE / STOHR 2006: 173ff.) Folgen dieser Ausdifferenzierung sind Funktions- und Bedeutungsverluste für deren Zentren aufgrund sinkender Kaufkraft und des Imageverlustes.

Die veränderte Arbeitswelt hat auch Folgen für die raum-zeitliche Organisation von Arbeit und Leben: Es ist eine als „Entgrenzung“ bezeichnete **Auflösung der bis dahin vorherrschenden räumlichen, funktionalen und zeitlichen Trennung von Arbeits- und Lebenswelt** zu verzeichnen. Eine Vielfalt von möglichen raum-zeitlichen Konfigurationen aus Arbeitszeit und Freizeit und Arbeits- und Wohnort ist die Folge. Es scheint damit insgesamt eine Stärkung der Städte verbunden zu sein, da die mit dieser „Entgrenzung“ verbundenen flexiblen Organisations- und Lebensformen eines städtischen Kontexts bedürfen. Die Zunahme der Frauenerwerbstätigkeit und die zunehmende Mehrfachbeschäftigung haben ebenso erhöhte Anforderungen an das Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeld zur Bewältigung der komplexen Anforderungen der Organisation von Arbeits- und Lebenswelt zur Folge. (vgl. DV 2007: 145 | LÄPPLE 2003 | LÄPPLE 2006) Damit kann ein Bedeutungsgewinn für wohnort- aber auch arbeitsplatznahe Versorgung

<sup>6</sup> Zu diesem Sektor gehören u. a. Branchen der wissens- und kulturbasierten und unternehmensbezogenen Dienstleistungen wie z. B. Kultur- und Medienwirtschaft, Gesundheitswirtschaft, Unternehmensberatungen o. ä. sowie forschungs- und innovationsintensive Wirtschaftszweige z. B. aus dem Softwarebereich etc. Eine Abgrenzung ist auch über Tätigkeitsmerkmale der Branchen möglich: „Forschen / Entwickeln / Entwerfen“, „Werben / Publizieren / Unterhalten“ sowie „Beratung / Innovation“ (vgl. LÄPPLE/STÖHR 2006: 175).



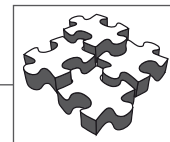
mit Einzelhandel, Dienstleistungen und sozialer Infrastruktur in städtischen Zentren verbunden sein. Negative Folgen der zunehmenden „Entgrenzung“ von Arbeits- und Lebensort bestehen darin, dass aufgrund neuer Kommunikations- und Interaktionsmöglichkeiten (z. B. Internet) **keine Notwendigkeit der räumlichen Nähe der Unternehmensstandorte zu bestimmten Einrichtungen oder zentralen Standorten und sogar kein zwingender Zusammenhang von Unternehmensstandort und Arbeitsplatzstandort** gegeben sein muss. (vgl. LÄPPLE 2003) Dadurch droht den städtischen Zentren als Unternehmensstandort ein Bedeutungsverlust.

Nach jahrzehntelangen, dem wirtschaftsstrukturellen Wandel vorausgegangenem Dezentralisierungs- und Suburbanisierungsprozessen in der Wirtschaft, ist nun eine „Neubewertung“ der Städte als Wirtschaftsstandort zu beobachten. Die neuen **wissens- und kulturbasierten Ökonomien sind stadtorientiert**, sie bevorzugen ein urbanes Umfeld und die guten Vernetzungsmöglichkeiten mit anderen Akteuren. RICHARD FLORIDA zufolge ändert sich im Zuge des wirtschaftsstrukturellen Wandels ein entscheidendes Muster der Standortwahl: Die Unternehmen folgen nunmehr den (hochqualifizierten) Arbeitskräften bzw. bevorzugen Standorte, die zugleich durch ein attraktives Wohn- und Lebensumfeld gekennzeichnet sind. Neben geeigneten (Büro-)flächen für die Unternehmen, der Erreichbarkeit und der Existenz einer kritischen Masse an gleichen oder ähnlichen Unternehmen und an Netzwerken stellt das Wohn- und Lebensumfeld daher noch stärker als bisher einen wichtigen Standortfaktor dar. Ein vielfältiges Wohnraumangebot, ein attraktives Umfeld mit Einzelhandels- und Freizeitangeboten, Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und ein sozio- oder subkulturelles Umfeld spielen hierbei eine Rolle. Die neue „creative class“ – Mitarbeiter und Gründer von Unternehmen wissens- und kulturbasierter Ökonomien – bevorzugt Orte mit vielfältigen Beschäftigungsmöglichkeiten und urbanen Lebensbedingungen, mit einer Vielfalt an Ethnien, Lebensstilen und Kulturen. Das verweist auf die **zunehmende Bedeutung verdichteter, gemischter und lebendiger Innenstadtquartiere**. (vgl. BODENSCHATZ ET AL. 2006 A | LÄPPLE 2003 | ISR 2008)

Quartiere und Zentren, denen es gelingt Arbeitsplätze zu binden, können davon profitieren: Der Einzelhandel wird durch eine höhere Kaufkraft und einen höheren Umsatz gestärkt, aber auch die verstärkte Nutzung von infrastrukturellen Einrichtungen, ein besseres Image des Stadtteils etc. können zur Stärkung dieser Zentren beitragen.

**In Städten und Quartieren mit vergleichsweise hohem Migrantanteil kann die ethnische Ökonomie einen wichtigen Bestandteil der lokalen Wirtschaft darstellen.** Es handelt sich dabei um Unternehmen, deren Produkte und Dienstleistung ethnisch geprägt sind und deren Beschäftigte, Kunden und Lieferanten überwiegend nichtdeutscher Herkunft sind. Oft handelt es sich um Familien- und Kleinstunternehmen, es sind aber auch mittlere Unternehmen mit gemischter Belegschaft darunter zu finden. Die Branchenschwerpunkte ethnischer Ökonomien liegen überwiegend im Einzelhandel, in der Gastronomie und im Bereich sonstiger Dienstleistungen wie Friseure, Änderungsschneidereien.<sup>7</sup> Anhand der Branchenschwerpunkte wird die Bedeutung ethnischer Ökonomien insbesondere in den Zentren deutlich. Problem dieser Unternehmen, vor allem der Kleinstunternehmen, ist der unzureichende professionelle Qualifi-

<sup>7</sup> Die Untersuchung ethnischer Ökonomien von KAYSER ET AL. bezieht sich auf den Bezirk Mitte von Berlin. Da keine verbindliche Definition ethnischer Ökonomie existiert und die statistische Erfassung daher mangelhaft ist, können keine allgemeinen Daten zugrunde gelegt werden.



kationsgrad und damit verbundene geringe Wachstums- und Entwicklungschancen. Ethnische Ökonomien haben eine wesentliche Bedeutung für die Integration in einem Quartier. Sie leisten einen Beitrag zum sozialen Zusammenhalt, zur kulturellen Vielfalt und Integration. Die Bedeutung ethnischer Ökonomie für die lokale Wirtschaft und als Standortfaktor für die Wohn- und Lebensbedingungen in einem Quartier ist nicht unerheblich. (vgl. KAYSER ET AL. 2008: 8)

► Infolge des wirtschaftsstrukturellen Wandels und der damit verbundenen Veränderung des Arbeitsmarkts kommt es zu einer stadträumlichen und sozialgruppenspezifischen Ausdifferenzierung der Stadtteile. Insbesondere städtischen Subzentren in den ehemaligen Arbeiterwohnquartieren sind von den Folgen dieser Ausdifferenzierung betroffen, Funktionsverluste und Marginalisierung drohen.

Mit der „Entgrenzung“ der Arbeits- und Lebenswelt kann ein Bedeutungsgewinn für die städtischen Zentren als Standorte wohnort- aber auch arbeitsplatznaher Versorgung mit Einzelhandel, Dienstleistungen und sozialer Infrastruktur verbunden sein. Demgegenüber steht ein mit der „Entgrenzung“ verbundenes Risiko des Bedeutungsverlusts für die städtischen Zentren als Unternehmensstandorte.

Den Zentren kommt hinsichtlich der Bereitstellung eines attraktiven Wohn- und Lebensumfelds als Standortfaktor für Unternehmen (insbesondere der neuen wissens- und kulturbasierten Ökonomien) eine besondere Bedeutung zu. Quartiere und Zentren, denen es gelingt Arbeitsplätze zu binden, können davon durch Kaufkraft- und Umsatzanstieg und durch Imagegewinn profitieren.

Ethnische Ökonomien haben für die Entwicklung von Zentren in Quartieren mit hohem Migrantenanteil eine wichtige Bedeutung und sind in der Zentrenentwicklung zu berücksichtigen.

#### 4.4 Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit

Zur Versorgung mit sozialer Infrastruktur kann man Gesundheits- und soziale Einrichtungen, Bildungs-, Jugend- und Sporteinrichtungen, aber auch Freizeit- und Kultureinrichtungen zählen. Die Versorgung mit derartigen Angeboten ist Bestandteil der öffentlichen Daseinsvorsorge. Kennzeichen sozialer Infrastruktur ist ihre Standortgebundenheit, ihre Zentralität und ihre Abhängigkeit von einer Unterbringung / Räumlichkeit. Entsprechende Einrichtungen sind Kernpunkte des Gemeinwesens und der Kommunikation in einem Quartier und tragen wesentlich zur Identifikation mit dem Quartier bei. **Städtische Zentren sind als wesentliche Standorte sozialer Infrastruktureinrichtungen von deren Veränderungen stark betroffen.**

**Veränderungen in den Zentren vollziehen sich vor allem in Hinsicht auf ihre Ausstattung mit Einrichtungen sozialer Infrastruktur.** So wirken sich sinkende finanzielle Handlungsspielräume der Kommunen auf die Ausstattung der Zentren mit Einrichtungen sozialer Infrastruktur aus: Einrichtungen werden aus Spargründen zusammengelegt oder gar geschlossen, Angebote werden an Standorten gebündelt, Leistungen privatisiert. (vgl. dazu DV 2007: 156 ff. | TAGUNG

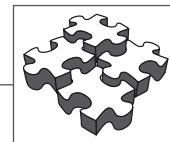
BMVBS 2008; WACHTEN 2008) Damit verlieren viele Zentren an Zentralität und Bedeutung. Demgegenüber werden die Wege zu Einrichtungen länger, was insbesondere immobile Bevölkerungsgruppen benachteiligt. Mit den sinkenden finanziellen Handlungsspielräumen ist oft auch ein mangelhafter Modernisierungs- und Instandsetzungszustand der öffentlichen Gebäude in den Zentren verbunden, mit der Folge einer Verschlechterung von Erscheinungsbild und Image des Zentrums.

Weitere Veränderungen ergeben sich durch **Herausforderungen aus dem demografischen Wandel**<sup>8</sup>, da ein Großteil der sozialen Infrastrukturen altersabhängig ist. Die Nachfrage verschiebt sich aufgrund der Zunahme der älteren Bevölkerung weg von den Einrichtungen für Kinder und Jugendliche (z. B. Kitas, Schulen, Jugendfreizeiteinrichtungen) hin zu Betreuungs- und Gesundheitseinrichtungen für die ältere Bevölkerung. Diese Verschiebung stellt vor allem auch städtische Zentren als zentrale Standorte sozialer Infrastruktur vor Anpassungsbedarf. Auf kurzen Wegen erreichbare Einrichtungen für ältere Menschen werden eine immer größere Rolle spielen, um diesen zu ermöglichen, im Alter in ihrem gewohnten Lebensumfeld zu bleiben.

Zwischen sozialstrukturellen Schwächen und dem Migrantenanteil von Quartieren besteht vielfach ein Zusammenhang. (vgl. BBR 2008: 8) **Mit der zunehmenden sozialräumlichen Polarisierung und Heterogenisierung steigen die Integrationserfordernisse und stellen soziale Infrastrukturen, insbesondere die Bildungseinrichtungen, vor zusätzlichen Anpassungs- und Veränderungsbedarf.** (vgl. DV 2007: 156ff.) Eine hohe Konzentration von Kindern und Jugendlichen mit Migrationshintergrund an den Bildungseinrichtungen im Quartier hat Bildungsgleichheit und Integrationsdefizite zur Folge – sie verstärken die sozial schwächere Situation dieser Quartiere. (vgl. BBR 2008: 11) Die entsprechende Anpassung der sozialen Infrastruktur in Zentren sozial schwächerer Quartiere bzw. in Quartieren mit hohem Anteil von Migranten stellt daher einen weiteren Handlungsschwerpunkt dar.

Aufgrund der veränderten Konsum- und Lebensgewohnheiten, z. B. der Verschiebung der individuellen Zeitkontingente gegenüber früheren Generationen zu Gunsten der Freizeit, **wird zukünftig Dienstleistungs- und Freizeiteinrichtungen im wachsenden Maße Bedeutung bei der Profilierung und Entwicklung städtischer Zentren zukommen.** Insbesondere Freizeiteinrichtungen haben eine wesentliche Bedeutung für das Lebensgefühl in einer Stadt bzw. in einem Stadtteil und können so zur Imagebildung beitragen. (vgl. SENSTADT 2005 A: 14) Zudem sind diese Einrichtungen als den Einzelhandel ergänzende oder substituierende Nutzungsstrukturen für die Zentren bedeutsam, da die Stärkung des Einzelhandels nicht überall auf gleichem Niveau möglich sein wird. (vgl. DÜSTERHÖFT / EDELHOFF 2005: 17) Im Bereich der Freizeitnutzungen ist eine Zunahme der Kommerzialisierung der Angebote festzustellen. Die Größenordnungen der Einrichtungen steigen, womit steigende Flächenansprüche dieser Nutzungen einhergehen, die ähnlich wie beim Einzelhandel eine Suburbanisierung dieser Nutzungen bzw. Ansiedlungen in nicht integrierten Lagen zur Folge haben. Darüber hinaus ist ein Trend zur Entwicklung von Hybridformen von Freizeiteinrichtungen mit Einzelhandel festzustellen. Diese Entwicklungen können Zentren benachteiligen, in denen derartige Einrichtungen aufgrund ihrer Größe nicht

<sup>8</sup> Laut der Bevölkerungsprognose Berlin 2007-2030 werden die bundesweiten Trends der Bevölkerungsabnahme und Alterung trotz der aktuell in Berlin leicht zunehmenden Geburtenzahlen und der noch bis 2023 leicht wachsenden Bevölkerung langfristig auch in Berlin einsetzen. (vgl. SENSTADT 2009A)



realisiert werden können. (vgl. SENSTADT 2005 A: 12ff. | DV 2007: 63)

Aufgrund der Ausdifferenzierung der Lebensstile und der damit verbundenen vielen unterschiedlichen Ansprüche an Freizeit und Kultur sind Stadtteilzentren als kulturelle Standorte mittlerweile nur ein Anlaufpunkt unter vielen und können nicht alle Bedürfnisse und alle Ansprüche der vielen städtischen Lebensstilgruppen erfüllen. **Gegenüber der Hochkultur des Stadtzentrums / der City mit Museen, Theatern, Opernhäusern sind Stadtteilzentren Standorte soziokultureller Angebote und Initiativen und Orte der Stadtteilkultur.** (vgl. PESCH 2003: 3f.) Kulturelle Einrichtungen haben neben ihrer Bedeutung für ein attraktives Wohn- und Lebensumfeld eine besondere Bedeutung im Kontext der Stärkung und Entwicklung von Zentren: **Sie leisten einen Beitrag zum sozialen Zusammenhalt und zur Identifikation mit dem Stadtteil, aber auch zur Bewältigung einzelhandelsbedingter Funktionsverluste.** (vgl. EBERT / KUNZMANN 2007) Spielräume für kulturelle, sozio- und subkulturelle (Zwischen-)Nutzungen wie z. B. Kulturfabriken, Galerien, soziale Projekte bieten sich in den Zentren durch untergenutzte und leerstehende Gebäude sowie Brachflächen. Leerstehende Gewerbe- und Industriebauten, aber auch ehemalige Warenhäuser, Verwaltungsgebäude oder Gebäude sozialer Infrastruktureinrichtungen sowie leerstehende Ladenlokale bieten Chancen für eine kulturelle Um- oder Zwischennutzung und damit sinnvolle Ergänzung und Belebung der Zentren, gerade auch an den Rändern und problematischen Zwischenbereichen der Einkaufstraßen.

► Mit einer Abnahme der Ausstattungsvielfalt und des Ausstattungsgrades mit sozialer Infrastruktur und mangelhaftem Modernisierungs- und Instandsetzungszustand öffentlicher Gebäude aufgrund von fehlenden öffentlichen Finanzmitteln verlieren städtische Zentren an Zentralität und Attraktivität – Bedeutungsverluste drohen.

Soziale Infrastrukturen sind an die veränderten Bevölkerungsstrukturen im Zuge des demografischen Wandels, aber auch an die aufgrund zunehmender sozialräumlicher Polarisierung und Heterogenisierung gestiegenen Integrationsbedürfnisse anzupassen. In Zentren als wichtigen Standort sozialer Infrastruktur bündeln sich diese Herausforderungen.

Es ist ein Bedeutungszuwachs von Freizeit- und Dienstleistungseinrichtungen zu verzeichnen, darin können Potenziale für die Entwicklung und Stärkung der Zentren liegen. Gleichzeitig stellt die Zunahme der Größe dieser Einrichtungen für viele Zentren ein Problem aufgrund fehlender Flächenpotenziale und stadträumliche Integrationsmöglichkeiten dar.

Zentren sind bestehende und potenzielle Standorte kultureller Einrichtungen. Aufgrund der von ihnen ausgehenden Belebung haben diese Angebote eine besondere Bedeutung für die Entwicklung und Stärkung von Zentren.

## 4.5 Erreichbarkeit und Verkehr

Sowohl die Zahl zurückgelegter Wege pro Tag als auch die Wegelängen nehmen zu. Damit geht auch eine Erhöhung der Zeitbudgets für die tägliche Mobilität einher. Die Ursache liegt darin,

dass die Bewältigung des Alltags zunehmend nicht mehr im überschaubaren räumlichen Bereich (z. B. eines Stadtteils, einer Nachbarschaft) stattfindet. Die Veränderungen der Arbeitswelt, die Zunahme der Frauenerwerbstätigkeit und die Zunahme der mehrfachen Arbeitsverhältnisse lassen zur Alltagsbewältigung komplexere Wege erforderlich werden. (vgl. HAVEKOST ET AL. 1999: 11 | DV 2007: 145) Damit kann eine zunehmende Bedeutung wohnort- oder arbeitsplatznaher Versorgung in städtischen Zentren einhergehen. Demgegenüber steht aufgrund der immer komplexeren Alltagsbewältigung in immer größeren Bewegungsradien die sinkende Bereitschaft Zeit für Versorgung und Einkauf aufzuwenden und die Tendenz zum wöchentlichen Großeinkauf in großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

**Die Zunahme der Mobilität insgesamt hat dazu geführt, dass viele Nutzungen nicht mehr auf eine zentrale Lage oder urbanes Umfeld angewiesen sind.** Damit besteht die Gefahr der Verlagerung ehemals zentraler Funktionen in andere städtische Bereiche und des Bedeutungsverlusts städtischer Zentren. (vgl. PESCH 2003: 1) Demgegenüber steht die durch den demografischen Wandel bedingte Zunahme von immobilen oder wenig mobilen Bevölkerungsgruppen, die einerseits zu steigendem Bedarf an altersgerechten Mobilitätsangeboten und andererseits aufgrund der sinkenden Wegelängerbereitschaft und der im Alter abnehmenden Mobilität zu einer Zunahme der Bedeutung kurzer Wege und der ausreichenden, fußläufig erreichbaren Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs führt. (vgl. BUNDESREGIERUNG 2004: 25f.)

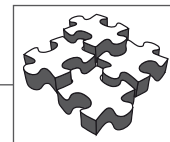
Hinsichtlich der zentrenspezifischen Mobilität ist festzustellen, dass zwischen der Verkehrsmittelwahl und dem Wegezweck Abhängigkeiten bestehen: **Wege für Einkauf, Erledigungen und Freizeit<sup>9</sup> werden hauptsächlich mit dem MIV zurückgelegt.** Pkw-Fahrer oder Mitfahrer haben zusammen einen Anteil von der Hälfte bis fast zwei Drittel an allen zu diesem Zweck zurückgelegten Wegen. Mehr als ein Viertel dieser Wege wird zu Fuß erledigt. Der restliche Anteil der Wege wird per Fahrrad oder ÖPNV zurückgelegt. (vgl. INFAS / DIW 2004: 67) Diese Mobilitätsstruktur von Wegezweck und Verkehrsmittelwahl verweist auf die Bedeutung des MIV für die Erreichbarkeit der Zentren, aber auch auf die Bedeutung der fußläufig erreichbaren wohnortnahen Versorgung und damit die Bedeutung wohnortnaher städtischer Zentren. Die Bedeutung der Erreichbarkeit von Zentren mittels MIV erhält eine zusätzliche Bedeutung dadurch, dass die Kunden mit PKW einen höheren Umsatz bringen als die übrigen Kunden. (vgl. BAG / HDE 2009) In diesem Zusammenhang ist für die Entwicklung der Zentren auch ihr Parkraumangebot und die Steuerung des ruhenden Verkehrs (z. B. durch Parkraumbewirtschaftung) von Bedeutung.

Prinzipiell ist allerdings anzumerken, dass die Bedeutung einzelner Verkehrsträger für die Erreichbarkeit von Zentren natürlich mit ihrer Hierarchiestufe, aber auch den spezifischen siedlungsstrukturellen und verkehrsinfrastrukturellen Gegebenheiten vor Ort unterschiedlich ausfallen kann und daher die Aussagen über Mobilitätsverhalten und -struktur nur Ansatzpunkte für eine genauere Untersuchung liefern können.

**Der Fußgängerverkehr ist für die Erreichbarkeit von Zentren, dem Anteil am Modal Split folgend, neben dem MIV von großer Bedeutung.** Für eine gute Erreichbarkeit der Zentren

<sup>9</sup> Erledigungen sind z. B. Arztbesuche, Behördengänge; Freizeitwege umfassen Ausflüge, Besuch von Veranstaltungen, Ausüben von Hobbys. (vgl. INFAS / DIW 2004: 79f.)





und eine Aufenthaltsqualität spielen die Funktionalität des Wegenetzes (insbesondere auch die Vernetzung mit dem umgebenden Quartier und mit dem ÖPNV) und dessen Qualität eine Rolle. Im Hinblick auf die Zunahme weniger mobiler Bevölkerungsgruppen und deren Bedarf an wohnortnaher Versorgung in den Zentren wird zukünftig die barrierefreie Wegegestaltung eine immer wichtigere Bedeutung haben.

**Der Radverkehr nimmt quantitativ einen eher geringen Anteil am Modal Split ein, trotzdem hat er eine Bedeutung für die Erreichbarkeit von Zentren.** Eine wichtige Rolle für den Radverkehr in den Zentren und deren Erreichbarkeit spielt dabei das Radverkehrsnetz mit seiner Funktionalität und der Qualität der Radwege. Die Wegweisung sowie ein ausreichender Umfang an Abstellanlagen für Fahrräder sind darüber hinaus von Bedeutung.

Im Zusammenhang mit einer stetig steigenden Motorisierung der Bevölkerung steht der **Anstieg der durch den Verkehr hervorgerufenen Belastungen**: Negative Auswirkungen des Verkehrs – Luftverschmutzung, Lärmbelastung und Unfallgefahren – haben in den letzten Jahrzehnten derart zugenommen, dass sich daraus völlig neue umfassende Handlungsfelder ergeben, deren Ausdruck sich z. B. in der Lärminderungsplanung oder aber in der Einführung von Umweltzonen in Großstädten zur Reduzierung von Schadstoffbelastungen der Luft findet. Verkehrsbelastungen wirken sich auf die städtischen Zentren dadurch negativ aus, dass Lärm- und Luftbelastungen die Wohn-, Lebens- und Aufenthaltsqualität stark beeinträchtigen. Zudem wirken die Verkehrsachsen oft als Barrieren und mindern so ebenso die Qualität der städtischen Zentren (vgl. BODENSCHATZ ET AL. 2007: 7). Verkehrliche Probleme können zudem durch neue großflächige Einzelhandelsbetriebe in Zentren entstehen (vgl. BUNDESREGIERUNG 2008 B: 8), da diese aufgrund ihrer Größe und des Umfangs ihres Einzugsbereichs ein dementsprechendes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen.

Die Ursachen und Wirkungszusammenhänge von Belastungen aufgrund des Verkehrs sind anhand der konkreten lokalen Situation zu prüfen. Das Verkehrsaufkommen (auch durch Parksuchverkehr) und die städtebauliche Struktur sind in ihrer Bedeutung für die Lärmbelastung, aber auch die Belastung der Luft mit Schadstoffen, für das jeweilige Zentrum zu betrachten. Auch stadträumliche Auswirkungen des Straßennetzes z. B. als Barrieren sind zu prüfen.

► Die Zunahme der Mobilität insgesamt hat dazu geführt, dass viele Nutzungen nicht mehr auf eine zentrale Lage oder urbanes Umfeld angewiesen sind. Damit besteht die Gefahr der Verlagerung ehemals zentraler Funktionen in andere städtische Bereiche und des Bedeutungsverlusts städtischer Zentren. Demgegenüber stehen die Zunahme weniger mobiler Bevölkerungsgruppen und die steigende Nachfrage nach wohnort- oder arbeitsplatznaher Versorgung aufgrund der immer komplexeren Wege zur Vereinbarkeit von Beruf und Familie. Damit kann ein Bedeutungserhalt oder -gewinn der städtischen Zentren verbunden sein.

Für die Erreichbarkeit der Zentren sind insbesondere der MIV und die fußläufige Erreichbarkeit von Bedeutung. Die Sicherung der Erreichbarkeit ist für Zentren ein Thema von zentraler Bedeutung: Hier stehen die Verfügbarkeit von Parkraum, aber auch die Steuerung der Parkraum-

situation, die Radwegenetze und -abstellanlagen sowie Fußwegeverbindungen im Vordergrund. Zu beachten ist in jedem Fall die Organisation und konfliktfreie Abwicklung der Verkehre der verschiedenen Verkehrsträger.

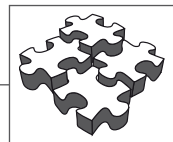
Die Belastungen aufgrund des Verkehrs (Lärm- und Schadstoffemissionen sowie stadträumliche Auswirkungen) können die Wohn-, Lebens- und Aufenthaltsqualität in den Zentren negativ beeinflussen. Sie haben daher einen wesentlichen Einfluss auf die Situation der Zentren und ihre Konkurrenzfähigkeit als Standort von Einzelhandels- und sonstigen Einrichtungen und als Wohnstandort. In Städten, in denen sich Zentren oft entlang von Verkehrsachsen erstrecken, sind Verkehrsbelastungen ein wesentliches Thema der Zentrenentwicklung.

## 4.6 Öffentliche Räume

Zentren sind durch eine komplexe Struktur verschiedener öffentlicher Räume gekennzeichnet (Straßenraum, Wege und Plätze, Grün- und Freiflächen), deren Qualität und Zustand das Erscheinungsbild und Image der Zentren sowie die Aufenthaltsqualität in ihnen bestimmen. Es existiert kein einheitliches Begriffsverständnis von öffentlichen Räumen. Ein zentrales Kriterium ist ihre freie Zugänglichkeit, man könnte sie daher als öffentlich nutzbare Räume abgrenzen (vgl. KUKLINSKI 2003: 2).

Zu den bestehenden traditionellen öffentlichen Räumen, es handelt sich in der Regel um nicht private, nicht überdachte oder bebaute Räume, deren Ausstattung und Qualität maßgeblich von den öffentlichen Finanzen abhängig ist, treten vermehrt neue, privatwirtschaftlich angebotene „öffentliche“ Räume der Einkaufscenter, Bahnhöfe etc. hinzu. (vgl. BERDING ET AL. 2002:3 | KUKLINSKI 2003: 5) Diese neuen „öffentlichen“ Räume sind von einer einheitlichen Gestaltung geprägt. Sie sind witterungsgeschützt, ihre Sicherheit und Sauberkeit wird privatwirtschaftlich bereitgestellt. Ebendiese Punkte sind die Schwachstellen und Problemfelder der traditionellen öffentlichen Räume.

Die angespannte Lage kommunaler Haushalte führt zu einer Prioritätensetzung in Pflege und Gestaltung öffentlicher Räume. Zumeist findet eine Konzentration auf die öffentlichen Räume in der Innenstadt statt, andere öffentliche Räume werden eher vernachlässigt. (BERDING ET AL. 2002: 4 | KUKLINSKI 2003: 3ff.) So ist häufig ein „**selektiver Instandhaltungstau**“ (KUKLINSKI 2003: 6) von öffentlichen Räumen festzustellen. Darüber hinaus kann ein Modernisierungsbedarf bestehen, wenn z. B. Materialien und Gestaltungselemente im Straßenraum, in den Grünanlagen und auf öffentlichen Plätzen verschlissen sind bzw. nicht mehr den aktuellen Anforderungen entsprechen. Hinzu tritt eine Zunahme des Pflegeaufwands öffentlicher Räume (u. a. durch zunehmenden Anfall an Müll). Der Pflegeaufwand steht aufgrund knapper Mittel allerdings einer Extensivierung der Pflege gegenüber und kann daher nur schlecht bewältigt werden (vgl. KUKLINSKI 2003: 3). Aufgrund dessen **haben die traditionellen öffentlichen Räume in den Zentren hinsichtlich Pflege und Gestaltung einen strukturellen Nachteil gegenüber den einheitlich gestalteten, witterungsgeschützten, sicheren und saubereren neuen „öffentlichen“ Räumen in den Einkaufszentren.**



**Öffentliche Räume stehen in einem Spannungsfeld aus vielfältigen Nutzungsansprüchen, aber auch gewandelten Nutzungsanforderungen und zunehmender Kommerzialisierung.** Die Nutzungsanforderungen an öffentliche Räume haben sich gewandelt, z. B. durch neue Trendsportarten. (vgl. KUKLINSKI 2003: 4) Die Bereitstellung neuer Nutzungsangebote in den öffentlichen Räumen, aber auch eine Anpassung der öffentlichen Räume an die vielfältigen Nutzungsansprüche stellen allerdings in vielen Städten vor dem Hintergrund knapper öffentlicher Mittel ein Problem dar. Insgesamt ist entgegen der in der Fachwelt prognostizierten Tendenz der Entleerung öffentlicher Räume eine starke Inanspruchnahme der öffentlichen Räume bis hin zur „Übernutzung“ festzustellen (vgl. KUKLINSKI 2003: 3). Eine Belebung öffentlicher Räume ist zudem durch ihre verstärkte kommerzielle Nutzung entstanden, sei es dadurch, dass Eintrittsgelder für hochwertige öffentliche Grünanlagen erhoben werden oder aber durch die starke Zunahme gewerblicher Sondernutzungen auf öffentlichen Flächen (Außengastronomie, Märkte, Veranstaltungen etc.). Teilweise wird hinsichtlich der kommerziellen Nutzung allerdings schon kritisch von einem „Missbrauch“ gesprochen. (vgl. KUKLINSKI 2003: 5 | BERDING ET AL. 2002: 4) Zudem kann die Ausgrenzung bestimmter Nutzergruppen Folge von kommerzieller Nutzung oder Sondernutzung öffentlicher Räume sein.

Es bestehen Nutzungsansprüche verschiedenster Bevölkerungsgruppen, häufig sind **Nutzungskonflikte und -konkurrenzen** die Folge. Sichtbare Ausdrücke sind z. B. die nicht immer konfliktfreie Aneignung öffentlicher Räume durch Jugendliche oder die übermäßige Inanspruchnahme öffentlicher Räume in den Berliner Zentren als Treffpunkte des Trinker-, Obdachlosen- oder Drogenmilieus. Damit gehen oft Unsicherheitsgefühle bei den anderen Nutzergruppen einher, aber auch Folgen für das Erscheinungsbild. Es entsteht ein Imageverlust für die betreffenden Zentren. Häufige lokale Antworten auf diese Problemlagen sind rechtlichen Regelungen wie z. B. der Erlass eines Alkoholverbots und gestalterische oder sonstige Maßnahmen, die eine Verdrängung dieser Nutzergruppen bewirken sollen. Sie haben allerdings nur eine Verlagerung des Problems zur Folge. Aufgrund der gesellschaftlichen und gesamtstädtischen Dimension sind Lösungen auf lokaler Ebene kaum nachhaltig.

**Die Attraktivität und Bedeutung öffentlicher Räume wird durch die Nutzungsangebote und bauliche Gestaltung ihrer Ränder bestimmt** (vgl. SENSTADT 2002 B: 4): Gebäude und deren Nutzungen fassen den öffentlichen Raum und prägen das Erscheinungsbild. Ein Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf an Wohn- und Geschäftsgebäuden und öffentlichen Einrichtungen der Zentren kann daher negative Auswirkungen auf die öffentlichen Räume haben. (TAGUNG BMVBS 2008: WACHTEN 2008) Aber auch die zunehmenden gewerblichen Leerstände, fehlende Nutzungsangebote z. B. durch Schließung von Einrichtungen sozialer Infrastruktur oder brachliegende Flächen wirken sich negativ auf die öffentlichen Räume aus. Demgegenüber stellen Umstrukturierungsflächen und Brachflächen (z. B. durch Aufgabe von gewerblicher und industrieller Nutzung, ehemalige Bahnflächen) Potenziale für neue öffentliche Räume in den Zentren dar.

Es ist eine **Zunahme des subjektiven Unsicherheitsgefühls in öffentlichen Räumen** zu verzeichnen, tatsächlich ist damit aber keine bedeutsame Steigerung der Kriminalität im öffentlichen Raum verbunden. (vgl. KUKLINSKI 2003: 4) Der Umgang mit den subjektiven Unsicher-



heitsgefühlen der Nutzer von öffentlichen Räumen in Zentren ist insbesondere als Ausgleich des strukturellen Nachteils gegenüber den privat angebotenen „öffentlichen“ Räumen (mit Hausordnungen, eigenen Sicherheitsdiensten o. ä.) von Bedeutung und stellt gestalterische Anforderungen.

Der Verkehr ist eine der Kernfunktionen öffentlicher Räume. (vgl. KUKLINSKI 2003: 4) Es bestehen **Probleme durch negative Auswirkungen des Verkehrs** wie die Belastung durch Luft- und Lärmemissionen und durch erhöhte Unfallgefahren. Zudem können die Hauptverkehrsstraßen als stadträumliche Barrieren wirken und so wichtige räumliche und funktionale Bezüge zwischen den öffentlichen Räumen und zur umgebenden Nutzung zerschneiden.

► Die traditionellen öffentlichen Räume in den Zentren haben hinsichtlich Pflege und Gestaltung einen strukturellen Nachteil gegenüber den einheitlich gestalteten, witterungsgeschützten, sicheren und saubereren neuen „öffentlichen“ Räumen in den Einkaufszentren. Schlechter Pflegezustand und Modernisierungsbedarf können zu einer Verminderung der Attraktivität öffentlicher Räume in den Zentren und damit zu einer Verminderung der Attraktivität der Zentren selbst führen.

Die starke Inanspruchnahme öffentlicher Räume, vielfältige Nutzungsansprüche und die zunehmende Kommerzialisierung lösen Nutzungskonflikte und -konkurrenzen in den öffentlichen Räumen aus. Demgegenüber steht ein aufgrund knapper Haushaltsmittel geringer Spielraum zur Anpassung der öffentlichen Räume an die verschiedenen und teils auch gewandelten Nutzungsanforderungen. Daraus kann u. a. eine mangelnde Nutzbarkeit, ein schlechtes Erscheinungsbild aufgrund von Übernutzung oder übermäßiger Inanspruchnahme durch bestimmte Gruppen resultieren, was zu einer verminderten Attraktivität dieser Räume und damit verbundenen Image- und Attraktivitätsverlusten für die betroffenen Zentren führt.

Die verminderte Attraktivität der öffentlichen Räume aufgrund von modernisierungs- oder instandsetzungsbedürftigen Gebäuden, Leerständen und fehlenden Nutzungsangeboten an deren Rändern wirkt wieder zurück auf die Bedeutung und Stärke der betroffenen Zentren. Zentren mit wenig attraktiven öffentlichen Räumen geraten in der innerstädtischen Konkurrenz in das Hintertreffen. Demgegenüber können Umstrukturierungsflächen und Brachflächen für die Entwicklung neuer öffentlicher Räume genutzt werden.

Der Umgang mit den subjektiven Unsicherheitsgefühlen der Nutzergruppen ist in den Zentren von Bedeutung und stellt Anforderungen an die Gestaltung öffentlicher Räume.

Negative Auswirkungen des Verkehrs wie Lärm- und Schadstoffemissionen mindern die Qualität öffentlicher Räume und die Aufenthaltsqualität in den betroffenen Zentren. Straßenräume können als stadträumliche Barrieren die Nutzbarkeit von Zentren mindern.



## 4.7 Akteure

Aufgrund der vielfältigen Funktionen und Nutzungen der Zentren ist eine Vielfalt an Akteuren zu benennen, die für die Zentrenentwicklung eine Rolle spielen: Es sind Gewerbetreibende, Grundeigentümer (als Vermieter und Investoren), Mieter, Pächter in der Geschäftslage, aber auch im angrenzenden Quartier. Es sind freiwillige Zusammenschlüsse von Gewerbetreibenden in Standort- und Werbegemeinschaften. Es sind Anwohner, Betreiber sozialer und kultureller Einrichtungen, engagierte Bürger in Initiativen und Vereinen. Diese Auflistung kann nicht vollständig sein, je nach Eigenart des Zentrums treten Akteure hinzu (z. B. Wohnungsbaugesellschaften in Großwohnsiedlungen), andere spielen u. U. keine Rolle. Der lokalen Verwaltung kommt die Aufgabe zu, die verschiedenen Interessen der Akteure in den Zentren zusammenzuführen und zu koordinieren, Maßnahmen der öffentlichen Hand vorzubereiten und durchzuführen, aber auch privates Engagement anzustoßen und zu unterstützen.

Bedeutsame aktuelle Rahmenbedingungen für Akteursstrukturen in der Stadt- und Quartiersentwicklung sind vor allem in einem gewandelten Politikverständnis („governance“) und der Finanzknappheit kommunaler Haushalte zu sehen. Beides hat verstärkte Bemühungen zur (auch finanziellen) Einbindung privater Akteure in öffentliche Aufgaben z. B. in Formen von Private-Public-Partnership, Stadtentwicklungsfonds o. ä. bis hin zur kompletten Verlagerung von Aufgaben auf private Akteure zur Folge. (vgl. KRÜGER 2008: 93f.) Es besteht die Gefahr, dass sich die öffentliche Hand immer stärker aus Aufgaben der Zentrenentwicklung zurückzieht.

Eine wesentliche Rolle in diesem Kontext spielen **private Initiativen der Stadt- und Quartiersentwicklung, auf Grundlage des § 171 f BauGB i. V. m. landesrechtlichen Regelungen**. Derzeit bestehen zwei verschiedene Grundformen entsprechender privater Initiativen in städtischen Zentren auf Basis landesrechtlicher Regelungen: Die eine als **BID – Business Improvement District** – bezeichnete Form, basiert auf einer nach Mehrheitsbeschluss der Gewerbetreibenden und /oder Grundeigentümer bestehenden Selbstverpflichtung zu einer Zwangsabgabe, aus der Maßnahmen im Gebiet der Initiative finanziert werden. Die andere als **ISG – Immobilien- und Standortgemeinschaft** – bezeichnete Form, ist ein Zusammenschluss von Gewerbetreibenden und / oder Grundeigentümern, die eine freiwillige Abgabe entrichten und die in ihrer Anfangsphase ggf. vom Land finanziell unterstützt werden. Mit der Freiwilligkeit der Abgabe in einer ISG geht eine geringere Verbindlichkeit der Finanzierung und der Maßnahmen einher als bei BIDs. (vgl. dazu HEISS 2005)

Private Standort- und Werbegemeinschaften in Zentren sind aufgrund ihrer freiwilligen Basis mit einer Vielzahl von Problemen konfrontiert, die ihre Arbeit erheblich erschweren und die Effekte für die Entwicklung und Stärkung der Zentren beeinträchtigen. Als freiwillige Zusammenschlüsse von Gewerbetreibenden und ggf. Grundeigentümern haben sie mit dem sogenannten **Trittbrettfahrer-Problem** zu kämpfen: Aufgrund der Freiwilligkeit des Engagements und finanzieller Beiträge engagiert sich nur ein Teil der ansässigen Unternehmen und Eigentümer, von den Maßnahmen einer solchen Standort- und Werbegemeinschaft profitieren aber alle Gewerbetreibenden und Grundeigentümer im Gebiet. Damit sinkt die Bereitschaft, sich finanziell zu beteiligen oder anderweitig zu engagieren. Hinzu kommt die (auch aus dem oben genannten

Grund bedingte) schwache finanzielle Basis solcher Vereinigungen und damit einhergehende **finanzielle Überforderung der Standort- und Werbegemeinschaften**. Es fehlt eine verlässliche, planbare finanzielle Basis. Es ist auch eine **organisatorische Überforderung** zu verzeichnen: Die Arbeit in den Standort- und Werbegemeinschaften wird von den wenigen aktiven Mitgliedern ehrenamtlich erbracht, ein professionelles und kontinuierliches Management ist so kaum möglich. (vgl. dazu HEISS 2005: 19) **Damit verstärkt sich der strukturelle Nachteil, den die gewachsenen Zentren gegenüber den neuen Betriebsformen wie Einkaufszentren haben, die über eine zentrale Organisation, ein professionelles Management sowie ein gemeinsames Budget für Maßnahmen für Sauberkeit, Sicherheit und Marketing verfügen.** (vgl. HEISS 2005: 18 | PÄTZOLD 2007)

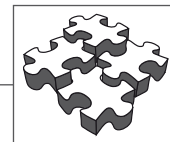
► Eine Vielfalt von Akteuren und deren Interessen müssen in den Zentren koordiniert werden. Eine verstärkte Einbindung privater Akteure in die Stadt- und Quartiersentwicklung hat in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Auch im Rahmen der Zentrenentwicklung wird die Einbindung privaten (auch finanziellen) Engagements immer wichtiger. Neue Formen privater Initiativen für Zentren werden von der öffentlichen Hand organisatorisch und finanziell unterstützt. Demgegenüber besteht aber die Gefahr, dass sich die öffentliche Hand immer stärker aus den Aufgaben der Zentrenentwicklung zurückzieht und diese in private Verantwortung übergibt.

Es ist offensichtlich, dass eine wichtige Ausgangsbasis der Entwicklung eines Zentrums die vorhandene Akteursstruktur und deren Eigeninitiative ist. Aber gerade hierin liegen viele Probleme: Die Mitnahme-Mentalität der sogenannten „Trittbrettfahrer“ unterminiert auf Dauer die Bereitschaft lokaler Akteure zum Engagement. Finanzielle und organisatorische Überforderung der Akteure tragen ebenso zur oftmals fehlenden Kraft der Standort-Netzwerke in den Zentren bei. So werden die Beiträge freiwilliger Standortgemeinschaften zur Entwicklung und Stärkung dieser Zentren geschwächt. Damit geht ein struktureller Nachteil gewachsener Geschäftslagen in Zentren gegenüber den neuen großflächigen Betriebsformen einher. Ein wesentlicher Ansatzpunkt der Zentrenentwicklung sollte daher in der Befähigung und Unterstützung der lokalen Akteure zum Aufbau nachhaltiger, kontinuierlicher Netzwerkstrukturen und zur Entwicklung und Stärkung ihres Standorts in Eigeninitiative liegen.

## 5 Situation in den Berliner Zentren

### 5.1 Aussagen des Stadtentwicklungsplans Zentren 2020

In der polyzentralen Stadtstruktur Berlin mit verschiedenen Zentrentypen sind in allen Kategorien sowohl Zentren mit Handlungsbedarf als auch stabile Zentren mit geringem Handlungsbedarf zu finden.



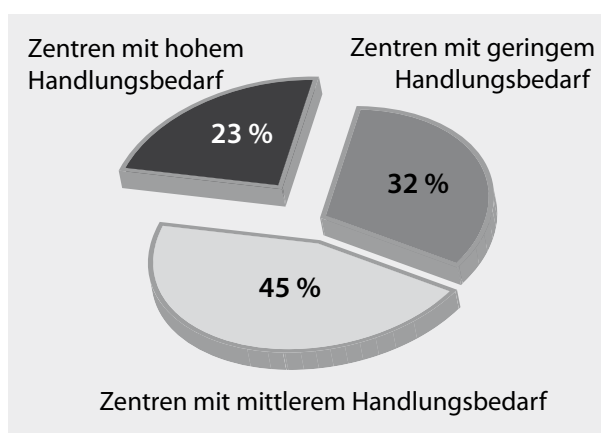
Die Ausgangssituation im östlichen und westlichen Teil der Stadt unterscheidet sich voneinander: Die östlichen Zentren durchliefen in den 90er Jahren einen Modernisierungsschub aufgrund der Konzentration der öffentlichen Mittel u. a. Städtebaufördermittel auf diese Bereiche der Stadt. (GESPRÄCH BERNING 2009) Sie haben häufig neue Einzelhandels- und Freizeiteinrichtungen als Magneten. Ihr Handlungsbedarf bezieht sich vor allem auf eine Angebotsverbreiterung und eine städtebauliche Einbindung und Aufwertung der Zentren. Die westlichen Zentren haben seit den 90er Jahren nur wenig von öffentlichen Mitteln profitieren können. Diese oft gewachsenen Zentren linearer Struktur haben kaum Flächenpotenziale für neue Einzelhandels- und Freizeitnutzungen. Ihr Handlungsbedarf liegt daher zumeist in der Sicherung der Angebotsvielfalt und der Angebotsattraktivität sowie im Umgang mit gewerblichem Leerstand. (vgl. SENSTADT 2005 A: 28)

Die Auswertung des SteP Zentren ergibt, dass **der überwiegende Teil der Berliner Zentren einen mittleren bis hohen Handlungsbedarf aufweist**. Nur etwa ein Drittel hat nur einen geringen Handlungsbedarf. Der Anteil der Zentren mit hohem Handlungsbedarf beträgt etwa 23 %.

*Abbildung 6: Handlungsbedarf in den Berliner Zentren* auf der folgenden Seite zeigt die Situation der Berliner Zentren in der räumlichen Verteilung auf. Sichtbar wird eine **Konzentration problematischer Zentren in der Innenstadt und am Innenstadtrand sowie in einigen Stadtrandbereichen** (z. B. am östlichen Stadtrand). Unproblematisch stellt sich die Situation der am südwestlichen und nordwestlichen Stadtrand gelegenen Zentren dar, während im Bereich der Bezirke Spandau im Westen und Marzahn-Hellersdorf, Hohenschönhausen und Treptow-Köpenick Zentren mit Handlungsbedarf vorzufinden sind. Deutlich wird auch das unmittelbare räumliche Nebeneinander von starken und schwachen Zentren in Berlin.

Die Situation der am südwestlichen und nordwestlichen Stadtrand gelegenen Zentren dar, während im Bereich der Bezirke Spandau im Westen und Marzahn-Hellersdorf, Hohenschönhausen und Treptow-Köpenick Zentren mit Handlungsbedarf vorzufinden sind. Deutlich wird auch das unmittelbare räumliche Nebeneinander von starken und schwachen Zentren in Berlin.

**Der Handlungsbedarf in den so gekennzeichneten Zentren kann durchaus unterschiedlicher Natur sein:** Handlungsbedarf kann u. a. in der Aufwertung der öffentlichen Räume des jeweiligen Zentrums, in der Erhaltung, Umstrukturierung oder Entwicklung der Angebots- und Funktionsvielfalt, in der verbesserten Zusammenarbeit der lokalen Akteure (Bezirk, Gewerbetreibenden, Investoren, Eigentümer) und in der Verbesserung der Erreichbarkeit bestehen. (vgl. SENSTADT 2005 A: 60ff.) Eine Einordnung verschiedener Zentren in die gleiche Stufe des Handlungsbedarfs sagt noch nichts über die tatsächlichen inhaltlichen Aufgaben der Entwicklung in diesen Zentren aus. Der Handlungsbedarf von Zentren verschiedener Kategorien unterscheidet sich sachlich. Ein großes, innerstädtisches Zentrum mit teils überregionaler Ausstrahlung hat einen anderen Handlungsbedarf als ein gewachsenes Stadtteilzentrum eines Altbauquartiers am Innenstadtrand und das wiederum unterscheidet sich in seinem Handlungsbedarf vom geplant angelegten Zentrum einer Großwohnsiedlung am Stadtrand, so dass hier von der Einordnung



**Abbildung 3: Diagramm Zentren und Handlungsbedarf**

Julia Kroll

## Handlungsbedarf in den Berliner Zentren

### Plan 1

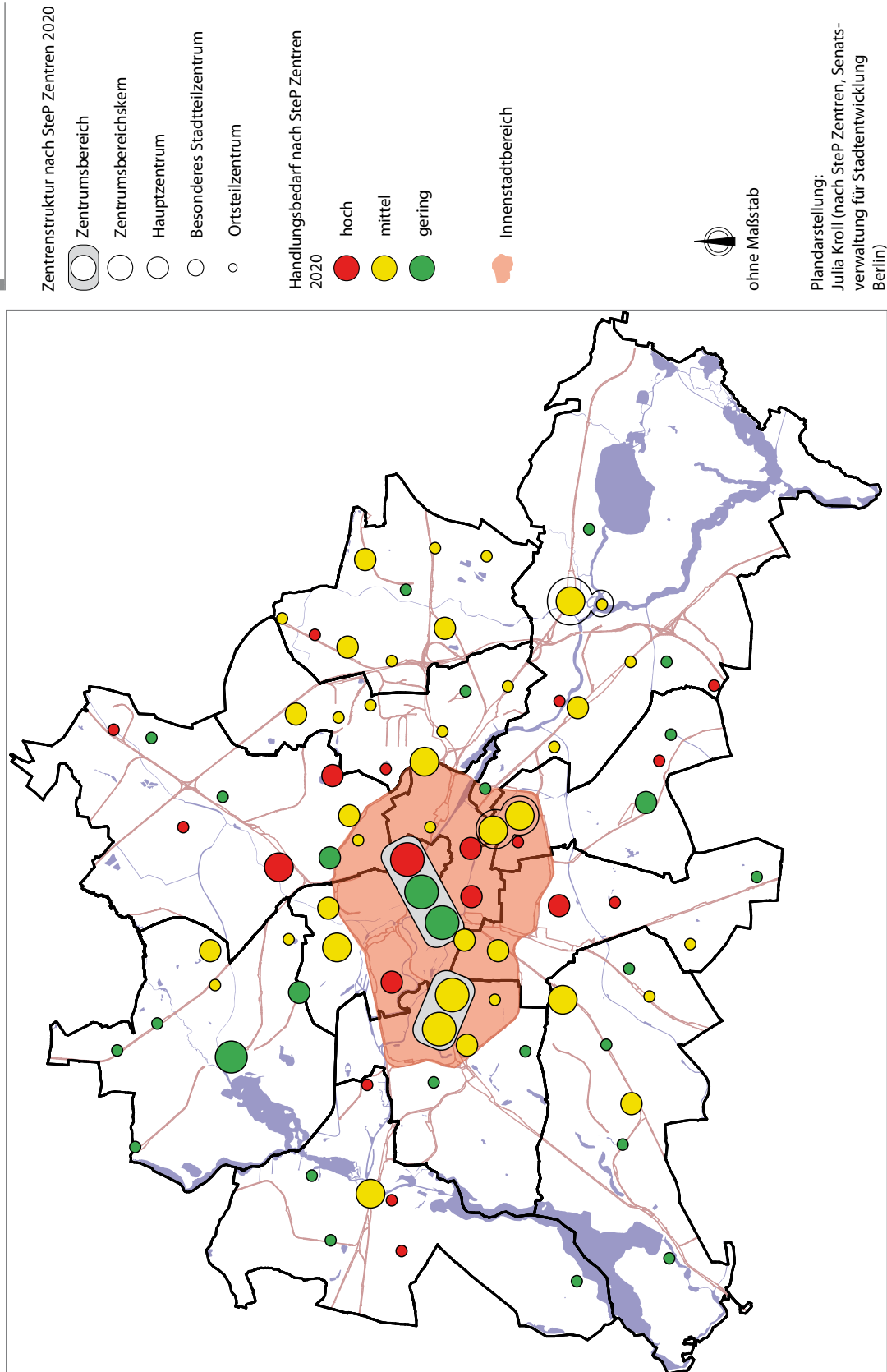
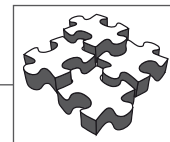


Abbildung 4: Handlungsbedarf in den Berliner Zentren  
Julia Kroll





in eine Dringlichkeitskategorie der Intervention keine Aussagen über inhaltliche Dimensionen des Handlungsbedarfs abgeleitet werden können.

Einen genaueren Überblick über die Ausgangssituation der Berliner Zentren und dem daraus resultierenden Handlungsbedarf in den Berliner Zentren liefert der folgende Abschnitt.

## 5.2 Ausgangssituation in den Berliner Zentren

### 5.2.a Einzelhandel

Berlin wird mit seinen mehr als 50 Einkaufszentren auch als „Hauptstadt der Shoppingcenter“ (BUSCH-PETERSEN 2009: 14) bezeichnet. Die Stadt hat den bundesweit höchsten Bestand an Einkaufszentermietflächen mit der Tendenz weiterer Zunahme. (vgl. REAL ESTATE APPRAISAL & CONSULTING 2008: 6) In Berlin ist – dem bundesweiten Trend folgend – ein kontinuierlicher Anstieg der Verkaufsfläche seit 1990 zu verzeichnen. Die Verkaufsfläche hat sich seit 1990 mehr als verdoppelt auf geschätzt 4,7 Mio. m<sup>2</sup> am Jahresende 2008. (vgl. SENSTADT 2005 A: 26ff. | HBB 2009: 4) Die Zunahme großflächiger Betriebsformen zeigt sich in Berlin darin, dass 2003 bereits 47 % der Betriebsformen in städtischen Zentren und Fachmarkttagglomerationen Verkaufsflächen von über 5.000 m<sup>2</sup> hatten. Zudem geht der Anteil der Verkaufsflächen in den Zentren zurück, während der Anteil der Verkaufsflächen in Streulagen und Fachmarkttagglomerationen (also nicht integrierten Lagen) steigt. Trotz eines prognostizierten weiteren Anstiegs der Verkaufsflächen aller Betriebsformen bis 2020 ist aufgrund des Wettbewerbsdrucks der großflächigen Betriebsformen auf die bestehenden kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe mit einer teilweisen Aufgabe von derzeitigen Verkaufsflächen zu rechnen, v. a. in den weniger konkurrenzfähigen Lagen (vgl. SENSTADT 2005 A: 45). So gibt der Handelsverband Berlin-Brandenburg für Berlin einen Überhang an 600.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche an. (HBB 2009: 4)

**Die Kaufkraft<sup>10</sup> in Berlin liegt mit einem Indexwert von rund 90 (GFK 2009 | HBB 2009) deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (=100),** sie hat dem bundesweiten Trend entsprechend in den letzten Jahren einen Rückgang zu verzeichnen gehabt. (vgl. BBE 2007 | HBB 2009: 5). Es besteht ein Kaufkraftgefälle vor allem zwischen den schwächeren östlichen und den stärkeren westlichen Bezirken sowie zwischen der schwächeren Innenstadt und den kaufkraftstärkeren Außenbezirken. (vgl. IBB 2009: 24)

Aus einer Untersuchung der Kaufkraft im Bereich der Berliner Zentren auf Basis der für Berlin indizierten Kaufkraft<sup>11</sup> (IBB 2009: 24) ergibt sich, wie der *Abbildung 7: Kaufkraft in den Berliner Zentren* und den Diagrammen in *Abbildung 8 und 9* entnommen werden kann, folgendes Bild: **Insgesamt spiegelt die Kaufkraftverteilung in den Berliner Zentren in etwa die Verteilung**

<sup>10</sup> Unterschiedliche Angaben können auf die Verwendung des Begriffs Kaufkraft für verschiedene Kennziffern zurückzuführen sein: Die Kaufkraft bezeichnet das verfügbare Nettoeinkommen ohne Ausgaben für Lebenshaltungskosten, Versicherungen, Miete und Nebenkosten wie Gas- oder Strom, Bekleidung oder das Sparen, daneben existiert noch die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die nur den tatsächlich für Ausgaben im Bereich des Einzelhandels zur Verfügung stehenden Teil der Kaufkraft umfasst (etwa ein Drittel der gesamten Kaufkraft). (vgl. GFK 2009)

<sup>11</sup> Dargestellt wird ein Kaufkraftindex, der sich auf den Berliner Kaufkraftdurchschnitt (=100) bezieht.

Kaufkraft in den Berliner Zentren

Plan 2

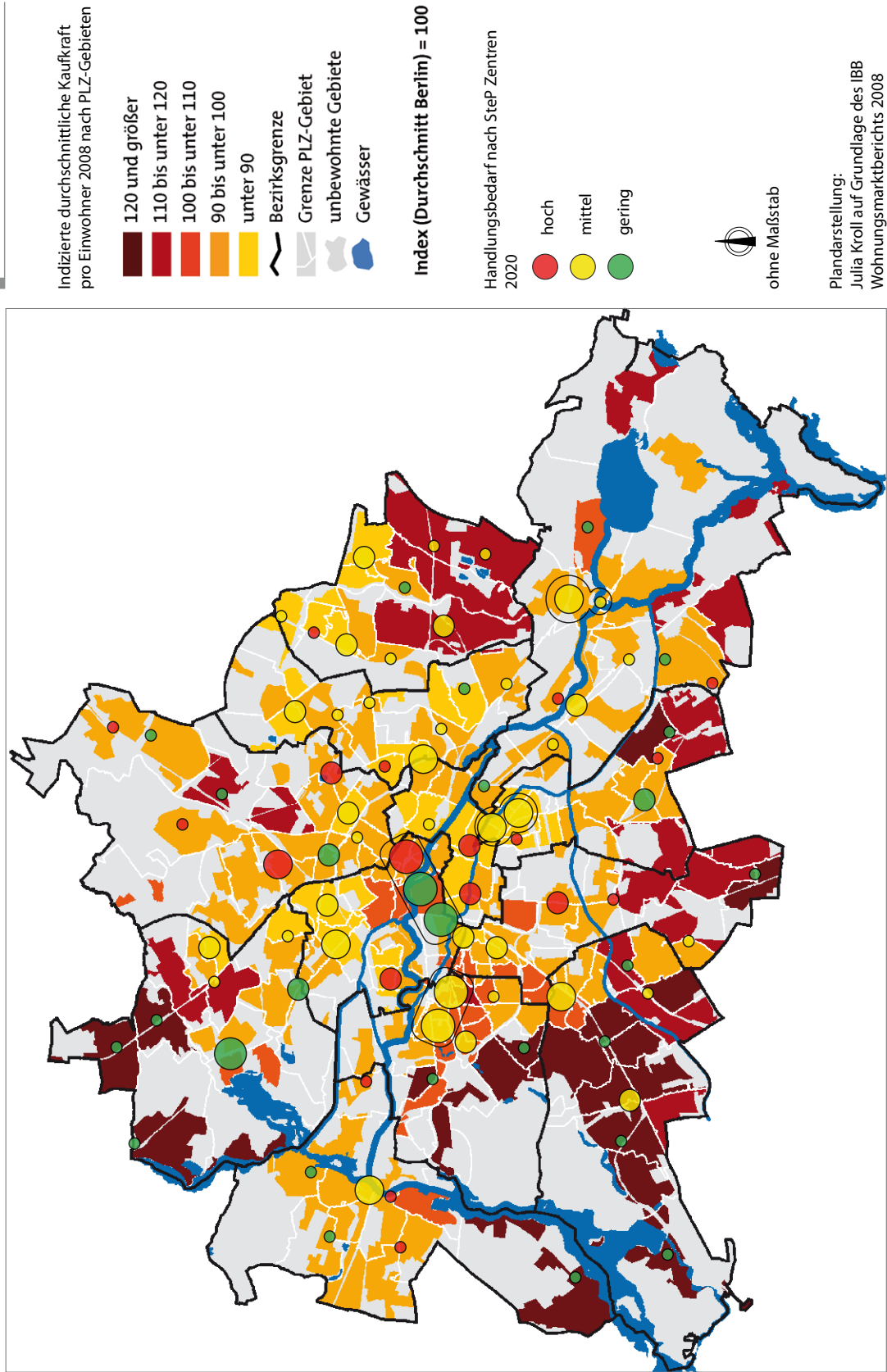
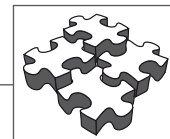
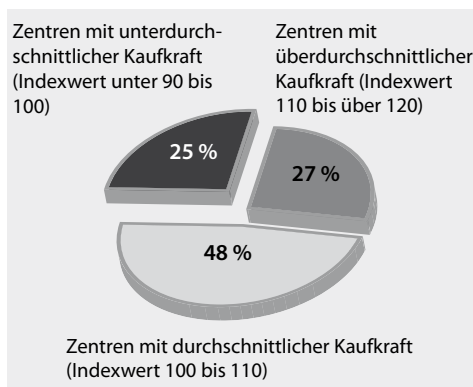


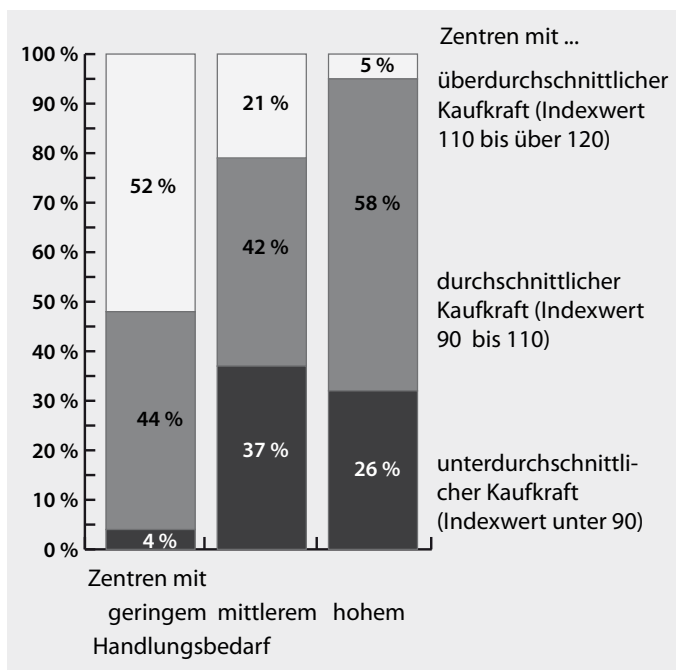
Abbildung 5: Kaufkraft in den Berliner Zentren  
Julia Kroll



**sozialstrukturell schwächerer, mittlerer und bessergestellter Quartiere wider.** Ein Viertel der Berliner Zentren liegt in Gebieten, die eine unter dem Berliner Durchschnitt liegende Kaufkraft aufweisen. Die Überschneidung des Handlungsbedarfs in den Berliner Zentren nach SteP Zentren mit den Kaufkraftniveaus verweist auf den deutlichen und in der Zentrenentwicklung zu beachtenden Zusammenhang zwischen der Kaufkraft in einem Gebiet und der Stärke seines Zentrums: **Der Handlungsbedarf der Zentren korrespondiert überwiegend mit deren Kaufkraftniveaus.** Die Zentren mit mittlerem und hohem Handlungsbedarf haben vergleichsweise einen sehr viel höheren Anteil an Zentren mit unterdurchschnittlicher Kaufkraft.



**Abbildung 6: Diagramm Kaufkraft in den Zentren**  
Julia Kroll



**Abbildung 7: Diagramm Kaufkraft in Zentren nach Handlungsbedarf**  
Julia Kroll

### 5.2.b Wohnen

In Berlin sind Prozesse sozialräumlicher Fragmentierung zu beobachten. Zwar bleibt Berlin von einer Abwanderung der besser verdienenden Schichten aus der Innenstadt verschont, nicht aber von deren Rückzug aus bestimmten Stadtvierteln. (vgl. dazu BODENSCHATZ ET AL. 2005: 1). Das Niveau der Polarisierung hat sich gegenüber den Vorjahren abgeschwächt. Es ist allerdings die Tendenz zum „Zusammenwachsen“ benachbarter Gebiete mit hoher Problemdichte zu bemerken: Es besteht eine starke räumliche Konzentration sozialer Probleme in den Bereichen Kreuzberg, Neukölln, Moabit / Wedding in der Innenstadt und in den Bereichen Nord-Marzahn / Nord-Hellersdorf sowie Spandau am Stadtrand. (vgl. HÄUSSERMANN / FÖRSTE 2009)

Die enge Wechselbeziehung zwischen städtischen Zentren und den sie umgebenden Quartieren in Berlin kann anhand einer Überlagerung der handlungsbedürftigen Zentren mit Daten zur Sozialstruktur<sup>12</sup> belegt werden. Die Ergebnisse dieser Untersuchung können der *Abbildung 10*:

<sup>12</sup> Datengrundlage ist das Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2008 (Kartendarstellungen liegen nur auf Ebene der Verkehrszellen vor). Das Monitoring wird seit 1998 jährlich im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin erstellt.



## Soziale Stadtentwicklung und Zentren

Plan 3

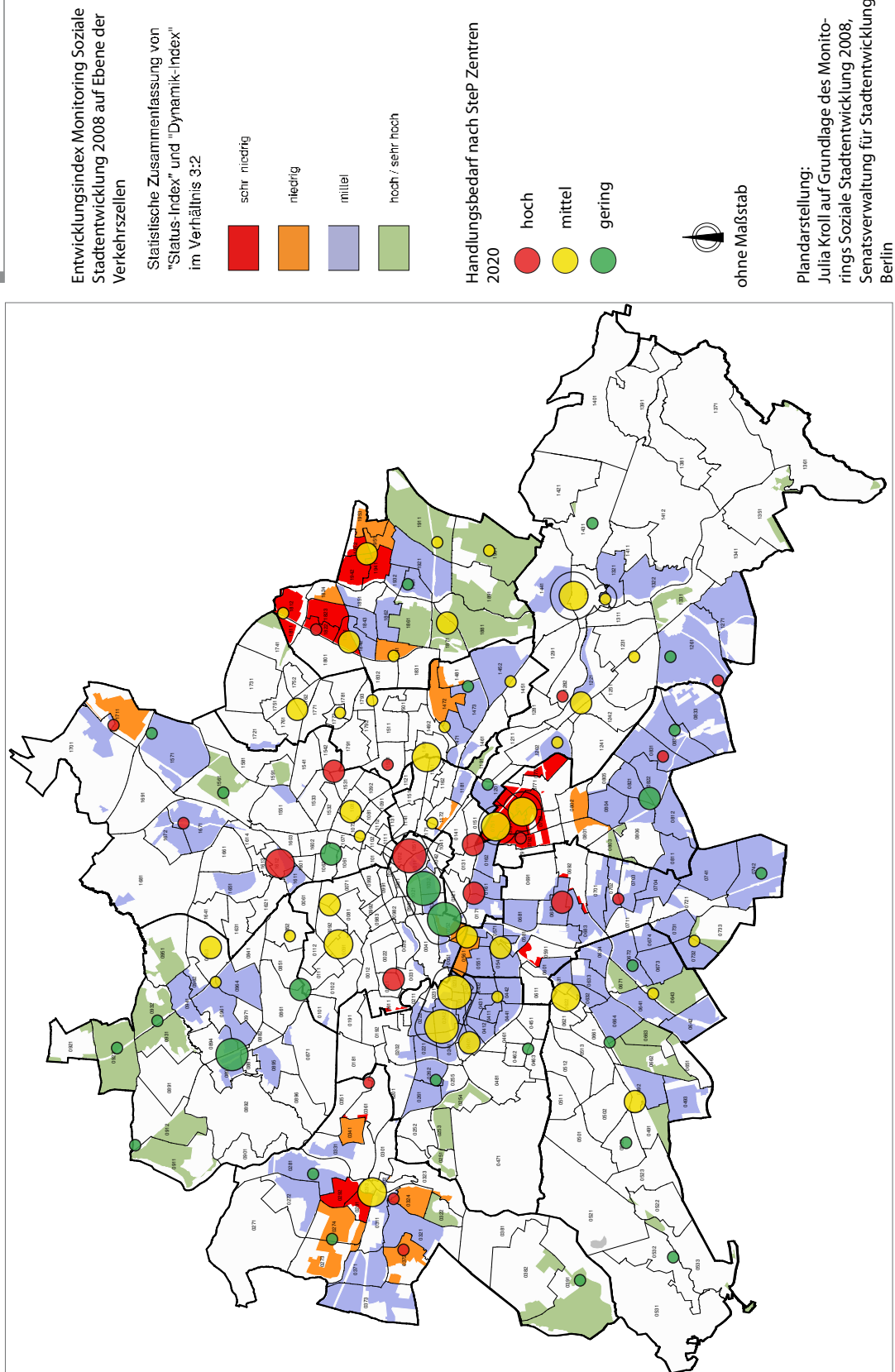
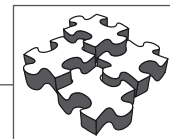
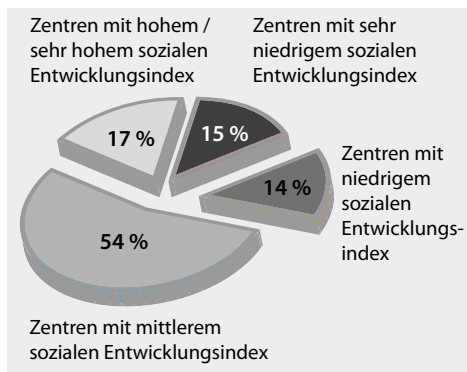


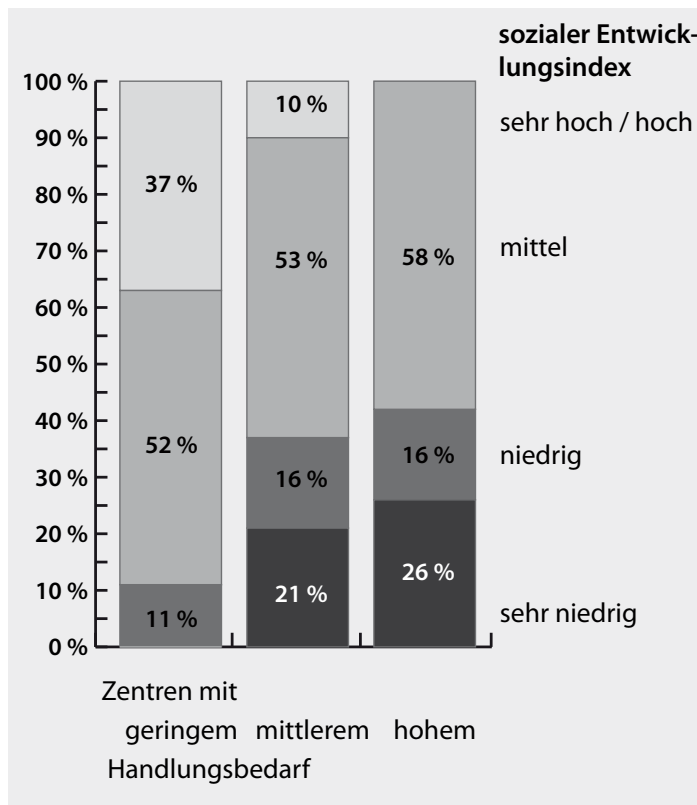
Abbildung 8: Soziale Stadtentwicklung und Zentren  
Julia Kroll



Soziale Stadtentwicklung und Zentren sowie den Diagrammen in den Abbildungen 11 und 12 entnommen werden.



**Abbildung 9: Diagramm Zentren und soziale Entwicklung**  
Julia Kroll



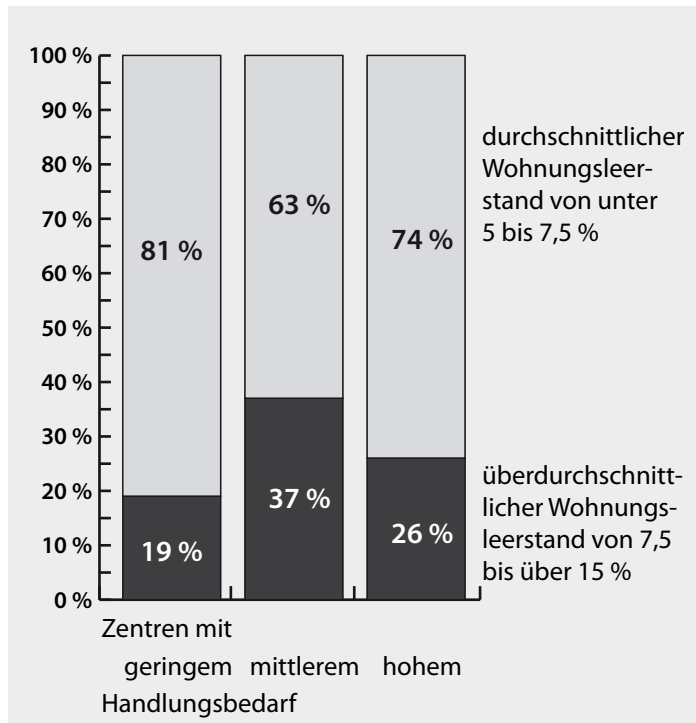
**Abbildung 10: Diagramm Sozialer Entwicklungsindex nach Handlungsbedarf der Zentren**  
Julia Kroll

Der soziale Entwicklungsindex aggregiert sowohl Daten zum sozialen Status eines Gebiets als auch zu dessen Entwicklung. Ein Viertel der Zentren liegt in Gebieten mit sehr niedrigem und niedrigem sozialen Entwicklungsindex (vgl. *Abbildung 11*). Wie die *Abbildung 12* zeigt, korrespondieren die sehr niedrigen und niedrigen sozialen Entwicklungsindizes der Gebiete mit einem hohen Handlungsbedarf in deren Zentren. **Hieran wird die Wechselbeziehung zwischen Zentrum und umgebenden Quartieren und deren sozialer Situation als Komponente der Entwicklung und Stärkung von Zentren deutlich.**

Der bauliche Zustand der Wohnbausubstanz, die Ausstattungsstandards von Wohnungen und Wohnumfeld in den Berliner Zentren können aufgrund fehlenden Datenmaterials nicht untersucht werden. Einzig auf der Grundlage des Berliner Leerstandsmonitorings<sup>13</sup> können Rückschlüsse auf die bauliche Situation in den Zentren gezogen werden. So können hohe langfristige Leerstände ein Indiz für bestehenden Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der Wohngebäude, für mangelhafte Ausstattung der Wohnungen oder des Wohnumfelds sein. Aus der Betrachtung des Wohnungsleerstands im Bereich der Berliner Zentren ergibt sich folgendes

<sup>13</sup> Das Berliner Leerstandsmonitoring beruht auf einer Zählung des Anmeldestatus der Stromzähler des Energieversorgers Vattenfall. (vgl. SENSTADT XII) Seine Genauigkeit und Verlässlichkeit (v. a. auf Blockebene) ist umstritten, allerdings fällt das aufgrund des Betrachtungsmaßstabs an dieser Stelle kaum ins Gewicht. Er kann hier Hinweise auf mögliche höhere Leerstände liefern.

Bild (vgl. *Abbildung 13 und 14*): Rund ein Drittel der Berliner Zentren weisen einen erhöhten längerfristigen Wohnungsleerstand auf. Der höchste Anteil von Zentren mit Wohnungsleerstand besteht bei den Zentren mit mittlerem Handlungsbedarf. Die Hälfte aller Berliner Ver-



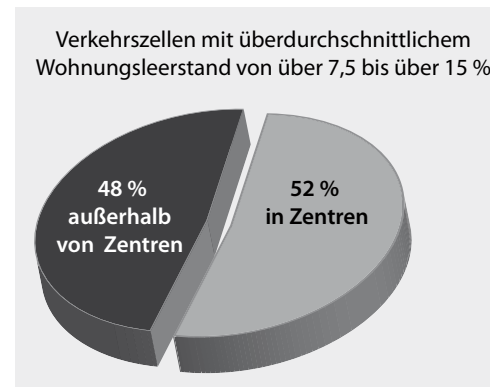
**Abbildung 11: Diagramm Wohnungsleerstand in den Zentren nach Handlungsbedarf**  
Julia Kroll

kehrszellen, die einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Wohnungsleerständen aufweisen, befindet sich in den Zentren. **Der Wohnungsleerstand in Berlin ist also vor allem auch ein Problem in den Zentren.**

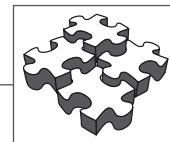
Diese Ableitung kann allerdings nur aus quantitativer Sicht Hinweise auf mögliche Problemlagen in den Zentren bezüglich der Wohngebäude und des Wohnumfelds geben. Die konkreten Leerstandsursachen wie z. B. mangelhafter baulicher Zustand oder Ausstattung der Wohnungen, Mängel im Wohnumfeld, Verkehrs- und Lärmbelastung müssen lokal spezifisch untersucht werden.

### 5.2.c Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit

In Berlin hat die Zusammenlegung der vormals 23 Bezirke zu 12 Bezirken im Rahmen der Verwaltungsreform 2001 und die Sparzwänge aufgrund der Haushaltssituation des Landes **erhebliche Folgen für die Ausstattung der Berliner Zentren mit sozialer und kultureller Infrastruktur.** Infolgedessen werden öffentliche Verwaltungseinrichtungen und Einrichtungen sozialer Infrastruktur zusammengelegt bzw. Standorte geschlossen. Finanzmittel für die Erneuerung der Einrichtungen oder zur Förderung sozialer und kultureller Projekte werden gestrichen.



**Abbildung 12: Diagramm gesamtstädtische Relation des Wohnungsleerstands in den Zentren**  
Julia Kroll



Kultureinrichtungen und Unternehmen der Kreativwirtschaft stellen ein wesentliches Potenzial für die Stadtentwicklung Berlins dar. Berlin hat in den letzten zwei Jahrzehnten einen ungewöhnlich starken Zuzug Kreativer erlebt. **Zentren, insbesondere die Zentrumsbereiche, aber auch die Stadtteilzentren touristisch oder ethnisch geprägter Quartiere, nehmen dabei als wichtige bestehende und potenzielle Standorte der Kunst- und Kulturwirtschaft eine große Rolle ein.** (vgl. EBERT / KUNZMANN 2007)

### 5.2.d Erreichbarkeit und Verkehr

Berlin verfügt über ein **gut ausgebautes ÖPNV-Netz** mit S- und U-Bahn-Linien, mit einem ausdifferenzierten System an Buslinien sowie – überwiegend im Ostteil der Stadt – mit Straßenbahnlinien. Hinzu kommt ein in den letzten Jahren zunehmend ausgebautes Radwegenetz. Berlin hat im Vergleich zu anderen bundesdeutschen Großstädten einen vergleichsweise niedrigen Motorisierungsgrad, der in den letzten Jahren zudem entgegen dem bundesdeutschen Trend stagniert bzw. leicht rückläufig ist. Demgegenüber hat der Radverkehr in den letzten Jahren stetig zugenommen. Im Gegensatz zum bundesweiten Durchschnitt des Modal Split ist in Berlin der Anteil des MIV geringer, der Anteil des ÖPNV wesentlich höher. Der Anteil des Fuß- und Radverkehrs am Modal Split liegt in etwa im Bundesdurchschnitt. (vgl. SENSTADT X)

Aus den Aussagen des SteP Zentren 2020 und des Zentrenatlas Berlin ergibt sich, dass die **Berliner Zentren überwiegend gut bis sehr gut über den ÖPNV und mit dem PKW zu erreichen sind.** In Einzelfällen gibt es Probleme, die vor allem die Erreichbarkeit mit dem PKW betreffen, wie z. B. überlastete Straßen oder ein unzureichendes Parkplatzangebot. (vgl. SENWAF / GDE 2004 | SENSTADT 2005A)

Das **Parkplatzangebot in den Berliner Zentren ist insgesamt eher unterdurchschnittlich.** Aufgrund des (im Bundesdurchschnitt) geringeren Motorisierungsgrads der Berliner Bevölkerung, der Wohnortnähe der Zentren und des gut ausgebauten ÖPNV-Netzes stellt dies insgesamt kein gravierendes Problem dar. Es kann aber die Konkurrenz durch Betriebsformen wie Shopping-Center mit umfangreichem Parkplatzangebot begünstigen. (vgl. SENSTADT 2005 A: 40) In einigen Fällen stellt daher das unzureichende Parkraumangebot ein ernsthaftes Problem für die Entwicklung dieser Zentren dar.

Eine vergleichende Darstellung der Parkraumsituation und des Handlungsbedarfs der Berliner Zentren nach SteP Zentren kann der *Abbildung 15: Parkraumsituation in den Berliner Zentren* entnommen werden. Bereiche intensiver Nachfrage nach Parkplätzen befinden sich vor allem in der Innenstadt. Dort sind die Zentrumsbereiche weitestgehend Parkraumbewirtschaftungszone. Für diverse weitere Bereiche der Stadt ist eine intensive Parkraumnachfrage zu verzeichnen, dazu gehören vor allem die Gebiete verschiedener innerstädtischer Zentren. Sie sind potenzielle Erweiterungsgebiete der Parkraumbewirtschaftung. Wie das Diagramm in *Abbildung 16* zeigt, sind **ein großer Teil der Zentren mit hohem und mittlerem Handlungsbedarf Bereiche intensiver Parkraumnachfrage bzw. einer Parkraumbewirtschaftung.** Bei ihrer Entwicklung sind das Parkraumangebot und die Steuerung der Parkraumsituation von Bedeutung.



Parkraumsituation in den Berliner Zentren

Plan 4

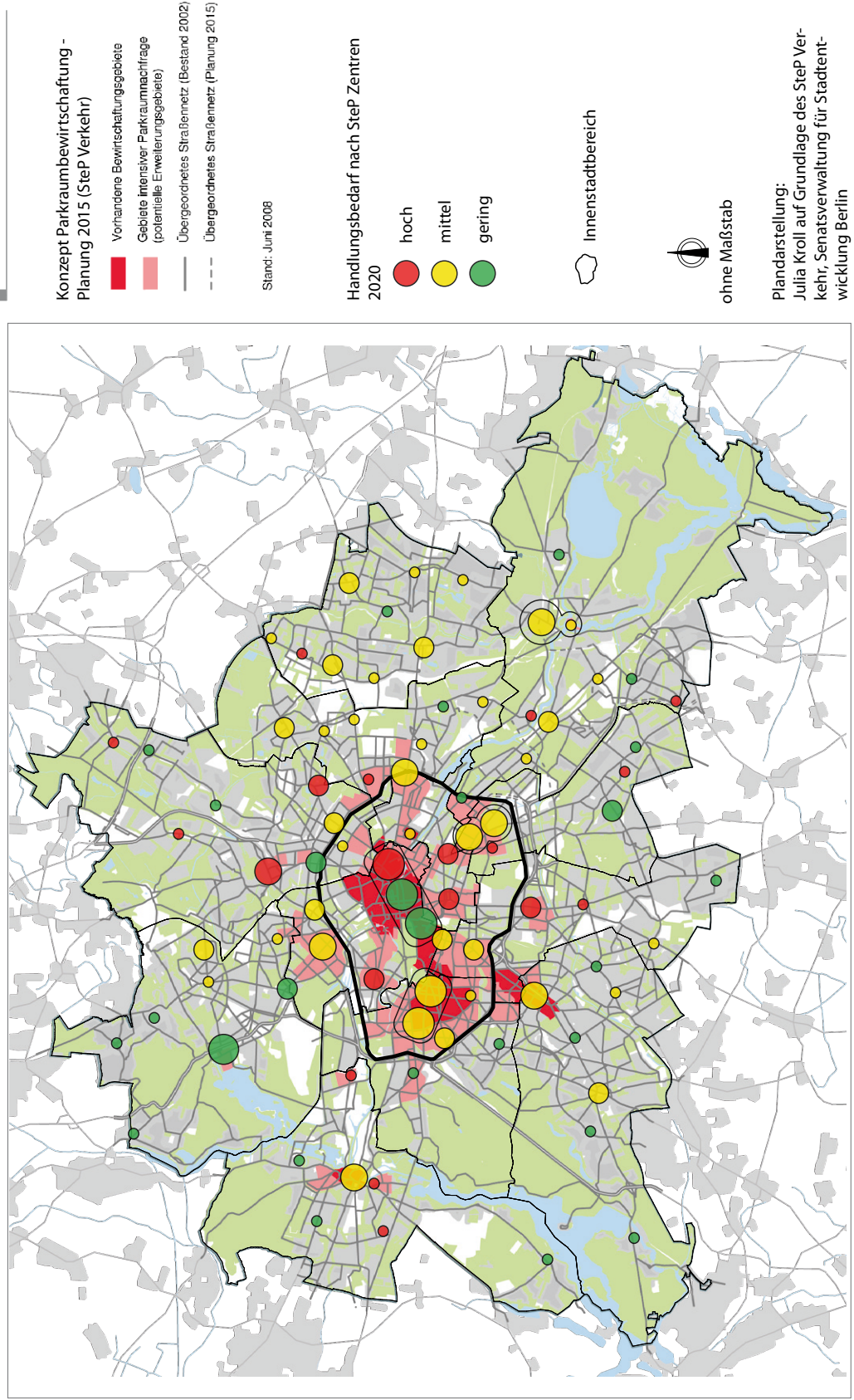
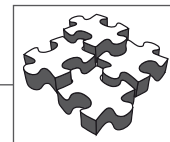


Abbildung 13: Parkraumsituation in den Berliner Zentren  
Julia Kroll

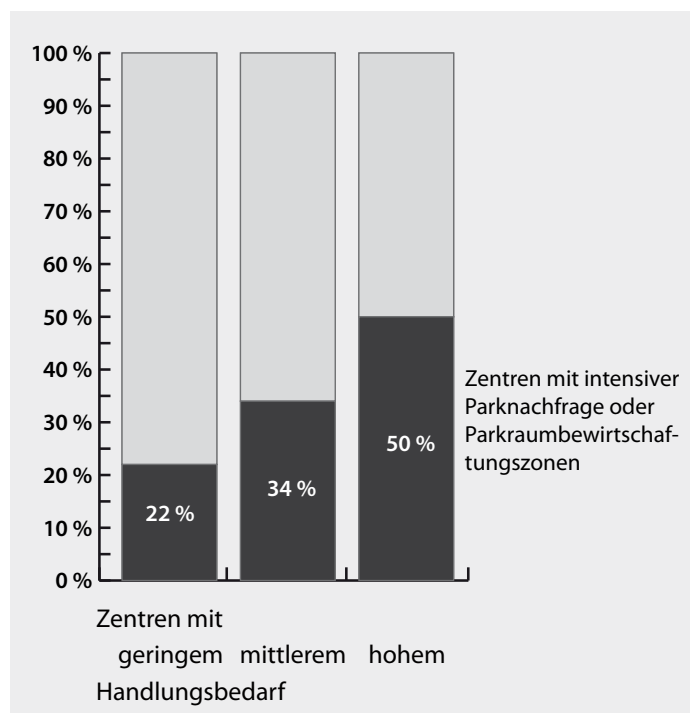


Stellvertretend für die durch den Verkehr hervorgerufenen negativen Auswirkungen für die Zentren soll an dieser Stelle die Belastung der Berliner Zentren durch Straßenverkehrslärm betrachtet werden. Basis ist die Lärmkartierung nach Umgebungslärmrichtlinie in der Ausgabe des Berliner Umweltatlas von 2007, die einen aggregierten Tag-Abend-Nacht-Lärmindex für die Gebiete entlang des Berliner Hauptverkehrsstraßennetzes angibt. (vgl. SENSTADT XI) Eine starke Lärmbelastung der Zentren wird im Folgenden ab einem aggregierten Tag-Abend-Nacht-Lärmindex von 65 db (A) angenommen. Es handelt sich hierbei um den Schwellenwert, ab dem eine dauerhafte Lärmbelastung eine Gesundheits-

gefährdung bedeuten kann (vgl. Immissionsrichtwerte nach der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV)). Unter Annahme dieses Schwellenwerts als Richtschnur für eine starke Lärmbelastung der Zentren zeigt sich, dass **fast alle Berliner Zentren an stark lärmbelasteten Hauptverkehrsstraßen liegen**. (vgl. dazu *Abbildung 17: Lärmbelastung in den Berliner Zentren*) Ausnahmen stellen vereinzelte Ortsteilzentren in randstädtischer Lage dar. Besonders von Lärmbelastungen betroffen sind Zentren an großen Ausfallstraßen. Es bestehen Unterschiede in der räumlichen Reichweite der Lärmbelastung: In einigen Zentren betrifft die Lärmbelastung fast ausschließlich den Straßenraum, in anderen erstreckt sie sich z. T. weit in die Nebenstraßen und öffentlichen Räume des Zentrenbereichs hinein. Ursachen dafür sind in der unterschiedlichen Höhe des Verkehrsaufkommens, aber auch in der unterschiedlichen städtebaulichen Struktur der Zentren zu suchen. Eine offene Bebauungsstruktur in den Zentren kann eine Verbreitung des Lärms in das Quartier hinein fördern, während eine Blockrandbebauung die Lärmverbreitung eindämmen kann.

### 5.2.e Öffentliche Räume

**Art, Größe, Struktur und Qualität der öffentlichen Räume in den Berliner Zentren variieren.** Die Unterschiede sind auf die stadträumliche Lage der Zentren, ihre Baustruktur, Sozialstruktur und Verkehrsinfrastruktur sowie die Nutzer und Nutzungen der öffentlichen Räume zurückzuführen. (vgl. dazu auch BODENSCHATZ ET AL. 2006B) Die Grün- und Freiflächen weisen **unterschiedliche Pflegezustände und Modernisierungsbedarf** auf, der Straßenraum ist unterschiedlicher gestalterischer Qualität. Diese Unterschiede sind auch auf die differenzierte Bedeutung



**Abbildung 14: Diagramm Parkraumdruck in den Berliner Zentren nach Handlungsbedarf**

Julia Kroll

## Lärmbelastung in den Berliner Zentren

Plan 5

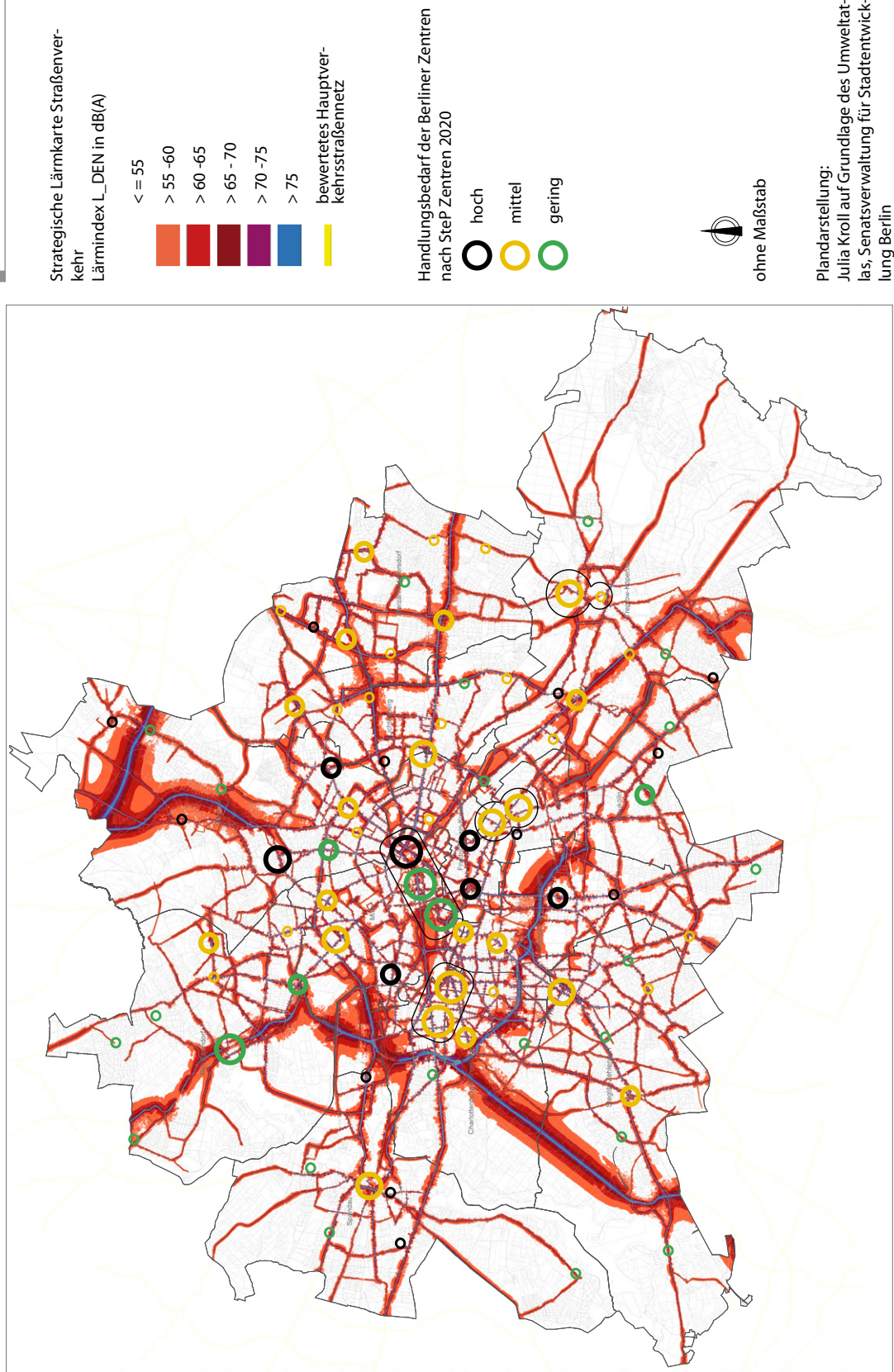
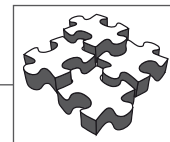


Abbildung 15: Lärmbelastung in den Berliner Zentren  
Julia Kroll





der Zentren innerhalb der Stadt und der Zentrenhierarchie zurückzuführen. In den meisten der Berliner Stadtteilzentren liegt die letzte Erneuerung der öffentlichen Räume Jahrzehnte zurück (vgl. BODENSCHATZ ET AL. 2007: 4). Zudem sind sie oftmals durch den Straßenverkehrslärm in ihrer Aufenthaltsqualität beeinträchtigt. Die konkrete Situation der öffentlichen Räume ist in Überlegungen zur Entwicklung der Berliner Zentren einzubeziehen.

Hinsichtlich der Kriminalitätsbelastung öffentlicher Räume ist in Berlin 2008 ein Rückgang der Zahl erfasster Fälle von Straßensriminalität (Straftaten, die ausschließlich oder überwiegend auf öffentlichen Straßen, Wegen oder Plätzen – einschließlich öffentlicher Verkehrsmittel – begangen werden) um 4,2 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Die Zahl erfasster Rohheitsdelikte sank ebenfalls um 4,3 % gegenüber dem Vorjahr. (vgl. LANDESKRIMINALAMT BERLIN 2009) Trotzdem sind **subjektive Unsicherheitsgefühle sowie konkrete lokale Kriminalitätsschwerpunkte im Handlungsbedarf der Zentren zu berücksichtigen.**

### 5.2.f Akteure

Nicht alle Bundesländer haben von der mit § 171 f BauGB eröffneten Möglichkeit Gebrauch gemacht und landesrechtliche Regelungen zu Privaten Initiativen getroffen: **Das Land Berlin hat keine entsprechenden Regelungen zu BID oder ISG erlassen, unterstützt aber private Initiativen für Zentren organisatorisch und finanziell** z. B. im Rahmen des Wettbewerbs „MittendrIn Berlin! Die Zentren-Initiative“ oder im Programm „Förderung wirtschaftsdienlicher Maßnahmen im Rahmen der Bezirklichen Bündnisse für Wirtschaft und Arbeit“.

Zusammen mit der Industrie- und Handelskammer Berlin (IHK) und der privaten Wirtschaft führt das Land Berlin seit 2005 das **Wettbewerbsverfahren „MittendrIn Berlin! Die Zentren-Initiative“** durch. Im Rahmen dieses jährlich mit wechselnden Themen stattfindenden Wettbewerbs sollen Impulse zur Stärkung und Entwicklung der Zentren durch Übernahme von Verantwortung für die Geschäftsstraßen und deren aktive Gestaltung unterstützt werden. Es werden „besonders innovative architektonische, künstlerische und organisatorische Ideen und Konzepte von Standort-Initiativen“ (SENSTADT 2009 B: 6f.) prämiert, diese Standort-Netzwerke organisatorisch durch ein Coaching bis zur Umsetzung unterstützt und die Durchführung finanziell gefördert. (vgl. BODENSCHATZ ET AL. 2007: 8ff. | SENSTADT 2009 B: 6ff.) Mit dem Ende des Wettbewerbs und der Projektumsetzung endet auch die finanzielle und organisatorische Unterstützung der jeweiligen Zentren. Eine Kontinuität der Entwicklung ist für sie daher erschwert. Das Wettbewerbsverfahren kann als Impuls verstanden werden, eine langfristige Entwicklung und Stärkung der Zentren ist in diesem Rahmen nicht möglich. Zudem werden in Berlin **Standort-Netzwerke über das Programm „Förderung wirtschaftsdienlicher Maßnahmen im Rahmen der Bezirklichen Bündnisse für Wirtschaft und Arbeit“ unterstützt.** Förderfähig ist die Durchführung von Projekten und Aufwendungen für Öffentlichkeitsarbeit und Werbemaßnahmen. Ansprechpartner ist die zentrale Anlauf- und Koordinierungsstelle für Unternehmen (ZAK). (vgl. HEUER 2009: 10)

In Berlin gibt es eine **Vielzahl von Standort- und Werbegemeinschaften in den Zentren.** Die



derzeit etwa 72 Standortgemeinschaften in den Berliner Geschäftsstraßen sind, was ihre Rechtsform und ihre Mitgliederzahlen betrifft, sehr unterschiedlich aufgestellt. (vgl. IHK BERLIN) Je nach Ausgangslage (z. B. Zahl und Art ihrer Mitglieder) sind sie stärker oder schwächer von finanzieller und organisatorischer Überforderung und der „Trittbrettfahrer-Problematik“ betroffen.

► Der Handlungsbedarf in den Berliner Zentren stellt sich räumlich und sachlich differenziert dar. Räumliche Schwerpunkte des Handlungsbedarfs sind die Zentren in der Innenstadt und am Innenstadtrand. In allen Kategorien der Zentrenhierarchie sind Zentren mit mittlerem und hohem Handlungsbedarf vorzufinden. Die Art des Handlungsbedarfs variiert zwischen den Zentren und kann aus der Einstufung in eine Handlungsbedarfskategorie des SteP Zentren nicht abgeleitet werden.

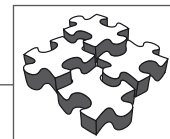
Die Ausgangssituation in den Berliner Zentren ist u. a. gekennzeichnet durch

- die erhebliche Konkurrenz durch innerstädtische Einkaufscenter und die im Bundesvergleich unterdurchschnittliche Kaufkraft,
- die sozialräumliche Fragmentierung der Stadt mit den entsprechenden Folgen für die betroffenen Zentren,
- den Wohnungsleerstand in den Zentren,
- den Verlust an Einrichtungen sozialer Infrastruktur
- die gute Erreichbarkeit per ÖPNV, aber z. T. bestehende Mängel in Erreichbarkeit durch MIV und im Parkraumangebot
- die Belastungen für die Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Zentren durch den Verkehr und
- eine Vielzahl an Standort- und Werbegemeinschaften.

## 6 Schlussfolgerungen für die Zentrenentwicklung

### 6.1 Wechselbeziehungen und Wirkungsgefüge

Zentren sind von vielfältigen Funktionen und Merkmalen gekennzeichnet. Sie definieren das Zentrum als Versorgungs-, Wohn- und Unternehmensstandort. Über Verkehrsräume und öffentliche Räume sind Zentren mit dem umgebenden Quartier und Stadtteil vernetzt und treten über ihre Merkmale und Funktionen in Wechselbeziehung mit Quartier und Stadtteil. Zwischen den Merkmalen und Funktionen innerhalb eines Zentrums besteht ein Wirkungsgefüge.



## Wechselbeziehung zwischen Zentren und Quartieren / Stadtteilen

Zentren treten über ihre Merkmale und Funktionen direkt und indirekt mit dem umgebenden Quartier / Stadtteil in Beziehung. Eine direkte Beziehung ergibt sich aus der Vernetzung über öffentliche Räume und Verkehrsräume. Daneben bestehen verschiedene indirekte Beziehungen, die als Wechselbeziehung zwischen Zentrum und Quartier / Stadtteil ausgeprägt sind:

- Zentren benötigen als Einzelhandelsstandorte die Kaufkraft der Wohnbevölkerung des umgebenden Quartiers und der dort befindlichen Arbeitsplätze und sind vom Image des Quartiers / Stadtteils abhängig. Als Unternehmensstandort sind sie auf ein attraktives Wohn- und Lebensumfeld im Quartier als Standortfaktor angewiesen. Das Quartier nimmt daher über seine Kaufkraft und seine Attraktivität als Wohn- und Lebensumfeld Einfluss auf die Bedeutung und Funktionsfähigkeit des Zentrums.  
**Zentren benötigen umgebende Quartiere, die ein attraktives Wohn- und Lebensumfeld bieten und kaufkraftstark sind.**
- Quartiere / Stadtteile benötigen Zentren als zentrale Versorgungsstandorte mit Einzelhandelsangeboten, sozialer Infrastruktur und Freizeit- und Kultureinrichtungen. Das Versorgungsangebot, die öffentlichen Räume und das Image der Zentren sind lagewertbildend für den Wohnstandort Quartier / Stadtteil. Zentren nehmen daher über ihre Versorgungsfunktion und ihre stadträumliche Attraktivität Einfluss auf die Wohn- und Lebensqualität im umgebenden Quartier und Stadtteil.  
**Quartiere und Stadtteile benötigen funktionsfähige und attraktive Zentren.**

Diese Wechselbeziehungen zwischen Zentren und Quartieren bilden einen Kreislauf.

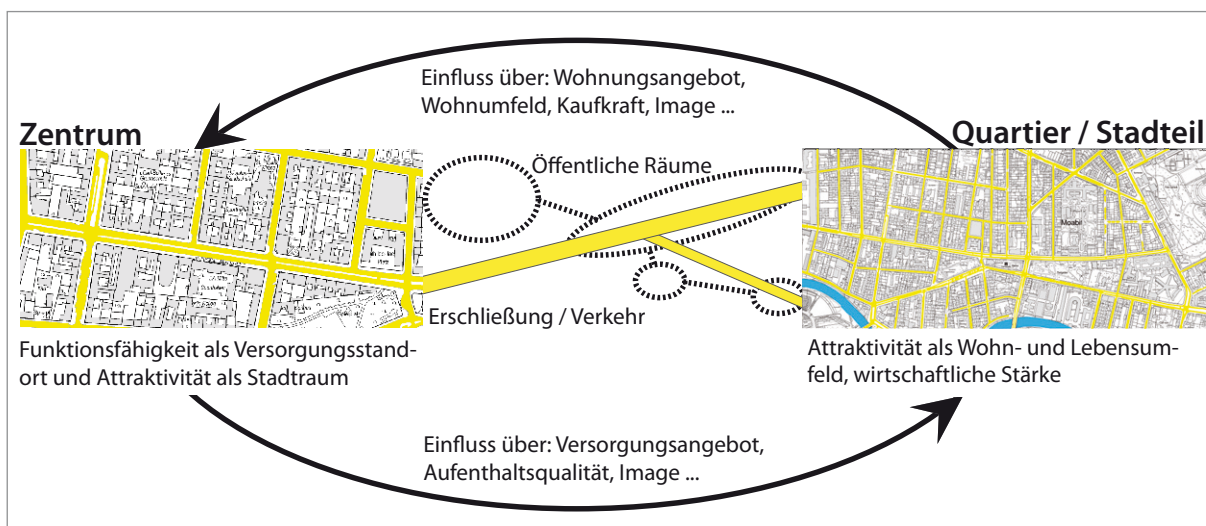


Abbildung 16: Kreislauf der Wechselbeziehung zwischen Zentrum und Quartier  
Julia Kroll

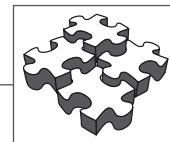
## Wirkungsgefüge innerhalb der Zentren

In Zentren besteht ein Wirkungsgefüge zwischen den Merkmalen und Funktionen, die wechselseitig aufeinander Einfluss nehmen. Als gesamtes Wirkungsgefüge sind sie entscheidend für die

Situation und den Handlungsbedarf in einem Zentrum.

- Der **Einzelhandel** als Leitfunktion eines Zentrums ist auf die Kaufkraft der vorhandenen Wohn- und Arbeitsbevölkerung angewiesen und wirkt zugleich als Standortfaktor lagewertbildend für den Wohn- und Unternehmensstandort. Der Einzelhandel hat auch eine Kontrollfunktion für den öffentlichen Raum. Zudem ist die verkehrliche Erreichbarkeit des Zentrums bedeutsam für den Einzelhandel.
- Der **Wohnstandort** Zentrum wird neben dem eigentlichen Wohnraumangebot und dessen Qualität entscheidend beeinflusst vom Versorgungsangebot mit Einzelhandel, mit Einrichtungen sozialer Infrastruktur, Kultur und Freizeiteinrichtungen. Zudem ist die Wohnqualität abhängig von der verkehrlichen Situation und der Qualität der öffentlichen Räume.
- Das Zentrum als **Unternehmensstandort** benötigt ein attraktives Wohn- und Lebensumfeld, dazu gehören passende Wohnraumangebote, ausreichende Versorgungsangebote mit Einzelhandel, sozialer Infrastruktur und attraktive öffentliche Räume. Aber auch die verkehrliche Erreichbarkeit spielt eine wichtige Rolle für die Ansiedlung von Unternehmen.
- Die Ausprägung der Versorgungsfunktion mit **sozialer Infrastruktur, Freizeit- und Kultureinrichtungen** hängt von der Zentralität und verkehrlichen Erreichbarkeit des Zentrums ab und beeinflusst auch den Wert des Zentrums als Wohn- und Unternehmensstandort. Einrichtungen sozialer Infrastruktur, Kultur- und Freizeiteinrichtungen ergänzen den Einzelhandel.
- Die **Erreichbarkeit über verschiedene Verkehrsträger** wirkt sich auf die Zentralität aus und ist daher bedeutsam für das Angebot an Einzelhandelsbetrieben und Einrichtungen sozialer Infrastruktur, Freizeit und Kultur und für die Ansiedlung von Unternehmen in Zentren. Zugleich wirkt sich die verkehrliche Situation wesentlich auf die Wohnqualität im Zentrum und auf die Aufenthaltsqualität in dessen öffentlichen Räumen aus.
- **Öffentliche Räume** und ihre Qualität sind als Standortfaktor lagewertbildend für das Zentrum als Wohn- und Unternehmensstandort. Ihre Qualität wird allerdings vor allem auch durch die verkehrliche Situation beeinflusst.
- Die vielfältigen **Akteure** in Zentren wirken auf alle Merkmale und Funktionen ein und stellen daher ein Querschnittsthemenfeld der Zentrenentwicklung dar.

Dieses Gesamtgefüge wechselseitiger Einflussnahme variiert in den Zentren je nach lokaler Ausprägung der Merkmale und Funktionen. **Das oben aufgeführte Wirkungsgefüge kann daher – ohne reales Abbild zu sein – wichtige Anhaltspunkte zur Untersuchung der Situation und des Handlungsbedarfs eines Zentrums liefern.**



## Entwicklungstendenzen

Das Gefüge an Funktionen und Merkmalen sowie das umgebende Quartier wirken auf die Funktionsfähigkeit und Attraktivität eines Zentrums ein. Dies kann im positiven Sinne geschehen und zentrenehaltend wirken, es kann aber auch im negativen Sinne zentrenauflösend wirken und Funktions- und Bedeutungsverluste des Zentrums zur Folge haben. **Die zentrenauflösenden Tendenzen (insbesondere im Bereich des Einzelhandels) haben sich in den letzten Jahrzehnten als stärker erwiesen, so dass es zu Bedeutungs- und Funktionsverlusten für Stadtteilzentren gekommen ist.** (vgl. dazu auch HAVEKOST ET AL. 1999: 6).

## Bedeutung der Zentrenentwicklung

Zentrenauflösende Entwicklungen aufzuhalten, ihnen gegenzusteuern und zentrenehaltende Tendenzen zu stärken ist ein wesentliches Ziel aktueller Stadtentwicklungspolitik:

Funktionsfähige und attraktive Zentren tragen als Orte der Kommunikation und Stadtöffentlichkeit und als Identitätsanker zum Zusammenhalt der Stadtgesellschaft, zu Stabilität und Integration im Quartier bei. (vgl. dazu DÜSTERHÖFT / EDELHOFF 2005: 17 | HAVEKOST ET AL. 1999: 32) Dafür sind vor allem ihre vielfältigen Nutzungsangebote, insbesondere auch die sozialen, kulturellen und Freizeiteinrichtungen von Bedeutung. Eine wichtige Rolle spielen ebenso die öffentlichen Räume als Orte der Kommunikation und Begegnung (vgl. BERDING ET AL. 2002: 4) in den Zentren. Eine wesentliche Bedeutung hat diese **soziale Dimension der Zentrenentwicklung** vor allem vor dem Hintergrund der Revitalisierungs- und Stabilisierungsaufgaben der Stadtentwicklungspolitik in benachteiligten Quartieren.

Attraktive und funktionsfähige Zentren und leistungsfähige Zentrenstrukturen sind zudem „wichtige Anknüpfungspunkte für die Innenentwicklung der Städte“ (DÜSTERHÖFT / EDELHOFF 2005: 17) und sind geeignet eine Trendumkehr zur „Reurbanisierung der Stadt“ (BUNDESREGIERUNG 2004: 27) und damit nachhaltige Verhältnisse in den Städten zu fördern. Dies spielt insbesondere auch vor dem Hintergrund von Schrumpfungsprozessen im Zuge des demografischen Wandels eine wichtige Rolle.

Hinzu tritt eine **ökonomische Dimension**: Die Konzentration der stadträumlichen Entwicklung auf zentrale Standorte ist ökonomisch sinnvoll und steht damit im Kontext nachhaltiger Stadtentwicklung. Früher geleistete Investitionen z. B. in die Infrastruktur werden nicht gefährdet, unnötig hohe Infrastrukturkosten (aufgrund einer Vielzahl räumlich verteilter Einrichtungen) werden vermieden (vgl. dazu PESCH 2006: 36). Der Erhalt und die Stärkung von Zentrenstrukturen und damit auch der Nahversorgungsbereiche leisten einen Beitrag für eine „Stadt der kurzen Wege“, die Verkehrsaufwände zur Überwindung des Raums minimiert und damit nachhaltige Verhältnisse fördert. (vgl. BUNDESREGIERUNG 2004: 31 | HAVEKOST ET AL. 1999: 26)

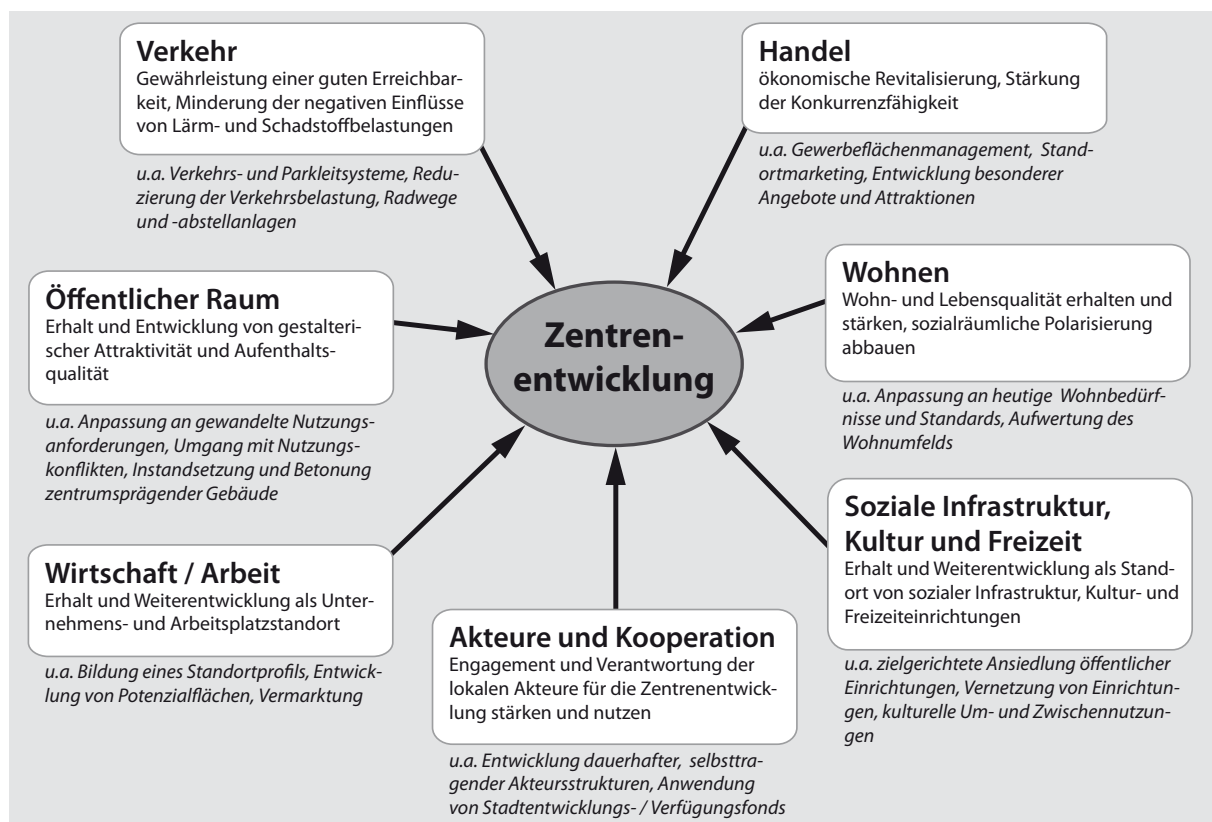
## Konsequenzen für die Zentrenentwicklung

Aufgrund der Vielfalt an Merkmalen und Funktionen von Zentren und der vielfältigen Anforderungen der Nutzer treten demografische, wirtschaftsstrukturelle und gesellschaftliche Verände-

rungen in den Zentren stark hervor. Zentren können daher komplexe Problemlagen aufweisen. Um sie zu stärken und zu entwickeln, müssen sie den Veränderungen der Rahmenbedingungen und der vielfältigen Anforderungen ihrer Nutzer angepasst werden. Ziel ist der Erhalt und die Stärkung der Multifunktionalität städtischer Zentren, ihrer Nutzungsvielfalt und Bedeutung. **Die Funktionen und Merkmale, das zwischen ihnen bestehende Wirkungsgefüge und die Wechselbeziehung zum Quartier / Stadtteil verweisen dabei auf die Notwendigkeit einer umfassenden und integrierten Herangehensweise an die Entwicklung von städtischen Zentren.** Dabei sind alle Funktionszusammenhänge innerhalb der Zentren (**sektorale Integration**) und zwischen Zentrum und Quartier (**räumliche Integration**) zu beachten und alle Akteure einzubinden. Zentrenentwicklung muss mehr umfassen als die Stärkung des Einzelhandelsstandorts. Die Handlungsfelder einer integrierten Zentrenentwicklung sind daher aus dem dargestellten Wirkungsgefüge abzuleiten.

## 6.2 Handlungsfelder und Aufgaben

Nachfolgend werden auf Grundlage der vorangegangenen Analyse Ziele, Handlungsfelder und Aufgaben einer integrierten Zentrenentwicklung definiert. Die Auflistung möglicher Aufgaben in den Handlungsfeldern ist nicht abschließend. In Zentren können sich unterschiedliche Handlungsschwerpunkte und dementsprechende Aufgaben ergeben. Einen Überblick bietet *Abbildung 19*. Ausführlicher werden die Aufgaben in den Handlungsfeldern in der folgenden *Tabelle 2* dargestellt.



**Abbildung 17: Handlungsfelder und Aufgaben in den Zentren - ein Überblick**  
Julia Kroll



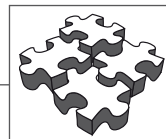
Tabelle 2: Handlungsfelder, Ziele und Aufgaben der Zentrenentwicklung

Julia Kroll

Handlungsfeld	Ziele	Aufgaben
<b>Handel</b>	ökonomische Revitalisierung der Zentren, Stärkung der Konkurrenzfähigkeit der Zentren	Erhalt und Stärkung eines ausdifferenzierten Branchenmix (gemäß der Einstufung in der Zentrenhierarchie) – Gewerbeflächenmanagement, Ansiedlungssteuerung, langfristige Reduzierung des Leerstandes  Vermarktung des Standorts – Entwicklung besonderer Angebote und Attraktionen wie Feste, Märkte und besondere Serviceleistungen (vgl. SENSTADT 2005 A: 29), professionelles Management der Geschäftsstraße als Ganzes (vergleichbar dem Management der Shoppingcenter – beinhaltet Beratung der Gewerbetreibenden, gemeinsame Öffentlichkeitsarbeit und Werbung)  Entwicklung einer Angebotsstrategie – Stärken-Schwächen-Analyse, Berücksichtigung vorhandener Potenziale, nachfragegerechte und zielgruppenspezifische Ausrichtung der Angebote, Berücksichtigung der Ausdifferenzierung der Gesellschaft (vgl. HAVEKOST ET AL. 1999: 38   SENSTADT 2005 A: 28), Erhalt und Modernisierung bzw. Weiterentwicklung oder Umnutzung von Kaufhausstandorten
<b>Wohnen</b>	Wohnfunktion sowie Wohn- und Lebensqualität in den Zentren erhalten und stärken, sozialräumliche Polarisierung abbauen bzw. verhindern	Soziale Mischung erhalten und entwickeln – vielfältiges Wohnraumangebot für verschiedene Bevölkerungsgruppen schaffen  Wohn- und Lebensqualität erhalten und verbessern – Instandsetzung Wohnbausubstanz, Wohnungen an heutige Wohnbedürfnisse und Standards z. B. energetische Standards anpassen, Einwirkungen durch Lärm- und Luftbelastungen des Verkehrs mindern, Wohnumfeld verbessern (z. B. Hofbereiche, Blockinnenbereiche)
<b>Wirtschaft / Arbeit</b>	ökonomische Revitalisierung der Zentren, als Unternehmens- und Arbeitsplatzstandorte erhalten und entwickeln	Standortprofil bilden und entwickeln – Potenziale und Ansatzpunkte für Ansiedlung bestimmter Branchen ausloten (Standortanforderungen Unternehmen verschiedener Branchen berücksichtigen z. B. Dienstleistungs- und Kreativwirtschaft), Clusterstrategien und Synergieeffekte zwischen Branchen / Unternehmen nutzen und fördern  Gezielte Steuerung der Entwicklung des Standorts – geeignete Flächen und Gebäude gezielt anbieten oder erwerben (beinhaltet auch die Entwicklung von Brachflächen, untergenutzten Grundstücken, leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden)  Vermarktung des gesamten Standorts



Handlungsfeld	Ziele	Aufgaben
<b>soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur</b>	<p>Erhalt und Weiterentwicklung der Versorgung mit Einrichtungen sozialer Infrastruktur, Freizeit und Kultureinrichtungen</p>	<p>Ausstattungsgrad und -vielfalt mit Einrichtungen sozialer Infrastruktur erhalten und verbessern, zielgerichtete Ansiedlung öffentlicher Einrichtungen zur Stärkung der Zentrumsfunktion (vgl. SENSTADT 2005 A:28)</p> <p>Erhalt und Verbesserung von Qualität der Einrichtungen – Modernisierung und Instandsetzung, insbesondere auch Anpassung an energetische Standards</p> <p>Anpassung der sozialen Infrastruktur an veränderten Bedarf und spezifische Bedürfnisse der vorhandenen Nutzergruppen</p> <p>Entwicklung von Freizeit- und Kultureinrichtungen als ergänzende oder substituierende Nutzungsstrukturen – Profilierung des Standorts, Umnutzung leerstehender Ladenlokale, Gebäude und Brachflächen, Vermittlung der Flächen</p>
<b>Verkehr</b>	<p>Gewährleistung einer guten Erreichbarkeit,</p> <p>Minderung der negativen Einflüsse durch Lärm- und Schadstoffbelastungen</p>	<p>Alle Verkehrsträger umfassende Konzepte entwickeln – Erreichbarkeit für alle Verkehrsträger gemäß Einstufung in Zentrenhierarchie sicherstellen, Abbau von Konflikten zwischen Verkehrsträgern, Leitsysteme entwickeln</p> <p>Kfz-Verkehr: Verkehrs- und Parkraum(bewirtschaftungs-)konzepte, Verkehrs- und Parkleitsysteme entwickeln (vgl. SENSTADT 2005 A: 28), Regelung des Lieferverkehrs</p> <p>ÖPNV – Ausbau und Optimierung des ÖPNV-Netzes, Erreichbarkeit, Erscheinungsbild, Modernisierung der Haltestellen</p> <p>Radverkehr – Ausbau und Optimierung des Radwegenetzes, Leitsysteme, Abstellanlagen für Fahrräder</p> <p>Fußwege – Ausbau und Optimierung des Fußwegenetzes, Leitsysteme, Vernetzung mit dem umgebenden Quartier und Haltestellen des ÖPNV</p> <p>Negative Auswirkungen wie Lärm- und Schadstoffbelastungen und Barrierewirkungen minimieren – Verkehrsführung, Straßenraumgestaltung (vgl. SENSTADT 2005 A: 28)</p>



Handlungsfeld	Ziele	Aufgaben
<p><b>öffentlicher Raum</b></p>	<p>Erhalt der gestalterischen Attraktivität und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume in den Zentren</p>	<p>Aufwertung des öffentlichen Raums und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum – Pflegezustand verbessern, Instandsetzung, Modernisierung, Anpassung an gewandelte Nutzungsanforderungen, Umgang mit Nutzungskonflikten und Berücksichtigung der Interessen verschiedener Nutzergruppen, Verbesserung des subjektiven Sicherheitsempfindens, räumliche und funktionale Zusammenhänge der öffentlichen Räume (wieder-)herstellen</p> <p>Aufwertung der Ränder öffentlicher Räume – Behebung städtebaulicher Mängel und Wiedernutzung leerstehender Gebäude, Instandsetzung zentrumsprägender Gebäude, Entwicklung von den Einzelhandel ergänzenden und substituierenden Nutzungsstrukturen</p> <p>Historische Identität des Zentrums sichtbar machen – Anknüpfung an historische Gestalt- und Nutzungsqualitäten (vgl. SENSTADT 2005 A: 28)</p> <p>Schaffung von neuen öffentlichen Räumen – Schaffung von Grün-, Erholungs- und Verweilräumen (vgl. SENSTADT 2005 A: 28) z. B. durch Nutzung von Umstrukturierungs- und Brachflächen</p>
<p><b>Akteure und Zusammenarbeit</b></p>	<p>Engagement und Verantwortung der lokalen Akteure für die Zentrenentwicklung stärken und nutzen</p>	<p>Vielfältige Akteure zusammenführen – Koordination der Akteure, ihrer Interessen und Aktivitäten (Vermittlung, Moderation)</p> <p>Entwicklung dauerhafter, selbstständiger Akteursstrukturen – z. B. Standort- und Interessengemeinschaften, die in eigener Verantwortung ein professionelles Zentrenmanagement betreiben, Vernetzung und Befähigung der Akteure stärken (Geschäftsstraßenmanagement)</p> <p>Stärkere finanzielle Einbindung privater Akteure – Einsatz neue Finanzierungsansätze (private Kofinanzierung z. B. im Rahmen von Stadtentwicklungs- und Verfügungsfonds)</p>







## Abschnitt A – Essenzen

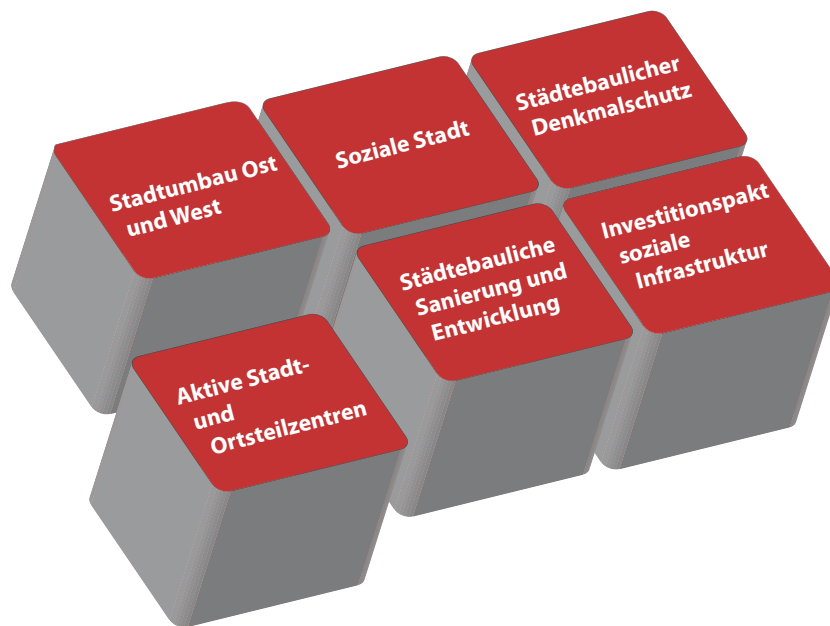
Kennzeichnend für städtische Zentren ist seit jeher eine räumliche und funktionale Zentralität: Sie sind räumlich zentral in der Stadt gelegene, mit wichtigen Funktionen und Nutzungen ausgestattete Stadträume. Sie sind als Verkehrsknotenpunkt gekennzeichnet. Kern der Zentren ist eine komplexe Struktur öffentlicher Räume. Wichtiges Kennzeichen ist die Dichte der Zentren: Nutzungsdichte, bauliche Dichte und Vielfalt, menschliche Dichte. Sie sind von einer Multifunktionalität als Standort der Versorgung mit Einzelhandel, sozialer und kultureller Infrastruktur, als Wohnstandort sowie Arbeitsplatz- / Unternehmensstandort gekennzeichnet. Sie haben eine wichtige Bedeutung für die Identifikation der Bewohner mit dem Stadtteil oder Quartier und dessen Image. Zentren nehmen wesentliche stadträumliche, soziale und ökonomische Funktionen für die Städte ein. Ihre Entwicklung ist daher eine wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung.

Zentren stehen über ihre räumlichen, städtebaulichen und funktionalen Merkmale in Wechselbeziehung mit den sie umgebenden Quartieren / Stadtteilen und sind über ihre öffentlichen Räume und Verkehrswege mit diesen vernetzt. Sie sind durch eine Vielfalt an Funktionen und Merkmalen gekennzeichnet, die in einem komplexen Wirkungsgefüge miteinander stehen. Die auf diese Funktionen und Merkmale wirkenden Rahmenbedingungen haben zentrenstärkende, aber auch zentrenschwächende Konsequenzen. Aufgrund der komplexen Problemlage und damit verbundener vielfältiger Handlungserfordernisse ergibt sich die Notwendigkeit einer integrierten und umfassenden Herangehensweise an die Entwicklung und Stärkung von Zentren – Zentrenentwicklung hat sich nicht nur mit ökonomischen, sondern auch mit städtebaulichen, funktionalen, sozialen und kulturellen Fragen zu befassen. Wechselwirkungen zwischen den Handlungsfeldern Handel, Wohnen, Wirtschaft, Versorgung mit sozialer und kultureller Infrastruktur, Freizeitangeboten, Erreichbarkeit und öffentlicher Raum müssen bei der Entwicklung beachtet und in ihrer Wirkung ausgelotet werden.

Die Vielfältigkeit der Handlungserfordernisse und das komplexe Wirkungsgefüge zwischen den Funktionen und Merkmalen, aber auch die Wechselbeziehung zwischen Zentren und den sie umgebenden Quartieren / Stadtteilen erfordern eine alle Funktionszusammenhänge beachtende (also sowohl räumlich als auch sachlich sektoral) integrierte Zentrenentwicklung unter Einbeziehung aller Akteure.

Im folgenden Abschnitt soll untersucht werden, was die Städtebauförderung als wichtiges kommunales Steuerungs- und Investitionsinstrument für eine diesen Ansprüchen entsprechende Entwicklung der Zentren leisten kann.





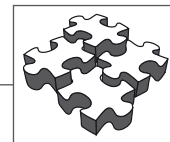
## B Städtebauförderung

*„Mit der Städtebauförderung leisten Bund und Länder ihren zentralen Beitrag, damit die Städte und Gemeinden in diesem Land konkrete Stadtentwicklung umsetzen können.“*

(OLIVER WITTKÉ, IN: BMVBS 2009 A: 38)

---





# 1 Städtebauförderung und ihre Programme

Städtebauförderung ist die **ergänzende staatliche finanzielle Förderung kommunaler Maßnahmen zur Sanierung und Entwicklung in den Städten und Gemeinden**, wobei es sich bei den unterstützten gemeindlichen Investitionen nicht nur um bauliche Investitionen handeln muss. (vgl. ELTGES / WALTER 2001: I) Ziel der Städtebauförderung ist es, die Städte und Gemeinden als Wohn- und Wirtschaftsstandorte zu stärken, ihre soziale und ethnische Integrationsfähigkeit zu erhalten, Mängel oder Missstände dauerhaft zu beheben und Entwicklungsdefizite abzubauen. (vgl. BBR | BUNDESREGIERUNG 2008 A: 6)

Vor dem Hintergrund der schwierigen Finanzlage der kommunalen Haushalte ist die **Städtebauförderung das wichtigste Finanzierungsinstrument von Stadterneuerungsansätzen und daher ein bedeutsames Investitions- und Steuerungsinstrument der Kommunen**. (vgl. KURTH 2004: 84 | ELTGES / WALTER 2001: I) Städtebauförderung dient der Belebung städtebaulicher Investitionen, weil sie Anstoß- und Multiplikatorwirkung auf öffentliche und private Bauinvestitionen hat. Sie hilft durch arbeitsmarkt- und wirtschaftspolitische Effekte (u. a. die konjunkturpolitische Motorenfunktion) strukturellen Unzulänglichkeiten entgegenzuwirken und die konjunkturelle Entwicklung zu fördern<sup>1</sup>. (vgl. ELTGES / WALTER 2001: 7 | BUNDESREGIERUNG 2008 A: 6) Städtebauförderung verbindet mehrere politische Zielsysteme – neben der Stadtentwicklungspolitik u. a. Wirtschafts- und Strukturpolitik, Infrastrukturpolitik, Sozial- und Gesundheitspolitik, Bildungs- und Beschäftigungspolitik. Die Koordination dieser Politikbereiche erfolgt allerdings erst auf räumlicher Ebene der Städte / Gemeinden bzw. des Maßnahmengebiets bei der konkreten Durchführung der Städtebauförderprogramme. (BUNDESREGIERUNG 2008 A: 6)

In der rahmensetzenden Nationalen Stadtentwicklungspolitik<sup>2</sup> der Bundesrepublik ist die **Städtebauförderung das Leitprogramm und ein zentrales Element nachhaltiger Stadtentwicklung**. Sie soll in einem laufenden Prozess der Fortentwicklung den veränderten sozialen, stadtstrukturellen und ökologischen Rahmenbedingungen angepasst werden. (vgl. BUNDESREGIERUNG 2008 A: 5F.)

## 1.1 Entstehung und Entwicklung der Städtebauförderung und ihrer Programme

Der Entstehung der Städtebauförderung mit dem Städtebauförderungsgesetz von 1971 lagen zwei verschiedene Interessenrichtungen zugrunde, die die Ziele der Städtebauförderung bis heute prägen: Zum einen sahen Kommunalpolitiker, Planer und Bürger die Notwendigkeit, ihre Stadt als bauliches und soziales Gemeinwesen zu erhalten. Zum anderen standen vor allem für

<sup>1</sup> Deutlich wird dies auch gerade in der aktuellen Aufstockung der Städtebauförderung im Rahmen des Konjunkturpaketes II der Bundesregierung zur Belebung der Konjunktur.

<sup>2</sup> Die nationale Stadtentwicklungspolitik der Bundesrepublik Deutschland integriert Grundsätze und Strategien der Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt, es handelt sich dabei um die Grundsätze und Strategien der Stadtentwicklungspolitik der Mitgliedsstaaten der EU zum Schutz, zur Stärkung und zur Weiterentwicklung der europäischen Städte. (vgl. BUNDESREGIERUNG 2008 A: 5 | LEIPZIG-CHARTA)

Unternehmen der Erhalt und Ausbau der Infrastruktur sowie die konjunkturellen Wirkungen städtebaulicher Maßnahmen im Vordergrund. Die Einführung der Bundesfinanzhilfen für besonders bedeutsame Investitionen der Länder und Gemeinden 1969 in das Grundgesetz (damals Art. 104 a Abs. 4 GG) ermöglichte den Aufbau der Städtebauförderung: Die Mischfinanzierung bestimmter Investitionen wurde ermöglicht. Zu diesen zählten auch städtebauliche Maßnahmen zur Erneuerung und Entwicklung in Städten und Gemeinden. (vgl. ELTGES / WALTER 2001: II)

Die Städtebauförderung kann auch als Reaktion auf die Flächen- und Kahlschlagsanierung der 1960er und 70er Jahre verstanden werden, die mit dem kompletten Abriss der historischen Innenstädte und gründerzeitlichen Quartiere sowie einer anschließenden Neubebauung der Flächen einhergeht. Beim Um- und Neubau von Städten und Stadtteilen wird das Leitbild der autogerechten, funktionsgetrennten und entdichteten Stadt verfolgt. Der alte Stadtgrundriss wird dabei oftmals ignoriert. Die in dieser Phase entstehenden Viertel (aufgelockerter innerstädtischer Wohnungsbau und monostrukturelle Großsiedlungen) geraten schnell in eine Krise, so dass die Euphorie der Flächen- und Kahlschlagsanierung zu Beginn der 1970er Jahre endet. Es ergibt sich die Notwendigkeit einer behutsamen Stadterneuerung. (vgl. KURTH 2004: 27ff.) Das Städtebauförderungsgesetz entsteht. Förderbestandteil ist die **Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme**. Sie bestimmt seitdem als sogenanntes „Grund- oder Regelprogramm“ die Städtebauförderung. Ziel des Programms ist es, städtebauliche Missstände (funktionale und / oder bauliche) in Gebieten zu beheben (Städtebauliche Sanierungsmaßnahme) bzw. ein Gebiet erstmalig oder im Rahmen einer städtebaulichen Neuordnung neu zu entwickeln (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme). (vgl. BUNDESREGIERUNG 2008 A: 6) Aktuelle Interventionsfelder des Programms sind die Erhaltung und Modernisierung von Gebäuden, die Verbesserung des Wohnumfelds sowie die Revitalisierung von Innenstädten und Stadtteilzentren (vgl. BMBVS 2009: 4).

In der folgenden Zeit bekommt Stadterhaltung einen immer höheren Stellenwert. Wichtige Wegmarken sind das Europäische Denkmalschutz-Jahr 1975 und in dessen Folge die Einführung der Erhaltungssatzung in das Bundesbaugesetz 1976. In West-Berlin werden 1983 die „12 Grundsätze der behutsamen Stadterneuerung“ vom Berliner Abgeordnetenhaus verabschiedet, zudem findet 1984-87 die Internationale Bauausstellung (IBA) in West-Berlin statt – Schwerpunkt ist die behutsame Stadterneuerung. Im Laufe der Zeit erlangt die Stadterneuerung einen immer stärker integrierten Ansatz durch die Verknüpfung mit städtebaulichen, sozialen, beschäftigungspolitischen, ökologischen und kulturpolitischen Aspekten. Einsetzende Gentrifizierungsprozesse – die Verdrängung der angestammten Bevölkerung durch Aufwertung – treten nun als Kehrseite der Stadterneuerung hinzu.

Mit der Wiedervereinigung 1990 ergibt sich ein neues, enorm wichtiges Handlungsfeld – die als „Aufbau Ost“ bezeichnete ökonomische und bauliche Erneuerung der neuen Bundesländer. Im Vordergrund steht die Erneuerung der Infrastruktur, der historischen Innenstadtviertel und der in Plattenbauweise errichteten Großwohnsiedlungen. Als Reaktion auf den besonderen Erneuerungsbedarf in den bis dahin nur notdürftig instand gehaltenen historischen Innenstädten der ostdeutschen Bundesländer wird 1991 das Programm **Städtebaulicher Denkmalschutz Ost** auf-





gelegt. (vgl. SENSTADT 2002 A: 5) Zielstellung des Programms ist der Erhalt und die Erneuerung der in ihrer Struktur und Funktion bedrohten historischen Stadtkerne und des baukulturellen Erbes. Interventionsfelder sind der Zielstellung entsprechend Erhaltung und Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses, Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter Gebäude und Ensembles sowie Erhaltung und Umgestaltung geschichtlich, städtebaulich oder künstlerisch bedeutsamer Straßen und Plätze. (vgl. BMVBS 2009 B: 8f. | BUNDESREGIERUNG 2008 B: 69f.) Mit der Verwaltungsvereinbarung 2009 wird das Programm mit dem **Städtebaulichen Denkmalschutz West** auch auf die alten Bundesländer ausgedehnt.

Das Programm **Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt** entsteht 1999. Hintergrund ist die zunehmende sozialräumliche Polarisierung in den Städten, die zur Konzentration sozial schwacher oder benachteiligter Bevölkerung in bestimmten Quartieren führt. Ziel des Programms ist es, negativen Entwicklungen in benachteiligten Quartieren entgegen zu wirken, Aufwertungsprozesse einzuleiten und so die Lebensbedingungen und -chancen (baulich-physischer und sozialer Art) in diesen Quartieren nachhaltig zu verbessern. (vgl. BUNDESREGIERUNG 2008 A: 6f. | BBR / BMVBS 2007 A: 60) Die Besonderheit des Programms ist sein Ansatz zur Ressourcenbündelung vor Ort – die ressortübergreifende Zusammenfassung weiterer Finanzierungsmöglichkeiten von EU-, Bundes-, Landes- und Kommunalebene zur Umsetzung von Maßnahmen z. B. auch durch andere Städtebauförderprogramme. (vgl. BUNDESREGIERUNG 2008 B: 86) Die Interventionsfelder des Förderprogramms sind sehr differenziert: Es nimmt sowohl die baulich-physischen Verbesserungen des Quartiers in den Blick z. B. durch Verbesserung der Wohnverhältnisse, des Wohnumfelds und des öffentlichen Raums, als auch die sozialen Lebensbedingungen u. a. durch Verbesserung des Infrastrukturangebots, Maßnahmen für die Stadtteilkultur und für die Integration von Migranten. (vgl. BMVBS 2009 B: 21)

Die Notwendigkeit eines weiteren Erneuerungsansatzes ergibt sich – zunächst für die ostdeutschen Bundesländer – durch die Auswirkungen des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels: Das Programm **Stadtumbau Ost** (seit 2002) hat zum Ziel, die Städte und Gemeinden, die besonders von diesem Wandel und infolgedessen von Wohnungsleerstand und Arbeitslosigkeit betroffen sind, zu stabilisieren. Interventionsfelder sind die Stabilisierung der Wohnungsmärkte vor allem durch Rückbau dauerhaft nicht mehr nachgefragter Bestände, die Anpassung der städtischen Infrastruktur sowie die Aufwertung der Innenstädte und der von Schrumpfungprozessen betroffenen Quartiere (u. a. durch Aufwertung und Umbau des vorhandenen Gebäudebestands und Sicherung des Altbaubestands, Maßnahmen im öffentlichen Raum und Wohnumfeld). (vgl. BMVBS 2009 B: 12f.) Besonderheit des Programms ist die notwendige enge Zusammenarbeit von Stadt, betroffenen Eigentümern bzw. Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften sowie Mietern zur Durchführung der Maßnahmen. (vgl. KURTH 2004: 85)

Auch für die Kommunen in den alten Bundesländern besteht Umbaubedarf aufgrund der absehbaren Folgen des wirtschaftsstrukturellen und des demografischen Wandels. So wird 2004 das Programm **Stadtumbau West** ins Leben gerufen, mit dessen Hilfe nachhaltige städtebauliche Strukturen in den vom wirtschaftlichen Strukturwandel, hoher Arbeitslosigkeit und Schrumpfungprozessen betroffenen westdeutschen Kommunen hergestellt werden sollen. Dabei stehen

die Anpassung von Neubaugebieten der 1950er bis 1970er Jahre an den heutigen Bedarf und die Unterstützung bei der Konversion von militärischen, industriellen und Verkehrsflächen im Vordergrund. Das Programm ist auf eine Leerstands- und Rückbauprävention ausgerichtet. (vgl. BUNDESREGIERUNG 2008 B: 67)

Das 2008 aufgelegte Programm **Aktive Stadt- und Ortsteilzentren** wird im folgenden Kapitel B.1.2 vorgestellt.

Der ebenfalls 2008 ins Leben gerufene **Investitionspakt zur energetischen Sanierung von Schulen, Kindergärten, Sportsstätten und sonstiger sozialer Infrastruktur** hat die energetische Sanierung von Gebäuden sozialer Infrastruktur zum Ziel. Hintergrund ist der Investitionsstau in der sozialen Infrastruktur in vielen Gemeinden. Fördergegenstand ist im Gegensatz zu den anderen Städtebauförderprogrammen das einzelne Gebäude. (vgl. BMVBS 2009 B: 27ff.)

**Neuere Programme der Städtebauförderung wie Soziale Stadt, Stadtumbau und Aktive Stadt- und Ortsteilzentren betonen eher informelle, konsensorientierte Ansätze und die privatwirtschaftliche Mitwirkung an Investitionen.** Die Tendenz geht in die Richtung des Einsatzes neuer Finanzierungsinstrumente wie z. B. Fonds, mit denen private Akteure stärker in die Finanzierung städtebaulicher Maßnahmen eingebunden werden sollen. (vgl. BBR) Aber auch die Regelung, dass der kommunale Eigenanteil durch Mittel des zu fördernden Eigentümers ersetzt werden kann, verweist auf diese Tendenz. Die Aktivierung privatwirtschaftlicher Ressourcen für die Finanzierung städtebaulicher Maßnahmen ist vor allem vor dem Hintergrund der Finanzknappheit der kommunalen Haushalte von Bedeutung.

**Die Städtebauförderung ist auch nach der Föderalismusreform 2006<sup>3</sup> ein Mischfinanzierungstatbestand zwischen Bund, Ländern und Gemeinden.** Die Neufassung des Artikels 104 b des Grundgesetzes (vormals Art 104 a Abs.4 GG) modifiziert die Regelungen zur Intervention des Bundes durch Bundesfinanzhilfen und erhöht die Anforderung an die Vergabe von Bundesfinanzhilfen: Die Städtebauförderprogramme sind nunmehr **befristet und degressiv auszugestalten**, d. h. die Programme sind zu befristen, die Städtebaufördermittel in den Programmbereichen müssen mit dem Zeitablauf fallende Raten aufweisen. Sie müssen eine klare Problemorientierung aufweisen. Zudem sind die Programme **permanent zu evaluieren**. (GESPRÄCH BERNING 2009 | vgl. DEUTSCHER BUNDESTAG 2007: 6ff.) Aus der degressiven und befristeten Ausgestaltung der Städtebauförderung ergibt sich, dass es immer Programmbereiche gibt, deren Mittel ansteigen (die neu hinzukommenden Programmbereiche) und welche, deren Mittel sinken (die bestehenden, vor der Absetzung befindlichen Programme), da das Gesamtvolumen der Städtebauförderung nicht durch ein neues Programm steigt, sondern die Mittel dafür aus einem auslaufenden Programm abgezogen werden. (GESPRÄCH BERNING 2009)

<sup>3</sup> Die Föderalismusreform wurde durch Zustimmung von 14 der 16 Bundesländer im Bundesrat am 07. Juli 2006 beschlossen. Der für die Städtebauförderung entscheidende Bestandteil der Reform ist die Entmischung der Finanzierung im Sinne einer klareren Aufgaben- und Ausgabenteilung. (vgl. DEUTSCHER BUNDESTAG 2007: 6ff.)



Die Ausgestaltung der Städtebauförderung in befristete thematische Programmbereiche liegt darin begründet, dass die **Städtebauförderung eine Reaktion auf gesellschaftspolitische Handlungsfelder darstellt und die Mittel der verschiedenen Programmbereiche dementsprechend profiliert einzusetzen sind.**

Die neue Vorgehensweise bei der Ausgestaltung der Städtebauförderung gemäß des Art. 104 b GG kann anhand der aktuellen Situation veranschaulicht werden: Das neue Städtebauförderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, welches auf den immensen Handlungsbedarf in Zentren aufgrund von Funktionsverlusten o. ä. reagiert, löst die Programmlinie Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme ab. Sie wird als Programm (nicht aber als Verfahren und Rechtsinstrument des BauGB) in den nächsten Jahren auslaufen. Aktive Stadt- und Ortsteilzentren wird aus Mitteln der Programme Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme und Stadtumbau Ost gespeist. Daran zeigt sich deutlich die oben beschriebene Ausgestaltung der Städtebauförderprogramme mit wachsenden und fallenden Raten. Trotz der Veränderungen der Programmlinien der Städtebauförderung bleiben aber die prozeduralen Regelungen des Besonderen Städtebaurechts bestehen. (GESPRÄCH BERNING 2009 | vgl. SENSTADT 2009 A: 2ff.) Aufgrund der Ausgestaltung der Städtebauförderung gemäß dem Art. 104 b GG mit thematischen Programmlinien, zeitlich befristeter Intervention und degressiven Jahresbeträgen ist mit der Auflegung weiterer neuer Programme zu rechnen.

**Rechtliche Grundlagen der Städtebauförderung** finden sich im Grundgesetz. Durch das Besondere Städtebaurecht des BauGB, durch das Bundeshaushaltsgesetz sowie die jährlich zwischen Bund und Ländern abzuschließenden Verwaltungsvereinbarungen wird die Städtebauförderung konkretisiert.

Grundlage der Städtebauförderung ist die Gewährung von Bundesfinanzhilfen für besonders bedeutsame Investitionen der Länder und Gemeinden zum Ausgleich unterschiedlicher Wirtschaftskraft und zur Förderung des wirtschaftlichen Wachstums. Sie ist in **Art. 104b Grundgesetz (GG)** geregelt. Im Rahmen der Städtebauförderung werden diese ergänzenden Finanzhilfen für die gemeindlichen Investitionen zur Sanierung und Entwicklung der Städte und Gemeinden bereitgestellt. Die Bundesfinanzhilfen sind keine Dauerförderung, sie werden befristet gewährt, die Jahresbeträge sinken im Zeitablauf und ihre Verwendung ist in regelmäßigen Abständen zu überprüfen. (vgl. ELTGES / WALTER 2001: VIII)

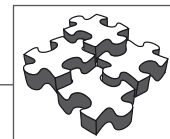
**Das Baugesetzbuch enthält im Kapitel 2 Besonderes Städtebaurecht in den §§ 136 ff. die boden- und verfahrensrechtlichen Regelungen** zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, für Erhaltungsgebiete, für Stadtumbau-Gebiete und Gebiete der Sozialen Stadt. Für Gebiete des Programms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren bestehen keine eigenen boden- und verfahrensrechtlichen Regelungen. Sie bedienen sich zur förmlichen Festlegung der Gebiete der bestehenden Möglichkeiten des Besonderen Städtebaurechts. Weiterhin enthält das Besondere Städtebaurecht finanzierungs- und förderungsrechtliche Bestimmungen: § 164 a BauGB regelt den Einsatz von Städtebaufördermitteln für bestimmte Maßnahmen des Besonderen Städtebaurechts und ist somit Grundlage für den Einsatz

der Städtebaufördermittel. § 164 b verweist auf die Gewährung von Bundesfinanzhilfen für die Städtebauförderung nach Maßgabe des Bundeshaushaltsgesetzes. Er definiert die Förderungsschwerpunkte und verweist auf die Konkretisierung durch die jährlich abzuschließende Verwaltungsvereinbarung. Die Ausformulierung der inhaltlichen Schwerpunkte der Programme, die Höhe und Verteilung der Finanzmittel bleibt also Regelungsgegenstand der Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung (vgl. ELTGES / WALTER 2001: III).

**Die Verwaltungsvereinbarung wird jährlich zwischen Bund und Ländern geschlossen und konkretisiert die inhaltliche und organisatorische Umsetzung der Städtebauförderung:** Sie legt thematische Programmbereiche der Städtebauförderung fest, regelt die anteilige Aufteilung der Bundesmittel auf diese Bereiche, die anteilige Aufteilung der Programmmittel auf die Länder nach Verteilerschlüsseln sowie die Einsatzmöglichkeiten der Mittel. (vgl. ELTGES / WALTER 2001: III) Die Verwaltungsvereinbarung nimmt die Mittelverteilung auf die verschiedenen thematischen Programmbereiche der Städtebauförderung vor. Im Jahr 2009 entfallen von den gesamten rund 570 Mio. Euro Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung je 45 Mio. Euro auf die Städtebauförderung Ost und West (Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen), 85 Mio. Euro auf den Programmbereich Städtebaulicher Denkmalschutz Ost, 30 Mio. Euro auf den Programmbereich Städtebaulicher Denkmalschutz West, 43 Mio. Euro auf den Programmbereich Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, 105 Mio. Euro auf den Programmbereich Soziale Stadt und rund 120 Mio. Euro auf den Programmbereich Stadtumbau Ost und 96 Mio. Euro auf den Programmbereich Stadtumbau West. (VV 2009 Art. 1 Abs. 2) Bei der Finanzierung, der im Rahmen der jeweiligen Programme förderfähigen Maßnahmen, handelt es sich zumeist um eine Drittel-Finanzierung zwischen Bund, Ländern und Gemeinden.

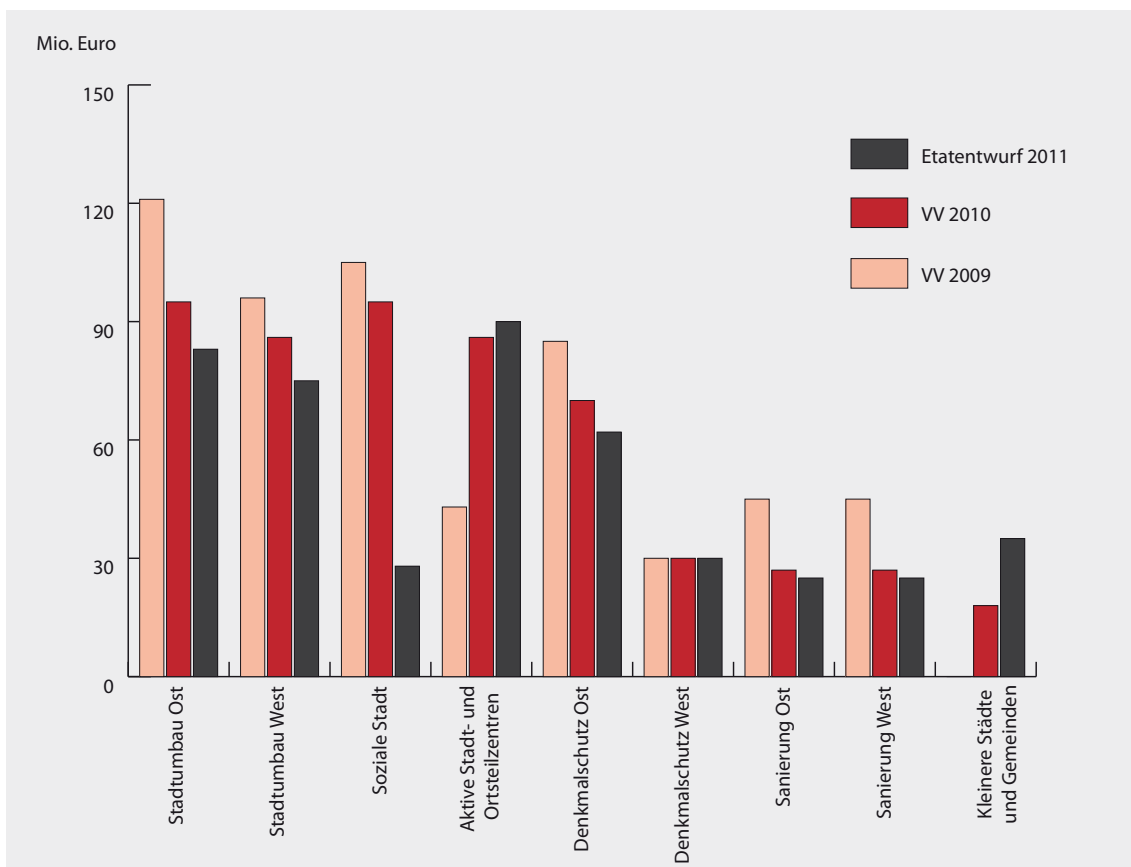
### **Aktualisierung**

*Gegenüber dem Vorjahr sind im Jahr 2010 insgesamt rund 35 Mio. Euro weniger Städtebaufördermittel vom Bund bereitgestellt worden. Die Mittel für den Programmbereich Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen wurden stark reduziert (minus 40 % gegenüber dem Vorjahr). Die Ausstattung der Programmbereiche Städtebaulicher Denkmalschutz Ost, Soziale Stadt und Stadtumbau Ost und West ist im geringeren Maße reduziert worden (zwischen 10 und 20 % gegenüber 2009). Zugleich wurden die Mittel im Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren nahezu verdoppelt. (vgl. VV 2010) Außerdem sind Mittel aus den anderen Programmbereichen in die Auflegung des neuen Programms Kleinere Städte und Gemeinden geflossen. Es soll der Unterstützung von Maßnahmen zur Sicherung der Daseinsvorsorge in ländlichen oder dünn besiedelten Räumen dienen. Es werden Kommunen unterstützt, ihre städtebauliche Infrastruktur zu verbessern, zu modernisieren und bedarfsgerecht anzupassen. Wenn möglich soll dies auch gemeinsam in Kooperationen mit anderen Gemeinden geschehen, um dadurch Angebote der Daseinsvorsorge aufrechtzuerhalten, die einzelne Gemeinden allein nicht (mehr) anbieten können. (vgl. BMVBS 2010 B)*



Für den Bundeshaushalt 2011 ist im Zuge von Sparmaßnahmen eine gravierende weitere Reduzierung des Programmvolumens der Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung vorgesehen. Der Etatentwurf der Bundesregierung weist insgesamt nur noch 455 Mio. Euro statt der ursprünglich geplanten 610 Mio. Euro Programmmittel für den Titel „Förderung des Städtebaus“ aus. (vgl. BMVBS 2010 C) Zunächst war im Regierungsentwurf zum Bundeshaushalt sogar eine Reduzierung um die Hälfte auf 305 Mio. Euro geplant, was allerdings erhebliche Kritik aus Bundesländern und Kommunen sowie von Planern und Verbänden hervorrief.

Von der im Etatentwurf geplanten Reduzierung ist besonders stark der Programmbereich Soziale Stadt betroffen, er soll auf 28 Mio. Euro (etwa um 70 % gegenüber dem Vorjahr) gekürzt werden. Das Programm Soziale Stadt würde damit zum Programm mit der geringsten Mittelausstattung in der Städtebauförderung - ungeachtet der sozialräumlichen Problemlagen in benachteiligten Quartieren vieler Städte und Gemeinden. Die Programme Stadtumbau Ost / West, Sanierung und Entwicklung Ost / West sowie Städtebaulicher Denkmalschutz Ost sollen ebenfalls, aber in geringerem Maße (um 7 bis 12 % gegenüber dem Vorjahr) reduziert werden. Der Programmbereich Städtebaulicher Denkmalschutz West bleibt in der vorgesehenen Höhe erhalten. Dagegen sollen die Mittel für den neuen Programmbereich Kleinere Städte und Gemeinden nahezu verdoppelt werden auf rund 35 Mio. Euro. Die Mittelausstattung des Programms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren soll mit 90 Mio. Euro geringfügig über der des Vorjahres liegen. (vgl. STADTUMBAU WEST)



**Abbildung 18: Mittelausstattung der Städtebauförderprogramme 2009 bis 2011**  
 Julia Kroll (Daten: BMVBS)



## 1.2 Neuer Schwerpunkt der Städtebauförderung: Das Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

### Entstehungshintergrund

Das Städtebauförderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren besteht seit dem 1. 1. 2008 und ergänzt die bestehenden Programme um eine spezifische Programmlinie zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche<sup>4</sup> (TAGUNG IFS 2009: BREUER, RENNER). Es entsteht vor dem Hintergrund einer schon länger andauernden Auseinandersetzung in der Stadtentwicklungspraxis, aber auch -forschung zum Thema der Innenstadtentwicklung. In den letzten Jahren wird die Zentrenentwicklung im Kontext der Stärkung der Innenstädte in einigen Studien und Projekten erforscht und in verschiedenen Modellvorhaben praktisch erprobt<sup>5</sup>. Die Notwendigkeit der Entwicklung und Stärkung der Zentren ergibt sich aus den vielfältigen Problemlagen städtischer Zentren und den damit einhergehenden Funktions- und Qualitätsverlusten und aus der Bedeutung der Zentren für die Innenstädte und die Entwicklung der Städte und Gemeinden im Allgemeinen. Ein weiterer Aspekt in der Entstehungsgeschichte des Programms liegt in der Neufassung des Art. 104 b GG im Zuge der Föderalismusreform begründet. Das Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren kommt der dort festgesetzten Anforderung der stärkeren Problemorientierung der Städtebauförderung nach, indem es sich auf ein konkretes räumliches und sachliches Problemfeld bezieht. Dem in Art. 104 b GG enthaltenen Anspruch einer zeitlicher Befristung der Städtebauförderung wird durch eine zunächst bis 2015 befristete Auflegung des Programms entsprochen.

### Programmziele, Handlungsfelder und Instrumente

Ziel des Programms ist die **Stärkung und (Weiter-)Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden**. Die Anwendung des Programms soll in eine gesamtstädtische Entwicklungsstrategie sowie in stadtrregionale Kooperationen und Konzepte eingebettet werden. (TAGUNG IFS 2009: BREUER, RENNER) Aufgrund der vielfältigen möglichen Problemlagen in den Zentren ist ein **breiter Interventionsansatz erforderlich**, der nicht nur auf das Zentrum und da vor allem auf seine Handelsfunktion wirkt, sondern das Zentrum mit allen seinen Funktionen und die Wechselbeziehungen zum Quartier in den Blick nehmen sollte. (GESPRÄCH BERNING 2009) Es gilt, die städtebauliche Funktionsfähigkeit, die soziale Vitalität sowie den kulturellen Reichtum der Zentren zu erhalten oder wiederzugewinnen. (TAGUNG IFS 2009: BREUER, RENNER)

Dementsprechend sind im Programm unter dem Oberziel der Entwicklung und Stärkung der Zentren unterschiedliche **Handlungsfelder** zu finden:

<sup>4</sup> „Als zentrale Versorgungsbereiche werden insbesondere Innenstadtzentren, vor allem in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen – aber auch in kleineren Gemeinden – bezeichnet.“ (BMVBS 2008: 2)

<sup>5</sup> Zu nennen sind hier die verschiedenen Forschungsprojekte des BBSR z. B. die Forschungsstudie „Reurbaniern der Innenstadt“ und Modellvorhaben z. B. Im Bundesland Bayern das Modellvorhaben „leben findet innenstadt“, in denen die Entwicklung und Stärkung zentraler innerstädtischer Bereiche thematisiert wurde.



- Erhalt und Stärkung der Multifunktionalität der Zentren (als Standorte für Wirtschaft, Kultur und als Orte des Wohnens, Lebens und Arbeitens), damit einhergehend die Erhaltung und Verbesserung der Nutzungsvielfalt, insbesondere durch die Stärkung der Wohnfunktion und der sozialen und kulturellen Einrichtungen,
- Funktionsverlusten und gewerblichen Leerständen durch funktionale und bauliche Anpassungen der Zentren entgegenwirken (insbesondere durch Aufwertung öffentlicher Räume – Wege, Straßen, Plätze – in den Zentren, durch Instandsetzung und Modernisierung das Stadtbild prägender Gebäude sowie durch Wieder- und Zwischennutzung leerstehender Gebäude und brachliegender Flächen),
- soziale Kohäsion der Zentren erhalten und stärken (das Zusammenleben verschiedener gesellschaftliche Gruppen unterstützen),
- Erschließung neuer Potenziale vor Ort durch Aktivierung, effektive Mitwirkung und kooperative Zusammenarbeit aller Akteure der Zentrenentwicklung sowie eine Vertiefung kooperativer Strukturen (durch Citymanagement und Einsatz von Verfügungsfonds).

(TAGUNG IFS 2009: BREUER, RENNER | SENAT 2008: 2)

**Instrumentelles Novum des Programms ist der Verfügungsfonds:** Im Rahmen des Verfügungsfonds sollen privates Engagement und private finanzielle Ressourcen in die Entwicklung der Zentren eingebunden werden. Der Verfügungsfonds setzt sich aus bis zu 50 % Städtebaufördermitteln von Bund, Land und Gemeinde sowie mindestens 50 % Mitteln privater Akteure oder zusätzlichen Gemeindemitteln zusammen. Mit dem Verfügungsfonds soll die Förderung baulich-investiver Projekte in den Fördergebieten aus privaten und öffentlichen Mitteln finanziert werden. Die Förderung nicht-investiver Projekte ist nur bis zur Höhe des Anteils privater Finanzmittel am Fonds möglich. (TAGUNG IFS 2009: BREUER, RENNER) Eine weitere Neuerung im Rahmen des Programms ist die **Aufnahme des Citymanagements als spezifischen Fördergegenstand der Städtebauförderung.** (GESPRÄCH BERNING 2009)

### **Perspektive und Kritik**

Das Volumen der Bundesfinanzhilfen des Programmbereichs Aktive Stadt- und Ortsteilzentren wird von derzeit 43 Mio. Euro jährlich auf etwa 55 Mio. Euro jährlich bis zum Jahr 2012 anwachsen<sup>6</sup>. Dass es in Relation zu den anderen Programmbereichen<sup>7</sup> über eine **eher schmale Finanzausstattung** verfügt, stößt bei den Kommunen auf Kritik (TAGUNG IFS 2009: APEL). Im Hinblick auf diese zur Verfügung stehende Summe (natürlich sind noch der Landes- und der kommunale Anteil hinzuzurechnen) sind BREUER zufolge **ergänzende und Synergieeffekte aus der gesamten Programmfamilie der Städtebauförderung zu nutzen, allerdings ohne dass**

<sup>6</sup> Über die Entwicklung des Programmmittelevolumens in den Jahren 2013-2015 sind derzeit keine Angaben vorhanden.

<sup>7</sup> Derzeitiges jährliches Volumen der Bundesfinanzhilfen: im Programmbereich Soziale Stadt 105 Mio. Euro, Stadtumbau Ost 120 Mio. Euro, Stadtumbau West 96 Mio. Euro, Städtebaulicher Denkmalschutz Ost 85 Mio. Euro, Städtebaulicher Denkmalschutz West 30 Mio. Euro, Sanierung und Entwicklung Ost und West je 45 Mio. Euro (Vv 2009).



das zu einer Aufweichung der thematischen Profilierung der Programme führt. (TAGUNG IFS 2009: BREUER) Ein weiterer Diskussionspunkt ist die zeitliche Befristung des Programms bis zum Jahr 2015: Aus Sicht einiger Kommunen ist diese Laufzeit zu kurz. Allerdings hängt das stark von den betroffenen Zentren ab. Zentren, in denen auf große Stärken oder starke Kooperationspartner vor Ort (z. B. eine Wohnungsbaugesellschaft) gesetzt werden kann, können innerhalb dieser Zeitspanne durchaus erneuert werden. In anderen wiederum, in denen z. B. zunächst Akteurs- und Kooperationsstrukturen aufgebaut werden müssen, kann eine Entwicklung innerhalb dieses Zeitraums vermutlich nicht abgeschlossen werden. (TAGUNG IFS 2009: BERNING | GESPRÄCH BERNING 2009)

### *Aktualisierung*

*Zunächst war beabsichtigt, die Bundesfinanzhilfen im Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren moderat von 43 Mio. Euro im Jahr 2009 auf 55 Mio. Euro jährlich bis 2012 anzuwachsen zu lassen. Mit der Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung 2010 wurde eine Verdopplung der Mittel auf 86 Mio. Euro im Jahr 2010 beschlossen. Damit sollen die Kommunen noch stärker als bisher dabei unterstützt werden, ihre Ortskerne und damit ihre wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mitte zu stärken (BMVBS 2010 A). Die Kritik der Kommunen an der bis dahin vergleichsweise geringen Mittelausstattung des Programms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren wurde somit berücksichtigt. Auch nach der Reduzierung der Städtebauförderung 2011 wird das Programmvolumen in dieser Höhe aufrechterhalten.*

### **1.3 Mehrfachförderkulissen der Städtebauförderung**

Eine häufig geäußerte Beobachtung (mal als Kritik, mal als hinzunehmender Preis integrierter Quartiersentwicklung formuliert) ist, dass die Städtebauförderprogramme hinsichtlich ihrer räumlichen Anwendungsbereiche nur undeutlich voneinander abgegrenzt seien, was zu „**Überlappung, Parallelität und Auswechselbarkeit von Erneuerungskulissen**“ (KRÜGER 2008: 85ff.) führe.

Eine Ausprägung ist das „**Aneinanderhängen**“ von Förderkulissen, die zeitliche Abfolge von Förderprogrammen in einem Gebiet. Dies kann der Bearbeitung in vorangegangenen Programmen unberücksichtigt gebliebener Problemstellungen im Gebiet dienen oder aber zum Einsatz kommen, wenn Gebiete trotz Einsatz von Städtebauförderprogrammen in ihrer problematischen Lage verharren. (vgl. dazu KRÜGER 2008: 88) Zudem kann ein nachgeschobenes Programm durchaus bewusst als Nachsorge-Strategie eingesetzt werden. (vgl. KURTH 2004: 153,172f.)<sup>8</sup> Allerdings darf daraus keine „**lebenslange Stadterneuerung, eine Unendlichschleife**“ (GESPRÄCH BERNING 2009) entstehen.

<sup>8</sup> Beispiele eines bewussten strategischen Einsatzes sind die in den Berliner Sanierungsgebieten der 1980er und 1990er Jahre nachgeschobenen bzw. ergänzenden Quartiersmanagements. (vgl. KURTH 2004: 155 ff.)



**Die Städtebauförderung wird hinsichtlich der räumlichen Setzung ihrer Kulissen in den Bundesländern unterschiedlich gehandhabt.** Die Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung, die die inhaltliche und organisatorische Umsetzung der Städtebauförderung vornimmt, lässt dies offen: Während **in einigen Bundesländern Städtebauförderkulissen in problematischen Gebieten gebündelt werden** (hier stellt sich Berlin als Vorreiter dar, aber auch Bremen, Thüringen und Sachsen-Anhalt nutzen eine Konzentration der Kulissen), ist es vor allem in den großen Flächenländern (z. B. Bayern, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen) üblich, die Programme räumlich auf Kommunen verteilt einzusetzen. Es besteht also ein Unterschied in der räumlichen Schwerpunktsetzung des Einsatzes der Städtebauförderung. (GESPRÄCH BERNING 2009 | TAGUNG IFS 2009: APEL, AUSTERMANN UND SCHWEIGER) In den problematischen Quartieren besonders der größeren Städte kumulieren verschiedenste Problemlagen, so dass eine ausschließliche Zuordnung eines Gebiets zu einem Städtebauförderprogramm oft nicht sinnvoll erscheint und die komplexen Anforderungen an die Erneuerung des Quartiers den Einsatz verschiedener Förderkulissen notwendig machen (GESPRÄCH BERNING 2009 | vgl. KRÜGER 2008: 86). So spielen in Berlin bei der Auswahl von Fördergebieten auch Aspekte der Verstärkung bereits bestehender Kulissen und die Ermöglichung der Bündelung verschiedener Mittel (nicht nur der Städtebauförderung) in der Kulisse eine Rolle. (GESPRÄCH BERNING 2009) Eine gleichzeitige Überlagerung von Förderkulissen der Städtebauförderung in diesen Gebieten ist die Folge. **Es entstehen Mehrfachförderkulissen.** In diesen ist es allerdings notwendig, die verschiedenen Erneuerungsansätze der Programme untereinander abzustimmen und in den gesamtstädtischen Kontext einzubinden. (vgl. dazu auch KURTH 2004: 78f.)

**Als Mehrfachförderkulissen werden im Rahmen dieser Arbeit räumlich abgegrenzte Bereiche der Stadt wie Stadtviertel und Quartiere definiert, in denen sich Förderkulissen der Städtebauförderung konzentrieren.**

► Bei einer Mehrfachförderkulisse handelt sich um eine räumliche und zeitliche Konzentration von förmlich festgelegten Förderkulissen von Städtebauförderprogrammen. Die räumliche Konzentration der Förderkulissen bezieht sich auf ihre Lage innerhalb eines stadtstrukturell, städtebaulich, sozial oder funktional räumlich abgegrenzten Bereichs der Stadt wie ein Stadtviertel oder Quartier. Die zeitliche Konzentration kommt in der zeitgleichen Anwendung der verschiedenen Städtebauförderprogramme in diesen Förderkulissen zum Ausdruck.

► Städtebauförderung ist ein wesentliches Investitions- und Steuerungsinstrument zur Erneuerung der Städte und Gemeinden. Sie ist Kerninstrument nachhaltiger Stadtentwicklung. Die Entstehung und Entwicklung der Städtebauförderprogramme ist eine Reaktion auf gesellschaftspolitische Handlungsfelder und veränderte Rahmenbedingungen in der Stadtentwicklung: Seit der Entstehung der Städtebauförderung im Jahr 1971 haben sich als Reaktionen auf neue Handlungsfelder Veränderungen der Förderlandschaft ergeben – neue Städtebauförderprogramme treten hinzu, räumliche und sachliche Schwerpunkte der Förderung ändern sich. An der Entwicklung der Städtebauförderung sind die verschiedenen sich im Laufe der Zeit ergänzenden

Handlungsfelder und Strategien der Stadterneuerung ablesbar.

Ein aktueller Schwerpunkt der Städtebauförderung ist die Stärkung der Innenstädte und Ortszentren. Dieser Schwerpunkt findet in verschiedenen Programmlinien Berücksichtigung, seinen stärksten Ausdruck aber im neuen Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren.

Mit der Föderalismusreform ist eine Modifizierung des Systems der Städtebauförderung verbunden: Sie ist nunmehr mit zeitlich befristeten, thematisch fokussierten Programmlinien, degressivem Mitteleinsatz und Erfolgskontrolle auszugestalten. Das wird eine Flexibilisierung der Städtebauförderung zur Folge haben. Zukünftig wird es immer neue, problemzentrierte Programmlinien geben. Bestehende Programmlinien werden dafür aufgegeben. Ganz in diesem Sinne ist die Auflegung des neuen Städtebauförderprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren zu sehen. Allerdings werden bei diesem Programm die zeitliche Befristung und schmale Mittelausstattung als durchaus problematisch für eine nachhaltige und erfolgreiche Stärkung der Zentren kritisiert. Neben der Aktivierung privatwirtschaftlicher Ressourcen wird daher eine Ergänzung und Unterstützung durch die gesamte Programmfamilie der Städtebauförderung zu berücksichtigen sein. Ausgangspunkt für eine Ausnutzung der gesamten Programmfamilie kann eine z. T. heute schon in einigen Bundesländern übliche räumliche Konzentration von Förderprogrammen in Mehrfachförderkulissen sein.

### **Aktualisierung**

*Durch die Erhöhung der Mittelausstattung des Programms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren werden die Kommunen stärker in ihren Bemühungen zur Entwicklung ihrer Stadt- und Ortsteilzentren unterstützt. Dabei besteht aber weiterhin die Herausforderung mit den sachlich begrenzten Interventionsmöglichkeiten im Programm und dessen befristeter Laufzeit umzugehen, was auf die Ergänzung und Unterstützung durch Nutzung der gesamten Programmfamilie verweist.*

*Mit der Reduzierung der Städtebauförderung geht für die Kommunen die Notwendigkeit einher, zur Verfügung stehende Fördermittel stärker zu bündeln und effektiver einzusetzen. Zugleich wird sich der Druck erhöhen, privates Kapital für Aufgaben in den Städten und Gemeinden zu aktivieren, ohne dass singuläre private Interessen die Stadtentwicklung einseitig bestimmen. Städte und Gemeinden und deren Teilräume werden zukünftig noch stärker um Förder- und Finanzierungsmittel konkurrieren. Diese Entwicklungen verweisen umso mehr auf die Bedeutung integrierter Strategien zur Stadt- und Zentrenentwicklung.*



## 2 Städtebauförderung in den Berliner Zentren

### 2.1 Steuerung, Strategie und Schwerpunktsetzung der Städtebauförderung in Berlin

#### 2.1.a Organisation und Steuerung der Städtebauförderung in Berlin

Berlin hat als Stadtstaat eine Doppelrolle als Land und Kommune zugleich, daher findet die komplette Komplementärfinanzierung des Bundesanteils der Städtebaufördermittel auf der Ebene des Senats statt. (GESPRÄCH BERNING 2009) Die Hauptverwaltung übernimmt der Senat und ist damit für alle Aufgaben gesamtstädtischer Bedeutung sowie andere ihm im Rahmen des Allgemeinen Zuständigkeitsgesetzes (AZG) zugewiesenen Aufgaben zuständig. Alle anderen Aufgaben übernehmen die Bezirke. Sie sind mit ihren Bezirksverwaltungen den Senatsverwaltungen nachgeordnet.

Zu dieser grundlegenden vertikalen Hierarchie zwischen Senat und Bezirken treten noch sektorale Differenzierungen in Ressorts auf den jeweiligen Ebenen hinzu, auf die die verschiedenen Aufgaben der Stadt- und Quartiersentwicklung entfallen.

Der **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung** obliegen in der Umsetzung der Städtebauförderung in Berlin sowohl strategische Aufgaben, wie die Vorbereitung der Städtebauförderung im Sinne einer räumlichen und sachlichen Steuerung als auch die operative Umsetzung der Städtebauförderung:

- **Strategische Aufgaben:** Sie definiert in der Stadtentwicklungsplanung Ziele und begleitet und wertet die Städtebauförderung durch Monitoring und Evaluation aus.
- **Vorbereitung der Städtebauförderung / räumliche und sachliche Steuerung:** Sie verhandelt mit dem Bund über die Verwaltungsvereinbarung, stellt die Landesprogramme und Förderrichtlinien auf und wählt die Fördergebiete in Abstimmung mit den Bezirken aus. (GESPRÄCH BERNING 2009)
- **Durchführung der Städtebauförderung / operative Umsetzung:** Sie nimmt die Programmplanung (Koordination der zu fördernden Maßnahmen in den Programmen der Städtebauförderung) vor und verwaltet die Fördermittel (Bewilligung und Ausgabe der Fördermittel und Abrechnung). (GESPRÄCH BERNING 2009)

Die **Bezirke und deren Fachabteilungen** übernehmen Aufgaben der Vorbereitung im Sinne der räumlichen und sachlichen Steuerung sowie der Durchführung der Städtebauförderung und operativen Umsetzung der Programme. Die Durchführung der Programme obliegt den Abteilungen für Stadtentwicklung (Bezeichnungen variieren je nach Bezirk). Hinsichtlich der innerbezirklichen Zuständigkeit für die Gebiete der Sozialen Stadt / Quartiersmanagement bestehen Unterschiede zwischen den Bezirken. Für die Durchführung der städtebaulichen Sanie-

ungsmaßnahme ist in den Bezirken eine der Abteilung für Stadtentwicklung nachgeordnete Sanierungsverwaltungsstelle zuständig.

- **Vorbereitung der Städtebauförderung / räumliche und sachliche Steuerung:** Die Bezirke sind an der Auswahl der Fördergebiete beteiligt.
- **Durchführung der Städtebauförderung / operative Umsetzung:** Die Bezirke beantragen Fördermittel, koordinieren die zu fördernden Maßnahmen im Gebiet und mit den verschiedenen Fachverwaltungen und erteilen Genehmigungen. Sie beauftragen private Akteure als Gebietsbeauftragte oder sonstige Beauftragte im Gebiet, die Koordinierungs- und Beratungsaufgaben übernehmen.

Die **Investitionsbank Berlin** als Förderbank des Landes Berlin vergibt unter Aufsicht der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Fördermittel und rechnet diese ab.

Neben der öffentlichen Verwaltung als vorbereitende und durchführende Stelle sind auch **private Akteure** an der Durchführung der Städtebauförderung beteiligt. Sie sind mit Aufgaben wie der Gebietsbetreuung, Mieterberatung o. ä. betraut. Es handelt sich aber auch um die Mieter, Eigentümer, Pächter, Gewerbetreibenden und Investoren vor Ort, die an der Durchführung zu beteiligen sind.

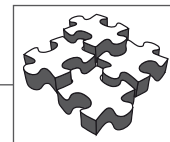
### **Instrumente**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung als zuständige Landesbehörde stellt **Landesprogramme** auf, die die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen (fortgesetzte und neue Gesamtmaßnahmen, die Fördergebiete) umfassen, die aus Bundesmitteln unterstützt werden sollen. Damit wird die Aufnahme in die Teilprogramme der Städtebauförderung des Bundes bewirkt, für die der Bund über die Verwaltungsvereinbarung Mittel zur Verfügung stellt, die er jährlich in seinen Haushalt einstellt. (vgl. SENSTADT 2008 B: 30 | GESPRÄCH BERNING 2009)

Eine weitere Aufgabe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist die Erstellung von **Förderrichtlinien**. Diese regeln die operative Umsetzung und differenzieren die sachliche und räumliche Schwerpunktsetzung. So werden spezifische Auswahlkriterien für Fördergebiete festlegt und die Förderfähigkeit und -schwerpunkte der Maßnahmen definiert.

In Berlin besteht als sogenannte „Dachförderrichtlinie“ die „Verwaltungsvorschrift über die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen der Zukunftsinitiative Stadtteil (VV ZIS 2007)“. Dabei werden die Bundesfinanzhilfen der Städtebauförderung genutzt als Kofinanzierung der Mittel des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) für die Stadtentwicklung. In der aktuellen Strukturfonds-Förderperiode 2007-2013 erhält das Land Berlin 155 Mio. Euro, die zusammen mit der Kofinanzierung in den Förderkulissen der Sozialen Stadt, des Stadtumbaus und der Stadterneuerung eingesetzt werden. Die „Dachförderrichtlinie“ ZIS gilt dementsprechend nicht nur für die Abwicklung des Einsatzes der EFRE-Mittel in diesen Kulissen, sondern auch vollumfänglich für die Abwicklung der Städtebaufördermittel der Sozialen Stadt, des Stadtumbaus und der Stadterneuerung.





Zudem besteht für die Ausführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen eine gesonderte Förderrichtlinie, die Ausführungsvorschrift über die Finanzierung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen (AV Städtebauförderung 2008 – AV StBauF 08), um den spezifischen abrechnungstechnischen und sonstigen Besonderheiten der Sanierung im Land Berlin Rechnung zu tragen. Für den Programmbereich Städtebaulicher Denkmalschutz ist im Land Berlin eine weitere Förderrichtlinie erlassen worden, da diese Förderkulissen nicht Bestandteil der EFRE-Förderung im Rahmen der Zukunftsinitiative Stadtteil sind. Es handelt sich dabei um die „Verwaltungsvorschrift über die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen des Förderprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz (VV StDenk 2008). Die Berliner Förderrichtlinie zum Programm Aktive Zentren (die Bezeichnung des Landesprogramms weicht von der des Bundesprogramms ab) befindet sich derzeit in der Aufstellung (GESPRÄCH BERNING 2009).

### **2.1.b Gesamtstädtische Strategie und Schwerpunktsetzung**

Strategische Grundlage der Städtebauförderung in Berlin ist das **Stadtentwicklungskonzept 2020 (STEK 2020)**. Darin werden allgemeine Handlungserfordernisse für die Stadtentwicklung aus gesamtstädtischer Perspektive formuliert. Aus diesen lassen sich einige grundlegende Ableitungen hinsichtlich der Interventionsräume der Städtebauförderung in Berlin vornehmen. Die grundlegende Aussage des STEK 2020 ist die Konzentration der Stadtentwicklung auf die innere Stadt und erweiterte Innenstadt, was sich in der Konzentration der Interventionen der Städtebauförderung auf die innerstädtischen Bereiche widerspiegelt.

Ein Schwerpunkt der Handlungsperspektiven ist die Sicherung der dauerhaften Marktfähigkeit von Quartieren. Dies verweist auf die Notwendigkeit des Einsatzes der Stadtumbau-Programme. Die soziale Mischung der Stadtquartiere soll erhalten bleiben. Dieses Handlungsfeld findet sich im Einsatz des Programms Soziale Stadt wieder.

Einen weiteren Schwerpunkt zeigt das STEK 2020 bezüglich der städtischen Zentren auf: **Die polyzentrale Zentrenstruktur soll erhalten bleiben und ausgebaut werden. Dazu sollen für die Zentren funktional-differenzierte Entwicklungs- und Aufwertungskonzepte unter Integration verschiedener Zentrenfunktionen und -akteure erstellt und ihre Umsetzung durch die öffentliche Hand als Impulsgeber angestoßen werden.** Diese Handlungsperspektive verweist auf den Förderschwerpunkt, der sich durch das Programm Aktive Stadtzentren eröffnet.

Wesentliche Handlungsperspektive ist weiterhin das Erschließen neuer Kooperationsmöglichkeiten mit privaten Akteuren und die Rückverlagerung von Zuständigkeiten und Funktionen auf gesellschaftliche, privatwirtschaftliche und private Bereiche. Diese verstärkte Selbststeuerung findet ihren Niederschlag in der instrumentellen Ausgestaltung der Programme mit Instrumenten wie Quartiers- und Verfügungsfonds oder die Verstetigung von Erneuerungsprozessen in bewohnergetragenen Strukturen. (vgl. dazu SENSTADT 2004)

**Beobachtungs- und Steuerungsinstrumente im Kontext der Städtebauförderung bzw. Datengrundlagen für die Ableitung von Interventionsräumen der Städtebauförderung** sind das Monitoring Soziale Stadtentwicklung (insbesondere für Förderkulissen der Sozialen Stadt), das

Leerstandsmonitoring des Energieversorgers Vattenfall (für Förderkulissen des Stadtumbau Ost), Aussagen der Stadtentwicklungsplanung sowie Aussagen anderer Ressorts (z. B. Daten der Bildungsverwaltung über Schulen mit baulichem Handlungsbedarf). Über den baulichen Handlungsbedarf existieren allerdings insgesamt nur sehr wenige Datengrundlagen in Berlin. (GESPRÄCH BERNING 2009)

### **Interventionsräume in gesamtstädtischer Perspektive**

Wie aus der Gesamtübersicht der Kulissen in *Abbildung 19* ersichtlich ist, besteht eine **Konzentration der Förderkulissen auf den Bereich der Innenstadt und den Innenstadtrand**. Dort befinden sich insbesondere die Gebiete der Städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme, die Gebiete der Sozialen Stadt / Quartiersmanagement, die Gebiete des Städtebaulichen Denkmalschutzes sowie die Aktiven Stadtzentren. Schwerpunkte innerhalb der Innenstadt sind der nördliche Bereich mit den Ortsteilen Moabit, Wedding und Mitte und der südliche Bereich mit einem Schwerpunkt im Norden Kreuzbergs und einem Schwerpunkt im Norden Neuköllns. Ein weiterer Schwerpunkt befindet sich am östlichen Innenstadtrand im Gebiet um das Ostkreuz mit den Ortsteilen Friedrichshain und Lichtenberg. Eine Konzentration von Förderkulissen ist zudem am östlichen Stadtrand festzustellen (es handelt sich dabei um Stadtumbau-Ost-Gebiete, Gebiete der Sozialen Stadt / Quartiersmanagements und ein Gebiet des Programms Aktive Stadtzentren) sowie am westlichen Stadtrand im Bezirk Spandau. Die im Jahr 2009 erfolgte Ausweisung von Gebieten Vorbereitender Untersuchungen spiegelt diese Konzentration deutlich wider.

### **Perspektiven**

Zukünftig wird in der Berliner Fördergebietslandschaft auch die Ausweisung größerer Räume, in denen Fördermaßnahmen – nicht nur der Städtebauförderung – konzentriert werden, eine Rolle spielen. Die Diskussion um eine Handhabung solcher größeren Interventionsräume wird derzeit in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geführt. In diese Richtung weist auch der Vorschlag von Hartmut Häußermann (im Rahmen der Pressekonferenz zur Vorstellung des Monitorings Soziale Stadtentwicklung 2008<sup>9</sup>), in den Räumen, in denen sich vielfältige und starke Probleme überlagern, in einem umfassenderen Kontext zu agieren. d. h. die einzelnen Kulissen in einen umfassenden Rahmen, z. B. als „Vorranggebiet Zukunftssicherung“, zu stellen. Aktivitäten und Interventionen sollten dort gebündelt und von einer Stelle aus koordiniert werden. Mögliche „Vorranggebiete Zukunftssicherung“ sind zum einen das Gebiet, das die Quartiere um die Karl-Marx-Straße und das Hauptzentrum Karl-Marx-Straße in Neukölln umfasst sowie das Gebiet, das die Stadtteile Moabit und Wedding mit ihren Zentren Turmstraße und Müllerstraße umfasst. (vgl. SENSTADT VI | GESPRÄCH BERNING 2009)

<sup>9</sup> Das Monitoring Soziale Stadtentwicklung ist ein wesentliches Instrument zur Identifizierung von Interventionsräumen der Städtebauförderung und dient gleichzeitig zu deren Erfolgskontrolle. Gegenstand des Monitorings ist die Beschreibung und Analyse der soziostrukturellen Veränderungen in den Teilgebieten und Quartieren Berlin auf Grundlage eines statistischen Indikatorensystems.





6

**Plan**

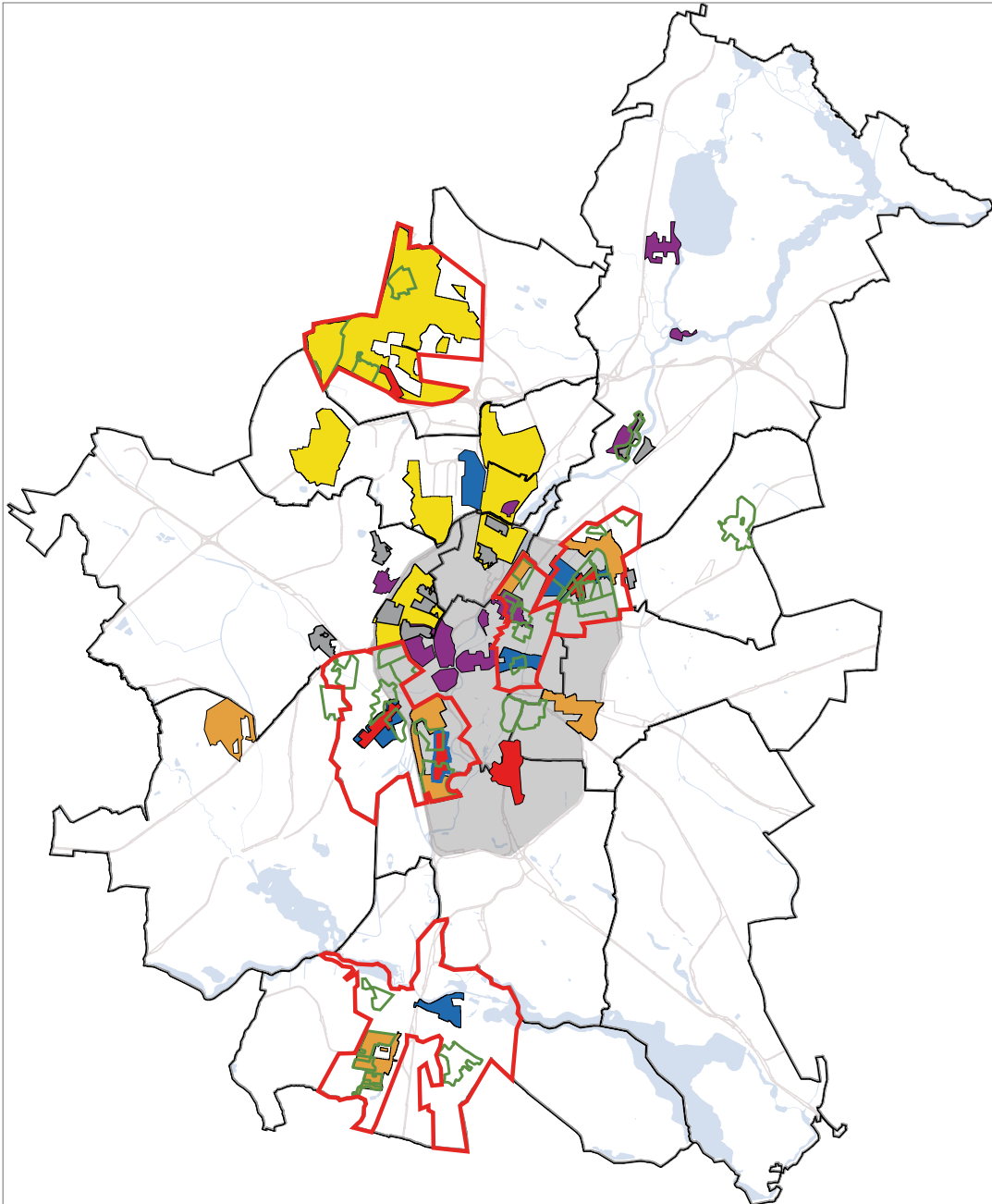
**Städtebauförderung - Förderkulissen in Berlin**

- Förderkulissen der Städtebauförderung
- Sanierungsmaßnahme
- städtebaulicher Denkmalschutz
- Soziale Stadt
- Stadtumbau Ost
- Stadtumbau West
- Aktive Zentren
- Vorbereitende Untersuchungen
- Aktionsräume plus
- Innenstadtbereich



ohne Maßstab

Plandarstellung: Julia Kroll  
Stand: überarbeitet 11/2010



**Abbildung 19: Städtebauförderung - Förderkulissen in Berlin**  
Julia Kroll

### *Aktualisierung*

*Zur Handhabung größerer Interventionsräume wurden in Berlin im Jahr 2009 fünf sogenannte Aktionsräume<sup>plus</sup> abgegrenzt, für die integrierte Stadtentwicklungskonzepte aufgestellt wurden (Neukölln-Nord, Kreuzberg-Nordost, Wedding/Moabit, Nord-Marzahn/Nord-Hellersdorf, Spandau-Mitte). In diesen stark problembelasteten Gebieten soll umfassender als bisher agiert werden: Ziel ist es, eine angemessene Entwicklung des gesamten Aktionsraums unter Einbeziehung der Zwischenräume zwischen den bestehenden Förderkulissen sowie eine bessere Wirksamkeit der eingesetzten Mittel zu erreichen. Dazu sollen Fördermittel in diesen Gebieten stärker gebündelt werden, Programme der Städtebauförderung und verschiedene Ressortförderprogramme miteinander verknüpft sowie die Förderkulissen stärker inhaltlich miteinander vernetzt werden. Die Aufgabe in diesen Gebieten besteht darin, die Entwicklung im Aktionsraum sowohl ressortübergreifend als auch räumlich (Förderkulissen) übergreifend zu untersuchen und zu steuern. (vgl. SENSTADT XII) Inwieweit die Steuerung in diesen zum Teil sehr großen und strukturell differenzierten Aktionsräumen<sup>plus</sup> praktikabel und erfolgreich ist, bleibt zu verfolgen.*

## **2.2 Kulissen der Städtebauförderung in den Berliner Zentren**

Im Folgenden wird die räumliche Verteilung der Förderkulissen der Städtebauförderung in Berlin insbesondere hinsichtlich ihrer Lage in den Berliner Zentren untersucht. Dabei bezieht sich die Betrachtung der Zentren auf alle Hierarchiestufen nach SteP Zentren, bis auf die Wohngebietszentren, die aus Gründen der Übersichtlichkeit ausgeklammert werden. Aus dieser Untersuchung sollen Erkenntnisse darüber abgeleitet werden, welche Bedeutung die Zentren in der räumlichen Schwerpunktsetzung der Berliner Städtebauförderung haben, welche Programme dort eingesetzt werden und welche Rolle die Konzentration von Förderkulissen in den Berliner Zentren spielt.

### **2.2.a Förderkulissen der bisherigen Programme in Zentren**

#### **Städtebauliche Sanierungsmaßnahme**

Derzeit existieren noch 11 der ehemals 22 Sanierungsgebiete, die im Zeitraum von 1993-1995 im Rahmen des „Ersten-Gesamtberliner-Stadterneuerungsprogramms“ förmlich festgelegt wurden. Sie befinden sich in den Bezirken Pankow, Friedrichshain-Kreuzberg, Neukölln und Treptow-Köpenick. Räumliche Schwerpunkte dieses Programms sind die gründerzeitlichen Altbauquartiere in der Innenstadt und historisch geprägte Ortsteile im Ostteil der Stadt. Diese Gebiete werden allerdings schrittweise bis 2010 aufgehoben. (vgl. SENSTADT VII | SENSTADT 2008 B: 9 | KURTH 2004: 124ff.) **Die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nehmen häufig auch die Zentren in den Blick.** Die Stärkung der Stadt- und Ortsteilzentren ist einer der Leitsät-



ze zur Stadterneuerung für die Sanierungsgebiete im Land Berlin. (vgl. SENSTADT 2005B) Mittel des Programms werden für Zwecke der Zentrenentwicklung und -stärkung u. a. im Rahmen von Vereinsgründungen in Geschäftsstraßen, Citymanagement, aber auch durch Förderung von Kunst- und Kulturmaßnahmen im öffentlichen Raum eingesetzt. Sie werden aber zumeist erst durchgeführt, nachdem der Hauptteil der baulichen Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände beendet ist. (GESPRÄCH BERNING 2009)

### **Vorbereitende Untersuchungen**

Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB umfassen die bauliche und soziale Analyse eines Gebietes und die Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes unter Einbeziehung der lokalen Akteure. Sie stellen die Grundlage für die Entscheidung über die Anwendung eines Stadterneuerungsverfahrens dar. Für das Gebiet Karl-Marx-Straße in Neukölln wird seit Mai 2007 eine VU durchgeführt, die allerdings noch nicht abgeschlossen ist, so dass eine Entscheidung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung über die weitere Anwendung des Besonderen Städtebaurechts (Sanierungsmaßnahme) noch aussteht. (vgl. SENSTADT 2008 B: 14) Im Jahr 2009 werden in sechs Gebieten, u. a. in der Turmstraße, Vorbereitende Untersuchungen, durchgeführt (Senatsbeschluss vom 3. März 2009). In weiteren sieben Gebieten sind sie bis Ende 2010 geplant. Anschließend wird über die Anwendung von Stadterneuerungsverfahren in diesen Gebieten entschieden. In das Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme werden allerdings derzeit mit Ausnahme der Karl-Marx-Straße keine neuen Gebiete mehr aufgenommen, da es schrittweise zugunsten neuer Programme abgebaut wird. (GESPRÄCH BERNING 2009 | vgl. SENSTADT 2009A) Allerdings bleibt die Möglichkeit der Anwendung des Rechtsinstrumentes Sanierungsmaßnahme nach BauGB mit seinem besonderen Instrumentarium vom Abbau des Städtebauförderprogramms Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme unberührt. Zudem besteht die Möglichkeit der Auflegung eines speziellen Landesprogrammes. **Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen spielen Zentren eine Rolle: Die VU-Gebiete Karl-Marx-Straße, Turmstraße, Müllerstraße, Wilhelmstadt und Mehringplatz / Blücherstraße umfassen Zentren verschiedenster Stufen der Berliner Zentrenhierarchie, die alle Handlungsbedarf aufweisen.**

### **Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme**

Berlin hat von den fünf 1992-94 förmlich festgelegten Entwicklungsbereichen mittlerweile einen Großteil der Flächen entlassen, teils als endgültig entwickelt, teils erfolgte die Entlassung unter Aufgabe des Entwicklungsziels für die betreffenden Flächen. Es sind nur wenige Restflächen im Entwicklungsrecht verblieben, die voraussichtlich Ende 2009 entlassen werden. (vgl. SENSTADT IX) Diese Gebiete werden daher in der weiteren Untersuchung nicht mehr berücksichtigt.

### **Städtebaulicher Denkmalschutz**

Derzeit findet das Programm Anwendung in 12 Gebieten im Ostteil der Stadt. Es handelt sich dabei um überwiegend innerstädtisch gelegene Gebiete mit Brüchen und Barrieren in der Stadt-

struktur, um Quartiere mit hoher Denkmaldichte, um für den Großstadtcharakter prägende Gebiete und um 20er-Jahre-Siedlungen. Viele der Gebiete des Städtebaulichen Denkmalschutzes liegen in Sanierungsgebieten. Sachliche Schwerpunkte des Mitteleinsatzes sind Maßnahmen an Infrastruktur und öffentlichem Raum (z. B. die Erneuerung und Aufwertung von Straßen- und Platzräumen mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung), die Sicherung und Aufwertung von Einrichtungen sozialer und kultureller Infrastruktur (insbesondere stadtteilbezogene Kultur) sowie besonderer das Stadtbild prägender Gebäude. (vgl. SENSTADT 2008 B: 17ff.) Mit der Verwaltungsvereinbarung 2009 wurde das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz Ost um ein Pendant West ergänzt. Für Berlin bedeutet das eine Ausweitung des Anwendungsbereichs auf die westlichen Bezirke. (vgl. SENSTADT 2008 B: 5ff.) Derzeit findet eine Klärung möglicher Förderkulissen im Westteil der Stadt in Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt statt. (GESPRÄCH BERNING 2009)

**Förderkulissen des Städtebaulichen Denkmalschutzes liegen überwiegend im Bereich der Berliner Zentren.** Mittel des Programms werden für Zwecke der Zentrenentwicklung und -stärkung ähnlich wie in den Sanierungsgebieten eingesetzt.

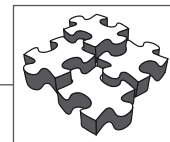
### **Soziale Stadt – Quartiersmanagementverfahren**

Die derzeit bestehenden 35 Gebietskulissen im Quartiersmanagementverfahren befinden sich überwiegend in der Innenstadt und am Innenstadtrand, zudem werden in einigen Großsiedlungen am Stadtrand Quartiersmanagementverfahren durchgeführt. Die Gebietskulissen sind deutlich kleiner als die Stadtumbau-Kulissen. Seit der Ausdifferenzierung der Quartiersmanagementverfahren im Jahr 2005 zur Verbesserung der zielgenaueren Anwendung werden die Gebiete differenziert in:

- Interventionsgebiete mit hoher Problematik (derzeit 16 Gebiete) – Gebiete starker Intervention,
- Interventionsgebiete mit mittlerer Problematik (derzeit 9 Gebiete) – Gebiete mittlerer Intervention,
- Präventionsgebiete mit geringer Problematik (derzeit 4 Gebiete, größtenteils am Stadtrand gelegene Großsiedlungen) und
- Verstetigungsgebiete im Übergang zu bezirks- und bewohnergetragenen Verfahren (derzeit 4 Gebiete, es handelt sich dabei um Quartiersmanagement-Gebiete, deren formale Aufhebung unmittelbar bevorsteht).

Im Ergebnis der 2008 vorgenommenen Analysen der im Monitoring soziale Stadtentwicklung ausgewiesenen Gebiete mit niedriger und sehr niedriger Entwicklungstendenz mit dem Ziel der Ausweitung des Verfahrens werden Ende 2008 fünf neue Quartiersmanagement-Gebiete ausgewiesen. Die Verfahren beginnen im Sommer 2009. (vgl. SENSTADT II)

**Ein großer Teil der Quartiersmanagement-Gebiete umfasst Zentren verschiedener Hierarchiestufen und Handlungserfordernisse oder grenzt an diese an.** Eine Ausnahme stellen einige



wenige am Innenstadtrand gelegene Quartiersmanagement-Gebiete dar. Das Quartiersmanagement ist eher quartiersintrovertiert, so dass dabei das Handlungsfeld Zentrenentwicklung eine untergeordnete Rolle spielt (GESPRÄCH BERNING 2009).

### **Stadtumbau Ost**

Die Gebiete des Programms Stadtumbau Ost in Berlin befinden sich im östlichen innerstädtischen Bereich (z. B. Prenzlauer Berg) und in den Großsiedlungen am Innenstadtrand (Fennpfuhl) und Stadtrand (Marzahn-Hellersdorf) und umfassen große stadträumliche Bereiche. Die Fördermittel werden für Rückbau- und Aufwertungsmaßnahmen eingesetzt: Inhaltliche Handlungsschwerpunkte liegen weniger im Rückbau von Wohnungen (aufgrund des im Bundesschnitt vergleichsweise niedrigen längerfristigen Wohnungsleerstands), sondern vielmehr im Rückbau sozialer Infrastruktur, in der Verbesserung des Wohnumfelds und der öffentlichen Räume. Räumlicher Schwerpunkt ist das Stadtumbau-Ost-Gebiet Marzahn-Hellersdorf. (vgl. SENSTADT 2008 B: 9ff.)

**Alle Förderkulissen des Programms Stadtumbau Ost in Berlin umfassen z. T. sogar mehrere Zentren verschiedenster Hierarchiestufen und Handlungserfordernisse.**

### **Stadtumbau West**

In Berlin gibt es derzeit sechs förmlich festgelegte Stadtumbau Gebiete, in denen das Programm Stadtumbau West durchgeführt wird: Kreuzberg-Spreeufer, Tiergarten-Nordring / Heidestraße, Neukölln-Südring, Schöneberg-Südkreuz, die Großsiedlungen Falkenhagener Feld in Spandau und Märkisches Viertel in Reinickendorf.

Bis auf die beiden letztgenannten Gebiete liegen die Stadtumbau-West-Gebiete in zentraler stadträumlicher Lage in der Innenstadt bzw. an deren Rand, sie verfügen über eine Wasserlage und / oder sind an die übergeordnete Verkehrsinfrastruktur angebunden. Sie sind dadurch gekennzeichnet, dass sie aufgrund ihrer Lage an der ehemaligen innerdeutschen Grenze oder zwischen Verkehrsflächen von der Stadtentwicklung abgekoppelt waren. Es ist eine Entwicklung dieser Gebiete durch Qualifizierung und Aufwertung beabsichtigt, die je nach Gebiet eine unterschiedliche Ausprägung haben kann. Sachliche Schwerpunkte des Programms in Berlin sind die Beseitigung stadträumlicher Brüche, die Wiedernutzung von Brachen bzw. die angemessene Nutzung von Flächen, die Umnutzung nicht mehr genutzter Verkehrsinfrastrukturflächen (v. a. für Gewerbe und Erholung) und die Aufwertung des öffentlichen Raums und der Grünflächen. Eine Ausnahme stellen die Gebiete Spandau – Falkenhagener Feld und das Märkische Viertel dar. Dort ist die zukunftsfähige Entwicklung und Anpassung der Großsiedlungen Ziel der Maßnahme. Das Märkische Viertel ist ein Modellprojekt für die energetische Erneuerung einer Großwohnsiedlung. Räumlicher Schwerpunkt des bisherigen Fördermitteleinsatzes ist das Gebiet Kreuzberg-Spreeufer. (vgl. SENSTADT 2007: 6ff. | SENSTADT 2008 B: 24f. | STADTUMBAU IN BERLIN)

**Die Fördergebiete des Programms Stadtumbau West in Berlin weisen aufgrund der sachli-**

chen Schwerpunktsetzung des Programms in Berlin keine unmittelbare räumliche Relevanz für Zentren auf, liegen aber häufig benachbart zu handlungsbedürftigen Zentren. Ausnahme sind die Großsiedlungen Falkenhagener Feld und Märkisches Viertel und ihre Zentren.

► Zentren spielen im Kontext der Städtebauförderung in Berlin schon vor dem Programm Aktive Zentren eine Rolle:

Zentren befinden sich im Zuge der räumlichen Schwerpunktsetzungen der Förderkulissen insbesondere der Städtebaulichen Sanierung, des Städtebaulichen Denkmalschutzes, der Sozialen Stadt / Quartiersmanagements und des Stadtumbaus Ost in Berlin immer mit im Fokus.

Mittel der Programme Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme und Städtebaulicher Denkmalschutz werden für Zwecke der Zentrenentwicklung und -stärkung eingesetzt.

Mit der Auflegung des Programmbereichs Aktive Stadt- und Ortsteilzentren als neue thematische Programmlinie der Städtebauförderung ergibt sich nun die Möglichkeit der spezifischen Förderung der Entwicklung städtischer Zentren.

### 2.2.b Aktive Stadtzentren in Berlin

Aufgrund der spezifischen Ausrichtung des Programms auf die Entwicklung und Stärkung von Zentren werden die Anwendung des Programms und seine Gebiete im folgenden Abschnitt ausführlicher betrachtet.

#### Organisation und Gebietsauswahl

Programmumsetzende Stelle des Programms Aktive Stadtzentren in Berlin ist die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung IV. Sie ist zuständig für die Programmplanung und entscheidet über die Projektanträge nach den gesetzten Prioritäten. Es gibt im Rahmen der Programmumsetzung keine festen Kontingente für die Fördergebiete, über die diese verfügen können. Die Mittel werden nach den von den Bezirken für die Fördergebiete eingereichten Projektanträgen von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung geprüft und bewilligt. Über die Fördermittel verfügen die Bezirke dann im Rahmen der Auftragswirtschaft, bereiten Maßnahmen vor und führen diese durch.

Grundlage für eine Förderung aus dem Programm Aktive Stadtzentren ist gemäß Art. 9 Abs. 2 VV 2009 eine räumliche Abgrenzung auf Basis eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes entsprechend § 171 b Abs. 2 BauGB oder als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB, Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB oder Maßnahmegebiet nach § 171 e BauGB. Damit verbunden ist in allen Fällen eine Abwägung öffentlicher und privater Belange im Rahmen der Aufstellung des Entwicklungskonzeptes. Die förmliche festgelegte Gebietskulisse bietet dann den formalen Rahmen, um Mittel des Programms Aktive





Stadtzentren im Gebiet einsetzen zu können, stellt aber auch die Möglichkeit bereit Mittel aus anderen Programmen einzusetzen. (GESPRÄCH BERNING 2009) Eine Verwaltungsvorschrift als Förderrichtlinie des Landes Berlin befindet sich derzeit in Erarbeitung und soll später die Grundlage für die Programmumsetzung bieten. (GESPRÄCH BERNING 2009)

Förderfähige Maßnahmen im Rahmen des Programms sind Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums (Wege, Straßen, Plätze), Maßnahmen zur Wieder- oder Zwischennutzung leerstehender, unter- oder fehlgenutzter Gebäude und brachliegender Grundstücke, das Geschäftsstraßenmanagement<sup>10</sup> und die Bürgerbeteiligung sowie die Teilfinanzierung von Verfügungsfonds. (vgl. SENAT 2008: 2) Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung Stadtbild prägender Gebäude (soweit sie in privatem Besitz sind) sind in den Berliner Fördergebieten von Aktive Stadtzentren nicht förderfähig, da nach Maßgabe des Koalitionsvertrags der Berliner Landesregierung öffentliches Geld nur in öffentliches Eigentum investiert werden darf. (GESPRÄCH BERNING 2009)

Der Verfügungsfonds kommt in Berlin zustande, wenn private Akteure verbindlich Mittel für die Entwicklung im Gebiet des Aktiven Stadtzentrums zusichern. Dann werden in gleicher Höhe Städtebaufördermittel dazugegeben. Grundlage dafür wird die Vorlage eines abgestimmten Konzepts sowie eine voraussichtliche Impulswirkung des Projektes sein. Die Abwicklung des Fonds erfolgt über die Investitionsbank des Landes Berlin. Aktuell befindet sich das Instrument im Aufbau. (GESPRÄCH BERNING 2009)

Das Programm Aktive Stadtzentren ist im Jahr 2009 in Berlin mit 5,8 Mio. Euro ausgestattet (davon Bundesmittel: 1,9 Mio. Euro<sup>11</sup>, Landes- und Kommunalanteil: 3,9 Mio. Euro). Diese Summe wird auf fünf Kassenjahre aufgeteilt. Aus den einzelnen Jahresscheiben werden Programmmittel für die Projekte in den Aktiven Stadtzentren bewilligt. (GESPRÄCH BERNING 2009) Beim Herunterbrechen dieser Summe auf die einzelnen Gebiete und Jahre wird deutlich, dass die jährlich zur Verfügung stehenden Summen recht knapp bemessen sind.

### **Aktualisierung**

*Im Programmjahr 2010 entfallen aus dem Programmbereich Aktive Stadt- und Ortsteilzentren auf Berlin 3,9 Mio. Euro Bundesfinanzhilfen. Zusammen mit der Kofinanzierung des Landes Berlin stehen damit 11,7 Mio. Euro für die Berliner Fördergebiete des Programms zur Verfügung. (VV 2010)*

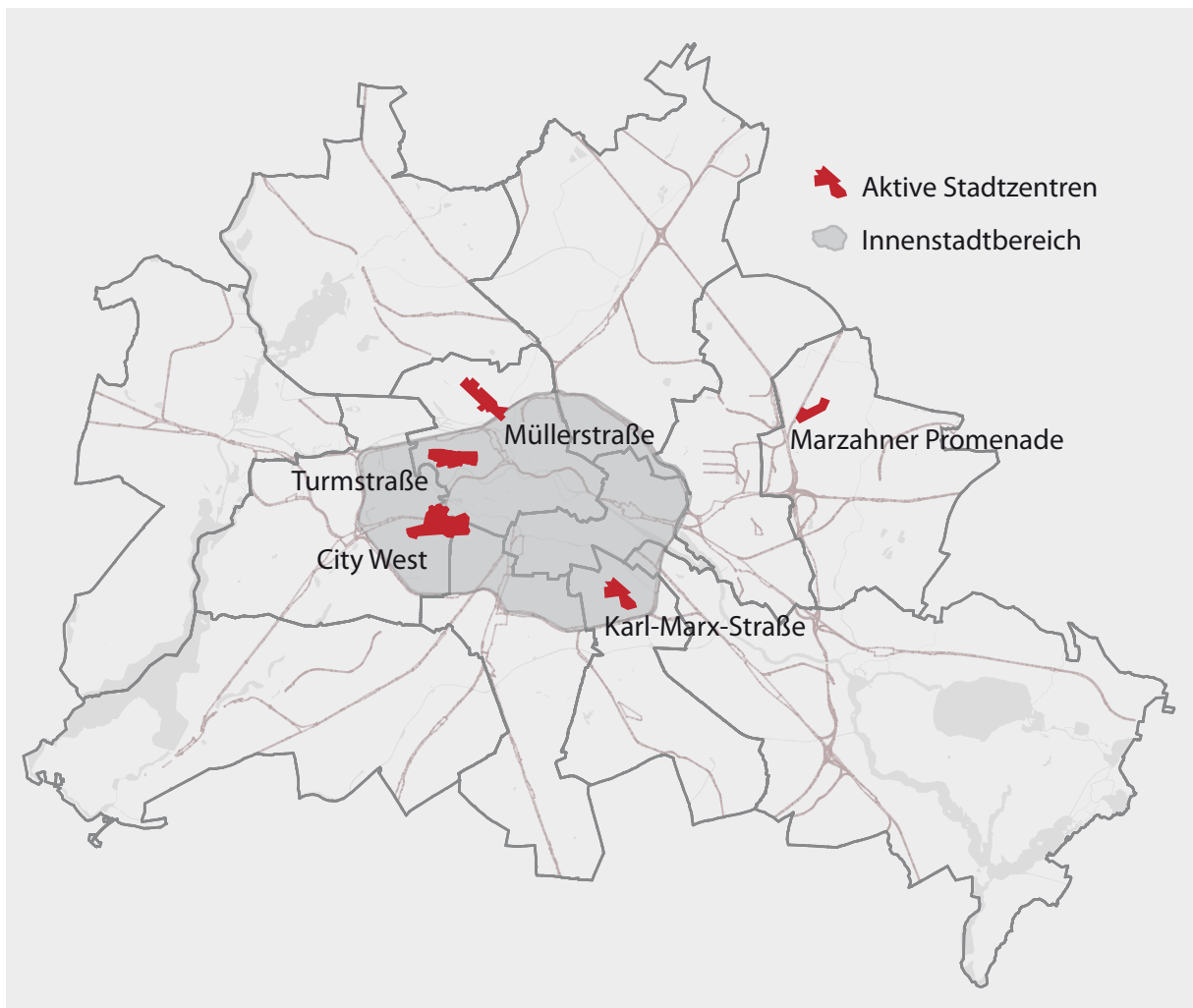
**In Berlin erfolgte die Auswahl der Fördergebiete für das in Berlin als Aktive Stadtzentren benannte Programm in einem Wettbewerbsverfahren.** Teilnahmeberechtigt waren 18 Berliner Zentren und Geschäftsstraßen, die im Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 mindestens als Besonderes Stadtteilzentrum der Berliner Zentrenhierarchie eingestuft sind und einen Handlungs-

<sup>10</sup> In den verschiedenen Quellen werden für den Fördergegenstand sowohl der Begriff Citymanagement (BMVBS 2008), als auch der Begriff Stadtmarketing (SENAT 2008) benutzt. In dieser Untersuchung wird der Begriff Geschäftsstraßenmanagements verwendet, da er die tatsächliche Arbeit räumlich und sachlich exakter beschreibt.

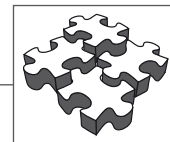
<sup>11</sup> entspricht etwa 4,5 % der 43 Mio. Euro Bundesfinanzhilfen im Programm für alle Bundesländer.



bedarf aufweisen. Eine Einbettung der Programmumsetzung in die gesamtstädtische Entwicklungsstrategie Berlins ist durch diese Bezugnahme auf den Stadtentwicklungsplan Zentren 2020 im Rahmen des Auswahlverfahrens gegeben. Für die Erarbeitung von Entwicklungskonzepten als Wettbewerbsbeiträge wurden den Bezirken je Entwicklungskonzept 10.000 Euro von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung bereitgestellt. Bis Mai 2008 wurden von den Bezirken für 17 der 18 vorausgewählten Zentren Entwicklungskonzepte eingereicht. Ein Expertengremium bewertete diese und empfahl der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung fünf Zentren aufgrund ihrer besonders überzeugenden und aussichtsreichen Konzepte zur Aufnahme in das Förderprogramm. Allerdings erfolgte diese Empfehlung mit der Maßgabe der weiteren Qualifizierung der Grobkonzepte hinsichtlich der Konkretisierung der Maßnahmen und Organisationsstrukturen sowie der Kosten und Finanzierung und der stärkeren Betonung der Vernetzung mit dem umgebenden Quartier. **Bei den fünf ausgewählten Zentren handelte es sich um die Marzahner Promenade und die Turmstraße mit sofortigem Beginn der Umsetzung noch im Jahr 2008 und um die Müllerstraße, die Karl-Marx-Straße und die City-West mit Beginn der Umsetzung im Folgejahr 2009.** (vgl. SENAT 2008: 3ff.) Die Lage und Abgrenzung der Gebiete ist in der folgenden *Abbildung 20* dargestellt.



**Abbildung 20: Aktive Stadtzentren in Berlin**  
Julia Kroll



**Einige Gebiete des Programms Aktive Stadtzentren sind Teil bereits vorhandener Förderkulissen.** So ist das Fördergebiet Marzahner Promenade Bestandteil des Stadtumbau-Ost-Gebietes Marzahn-Hellersdorf, das Fördergebiet City-West ist zum großen Teil Bestandteil des Erhaltungsgebietes Kurfürstendamm (nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Gebiet zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart). Die übrigen Aktiven Stadtzentren sind Bestandteil bestehender Gebiete Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB (Karl-Marx-Straße) bzw. ist für sie die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen geplant, um den Fördermitteleinsatz rechtlich abzusichern (Turmstraße, Müllerstraße). (vgl. SENAT 2008: 7) Das geht einher mit den oben geschilderten Anforderungen an die räumlichen Entwicklungskonzepte als Grundlage für die Gebietsabgrenzungen.

### **Merkmale der Förderkulissen im Programm Aktive Stadtzentren**

Die folgenden vergleichenden Aussagen zu den Förderkulissen des Programms Aktive Stadtzentren basieren auf einer eigenen Analyse der fünf Gebiete. Eine ausführliche Gegenüberstellung auf Grundlage der Aussagen der Entwicklungskonzepte und verschiedener Studien, Daten und Planwerke findet sich in *Steckbriefen der Gebiete im Anhang*.

Bei der Gegenüberstellung der Fördergebiete fallen die **ähnlichen Problemlagen der Gebiete Turmstraße, Karl-Marx-Straße, Müllerstraße und Marzahner Promenade** auf. Wichtige Handlungsfelder der Zentrenentwicklung sind hier die Aufwertung der öffentlichen Räume, die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Straßenraum und die Qualifizierung des Einzelhandelsangebots. Aber auch soziale Aspekte spielen eine Rolle (Stärkung sozialer und kultureller Einrichtungen o. ä.). Die City-West hebt sich von diesen Gebieten durch ihre Handlungsfelder wie z. B. die Vernetzung von Großprojekten ab.

Zudem fallen die **ähnlichen städtebaulichen und sozialen Strukturen der drei Gebiete Turmstraße, Karl-Marx-Straße und Müllerstraße** auf. Sie erstrecken sich entlang wichtiger und teils stark frequentierter und belasteter Straßenverbindungen im Bereich gründerzeitlich geprägte Altbauquartiere und ehemaliger Arbeiterviertel. Ihre städtebauliche Struktur ist z. T. vom schlechten Zustand der Gebäude und von un- bzw. untergenutzten Grundstücken und Gebäuden geprägt. Der Wohnungsleerstand in diesen Gebieten ist überdurchschnittlich hoch. Die drei Gebiete haben **ähnliche sozioökonomische Strukturen**, die insbesondere durch den hohen Anteil Arbeitsloser und Transferleistungsabhängiger, aber auch durch ihre besondere Inanspruchnahme als Integrationsquartiere der Stadt mit hohem Ausländeranteil, stark belastet sind, teilweise negative Entwicklungstendenzen aufweisen und dementsprechend Interventionsbedarf haben.

Die Marzahner Promenade hat ebenso eine problematische sozioökonomische Situation, die aber ganz anders geartet ist als in den oben genannten Gebieten. Das Gebiet ist gekennzeichnet durch einen vergleichsweise hohen Anteil Arbeitsloser und Transferleistungsabhängiger, allerdings liegt der Ausländeranteil niedriger als im Berliner Durchschnitt. **Die Marzahner Promenade hat aufgrund ihrer städtebaulichen Struktur als geplant angelegtes Zentrum einer DDR-Großwohnsiedlung der 80er Jahre mit ganz eigenen Problemlagen** (z. B. der geringen

Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume aufgrund ihrer städtebaulichen Struktur) zu kämpfen. Sie hat aber auch ganz andere Akteursstrukturen zur Verfügung wie z. B. die Wohnungsbaugesellschaft DEGEWO / WBG Marzahn als starken Partner.

Das **Aktive Stadtzentrum City-West** steht als Teil des Zentrumsbereichs City-West für den Typus Zentrum, der sich vor allem **durch seine sehr starke Zentralität und Repräsentationsfunktion sowie ein über die Stadt hinausreichendes Einzugsgebiet** auszeichnet. Demgemäß sind hier die Problemlagen, aber auch Potenziale, Lösungsansätze sowie Akteursstrukturen grundsätzlich anderer Art.

Zusammenfassend kann man im Vergleich zwei **Interventionstypen** feststellen: **Die Turmstraße, Müllerstraße, Karl-Marx-Straße und Marzahner Promenade sind Zentren, die eine Bedeutung für den sozialen Zusammenhalt im Stadtteil aufweisen. Demgegenüber hat die City-West aufgrund ihrer überregionalen und internationalen Anziehungskraft Bedeutung für die Entwicklung der gesamten Stadt, was eine Intervention zur weiteren Stärkung rechtfertigt.** Während in Zentren wie der City West eine Beschränkung auf die Förderung von Impulsprojekten möglich und sinnvoll ist und die privaten Akteure viel stärker in die Verantwortung genommen werden können, müssen Interventionen in Gebieten wie der Karl-Marx-Straße, der Turmstraße und der Müllerstraße längerfristiger angelegt sein. (GESPRÄCH BERNING 2009)

Die Intervention in diesen Gebieten beschränkt sich allerdings nicht nur auf das Programm Aktive Stadtzentren. **Bis auf das Gebiet City-West kann in allen diesen Gebieten in Berlin von einer Mehrfachförderkulisse der Städtebauförderung gesprochen werden.** Neben dem Förderprogramm Aktive Stadtzentren werden in diesen Zentren noch die Programme Soziale Stadt mit dem Quartiersmanagementverfahren, Stadtumbau Ost und Stadtumbau West angewandt. Zudem werden in drei Gebieten Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt, ein weiteres Stadterneuerungsverfahren unter Anwendung des Besonderen Städtebaurechts und Einsatz von Städtebaufördermitteln nach Abschluss der Untersuchungen ist möglich. **Es besteht eine Konzentration von bis zu sieben Förderkulissen der Städtebauförderung innerhalb des räumlich abgegrenzten Bereichs um diese Zentren.**

### 2.2.c Übersicht über Handlungsbedarf und Förderkulissen in Zentren

Für eine weitere Ausdifferenzierung der Erkenntnisse über die Rolle der Städtebauförderung in den Zentren werden die räumliche Lage aller Förderkulissen in Berlin mit den Zentren und ihrem Handlungsbedarf nach SteP Zentren abgeglichen. Die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen wird als ergänzendes Merkmal, nicht als Förderkulisse, aufgenommen, da sie Ausgangspunkt eines zukünftigen Stadterneuerungsverfahrens und damit auch eines Mitteleinsatzes aus Programmen der Städtebauförderung sein kann. Aus dem Abgleich ergibt sich wie in *Abbildung 21: Handlungsbedarf und Förderkulissen in Zentren* ersichtlich folgendes Bild:



Handlungsbedarf und Förderkulissen in den Berliner Zentren

Plan 7

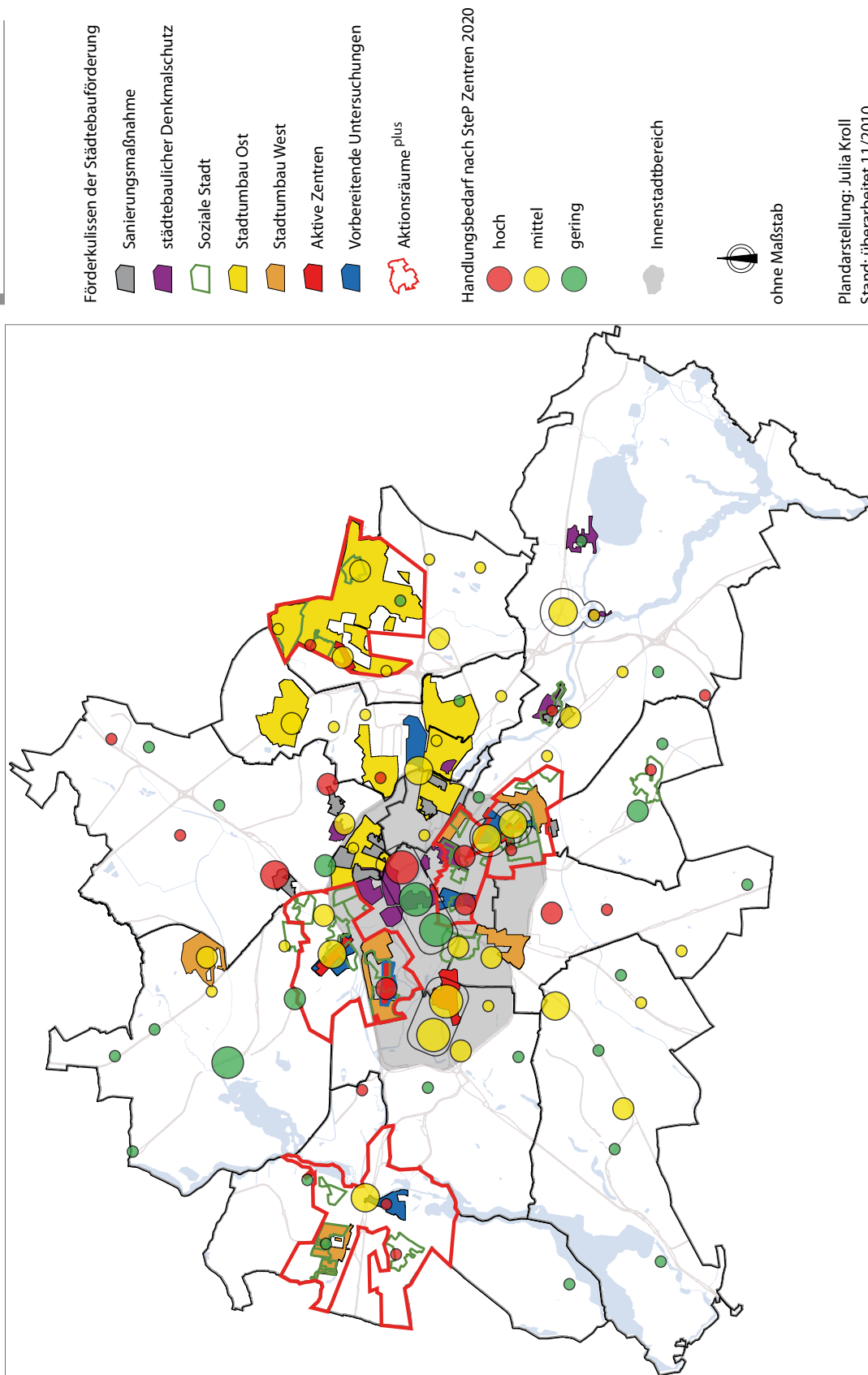
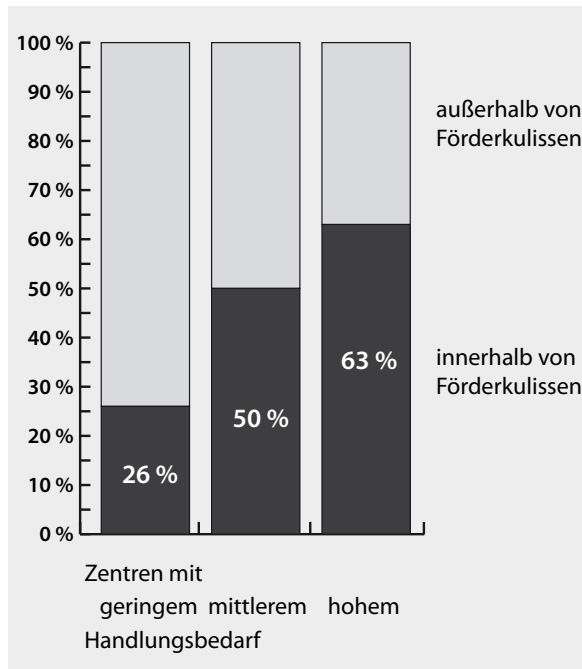


Abbildung 21: Handlungsbedarf und Förderkulissen in Berliner Zentren  
Julia Kroll



**Abbildung 22: Diagramm Anteile der Zentren in und außerhalb von Förderkulissen nach Handlungsbedarf**

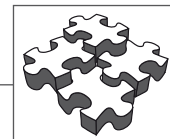
Julia Kroll

ist von den Zentren mit mittlerem Handlungsbedarf die Hälfte Bestandteil von Förderkulissen. Von den Zentren mit geringem Handlungsbedarf liegen nur 7 in Förderkulissen, das entspricht nur etwa 26 % dieser Zentren. Es wird deutlich, dass der Anteil der Zentren in Förderkulissen mit dem Grad der Handlungsbedürftigkeit, wie er im SteP Zentren ausgewiesen ist, sinkt: **Die stärker handlungsbedürftigen Zentren befinden sich häufiger in Förderkulissen als die weniger handlungsbedürftigen Zentren.**

In der nebenstehenden Tabelle werden die Berliner Zentren mit mittlerem und hohem Handlungsbedarf, die in Förderkulissen der Städtebauförderung liegen, dargestellt. Die Zentren mit geringem Handlungsbedarf werden aufgrund der geringeren Relevanz aus der Betrachtung ausgeklammert.

**Ein großer Teil der Berliner Zentren mit mittlerem und hohem Handlungsbedarf liegt in Interventionsräumen der Städtebauförderung.** Bei den übrigen handelt es sich zumeist um außerhalb der Innenstadt oder am Stadtrand liegende Zentren mit fast ausschließlich mittlerem Handlungsbedarf. Beim Abgleich mit dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2008 fällt zudem auf, dass diese Zentren fast ausschließlich in Gebieten stabiler bis positiver soziostruktureller Entwicklung liegen. In diesen Zentren ist der Interventionsbedarf der Städtebauförderung demnach gering oder nicht erforderlich.

Bei den Zentren mit hohem Handlungsbedarf überwiegt der Anteil der Zentren, die im Bereich von Förderkulissen liegen: 12 von 19 Zentren mit hohem Handlungsbedarf sind räumlicher Bestandteil von Förderkulissen, das entspricht 63 % dieser Zentren. Hingegen



**Tabelle 3: Zentren mit mittlerem und hohem Handlungsbedarf in Förderkulissen der Städtebauförderung**

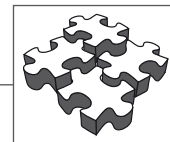
Julia Kroll nach SENSTADT 2005 A | SENSTADT IV

(SAN = Städtebauliche Sanierungsmaßnahme; DS = Städtebaulicher Denkmalschutz; QM = Soziale Stadt / Quartiersmanagement; StuO = Stadtumbau Ost; StuW = Stadtumbau West; AZ = Aktive Zentren; VU = Vorbereitende Untersuchungen)

Zentrum	Bezirk	Zentrentyp (SteP Zentren 2020)	Handlungsbedarf (SteP Zentren 2020)	Förderkulissen
Frankfurter Allee / Ringcenter I+II	Friedrichshain-Kreuzberg	Hauptzentrum	Mittel	2 x StuO, (VU)
Hermannplatz / Kottbusser Damm	Friedrichshain-Kreuzberg / Neukölln	Hauptzentrum	Mittel	2 x QM, (2 x VU) <i>Aktionsraum plus</i>
Mehringdamm / Hallesches Tor	Friedrichshain-Kreuzberg	Sonstiges Stadtteilzentrum	Hoch	QM, (VU) <i>Aktionsraum plus</i>
Kottbusser Tor / Kottbusser Straße	Friedrichshain-Kreuzberg	Sonstiges Stadtteilzentrum	Hoch	2 x QM, DS <i>Aktionsraum plus</i>
Karl-Marx-Straße	Neukölln	Hauptzentrum	Mittel	6 x QM, AZ, (2 x VU) <i>Aktionsraum plus</i>
Hermannstraße	Neukölln	Ortsteilzentrum	Hoch	3 x QM, AZ, (VU) <i>Aktionsraum plus</i>
Wutzky-Allee	Neukölln	Ortsteilzentrum	Hoch	QM
Zoo (Kudamm, Tauentzienstraße)	Charlottenburg-Wilmersdorf	Zentrumsbereich	Mittel	AZ
Müllerstraße	Mitte	Hauptzentrum	Mittel	2 x QM, AZ, (VU) <i>Aktionsraum plus</i>
Turmstraße	Mitte	Besonderes Stadtteilzentrum	Hoch	2 x QM, StuW, AZ, (VU) <i>Aktionsraum plus</i>
Potsdamer Straße Nord	Mitte	Sonstiges Stadtteilzentrum	Mittel	2 x QM
Märkisches Zentrum	Reinickendorf	Sonstiges Stadtteilzentrum	Mittel	StuW
Residenzstraße / Marktstraße	Reinickendorf	Ortsteilzentrum	Mittel	QM



Zentrum	Bezirk	Zentrentyp (SteP Zentren 2020)	Handlungsbedarf (SteP Zentren 2020)	Förderkulissen
S-Bahnhof Wittenau	Reinickendorf	Ortsteilzentrum	Mittel	StuW
Breite Straße / Berliner Straße	Pankow	Hauptzentrum	Hoch	SAN
Berliner Allee	Pankow	Besonderes Stadtteilzentrum	Hoch	SAN
Greifswalder Straße	Pankow	Sonstiges Stadtteilzentrum	Mittel	DS
Prenzlauer Allee	Pankow	Ortsteilzentrum	Mittel	SAN, StuO
Marzahner Promenade	Marzahn-Hellersdorf	Besonderes Stadtteilzentrum	Mittel	StuO, AZ <i>Aktionsraum plus</i>
Helle Mitte	Marzahn-Hellersdorf	Besonderes Stadtteilzentrum	Mittel	QM, StuO <i>Aktionsraum plus</i>
Helene-Weigel-Platz	Marzahn-Hellersdorf	Ortsteilzentrum	Mittel	StuO <i>Aktionsraum plus</i>
Havemannstraße	Marzahn-Hellersdorf	Ortsteilzentrum	Mittel	QM, StuO <i>Aktionsraum plus</i>
Mehrower Allee	Marzahn-Hellersdorf	Ortsteilzentrum	Hoch	QM, StuO <i>Aktionsraum plus</i>
Prerower Platz	Lichtenberg	Besonderes Stadtteilzentrum	Mittel	StuO
Anton-Saefkow-Platz	Lichtenberg	Ortsteilzentrum	Hoch	StuO
Weitlingstraße	Lichtenberg	Ortsteilzentrum	Mittel	StuO
Bahnhof Schöne-weide	Treptow-Köpenick	Sonstiges Stadtteilzentrum	Mittel	SAN
Alt-Köpenick	Treptow-Köpenick	Ortsteilzentrum	Mittel	DS
Wilhelminenhof- / Edisonstraße	Treptow-Köpenick	Ortsteilzentrum	Hoch	DS, SAN, QM
Wilhelmstadt	Spandau	Ortsteilzentrum	Hoch	(VU) <i>Aktionsraum plus</i>
Heerstraße West	Spandau	Ortsteilzentrum	Hoch	QM <i>Aktionsraum plus</i>



**31 Berliner Zentren mit mittlerem und hohem Handlungsbedarf sind Bestandteil einer oder mehrerer Förderkulissen. Von ihnen liegen 14 in einer Mehrfachfördergebietskulisse, das entspricht etwa einem Viertel der Zentren mit diesem Handlungsbedarf.** Es handelt sich dabei um die folgenden Zentren, die auch in *Abbildung 23: Mehrfachförderkulissen in Berliner Zentren* dargestellt sind:

- Frankfurter Allee
- Kottbusser Tor / Kottbusser Straße
- Hermannplatz / Kottbusser Damm
- Karl-Marx-Straße
- Hermannstraße
- Müllerstraße
- Turmstraße
- Potsdamer Straße Nord
- Prenzlauer Allee
- Marzahner Promenade
- Helle Mitte
- Havemannstraße
- Mehrower Allee
- Wilheminenhof-/ Edisonstraße

Die Zahl der Zentren in Mehrfachförderkulissen könnte durch neue Fördergebiete z. B. durch eingeleitete Stadterneuerungsverfahren in den derzeitigen Gebieten Vorbereitender Untersuchungen steigen.

### ***Aktualisierung***

*Der Zusammenhang zwischen dem Handlungsbedarf in Zentren und ihrer Lage in Förder- und Mehrfachförderkulissen zeigt sich auch in der Betrachtung der fünf Berliner Aktionsräume<sup>plus</sup>. Mehr als ein Viertel der handlungsbedürftigen Zentren liegen in den Aktionsräumen, die zur umfassenderen Steuerung in stark problembelasteten Gebieten abgegrenzt wurden. Sie befinden sich fast ausschließlich bereits innerhalb eines oder mehrerer festgelegter Fördergebiete. Nur zwei der Zentren in den Aktionsräumen weisen einen nur geringen Handlungsbedarf auf.*

Bei der Betrachtung der Art der Förderkulissen fällt auf, dass **Zentren mit mittlerem und hohem Handlungsbedarf räumlicher Bestandteil fast aller möglichen Kulissen der Städtebauförderung sind.** Sie sind Bestandteile von Sanierungsgebieten, Quartiersmanagement-Gebieten,

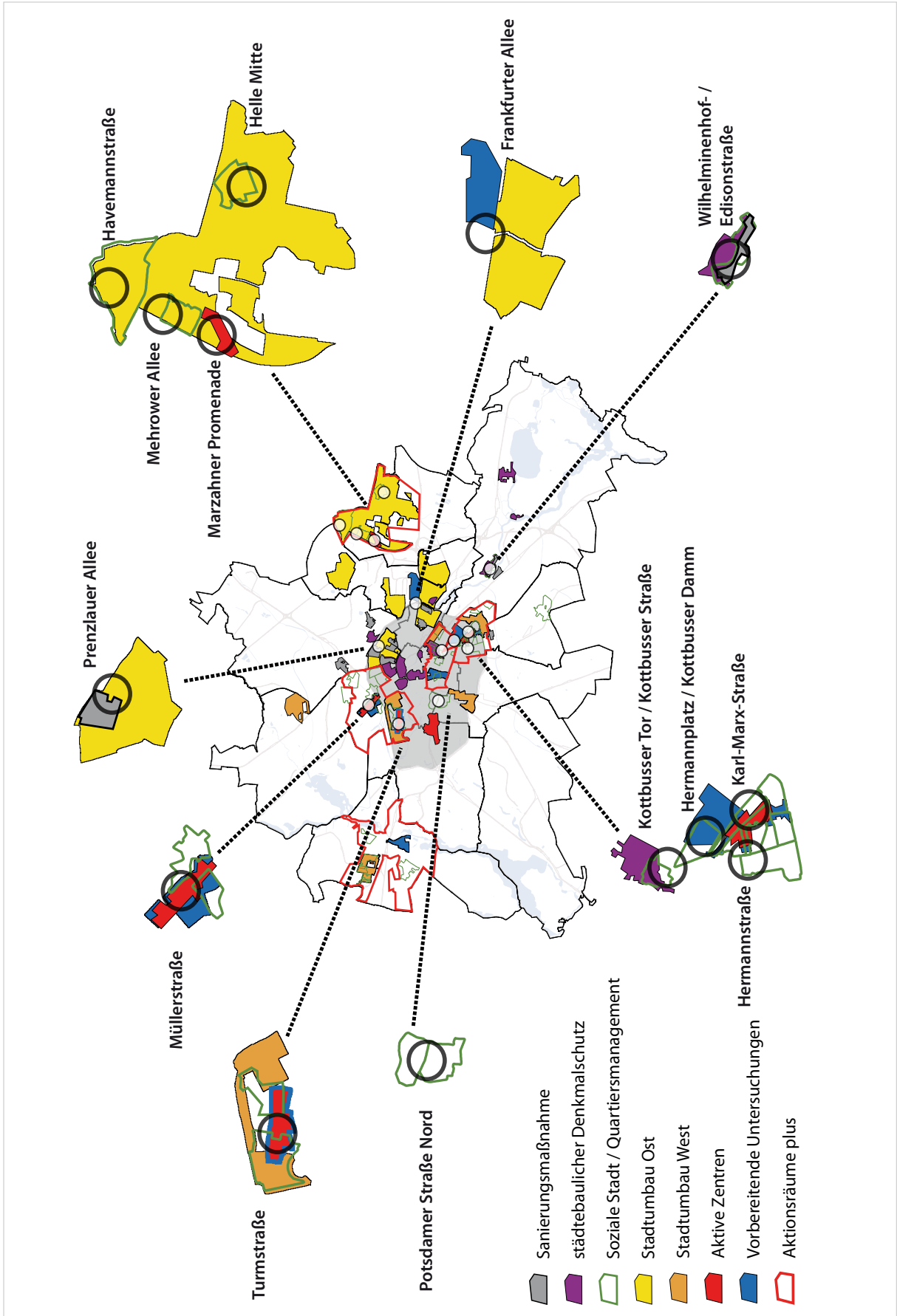
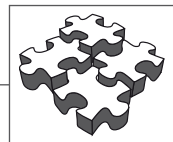


Abbildung 23: Mehrfachförderkulissen in Berliner Zentren mit Handlungsbedarf  
Julia Kroll



Stadtumbau-Ost- und (seltener) Stadtumbau-West-Gebieten. Sie sind in Förderkulissen des Städtebaulichen Denkmalschutzes und auch als Bestandteil von Förderkulissen des Programms Aktiven Stadtzentren zu finden. In einigen finden Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB statt. Die Zentren liegen entweder direkt innerhalb der Förderkulisse als Mittelpunkt oder an deren Rand. Sie können auch im Bereich einer Schnitt- oder Nahtstelle zwischen mehreren Förderkulissen liegen.

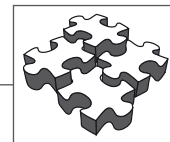
**Die Berliner Zentren in Mehrfachförderkulissen lassen sich in drei Kategorien aufteilen:** Es handelt sich zum einen **um geplante Zentren von Großwohnsiedlungen in Plattenbauweise**, die vor allem in Interventionsräumen der Programme Stadtumbau Ost und Soziale Stadt sowie des Programms Aktive Stadtzentren liegen. **Der zweite Typ umfasst gewachsene Zentren in gründerzeitlich geprägten Vierteln der östlichen Stadt.** Sie sind häufig Bestandteil von Förderkulissen der Städtebaulichen Sanierung, der Sozialen Stadt, des Stadtumbaus Ost und des Städtebaulichen Denkmalschutz Ost. **Beim dritten Typ handelt es sich um gewachsene Zentren im westlichen Teil der Stadt**, die in Interventionsräumen der Programme Städtebauliche Sanierung, Stadtumbau West, Soziale Stadt sowie Aktive Stadtzentren liegen.

► Die Städtebauförderung in Berlin ist gekennzeichnet durch eine weitestgehende räumliche Konzentration der Fördermittel und Kulissen auf problematische Bereiche der Stadt, diese liegen hauptsächlich in der Innenstadt und in Großwohnsiedlungen am Stadtrand. Mit einer Konzentration der Förderkulissen auf Problemgebiete der Stadt befinden sich zugleich auch die Zentren dieser Gebiete im Blickpunkt der Städtebauförderung. Es überrascht daher nicht, dass der überwiegende Teil der Zentren mit mittlerem und hohem Handlungsbedarf in Interventionsräumen der Städtebauförderung liegt. Mit der Zunahme der Handlungsbedürftigkeit der Zentren geht ein steigender Anteil an diesen Zentren in Förderkulissen einher.

Das neue Programm Aktive Stadtzentren ermöglicht eine explizite Fokussierung auf die Entwicklung und Stärkung von Zentren. In einem Wettbewerbsverfahren wurden zunächst fünf Berliner Gebiete für eine Förderung in diesem Programm ausgewählt. Sie sind überwiegend als gründerzeitliche geprägte Altbauquartiere mit ähnlicher städtebaulicher Struktur und ähnlicher Problemlage gekennzeichnet. Davon weichen zwei Fördergebiete aufgrund ihres jeweiligen besonderen Typus verbunden mit einer differenzierten städtebaulichen Struktur, Problemstruktur und Entwicklungsaufgabe ab. Deutlich wird aber bei der Betrachtung der Fördergebiete, dass sich die Intervention der Städtebauförderung in diesen Zentren nicht nur auf das Programm Aktive Stadtzentren beschränkt. Bei diesen Gebieten handelt es sich überwiegend um Mehrfachförderkulissen der Städtebauförderung. Aber auch andere Berliner Zentren sind Bestandteil von Mehrfachförderkulissen. Im Bereich handlungsbedürftiger Zentren in Berlin, insbesondere im Bereich der Aktiven Stadtzentren, ist eine Konzentration von Förderkulissen festzustellen.

Die Konzentration von bis zu sieben Förderkulissen der Städtebauförderung innerhalb des räumlich abgegrenzten Bereichs um diese Zentren, verweist auf einen komplexen Interventionsbedarf in diesen Räumen und wirft die Frage nach dem Zusammenwirken der Städtebauförderprogramme in diesen Mehrfachförderkulissen zur Zentrenentwicklung auf.





## Abschnitt B – Essenzen

Die Städtebauförderung ist gerade vor dem Hintergrund der schwierigen Haushaltslage der Kommunen ein wichtiges kommunales Investitions- und Steuerungsinstrument. Sie ist ein System, welches aus einzelnen thematisch und instrumentell differenzierten Programmlinien besteht, die jeweils als Antwort auf bestimmte stadtentwicklungspolitische Problem- und Handlungsfelder zu verstehen sind. Diese Systematik liegt vor allem in der Entwicklungsgeschichte der Städtebauförderung begründet, in der auf immer neue Probleme der Stadtentwicklung (zunächst baulicher, später immer stärker sozialer und funktionaler Art) durch die Entwicklung neuer Städtebauförderprogramme reagiert wird. Die aktuelle Entwicklung ist vor allem durch eine mit der Föderalismusreform verbundene Modifizierung der grundgesetzlichen Regelungen der Bundesfinanzhilfen und damit auch der Städtebauförderung geprägt. Sie hat zum einen eine Verfestigung der thematischen Differenzierung als Prinzip der Städtebauförderung und zugleich eine Flexibilisierung der Programmlinien zur Folge: Städtebauförderung ist und soll weiterhin als System thematisch differenzierter Programmlinien bestehen, hinzu tritt als neuer Aspekt eine zeitliche Befristung dieser Programmlinien, verbunden mit einer Auflage immer neuer Programme, ihrer finanziell degressiven Ausgestaltung und Erfolgskontrolle. Im Unterschied zu den letzten Jahrzehnten, in denen das System der Städtebauförderung geprägt war vom „Grund-/Regelprogramm“ der städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme und einer sich stetig erweiternden Programmfamilie, wird es nun zu einer beständigen Veränderung der Programmlinien kommen – neue Programme entstehen, alte Programme werden aufgehoben. Grundsätzlich sind die Programmlinien der Städtebauförderung aufgrund ihrer thematischen Profilierung voneinander unabhängig, eine Verknüpfung der Programmbereiche ist in diesem System nicht vorgesehen. In der praktischen Anwendung zeigen sich zwischen den Bundesländern allerdings Unterschiede: Während einige Bundesländer die verschiedenen Programme räumlich differenziert einsetzen, konzentrieren andere Bundesländer (auch Berlin) die Förderkulissen der Städtebauförderung in bestimmten Gebieten. Durch eine solche zeitliche und räumliche Bündelung der Programme entstehen Mehrfachförderkulissen.

Stadt- und Ortsteilzentren haben seit jeher in der Intervention der Städtebauförderung Berücksichtigung gefunden. Eine explizite thematische Fokussierung auf ihre Entwicklung und Stärkung hat mit dem im Jahr 2008 aufgelegten Städtebauförderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren stattgefunden. Mit seiner befristeten Interventionszeit entspricht es den neuen Prämissen der Städtebauförderung. Allerdings können ebendiese befristete Laufzeit und die vergleichsweise schmale Mittelausstattung des Programms aus kommunaler Sicht durchaus Probleme für die Zentrenentwicklung darstellen. Sie legen die Nutzung von Synergieeffekten und ergänzenden Effekten durch andere Programmbereiche der Städtebauförderung nahe, ohne dass dies aber in der Ausgestaltung des Bund-Länder-Programms Berücksichtigung findet.



Die Berliner Zentren sind häufig Interventionsbereiche der Städtebauförderung, der Grad der Intervention steigt mit dem Grad ihres Handlungsbedarfs. So sind die problematischen Zentren Berlin überwiegend Bestandteil von Förderkulissen der Städtebauförderung z. T. sogar mehrerer Förderkulissen. Das betrifft insbesondere auch die Fördergebiete des Programms Aktive Stadtzentren. In diesen Mehrfachförderkulissen finden Interventionen der verschiedenen thematischen Programmlinien statt. Dies verweist auf die komplexe Problemlage in den Zentren (wie schon in Abschnitt A beschrieben) und den damit verbundenen Bedarf einer integrierten, alle Funktionszusammenhänge beachtenden Zentrenentwicklung.

### **Aktualisierung**

*Die Erhöhung der Mittelausstattung des Programms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren 2010 berücksichtigt die diesbezügliche Kritik aus den Kommunen. Weiterhin besteht aber die Herausforderung mit den sachlich begrenzten Interventionsmöglichkeiten im Programm und dessen befristeter Laufzeit umzugehen, was eine Ergänzung und Unterstützung durch die gesamte Programmfamilie nahelegt.*

*Mit der geplanten Reduzierung der Städtebauförderung wird für die Kommunen die Notwendigkeit einhergehen, die zur Verfügung stehenden Fördermittel stärker zu bündeln, miteinander zu verknüpfen und effektiver einzusetzen. Vor diesem Hintergrund erlangen integrierte Strategien zur Stadt- und Zentrenentwicklung zusätzliche Bedeutung.*

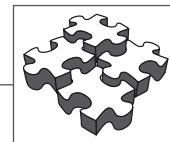
*Einen Ansatz räumlich und sachlich integrierter bzw. umfassenderer Steuerung wird in Berlin mit der Abgrenzung von sogenannten Aktionsräumen<sup>plus</sup> in stark problembelasteten Gebieten, in denen Förderkulissen konzentriert sind, verfolgt. Diese Aktionsräume umfassen einen signifikanten Teil der handlungsbedürftigen Zentren Berlins. Die Wirksamkeit dieses Steuerungsansatzes im Hinblick auf eine erfolgreiche integrierte Stadtteil- und Zentrenentwicklung bleibt zu verfolgen.*



**AB Zwischenfazit**

---





## Zwischenfazit

Die Vielfältigkeit der Handlungserfordernisse in Zentren und das komplexe Wirkungsgefüge, aber auch die Wechselbeziehungen zwischen Zentren und den sie umgebenden Quartieren oder Stadtteilen erfordern eine alle Funktionszusammenhänge beachtende, sowohl räumlich als auch sachlich sektoral integrierte Zentrenentwicklung. (vgl. dazu Abschnitt A)

Die Städtebauförderung als wichtigstes kommunales Investitions- und Steuerungsinstrument – gerade vor dem Hintergrund leerer Kassen der Kommunen – bietet eine Interventionsmöglichkeit zur Entwicklung und Stärkung von Zentren. Sie weist eine Differenzierung in thematisch und instrumentell profilierte Programmlinien auf. Ihre neue zentrenfokussierte Programmlinie Aktive Stadt- und Ortsteilzentren ist allerdings zeitlich befristet und in ihrer Mittelausstattung recht knapp angelegt. Dies sind Gründe im Sinne einer wirkungsvollen und nachhaltigen Zentrenentwicklung auf ergänzende und Synergieeffekte durch Einsatz anderer Städtebauförderprogramme zu setzen. So zeichnet sich die Durchführung der Städtebauförderprogramme in Berlin zur Zeit durch eine Konzentration der Förderkulissen in problematischen Gebieten aus, welche auch die Zentren dieser Gebiete erfasst. Handlungsbedürftige Zentren sind zu einem großen Teil Bestandteil von Förderkulissen der Städtebauförderung. Diese Zentren befinden sich z. T. sogar in Mehrfachförderkulissen, das betrifft insbesondere auch die Aktiven Stadtzentren in Berlin. Das wirft die Frage nach der Abstimmung der verschiedenen Erneuerungsansätze untereinander und dem Zusammenwirken der Städtebauförderprogramme in diesen Mehrfachförderkulissen zur Zentrenentwicklung auf. (vgl. Abschnitt B)

### **Welche Ansätze bietet die Städtebauförderung in einer Mehrfachförderkulisse für eine integrierte Zentrenentwicklung?**

In einer Mehrfachförderkulisse folgen die Förderkulissen ihrer spezifischen Zielstellung und Programmlogik und verfügen über unterschiedliche Instrumente. Die Zuständigkeiten und die Durchführung können voneinander abweichen. Die Programme haben unterschiedliche Laufzeiten bzw. eine Befristung.

Eine Verknüpfung der Programme ist in diesem System nicht explizit vorgesehen. Die Verwaltungsvereinbarung als Grundlage für die inhaltliche und organisatorische Umsetzung der Städtebauförderung verbietet dies nicht, nimmt aber auch keine Regelungen zum Zusammenwirken der Programme in einer Mehrfachförderkulisse vor.

Zunächst ergibt sich daraus ein grundsätzlicher systemischer Widerspruch: Eine integrierte, vielfältige Handlungsfelder und Funktionszusammenhänge umfassende Zentrenentwicklung kollidiert mit dem aus thematisch und instrumentell differenzierten sowie zeitlich befristeten Programmlinien bestehenden System der Städtebauförderung. Die Städtebauförderung ist aufgrund ihrer Entwicklung und Ausgestaltung grundsätzlich zunächst nicht darauf ausgelegt, dass verschiedene Programmbereiche in einer Mehrfachförderkulisse zusammenwirken.

Eine genauere Betrachtung mittels einer Verschneidung der Interventionsfelder der einzelnen

Städtebauförderprogramme (gemäß der Verwaltungsvereinbarung) mit den in Abschnitt A erarbeiteten Handlungsfeldern der Zentrenentwicklung und ihre Auswertung zeigt auf, welche Relevanz die thematisch differenzierten Programmlinien für die Zentrenentwicklung haben können. Die Ergebnisse dieser vergleichenden Analyse der Handlungsfelder der Zentrenentwicklung mit den Interventionsmöglichkeiten der Städtebauförderprogramme werden im Folgenden in einer Tabelle dargestellt.

#### *Aktualisierung*

*In der vergleichenden Analyse (Stand 2009) ist das erst in 2010 eingeführte neue Programm der Städtebauförderung Kleinere Städte und Gemeinden nicht berücksichtigt. Aufgrund seiner spezifischen Ausrichtung hat es allerdings ohnehin keine Relevanz für diese Analyse.*



**Tabelle 4: Matrix Interventionsfelder der Städtebauförderprogramme und Handlungsfelder der Zentrenentwicklung**  
 Julia Kroll

		Interventionsfelder der Städtebauförderprogramme						
Handlungsfelder der Zentrenentwicklung ↓	Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	Städtebaulicher Denkmalschutz	Stadtumbau Ost	Stadtumbau West	Soziale Stadt	Energetische Sanierung soziale Infrastruktur	
<b>Einzelhandel</b>	Citymanagement unter Beteiligung von Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzungsberechtigten (eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils) und Immobilien- und Standortgemeinschaften		Herrichtung der Gebäude, insbesondere auch hinsichtlich Handel, Dienstleistung und innenstadtverträglichem Gewerbe		Sicherung der Grundversorgung			
<b>Wohnen</b>		Verbesserung des Wohnumfelds (Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Freilegung von Grundstücken)  Erhaltung und Modernisierung von Gebäuden,  Neubau und Ersatzbau von Wohnungen	Sicherung, Modernisierung, Instandsetzung, Um- und Ausbau erhaltenswerter Gebäude und Ensembles *	Rückbau und Teilerückbau leerstehender und dauerhaft nicht mehr nachgefragter Wohngebäude  Aufwertung und Umbau des vorhandenen Gebäudebestands, Sicherung der Stadtbild prägenden Altbaubestände	Verbesserung des Wohnumfelds	Verbesserung des Wohnumfelds  Verbesserung der Wohnverhältnisse  Integration von Migranten  Maßnahmen für eine sichere Stadt  Umweltentlastung  Gesundheit		



Interventionsfelder der Städtebauförderprogramme							
Handlungsfelder der Zentrenentwicklung ↓	Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	Städtebaulicher Denkmalschutz	Stadtumbau Ost	Stadtumbau West	Soziale Stadt	Energetische Sanierung soziale Infrastruktur
Wirtschaft / Arbeit		Verlagerung und Änderung von Betrieben ****	Herrichtung der Gebäude, insbesondere auch hinsichtlich Handel, Dienstleistung und innenstadtverträglichem Gewerbe			Einleitung neuer wirtschaftlicher Tätigkeiten, Schaffung und Sicherung der Beschäftigung auf lokaler Ebene	
Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit		Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen z. B. der sozialen und kulturellen Infrastruktur		Rückführung / Anpassung sozialer Infrastruktur	Rückbau und Anpassung städtischer Infrastruktur und Sicherung der Grundversorgung	Verbesserung der sozialen Infrastruktur, des Freiflächen- und Spielflächenangebots,  Umnutzung von Flächen und leerstehenden Gebäuden für soziale und kulturelle Zwecke  Maßnahmen für die Stadtkultur  Verbesserung des Angebots an bedarfsgerechten Ausbildungs- und Fortbildungsmöglichkeiten	energetische Modernisierung sozialer Infrastruktur



Interventionsfelder der Städtebauförderprogramme							
	Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahme	Städtebaulicher Denkmalschutz	Stadtumbau Ost	Stadtumbau West	Soziale Stadt	Energetische Sanierung soziale Infrastruktur
<b>Handlungsfelder der Zentrenentwicklung ↓</b>							
<b>Erreichbarkeit und Verkehr</b>	Aufwertung des öffentlichen Raums durch Maßnahmen an Straßen, Wegen, Plätzen**	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	Maßnahmen an Straßen und Plätzen, Maßnahmen zur Erhaltung und Wiederherstellung des Stadtgrundrisses (siehe Öffentliche Räume)**	Rückführung / Anpassung technischer Infrastruktur	Rückbau und Anpassung städtischer Infrastruktur	Maßnahmen im ÖPNV	
<b>Öffentliche Räume</b>	Aufwertung des öffentlichen Raums durch Maßnahmen an Straßen, Wegen, Plätzen Instandsetzung und Modernisierung Stadtbild prägender Gebäude * Bau- und Ordnungsmaßnahmen zur Wiedernutzung leerstehender, fehlender oder untergenutzter Gebäude sowie Brachen einschließlich Zwischennutzung *	Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen z. B. Grünanlagen, Spielplätze Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen Freilegung von Grundstücken***	Erhaltung und Umgestaltung von geschichtlich, städtebaulich oder künstlerisch bedeutenden Straßen und Plätzen Erhaltung und Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses	Maßnahmen im öffentlichen Raum und Wohnumfeld Aufwertung durch Maßnahmen zur Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen und Brachflächen Maßnahmen an Gebäuden (siehe Wohnen)	Verbesserung des öffentlichen Raums und des Wohnumfelds Aufwertung und Umbau des vorhandenen Gebäudebestands, Sicherung der Stadtbild prägenden Gebäude * Rückbau und Teilerückbau leerstehender und dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude * Städtebauliche Neuordnung, Wiedernutzung und Zwischennutzung von Brachflächen	Verbesserung des Wohnumfelds und des öffentlichen Raums Maßnahmen für eine sichere Stadt Umweltentlastung	

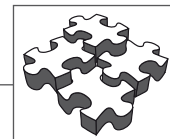
Interventionsfelder der Städtebauförderprogramme							
Handlungsfelder der Zentrenentwicklung ↓	Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	Städtebaulicher Denkmalschutz	Stadtumbau Ost	Stadtumbau West	Soziale Stadt	Energetische Sanierung soziale Infrastruktur
zu Öffentliche Räume					(Konversionsflächen von Industrie, Militär, Verkehr) * Wieder- und Wwieschnutzung freigelegter Flächen *		
Akteure	Teilfinanzierung von Verfügungsfonds Citymanagement (siehe Einzelhandel)					Stadtteilmanagement und Unterstützung bewohnergetragener Projekte	

\* Interventionen an Gebäuden bleiben hinsichtlich ihrer Nutzung unbestimmt und können daher auf verschiedene Handlungsfelder einwirken.

\*\* Maßnahmen am Stadtgrundriss, an Straßen, Wegen und Plätzen wirken indirekt auf das Handlungsfeld Verkehr.

\*\*\* Die Freilegung von Grundstücken kann diversen neuen Nutzungszwecken dienen. Diese Intervention kann daher keinem nutzungsbezogenen Handlungsfeld zugeordnet werden, es kann aber davon ausgegangen werden, dass öffentliche Räume und das Wohnumfeld von der Freilegung und Ermöglichung neuer Nutzungen profitieren.

\*\*\*\* Die Verlagerung und Änderung von Betrieben im Rahmen der städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen dient vor allem der Neuordnung und Entflechtung bei Nutzungskonflikten, daher ist vor allem eine positive Wirkung auf das Handlungsfeld Wohnen anzunehmen.



**Tabelle 5: Übersicht Städtebauförderprogramme und Handlungsfelder der Zentrenentwicklung**

Julia Kroll

Handlungsfelder der Zentrenentwicklung	Interventionsfelder der Städtebauförderprogramme						
	Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen	Städtebaulicher Denkmalschutz	Stadtumbau Ost	Stadtumbau West	Soziale Stadt	Energetische Sanierung soziale Infrastruktur
Einzelhandel	<b>X</b>		<b>X</b>		<b>X</b>		
Wohnen		<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	
Wirtschaft / Arbeit		<b>X</b>	<b>X</b>			<b>X</b>	
Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit		<b>X</b>		<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
Erreichbarkeit und Verkehr	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	
Öffentliche Räume	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	
Akteure	<b>X</b>					<b>X</b>	

Bei der Betrachtung fällt auf, dass alle Programme der Städtebauförderung mit Ausnahme des Investitionspakts zur energetischen Sanierung der sozialen Infrastruktur eine Vielzahl von Interventionsfeldern aufweisen und dementsprechend auf vielfältige Handlungsfelder der Zentrenentwicklung wirken können. Deutlich wird aber auch ein Unterschied zwischen den bisher bestehenden Programmen und den seit 2008 neuen Programmen Aktive Stadt- und Ortsteilzentren und Investitionspakt energetische Sanierung soziale Infrastruktur. Beide sind in ihrer Intervention deutlich stärker fokussiert als die bisherigen Programme, die vielfältigere Interventionsfelder aufweisen.

**Das Programm Aktive Stadt und Ortsteilzentren deckt nur einen Teil der Handlungsfelder der Zentrenentwicklung ab.** Es konzentriert sich mit seinen Interventionen zum einen auf die Stärkung der Funktions- und Konkurrenzfähigkeit der Zentren durch Citymanagement. Hierbei steht die Einzelhandelsfunktion im Vordergrund. Zum anderen hat im Rahmen des Programms die Aufwertung der öffentlichen Räume (durch Maßnahmen an Straßen, Wegen, Plätzen, an Stadtbild prägenden Gebäuden oder leerstehenden und untergenutzten Gebäuden sowie an Brachflächen) einen großen Stellenwert. Hieran wird die thematische Fokussierung des Programms deutlich.

**Die Interventionen der übrigen Programmlinien können in differenzierter Form auf alle Handlungsfelder der Zentrenentwicklung einwirken.** Die Interventionsmöglichkeiten der Programme je Handlungsfeld unterscheiden sich allerdings hinsichtlich der spezifischen Zielstellung der Programme. Man kann davon ausgehen, dass mit Hilfe der übrigen Programme der Städtebauförderung, die im Rahmen von Aktive Stadt- und Ortsteilzentren unberücksichtigten Handlungsfelder der Zentrenentwicklung ergänzt und mit Maßnahmen bediente Handlungsfelder noch durch zusätzliche Interventionen der anderen Programme verstärkt werden können.

Bezüglich der **Verstärkung von zentrenrelevanten Handlungsfeldern durch Interventionen anderer Programme** liegen Schwerpunkte der Möglichkeiten in den Handlungsfeldern Erreichbarkeit und Verkehr sowie Öffentliche Räume. Eine Verstärkung ist auch in den Handlungsfeldern Einzelhandel und Akteure denkbar. Allerdings kann hier nur auf eine begrenzte Anzahl von Programmen zurückgegriffen werden. Im Handlungsfeld Einzelhandel sind das der Städtebauliche Denkmalschutz und Stadtumbau West. Im Handlungsfeld Akteure bietet das Programm Soziale Stadt akteursbezogene Interventionsmöglichkeiten.

Eine **Ergänzung um im Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren unberücksichtigte Handlungsfelder kann durch Interventionen anderer Programme** in den Handlungsfeldern Wohnen, Wirtschaft und Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit stattfinden. Im Bereich Wohnen können ergänzende Effekte durch alle übrigen Programme (bis auf den Investitionspakt zur energetischen Sanierung der sozialen Infrastruktur) genutzt werden. Im Handlungsfeld Wirtschaft können sich ergänzende Effekte durch Interventionen der Programme Sanierung, Städtebaulicher Denkmalschutz und Soziale Stadt ergeben. Im Bereich der sozialen Infrastruktur, Kultur und Freizeit bieten sich ergänzende Effekte durch Interventionen der Programme Sanierung, Stadtumbau Ost und West, Soziale Stadt und dem Investitionspakt an.

► Die verschiedenen Förderprogramme greifen jeweils Teilaspekte der Zentrenentwicklung auf. Das thematisch deutlich fokussierte Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren deckt nur einen Teil der in Abschnitt A herausgearbeiteten Handlungsfelder der Zentrenentwicklung ab. Interventionen der anderen Programme können diese Handlungsfelder verstärken oder die Zentrenentwicklung um die vom Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren nicht abgedeckten Handlungsfelder ergänzen.



In einem Fördergebiet Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, das als Mehrfachförderkulisse über verschiedene, räumlich konzentrierte Kulissen der Städtebauförderung verfügt, besteht daher die Möglichkeit, in gleichen Handlungsfeldern Synergieeffekte und in zusätzlichen Handlungsfeldern ergänzende Effekte für die Zentrenentwicklung nutzbar zu machen. Je nach Art des Zentrums, seiner Problemlage und der vorhandenen Förderkulissenstruktur können sich hierbei verschiedene „Muster“ aus Synergieeffekten, ergänzenden Effekten und diesen Effekten zugrundeliegenden Handlungsfeldern ergeben.

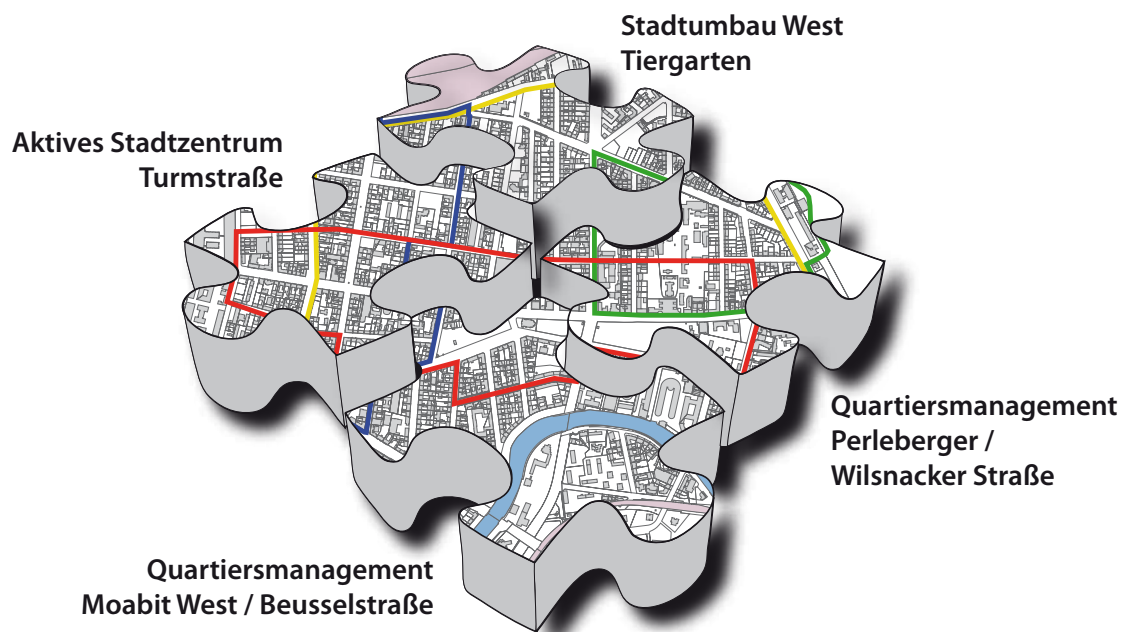
Allerdings ist die Städtebauförderung aufgrund ihrer Entwicklung (Reaktionen auf sich ergebende Handlungsfelder der Stadtentwicklung) und Ausgestaltung (thematische Profilierung und zeitliche Befristung) grundsätzlich zunächst nicht darauf ausgelegt, dass diese verschiedenen Programmbereiche in einer Mehrfachförderkulisse zusammenwirken.

**Aus diesen Erkenntnissen leiten sich die Fragen ab, wie diese Synergieeffekte und ergänzenden Effekte in einer Mehrfachförderkulisse tatsächlich für eine integrierte Zentrenentwicklung genutzt werden und welche Berücksichtigung dabei das Wirkungsgefüge in den Zentren findet.** Diesen Fragen soll in einer Fallstudie nachgegangen werden. Es ergeben sich für die Fallstudie folgende Thesen:

- Das theoretisch hergeleitete Verhältnis zwischen Erfordernissen der Zentrenentwicklung und dem Angebot der Städtebauförderung bestätigt sich in der lokalen Betrachtung. Interventionen anderer Programme können in der Mehrfachförderkulisse die Interventionen im Rahmen des Programms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren ergänzen oder verstärken.
- Diese ergänzenden und Synergieeffekte für die Zentrenentwicklung werden vor Ort berücksichtigt. Ihre Ausschöpfung kann allerdings durch inhaltliche, organisatorische und instrumentelle Anpassungen optimiert werden.







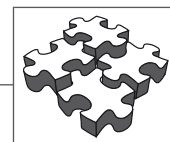
## C Fallstudie Berlin-Moabit – Stadtteilzentrum Turmstraße

*„Es ist die Kunst des Stadtplaners und des Gebietsbeauftragten [...] bezogen auf die spezifischen Programmlogiken von Programmen, die sich räumlich nahe sind oder sich möglicherweise überlappen, Synergien herzustellen und programmimmanente, systemimmanente Probleme auszuräumen.“*

(STEPHAN LANGE 2009)







In der folgenden Fallstudie sollen die bisherigen Erkenntnisse anhand lokaler Betrachtungen bestätigt und veranschaulicht werden. Die tatsächliche Nutzung der Mehrfachförderkulisse für die Erfordernisse der Zentrenentwicklung und ihre mögliche Nutzbarkeit werden untersucht und bewertet. Anschließend werden Handlungsempfehlungen für eine Optimierung abgeleitet. Der Komplexität der Situation in der untersuchten Mehrfachförderkulisse geschuldet kann an dieser Stelle keine allumfassende und abschließende Untersuchung vorgenommen werden.

Untersuchungsgebiet der Fallstudie ist das Besondere Stadtteilzentrum Turmstraße in Berlin-Moabit. Es bietet sich insofern als Untersuchungsgebiet an, als dass es seit 2008 Fördergebiet im Programm Aktive Stadtzentren und eine Mehrfachförderkulisse der Städtebauförderung ist.

Zunächst werden in einer problemorientierten Bestandsaufnahme und -analyse die vor Ort bestehenden Erfordernisse der Zentrenentwicklung erarbeitet und die Zielstellungen und Interventionsfelder der angrenzenden Förderkulissen aufgezeigt. In einer anschließenden Analyse sollen der vor Ort bestehende Handlungsbedarf und die Ausprägung der bestehenden Mehrfachförderkulisse miteinander in Zusammenhang gebracht werden, um den spezifischen lokalen Umgang mit der Zentrenentwicklung in der Mehrfachförderkulisse zu untersuchen. Dazu werden die Maßnahmen und Instrumente der einzelnen Kulissen sowie die organisatorischen Rahmenbedingungen untersucht und hinsichtlich ihrer tatsächlichen Nutzung, Nutzbarkeit und Wirksamkeit für die Entwicklung des Zentrums bewertet. Abschließend werden mögliche Optimierungspotenziale abgeleitet.

## 1 Moabit – Stadträumlicher Kontext, Entwicklung und Struktur

„Berlin ist Berlin. Doch Moabit ist Moabit.“ Gitarre Moabit, S-Bahn-Troubadour

„Moabit ist der Brennpunkt Berlins. Du kannst hier alles haben. Problemviertel, Snobviertel, Knast. Einfach alles.“ Wolfram Liebchen, Moabit (HEIER 2008: 37)

### Stadträumlicher Kontext

Das Besondere Stadtteilzentrum Turmstraße liegt im Stadtteil Moabit des Berliner Bezirks Mitte. Der Stadtteil umfasst eine von Spree und Kanälen gebildete Insel am westlichen Innenstadtrand Berlins. Diese stadträumliche „Insellage“ wird durch die S-Bahn-Trasse und die große Hafenanlage – den Westhafen – im Norden, das Industrie- und Gewerbegebiet im Westen sowie die Umstrukturierungsflächen des ehemaligen Containerbahnhofs, des Humboldtthafens und des Nordhafens im Osten noch verstärkt. Es bestehen kaum funktionale Vernetzungen zu angrenzenden Stadtteilen.

### Entwicklung

Zu Beginn des 18. Jahrhunderts entstand Moabit aus einer Ansiedlung von Hugenotten. Im 19.

Jahrhundert erfolgte der Bau von Industrie-, Hafen- und Bahnanlagen und Moabit entwickelte sich zu einem verdichteten Stadtteil. (vgl. BA MITTE I) Nach dem Zweiten Weltkrieg wurde im relativ stark zerstörten südlich des Stadtteils gelegenen Gebiet das sogenannte Hansaviertel im Zuge der Internationalen Bauausstellung von 1957 errichtet. Es kam aber auch in anderen Bereichen des Stadtteils zu vereinzelt Neubauten um kriegsbedingte Lücken zu schließen. (vgl. Karte Gebäudealter SENSTADT VIII) Mit dem Mauerbau 1961 lag der ehemalige innerstädtische Stadtteil Moabit an der Mauer, dadurch wurden funktionale und stadträumliche Bezüge getrennt. Ein Großteil der Industrie wanderte in die westlichen Bundesländer ab, damit verbunden war ein Verlust von Arbeitsplätzen im Stadtteil (vgl. BA MITTE II). Die östlich des Stadtteils gelegenen Bahnflächen wurden als Containerbahnhof ausgebaut. Moabit war mit seinen verschiedenen Sanierungsgebieten Ort von Erneuerungsmaßnahmen seit den 1960er Jahren: Die Flächensanierung der 1960er und 1970er Jahre hatte Abrisse der gründerzeitlichen Bebauung zur Folge. Später wurden die verschonten Reste in der Phase der behutsamen Stadterneuerung instand gesetzt und modernisiert (vgl. dazu Stadterneuerungsberichte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung). In den 80er Jahren wurde im Stadtteil Moabit ein Modellprojekt zur flächenhaften Verkehrsberuhigung durchgeführt. (vgl. SENSTADT 1992)

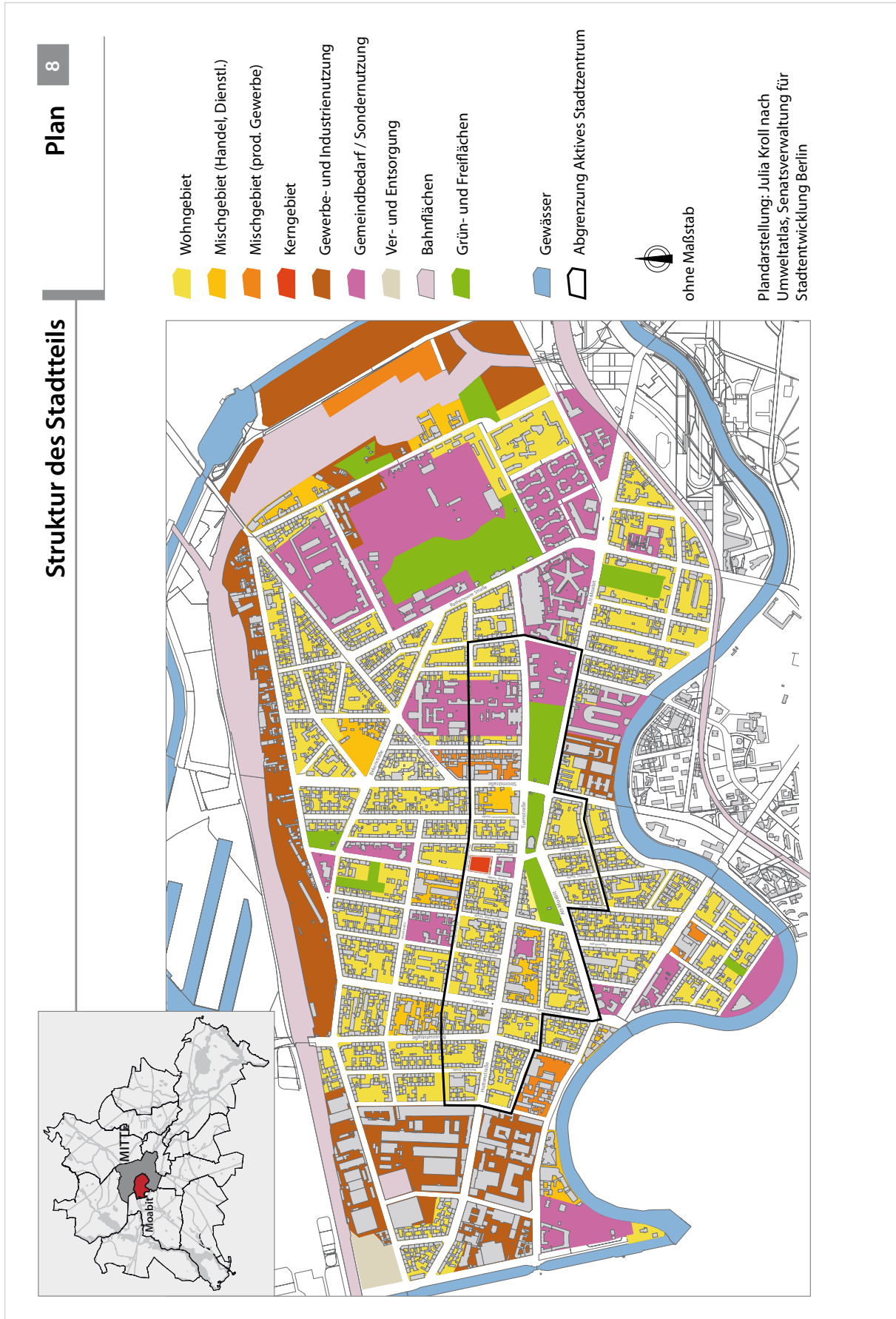
Das „Zonenrandgebiet“ Moabit (HEIER 2008: 34) rückte erst mit dem Mauerfall wieder in den Blickpunkt der Entwicklung, seither entstanden am südwestlichen Rand des Stadtteils das Berliner Parlaments- und Regierungsviertel und der neue Berliner Hauptbahnhof. Um den Hauptbahnhof und auf den angrenzenden Umstrukturierungsflächen des ehemaligen Containerbahnhofs wird in den nächsten Jahren ein völlig neuer Stadtteil entstehen. (vgl. dazu SENSTADT 2009 D)

### **Nutzungs- und Bebauungsstruktur**

Die Nutzungsstruktur des Stadtteils sowie die Lage des Stadtteilzentrums sind in *Abbildung 24* dargestellt. Das Stadtteilzentrum wird räumlich entsprechend der Förderkulisse des Aktiven Stadtzentrums Turmstraße abgegrenzt.

Der Stadtteil ist durch eine überwiegende Wohnnutzung im Kern, gewerbliche und industrielle Nutzungen am westlichen und nördlichen Rand sowie ehemalige Bahnanlagen am östlichen Rand geprägt. Im Bereich des Stadtteilzentrums ist die Wohnnutzung durchsetzt mit Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Zudem bestehen große Flächen mit überwiegender Gemeinbedarfsnutzung z. B. das Gesundheits- und Sozialzentrum oder das Kriminalgericht Moabit mit Untersuchungsgefängnis im östlichen Abschnitt der Turmstraße. Hervorstechendes Merkmal der Nutzungsstruktur sind die großen, zentral im Stadtteil gelegenen Grün- und Freiflächen. Es handelt sich um den Otto-Park und den Kleinen Tiergarten, die zwischen der Turmstraße und der Straße Alt-Moabit liegen sowie den Fritz-Schloß-Park, der östlich an die Turmstraße angrenzt.

Die Bebauungsstruktur Moabits und des Stadtteilzentrums ist überwiegend durch Blockbebauung der Gründerzeit mit Seitenflügeln und Hinterhäusern gekennzeichnet, durchsetzt von Gebäude aus der Wiederaufbauzeit der 1950er und 1960er Jahre zur Schließung kriegsbedingter



**Abbildung 24: Struktur des Stadtteils und Stadtteilzentrums**  
Julia Kroll

Baulücken. Während der Flächensanierung der 1960er und 1970er Jahre entstanden weitere Neubauten, zudem sind im Zuge der Stadterneuerung Teile der gründerzeitlichen Blockbebauung massiv verändert worden. (vgl. Umweltatlas: Flächennutzung, SENSTADT XI) Im Stadtteilzentrum Turmstraße befinden sich prägende und teils denkmalgeschützte Gebäude u. a. das Rathaus, die Markthalle, die Gebäude der ehemaligen Schultheiss-Brauerei und die Heilandskirche. (vgl. LANDESDENKMALAMT 2008)

**Damit ergibt sich die Struktur eines gewachsenen Stadtteilzentrums, das durch dichte Bebauung in überwiegend gründerzeitlicher Struktur geprägt ist und dessen Straßenraum sich zu einer Abfolge zentraler Grünflächen öffnet. Es stellt ein Scharnier dar, das die angrenzenden Quartiere miteinander verbindet.**

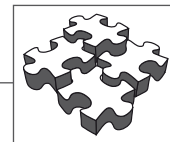
### **Bevölkerungs- und Sozialstruktur**

Der Stadtteil Moabit ist hinsichtlich seiner Sozialstruktur in einen sozial besser gestellten südlichen und sozial schwächeren nördlichen Teil differenziert. Sozialräumliche Trennlinie ist die Straße Alt-Moabit. **Das Stadtteilzentrum selbst befindet sich im Mittelpunkt und damit im Spannungsfeld dieser sozialräumlich differenzierten Quartiere.** Es liegt überwiegend im nördlich der Straße Alt-Moabit gelegenen sozial schlechter gestellten Bereich. Dieser Bereich weist einen niedrigen bis sehr niedrigen sozio-ökonomischen Status auf, der sich u. a. in der über dem Berliner Durchschnitt liegenden Arbeitslosenquote und dem etwa anderthalbmal so hohen Anteil transferleistungsabhängiger Bewohner zeigt. Der nordwestliche Teil rund um die Beussel- und Huttenstraße weist zudem eine negative Dynamik – eine Tendenz zur Statusverschlechterung – auf. Der nordöstliche Teil um die Perleberger Straße zeigt dagegen eine stabile Entwicklung auf niedrigem Statusniveau. Im Süden des Stadtteils (südlich der Straße Alt-Moabit) zeigt sich demgegenüber eine durchschnittliche sozio-ökonomische Situation. Viele der Indikatoren weisen zudem auf eine leicht günstigere sozio-ökonomische Situation als im Berliner Durchschnitt hin. Es handelt sich um ein Gebiet stabiler Entwicklung auf mittlerem Statusniveau. (vgl. SENSTADT V)

Der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund<sup>1</sup> ist in den Quartieren nördlich der Straße Alt-Moabit höher als in den südlichen Quartieren (etwa 50 % im Norden, im Süden etwa 34 %). Der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund liegt damit im gesamten Stadtteil deutlich über dem Berliner Durchschnitt von 25,7 %. Der Stadtteil Moabit ist ein räumlicher Schwerpunkt der migrantischen Bevölkerung Berlins. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen mit Migrationshintergrund an den Einwohnern unter 18 Jahren im Gebiet ist überdurchschnittlich hoch. Im nördlichen Bereich des Stadtteils liegt er bei rund 74 %, im südlichen Bereich bei rund 54 %. Der Berliner Durchschnitt beträgt im Vergleich lediglich 42 %. (vgl. SENSTADT V) **Der hohe Anteil an Bewohnern mit Migrationshintergrund, insbesondere auch bei Kindern und Jugendlichen, verweist auf die besonderen Integrationsanforderungen im Stadtteil.**

<sup>1</sup> Der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund umfasst sowohl den Ausländeranteil als auch den Anteil der Bevölkerung mit deutscher Staatsbürgerschaft und Migrationshintergrund (eingebürgerte Ausländer, in Deutschland geborene Kinder von Ausländern, o. ä.), er ist damit aussagekräftiger zur Beurteilung der Bevölkerungsstruktur als der Ausländeranteil. (vgl. SENSTADT V)





Moabit ist ein (noch) vergleichsweise „junger“ Stadtteil – der Anteil älterer Menschen über 64 Jahre an der Bevölkerung liegt unter dem Berliner Durchschnitt, wobei der Anteil von Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren im Durchschnitt Berlins liegt. (vgl. SENSTADT V)

## 2 Handlungsbedarf im Stadtteilzentrum Turmstraße

Die nachfolgende Untersuchung von Situation und Handlungsbedarf im Stadtteilzentrum Turmstraße ist in Plandarstellungen am Ende des Abschnitts verräumlicht (*Abbildung 34: Handlungsbedarf Einzelhandel, Wirtschaft und soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit* und *Abbildung 35: Handlungsbedarf Wohnen, Verkehr und Öffentliche Räume*).

### 2.1 Einzelhandel

Die Turmstraße ist in der Berliner Zentrenhierarchie als **Besonderes Stadtteilzentrum gekennzeichnet**. Damit geht die Zuweisung einer Versorgungsfunktion einher, die über die Nahversorgung mit Waren des kurzfristigen Bedarfs und den Stadtteil hinausreicht. Die Einordnung als Besonders Stadtteilzentrum definiert die Turmstraße auch als Standort bezirklicher Verwaltungseinrichtungen. (vgl. SENWAF / GDE 2004: 10)

Der Kernbereich des Stadtteilzentrums ist die Turmstraße in ihrem Abschnitt zwischen Stromstraße und Beusselstraße. Dort befindet sich der überwiegende Teil der Geschäfte, aber auch der Gastronomie. Der Einzelhandelsbesatz erstreckt sich darüber hinaus auch entlang der Straße Alt-Moabit, der Beusselstraße und Huttenstraße, entlang des östlichen Teils der Turmstraße und bis in die angrenzenden Nebenstraßen. Es besteht **kaum Ladenleerstand in der Turmstraße**. In den Nebenstraßen liegt er erheblich höher v. a. im nördlich der Turmstraße gelegenen Gebiet. Dem Rückzug der traditionellen inhabergeführten Fachgeschäfte folgten im Stadtteilzentrum Turmstraße Filialisten, Billiggeschäfte z. B. im Bekleidungsbereich, Supermärkte, Drogerien, Handyanbieter, Imbisse etc. Es **überwiegt das Angebot an Waren des kurzfristigen Bedarfs**. Waren des mittel- und langfristi-



**Abbildung 25: Turmstraße mit leerstehendem Kaufhaus**  
Julia Kroll



gen Bedarfs spielen eine eher untergeordnete Rolle. (vgl. SENWAF / GDE 2004: 63) Der Branchenmix entspricht daher nicht den Qualitätskriterien Besonderer Stadtteilzentren des SteP Zentren. In der Branchenstruktur fällt zudem ein hoher Anteil an Apotheken und weiteren gesundheitsbezogenen Geschäften und Dienstleistern im Stadtteilzentrum auf.

Die Geschäftsstraße verfügt mittlerweile über **keine wesentlichen Ankermieter mehr**. Das Hertie-Warenhaus in der Turmstraße ist im August 2009 wegen Insolvenz der Warenhauskette geschlossen worden. Die Zukunft des Gebäudes und seine zukünftige Nutzung sind ungewiss. Mit der Schließung von Hertie geht ein wichtiger Frequenzbringer verloren. Außerdem geht damit eine weitere Verschlechterung des Branchenmix und Einzelhandelsangebots einher und die Dominanz des Angebots an Waren des kurzfristigen Bedarfs wird verstärkt. Die gewerblichen Mieter im Stadtteilzentrum beklagen zu hohe, dem Standort nicht angemessene Mieten.

Die ethnische Ökonomie hat für Einzelhandel und Gastronomie im Stadtteilzentrum eine wesentliche Bedeutung. **Der Anteil von Unternehmen mit migrantischem Hintergrund ist im Stadtteil und insbesondere im Stadtteilzentrum sehr hoch**. Bis zu 50 % der Unternehmen im westlichen Kernbereich des Stadtteilzentrums sind migrantische Unternehmen. (vgl. dazu KAYSER ET AL. 2008: 33ff.) Schwerpunkte der ethnischen Ökonomie im Stadtteilzentrum sind die Gotzkowsky-Straße (v. a. indisch / pakistanisch / persisch geprägte Gastronomie) und die arabischen Geschäfte in der Huttenstraße und Beusselstraße. (vgl. BSM / BUE 2008: 5)

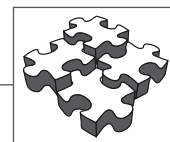
Das Stadtteilzentrum verfügt über eine **immer noch in Nutzung befindliche historische Markthalle**, die denkmalgeschützte Arminius-Markthalle (Baujahr 1890/91). Sie ist teilvermietet an



**Abbildung 26: denkmalgeschützte Markthalle**  
Julia Kroll

einen Lebensmittel- und einen Drogeriemarkt. An den Marktständen werden überwiegend Lebensmittel verkauft. Der Nutzungsgrad sowie Umfang und Qualität der Angebotspalette in der Markthalle haben in den letzten Jahren abgenommen. Problematisch ist ihre räumlich abgehängte Lage hinter dem Rathaus. Die Markthalle wurde Ende 2008 vom Liegenschaftsfonds im Auftrag der Besitzerin, der Berliner Großmarkt

GmbH (BGM) zum Verkauf ausgeschrieben. Da sich bisher keine geeigneten Bieter fanden – die Möglichkeit einer Umnutzung der Markthalle besteht, allerdings nicht für großflächigen Einzelhandel (vgl. LFB 2008:12 f.) – fällt die Markthalle wieder an die Berliner Großmarkt GmbH zurück. Diese hat allerdings keine finanziellen Spielräume zur Modernisierung, Revitalisierung



oder Umnutzung. (vgl. dazu auch STOLLOWSKY 2008 | LFB 2008)

Eine Ergänzung des Angebots des Stadtteilzentrums stellt der wöchentlich auf der Fläche vor der Heilandskirche stattfindende Öko-Markt dar.

Die vorhandenen Einzelhandelsbetriebe und der Branchenmix im Stadtteilzentrum spiegeln die **niedrige Kaufkraft** im Stadtteil wider, die aus dessen Sozialstruktur resultiert. Im nördlichen Bereich des Stadtteilzentrums ist eine stark unterdurchschnittliche Kaufkraft von weniger als 90 % des Berliner Durchschnitts und im südlichen Bereich eine leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft von 90-100 % des Berliner Durchschnitts vorzufinden. (vgl. IBB 2009: 24)

**Planungen für neue Einzelhandelsprojekte** bestehen im Stadtteilzentrum für das Grundstück Oldenburger Straße / Ecke Turmstraße. Der Grundstückseigentümer und Nutzer ist derzeit das Unternehmen Woolworth. Geplant ist der Neubau eines Gebäudes mit altengerechten Wohnungen, einem Altersheim und Einzelhandelsgeschäften. Der Baubeginn steht noch nicht fest. Zudem ist die Zukunft des Projekts im Zusammenhang mit der Insolvenz des Grundstückseigentümers, Bauherrn und zukünftigen Ankermieters Woolworth fraglich. Eine weitere Planung besteht für das Gelände der ehemaligen Schultheiss-Brauerei und angrenzende Grundstücke an

der Ecke Turmstraße und Stromstraße. Dort plant die HLG-Gruppe die Errichtung eines Einkaufszentrums. Hauptmieter sollen ein Verbrauchermarkt und ein Textileinzelhandelsunternehmen werden. (vgl. AULICH 2008) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan befindet sich derzeit in Aufstellung. Voraussichtlich 2010 wird der Bebauungsplan festgesetzt sein und der Baubeginn kann erfolgen. (GESPRÄCH LANGE 2009)



**Abbildung 27: Gelände der ehemaligen Schultheiss-Brauerei**  
Julia Kroll

In direkter räumlicher Nachbarschaft zum Stadtteilzentrum entsteht derzeit ein **Einkaufszentrum auf dem Gelände der ehemaligen Paechbrot-Fabrik**. Das Projekt hat eine Größenordnung von 4.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, die durch einen Lebensmittelmarkt, Dienstleistungsunternehmen aus den Bereichen Freizeit und Fitness, Gastronomie sowie ein Hotel oder Hostel genutzt werden soll. Die Fertigstellung ist für Ende 2009 geplant. Für dieses Einkaufszentrum wird zudem ein Parkhaus im Bereich Birkenstraße errichtet. (vgl. VAN LESSEN 2008)

Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet **geprägt von vielen unter- oder ungenutzten Flächen**

**und Gebäuden**, was die Attraktivität des Stadtteilzentrums mindert, aber auch Flächenpotenziale für neue Nutzungen (aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistungen, Unternehmen, Kultur etc.) bietet. Solche Flächen finden sich an der nördlichen Seite der Turmstraße, z. B. die Grundstücke mit eingeschossigen Flachbauten an der Turmstraße Ecke Beusselstraße und an der Turmstraße Ecke Stromstraße, das Schultheiss-Gelände und das Grundstück des ehemaligen Hertie-Kaufhauses.

Für das Stadtteilzentrum gibt es **nahe gelegene Konkurrenzstandorte**. Dabei handelt es sich um den südöstlich gelegenen Hauptbahnhof mit seinen Einzelhandelsangeboten, das Hauptzentrum Müllerstraße im Norden und den von Moabit aus gut erreichbaren Zentrenbereich City West mit den Kernen Wilmersdorfer Straße und Zoo / Kudamm / Tauentzienstraße im Südwesten. Zudem befinden sich in räumlicher Nähe zum Stadtteilzentrum Turmstraße Fachmarkttagglomerationen, z. B. in der Franklinstraße, in der Genthiner Straße und in der Müllerstraße. (vgl. dazu SENSTADT 2005 A) Kleinere Standorte der Nahversorgung, die aber aufgrund ihres geringen Einzugsbereichs und ihrer geringen Größe keine Konkurrenz darstellen, befinden sich in direkter räumlicher Nachbarschaft, wie z. B. der „Spreebogen“ an der Straße Alt-Moabit im Südosten des Stadtteils oder im südlich an den Stadtteil angrenzenden Hansaviertel. Im Umstrukturierungsgebiet der Heidestraße wird im Zuge der Entwicklung eines neuen Stadtquartiers ein Nahversorgungszentrum entstehen. (GESPRÄCH LANGE 2009)

#### ► **Mängel und Potenziale im Handlungsfeld:**

Als Defizite im Stadtteilzentrum wirken die mangelhafte Warenangebots- und Branchenstruktur, die fehlenden Ankermieter und Frequenzbringer und die geringe Kaufkraft vor allem in den nördlich angrenzenden Quartieren. Sie haben zu dessen Funktionsverlust als Versorgungsstandort beigetragen. Potenziale ergeben sich aus den vielfältigen Flächenressourcen der unter- und ungenutzten Gebäude und Grundstücke im Bereich des Stadtteilzentrums, die für neue Nutzungen erschlossen werden können. Auf einigen Flächen ist dies schon der Fall (Schultheiss- und Paechbrot-Areal), wobei diese neuen Einkaufs- und Dienstleistungsstandorte auch Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum haben können – es besteht die Gefahr einer Schwerpunktverschiebung und Absorption der Kundenfrequenz. Derzeit weitgehend ungenutzte Potenziale, vor allem auch für das individuelle Image des Stadtteilzentrums, liegen in der historischen Markthalle, dem hohen Anteil ethnischer Ökonomie, dem Ökomarkt und dem hohen Anteil von Gesundheitsdienstleistern im Bereich der Geschäftsstraße.

#### ► **Handlungsbedarf:**

Es besteht die Notwendigkeit, Funktion und Bedeutung des Standorts Turmstraße gemäß seiner Einstufung in der Berliner Zentrenhierarchie zu erhalten und zu stärken. Weiter zunehmende Leerstände, eine weitere Verschlechterung des Branchenmix und ein sich fortsetzender Verlust an Anziehungskraft sind nicht mehr ohne erhebliche Funktions- und Bedeutungsverluste zu verkraften. Eine Belebung und Vermarktung, aber auch Erneuerung und Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums sind notwendig u. a. auch, um einer Schwerpunktverschiebung und Absorp-





tion der Kundenfrequenz durch neue Einzelhandelsprojekte im Stadtteil begegnen zu können und die Konkurrenzfähigkeit des Standorts Turmstraße gegenüber anderen zentralen Standorten zu erhöhen.

Dazu ist es notwendig

- die Leerstände v. a. in den Nebenstraßen nördlich der Turmstraße ggf. auch durch den Einzelhandel ergänzende oder substituierende Nutzungen zu reduzieren.
- den Branchenmix zu stärken und weiterzuentwickeln und Frequenzbringer anzusiedeln. Zur Stärkung des Einzelhandels müssen zudem die Gewerbemieten auf ihre angemessene Höhe und Entwicklung überprüft werden. Eine Begrenzung kann notwendig sein, ist aber nur schwer zu realisieren.
- eine umfassende Angebotsstrategie auf Basis der vorhandenen Potenziale (ethnische Ökonomie, Gesundheitswirtschaft, Markthalle) zu entwickeln und zu vermarkten.
- unter- und ungenutzte Gebäude und Flächen in ihrer Nutzung weiterzuentwickeln, sowie Zwischen- bzw. Umnutzungen zu erreichen (Kaufhaus, Markthalle, Gelände der Schultheiss-Brauerei, Woolworth-Gelände etc.).

## 2.2 Wohnen

**Der Wohnungsbaubestand im Bereich des Stadtteilzentrums ist differenziert:** Er umfasst überwiegend gründerzeitliche Gebäude, daneben gibt es einige Gebäude der Wiederaufbauphase der 1950er und 1960er Jahre sowie Neubauten oder massiv veränderte Gründerzeitbauten aus der Zeit der Flächensanierung der 1960er und 1970er Jahre und spätere Neubauten.

Dem Leerstandsmonitoring von Vattenfall zufolge ist **in Wohngebäuden im nördlichen Bereich des Stadtteilzentrums ein überdurchschnittlich hoher längerfristiger Leerstand von 7,5 bis 10 %** zu verzeichnen. Südlich angrenzend besteht ein nur leicht gegenüber dem Berliner Durchschnitt erhöhter Wohnungsleerstand von 5 bis 7,5 %. (vgl. SENSTADT III) Das kann ein Hinweis auf Probleme in der Wohnsubstanz und / oder dem Wohnumfeld im nördlichen Bereich sein, u. U. liegen bauliche Mängel, Mängel in der Ausstattung und im Standard der Wohnungen oder Mängel im Wohnumfeld vor.

**Die Vermutung, dass im Bereich des Stadtteilzentrums Mängel in der Wohnsubstanz und / oder im Wohnumfeld bestehen, werden im Wesentlichen durch die Aussagen des aktuellen Mietspiegels bestätigt:** Der Kernbereich des Stadtteilzentrums, die Turmstraße zwischen Lübecker und Beusselstraße, sowie die nördlich und südlich angrenzenden Quartiere sind als einfache Wohnlage gekennzeichnet. Der Definition des Mietspiegels zufolge ist in der einfachen Wohnlage die Lagequalität der Wohnungen beeinträchtigt durch einen Mangel an Grün- und Freiflächen, ein überwiegend ungepflegtes Straßenbild und / oder einen schlechten Gebäudezustand. Der östliche Teil der Turmstraße und die daran nördlich angrenzenden Blöcke sind hingegen als mittlere Wohnlage dargestellt. Das verweist auf eine deutlich bessere Lagequalität

der Wohnungen: In mittleren Wohnlagen gibt es zwar auch wenige Grün- und Freiflächen, es ist aber ein normales Straßenbild und ein guter Zustand der Gebäude zu verzeichnen. Das südlich an das Stadtteilzentrum angrenzende Quartier ist als mittlere oder gute Wohnlage dargestellt. Gute Wohnlagen sind von einem gepflegten Straßenbild mit guten Gebäudezuständen, von sehr gutem Verkehrsanschluss, guten bis sehr guten Einkaufsmöglichkeiten und einem guten Image gekennzeichnet. (vgl. SENSTADT 2009E)

Die **Auswirkungen des Verkehrs** im Stadtteilzentrum (insbesondere die Lärmbelastung) spielen zusätzlich eine erhebliche Rolle für die offensichtlich schlechtere Wohn- und Lebensqualität im



**Abbildung 28: Neubau neben sanierungsbedürftigem Wohngebäude in der Lübecker Straße**

Julia Kroll

Stadtteilzentrum Turmstraße. (mehr dazu im Abschnitt zum Verkehr)

Zu der Ausstattung der Wohnungen sowie dem baulichen Zustand der Wohngebäude existieren keine Datengrundlagen. Begehungen haben gezeigt, dass ein Modernisierungsbedarf der Wohngebäude im Gebiet nur in Einzelfällen gegeben ist, **häufiger aber ein Instandsetzungsbedarf der Wohngebäude besteht**. Modernisierungsbedarf besteht insbesondere bei

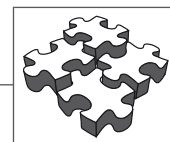
den Altneubauten aus den 1950er bis 1980er Jahren. Hier scheint vor allem eine **Anpassung an aktuelle Wohnbedürfnisse und -standards sowie energetische Standards von Bedeutung**.

#### ► **Mängel und Potenziale im Handlungsfeld:**

Es bestehen vermutlich Defizite in der Wohn- und Lebensqualität im Bereich des Stadtteilzentrums und der nördlich angrenzenden Quartiere. Dies zeigt sich in erhöhten Wohnungsleerständen und einer schwächeren Sozialstruktur in diesem Bereich. Die nachweislich hohe Lärmbelastung des Stadtteilzentrums trägt ebenfalls dazu bei. Der differenzierte Wohnungsbestand kann für die Entwicklung des Wohnstandorts ein Potenzial darstellen, da er die Ausgangsbasis für die Schaffung eines vielfältigen, den Bedürfnissen verschiedener Bevölkerungsgruppen Rechnung tragenden Wohnraumangebots sein kann.

#### ► **Handlungsbedarf:**

Es ist erforderlich, den Leerstand v. a. im nördlichen Bereich des Stadtteilzentrums abzubauen



und die Wohnfunktion des Stadtteilzentrums zu erhalten und zu stärken. Das Stadtteilzentrum ist in seiner Wohn- und Lebensqualität zu verbessern und weiterzuentwickeln.

Dazu ist es notwendig

- den Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der Wohngebäude zu überprüfen und private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und Maßnahmen im Wohnumfeld zu aktivieren und zu unterstützen.
- das Wohnumfeld durch öffentliche Maßnahmen im Straßenraum (insbesondere zur Verminderung der Lärmbelastung), an Grün- und Freiflächen und hinsichtlich der sozialen und kulturellen Infrastruktur aufzuwerten.

## 2.3 Wirtschaft

Westlich des Stadtteilzentrums befindet sich das **Industrie- und Gewerbegebiet Martinickelfelde**, das geprägt ist durch die Produktionsanlagen von Siemens (Turbinenproduktion und Verschiffung vom Westhafen). In den letzten Jahren erfolgte eine teilweise Weiterentwicklung des Gebiets zu einem Standort der Informationstechnologie. Zudem befindet sich dort im umgebauten ehemaligen Straßenbahndepot „Meilenwerk“ ein Dienstleistungszentrum rund um PKW und Motorrad. (vgl. BA MITTE | WIRTSCHAFTSKREIS MITTE 2006: 16)

Östlich des Stadtteilzentrums erfolgt eine Umstrukturierung und Entwicklung des ehemaligen Containerbahnhofs an der **Heidestraße** zu einem neuen Stadtquartier. In diesem Zuge werden dort Flächen u. a. für **Büro- und Dienstleistungsnutzungen** entstehen. Ein weiterer (schon bestehender) Schwerpunkt in diesem Gebiet ist die **Kunstwirtschaft** mit Galerie- und Ateliernutzungen. (vgl. SENSTADT 2009D: 16f.)

Südlich an das Stadtteilzentrum Turmstraße angrenzend wurde das historische Industrieareal der ehemaligen Bolle-Meierei neu gestaltet. In umgebauten historischen und neu errichteten Gebäuden wurden im sogenannten „**Spreebogen**“-Objekt **Büro- und Gewerbeflächen sowie Wohnungen** geschaffen. Hauptmieter sind das Bundesministerium des Inneren<sup>2</sup>, ein Hotel, mehrere Restaurants, Einzelhandelsgeschäfte und Berliner Gerichte. (vgl. FREIBERGER GRUNDBESITZVERWALTUNG GMBH) Auf dem daran westlich anschließenden Gelände der ehemaligen Kampffmeyer-Mühlen entstand durch Um- und Neubau das Objekt „**Focus Teleport**“. Es ist Sitz von **Unternehmen der Computer- und Elektronikbranche**. (vgl. WIRTSCHAFTSKREIS MITTE 2006: 16)

Das Stadtteilzentrum profitiert bisher nur wenig von dem erheblichen Kunden- und Nutzerpotenzial der benachbarten Unternehmensstandorte. Einzig den Gastronomiebetrieben im westlichen Teil der Turmstraße gelingt es, einen Teil dieses Potenzials abzuschöpfen.

Schwerpunkte im Gebiet des Stadtteilzentrums selbst sind, neben Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben, **Kleinunternehmen der Dienstleistungsbranche** v. a. der personenbezo-

<sup>2</sup> Allerdings ist ein Umzug in einen noch zu errichtenden Neubau geplant (vgl. WESTPHAL / SCHULTE AM HÜLSE 2009), was einen erheblichen Verlust für den Stadtteil bedeuten wird.

genen Dienstleistungen. Der Bereich der Gesundheitswirtschaft besitzt im Gebiet eine große Bedeutung aufgrund der vielen dort ansässigen Ärzte, einer Vielzahl von Apotheken und gesundheitsbezogenen Dienstleistern sowie dem Gesundheits- und Sozialzentrum Moabit im östlichen Abschnitt der Turmstraße.

**Der Anteil von Unternehmen mit migrantischem Hintergrund ist im Stadtteil und insbesondere im Stadtteilzentrum sehr hoch** (im westlichen Teil des Stadtteilzentrums bis zu 51 %). Es handelt sich dabei eher um Klein- und Kleinstunternehmen überwiegend mit arabischem Hintergrund. Schwerpunkte liegen in den Branchen Einzelhandel, Gastronomie und sonstige Dienstleistungen (z. B. Friseurgeschäfte, Änderungsschneidereien) – die Branchenorientierung der Unternehmen ergibt sich zumeist aus „Nischenmärkten und den kulturell bedingten Tätigkeitsfeldern“ (KAYSER ET AL. 2008: 36) heraus. Der überwiegende Teil der Unternehmen hat eine eher kurze Lebensdauer, was sicherlich häufig dem Mangel an professionellem Know-how geschuldet ist. (vgl. KAYSER ET AL. 2008: 33ff. | BSM / BUE 2008: 5)

Dem **niedrigen Bildungsniveau im Stadtteil**<sup>3</sup> folgend, kann man davon ausgehen, dass die Arbeits- und Ausbildungsplätze in den oben genannten größeren Unternehmensstandorten nur in geringem Maß von der Bevölkerung des Stadtteils besetzt werden können.

Aufgrund der im Gebiet des Stadtteilzentrums bestehenden größeren untergenutzten Flächen und Gebäuden bestehen **Flächenpotenziale** für die Ansiedlung von Unternehmen.

#### ► **Mängel und Potenziale:**

Das Stadtteilzentrum profitiert bislang kaum von den benachbarten großen Unternehmensstandorten, weder in Form von Arbeitsplätzen für die Bewohnerschaft noch vom Kunden- und Nutzerpotenzial aus den angrenzenden Arbeitsplatzstandorten. Das Stadtteilzentrum selbst ist Unternehmensstandort von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben mit Schwerpunkten in den Bereichen der ethnischen Ökonomie und der Gesundheitswirtschaft.

#### ► **Handlungsbedarf:**

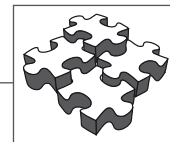
Das Stadtteilzentrum ist als Unternehmensstandort zu erhalten und weiterzuentwickeln. Eine stärkere Vernetzung von umgebenden Unternehmensstandorten und dem Stadtteilzentrum ist anzustreben, um das erhebliche Kunden- und Nutzerpotenzial auszuschöpfen. Zudem ist es von Bedeutung den Bewohnern Arbeits- und Ausbildungsplätze in den Unternehmensstandorten zugänglicher zu machen.

Dazu ist es notwendig

- das Stadtteilzentrum als Unternehmensstandort auf Basis seiner Potenziale (ethnische Ökonomie und Gesundheitswirtschaft) zu profilieren und durch die Vermarktung des

<sup>3</sup> Der Stadtteil hat mit 14,9 % den höchsten Anteil an Bewohnern ohne Schulabschluss des gesamten Bezirks und liegt damit weit über dem Berliner Durchschnitt. Der Anteil der Bewohner ohne berufsbildenden Abschluss liegt ebenfalls mit 41,6 % signifikant hoch und deutlich über dem Berliner Durchschnitt. (vgl. BA MITTE 2006A)





Standorts und Vernetzung der Unternehmen zu stärken.

- die Flächenpotenziale für die Ansiedlung von Unternehmen zu vermarkten.
- die Risiken ethnischer Ökonomien durch Beratung und Unterstützung zu mindern und sie dadurch zu stärken.
- das Kunden- und Nutzerpotenzial der angrenzenden Arbeitsplatzstandorte an das Stadtteilzentrum zu binden.
- Kooperationen zwischen den Unternehmen und (Weiter-)Bildungseinrichtungen im Bereich des Stadtteilzentrums aufzubauen.

## 2.4 Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit

In den letzten Jahren ist im Stadtteilzentrum Turmstraße ein **Rückzug von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur** zu verzeichnen: Das Krankenhaus Moabit und die Stadtteilbibliothek an der Turmstraße wurden geschlossen, Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung verlagert. Ursachen hierfür sind zum einen in der knappen Haushaltslage, aber auch in der Anpassung der Verwaltungseinrichtungen im Zuge der Bezirksreform zu sehen.

Das **Angebot an sozialer Infrastruktur im Stadtteilzentrum und Stadtteil scheint gegenwärtig gewährleistet**. Es ist eher auf dezentrale Standorte verteilt, denn im Stadtteilzentrum konzentriert. Es besteht allerdings die **Gefahr einer akuten Verschlechterung der Situation**, da mit dem beschlossenen Sparkonzept des Bezirks Mitte Schließungen oder Zusammenlegungen diverser Standorte sozialer Infrastruktur zu befürchten sind. (vgl. AULICH 2009)

Der Stadtteil verfügt derzeit über diverse Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur wie Schulen, Kindertagesstätten, Bibliotheken, ein SOS Kinder- und Familienzentrum, ein Nachbarschaftshaus und mehrere Kinder- und Jugendfreizeiteinrichtungen sowie Senioreneinrichtungen. Insbesondere durch die Arbeit des Quartiersmanagement Moabit West ist eine Verbesserung der Versorgungssituation eingetreten, allerdings basiert sie auf der Finanzierung durch Mittel der Sozialen Stadt. Mit einem Auslaufen der Finanzierung droht eine Verschlechterung der Versorgungssituation. (vgl. dazu S.T.E.R.N. 2009: 8, 12)

Im engeren Bereich des Stadtteilzentrums gibt es diverse Bildungseinrichtungen – Grund- und Oberschulen sowie berufsbildende Schulen. Darüber hinaus befindet sich im engeren Bereich des Stadtteilzentrums eine Vielzahl von Kindertagesstätten. Im Stadtteil ist ein hoher Anteil von Kindern und Jugendlichen mit Migrationshintergrund in Kitas und Schulen festzustellen. Die Folge ist eine „Bildungsflucht“ aus dem Stadtteil. „Bildungsbewusste“ Eltern treibt die Angst vor möglicherweise schlechteren Bildungschancen zum Fortzug. Das zeigt sich in dem überdurchschnittlich starken negativen Wanderungssaldo von Kindern unter 6 Jahren in den nördlichen Quartieren (vgl. SENSTADT V).

Im Bereich des Stadtteilzentrums befinden sich verschiedene Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche sowie private Senioreneinrichtungen. Daneben verfügt das Stadtteilzentrum



**Abbildung 29: Brüder-Grimm-Haus an der Turmstraße**  
Julia Kroll

über die örtlichen Zweigstellen der Musikschule des Bezirks und der Volkshochschule Mitte im Brüder-Grimm-Haus an der Turmstraße. Dies ist ein wichtiger Standort der sozialen und kulturellen Infrastruktur, es handelt sich um den ehemaligen Standort der Stadtteilbibliothek und wird neben der Musikschule und der Volkshochschule durch die Galerie Nord / Kunstverein Tiergarten e. V. und das Heimatmuseum Tiergarten genutzt.

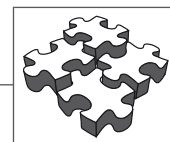
Es gibt mehrere christliche Kirchen und Einrichtungen anderer Religionsgemeinschaften, wie z. B. die Moschee Haus der Weisheit e. V. Darüber hinaus sind diverse Vereine und Initiativen im Stadtteilzentrum tätig.

Das Stadtteilzentrum ist Standort einer öffentlichen Verwaltungseinrichtung – des Rathauses Tiergarten als Teilstandort des Bezirksamtes Mitte im Kernbereich des Stadtteilzentrums an der Turmstraße. Dort befindet sich unter anderem die Abteilung für Bildung und Kultur.



**Abbildung 30: Gesundheits- und Sozialzentrum Moabit**  
Julia Kroll

Im Stadtteilzentrum besteht ein **Schwerpunkt der Gesundheitsversorgung** für den Stadtteil und darüber hinaus. Das Gesundheits- und Sozialzentrum Moabit (GSZM), im 2001 geschlossenen Krankenhaus Moabit an der Turmstraße eingerichtet, ist Standort diverser Einrichtungen der stationären und ambulanten Versorgung (u. a. Arztpraxen, Fachkliniken, ein Hospiz), von Laboren, der Berliner Rechts- und Sozialmedi-



zin, Ausbildungseinrichtungen etc. Die Bewirtschaftung und Entwicklung der landeseigenen Immobilie erfolgt durch die Berliner Immobilienmanagement GmbH (BIM), eine Tochtergesellschaft des Landes Berlin, die verschiedene Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen durchgeführt hat. Nach Angaben der BIM GmbH ist derzeit etwa die Hälfte der Fläche vermietet. (vgl. BIM GMBH) Das Stadtteilzentrum hat eine vergleichsweise gute ambulante ärztliche Versorgung zu bieten, die sich vor allem an der Turmstraße konzentriert. (vgl. BA MITTE 2006 A: 94) Ergänzend gibt es viele Apotheken und Anbieter von Gesundheitsdienstleistungen.

Der Stadtteil verfügt über mehrere Sportanlagen im Westen, Süden und Osten, wobei die größte Anlage, das Poststadion im Fritz-Schloß-Park mit Stadion und Turnhalle, sich direkt östlich an das Stadtteilzentrum anschließt. Es befinden sich diverse kleinere und größere Spielplätze im Stadtteil, im engeren Bereich des Stadtteilzentrums gibt es mehrere Spielplätze in den zentralen Grünanlagen und in den Nebenstraßen.

Im gesamten Stadtteil bestehen **nur wenig Kulturangebote**, es gibt weder Kinos noch Theater. Das letzte Kino, der „Turmpalast“ an der Turmstraße, wurde in den 1970er Jahren geschlossen. Das seit 2007 im ehemaligen Hansa-Theater an der Straße Alt-Moabit betriebene Theater „Engelbrot und Spiele“ ist seit April 2009 geschlossen (vgl. KIRSCHNER 2009). Die einzigen Kulturangebote liefern derzeit die Galerie Nord im Brüder-Grimm-Haus in der Turmstraße und die Kulturfabrik an der Lehrter Straße (u. a. Theater, Filmvorführungen, Konzerte, Partys, Angebote für Kinder). Ein wichtiger Kulturstandort befindet sich am südlichen Rand Moabits im Bereich der Heidestraße. Dort haben sich diverse Galerien angesiedelt und Ateliers sind entstanden (vgl. HEIER 2008: 35). Zudem wird dieser Kulturstandort zukünftig im Zuge der Entwicklung der Umstrukturierungsflächen weiter gestärkt werden. Es ist u. a. eine Kunsthalle geplant. (vgl. SENSTADT 2009D)

#### ► **Mängel und Potenziale:**

Defizite des Stadtteilzentrums liegen vor allem in der Ausstattung des Stadtteilzentrums mit kulturellen und Freizeiteinrichtungen und in den zu erwartenden fortschreitenden Verlusten in der Ausstattung mit sozialer Infrastruktur. Das Potenzial ist in seinem Angebot an medizinischer Versorgung und Gesundheitsdienstleistungen zu sehen. Es ist ein wichtiger auch stadtteilübergreifender Gesundheitsstandort.

#### ► **Handlungsbedarf:**

Das Stadtteilzentrum ist als Gesundheitsstandort zu erhalten und zu stärken. Die Funktion des Stadtteilzentrums als zentraler Standort sozialer und kultureller Infrastruktur darf nicht verloren gehen. Die Stärkung und Weiterentwicklung sozialer und kultureller Infrastruktur ist notwendig. Das betrifft insbesondere auch die kulturellen und Freizeiteinrichtungen, da diese den Einzelhandel im Stadtteilzentrum ergänzen oder substituieren können. Die sozialen Infrastruktureinrichtungen müssen erhalten und unterstützt werden, um so auch dem besonderen Integrationsbedarf im Gebiet gerecht zu werden und eine weitere soziale Entmischung aufzuhalten.



Dazu ist es erforderlich

- soziale Infrastruktureinrichtungen im Gebiet zu erhalten und zu verbessern und ihre Qualität und Integrationsfähigkeit zu stärken.
- das Potenzial medizinischer Versorgung und Gesundheitsdienstleistungen zu nutzen, Einrichtungen stärker miteinander zu vernetzen und das Stadtteilzentrum dementsprechend als Gesundheitsstandort zu vermarkten.
- die Ansiedlung von kulturellen Einrichtungen zu fördern und bestehende Einrichtungen zu unterstützen und zu vernetzen.
- die Schließungen und Verlagerungen öffentlicher Einrichtungen zu verhindern.

## 2.5 Erreichbarkeit und Verkehr

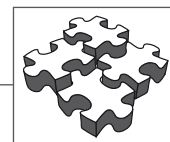
Eine über den Stadtteil und Bezirk hinausgehende **Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums per PKW und ÖPNV ist entsprechend seiner Einstufung in der Zentrenhierarchie gegeben.**

Das Stadtteilzentrum Turmstraße ist per ÖPNV über eine U-Bahn-Linie sowie mehrere Buslinien erreichbar. Ein Knotenpunkt der ÖPNV-Anbindung ist der U-Bahnhof Turmstraße mit den benachbarten Bushaltestellen. Der U-Bahnhof befindet sich längs zwischen der Turmstraße und der Straße Alt-Moabit im mittleren Abschnitt des Stadtteilzentrums. Die Eingänge sind von der Turmstraße und der Straße Alt-Moabit aus zu erreichen. In unmittelbarer Nähe der Eingänge zum U-Bahnhof befinden sich die Haltestellen der Buslinien. Im Stadtentwicklungsplan Verkehr ist langfristig die Herstellung einer Straßenbahnanbindung der Turmstraße an den Hauptbahnhof vorgesehen (vgl. SENSTADT I).

Das Stadtteilzentrum und die Turmstraße sind an das übergeordnete Hauptverkehrsstraßennetz angebunden. Allerdings wird die Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums per PKW als unbefriedigend bewertet, da Zufahrtsstraßen z. T. überlastet sind und ein unzureichendes Parkraumangebot besteht. (vgl. SENWAF / GDE 2004: 64)

An den Hauptverkehrsstraßen Stromstraße, Beusselstraße und Alt-Moabit besteht eine **starke Verkehrsbelastung** aufgrund der täglichen Verkehrsmengen von durchschnittlich 20.000 - 30.000 Kfz/Tag. An der Kreuzung Stromstraße und Turmstraße, einen wichtigen Knotenpunkt des MIV im Bereich des Stadtteilzentrums, sind es sogar bis zu 40.000 Kfz/Tag. (vgl. Umweltatlas: Verkehr / Lärm, SENSTADT XI) Die Turmstraße selbst als zentrale Straße im Stadtteilzentrum ist weniger stark befahren. Sie weist in ihrem westlichen Teilabschnitt (dem Kernbereich des Stadtteilzentrums) eine durchschnittliche Verkehrsmenge von etwa 19.000 Kfz/Tag und in ihrem östlichen Abschnitt eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 8.000 Kfz/Tag auf. (vgl. Umweltatlas: Verkehr / Lärm, SENSTADT XI)

Es bestehen **Konflikte im Straßenraum** zwischen Lieferverkehr, Busverkehr und dem MIV. Sie behindern sich z. T. gegenseitig erheblich. Das **Parkraumangebot ist vergleichsweise gering**. Je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche steht nur etwa 1 Stellplatz zur Verfügung (vgl. dazu SENWAF / GDE 2004:



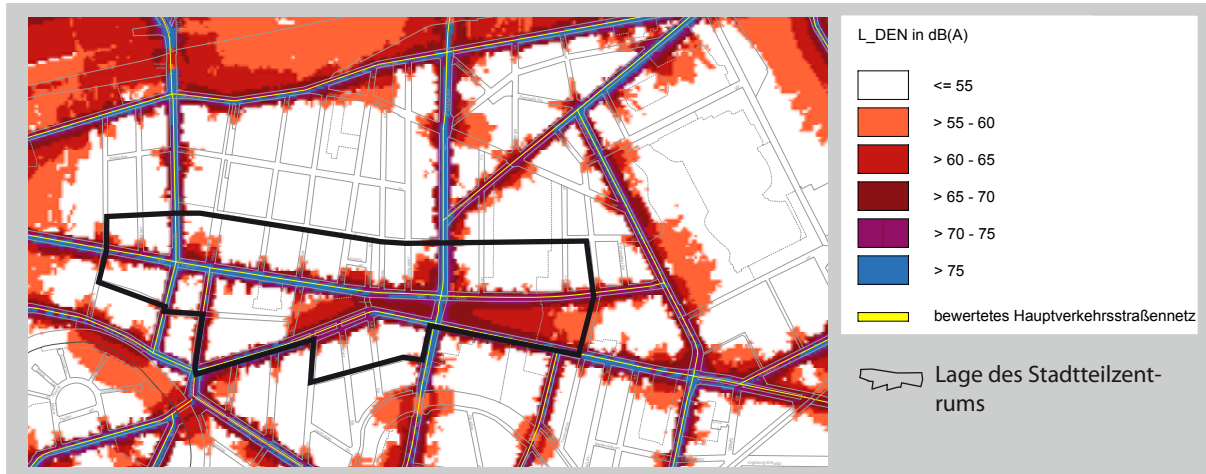
64), was auch dem Umstand geschuldet ist, dass außerhalb von Stellplätzen im Straßenraum kaum weitere Stellflächen zur Verfügung stehen. Allerdings ist ein Parkhaus im Bereich Birkenstraße im Zusammenhang mit der Bebauung des Paechbrot-Areals geplant (vgl. VAN LESSEN 2008). Das Stadtteilzentrum ist nicht Bestandteil einer Parkraumbewirtschaftungszone, im Bereich des Rathauses befindet sich jedoch ein Einzelstandort mit Parkraumbewirtschaftung. (vgl. BA MITTE I)

Im Stadtteil bestehen an den großen Hauptverkehrsstraßen überwiegend beidseitige Radverkehrsanlagen bzw. Bussonderfahrstreifen. Nur im Kernbereich des Stadtteilzentrums an der Turmstraße zwischen Stromstraße und Beusselstraße **fehlen Radwege**. (vgl. SENSTADT VIII) Die bestehenden Radverkehrsanlagen sind von fehlendem Komfort und mangelhafter Sicherheit gekennzeichnet. Eine weitere Schwachstelle ist die unzureichende Zahl an Fahrradabstellanlagen. (vgl. LK ARGUS 2009)

**Die Fußwegeverbindungen im Stadtteilzentrum sind von Nutzungskonflikten geprägt**, insbesondere von Konflikten mit Fahrradfahrern, aber auch aufgrund der Auslagen der Geschäfte und sonstigen gewerblichen Gehwegnutzungen. Die Fußwegeverbindungen in den Grünanlagen entsprechen oft nicht den angrenzenden Strukturen und sind daher mangelhaft. Die Gehwege im Gebiet sind überwiegend gut ausgebaut, stellenweise aber nicht immer barrierefrei. Die Hauptverkehrsstraßen Turmstraße und Alt-Moabit stellen insbesondere für die fußläufige Vernetzung der südlichen und nördlichen Quartiere im Bereich des Stadtteilzentrums eine Barriere dar, z. B. fehlen Querungen oder diese sind unzureichend ausgestaltet (vgl. BSM / BUE: 2008).

Das Straßenraumprofil ist von einer Bevorzugung des MIV gegenüber den anderen Verkehrsträgern gekennzeichnet. In der Turmstraße entspricht dies nicht dem tatsächlichen Verkehrsaufkommen. Demgegenüber sind die Gehwege im Stadtteilzentrum schmal. In den Nebenstraßen ist dieses quantitative Verhältnis zwischen Gehweg und Straße umgekehrt, sie sind im Zuge des Modellprojekts „Flächenhafte Verkehrsberuhigung in Berlin-Moabit“ in den 1980er Jahren umgestaltet und verkehrsberuhigt worden. Maßnahmen im Straßenraum der Nebenstraßen waren z. B. der Einbau von sogenannten „Moabiter Kissen“ (Aufpflasterungen), Gestaltung von Kreuzungen als Gehwegüberfahrten, Bau von Querungsstellen und Gestaltung durch Bepflanzung und Straßenmöblierung. Für die Turmstraße geplant waren weiterhin die Verbreiterung der Gehwege, die Reduzierung der Geschwindigkeit, die Pflanzung einer zweiten Baumreihe und der Bau von vorgezogenen Querungsstellen für Fußgänger. (vgl. SENSTADT 1992) Diese Maßnahmen sind allerdings nicht zur Umsetzung gekommen.

**Das Stadtteilzentrum ist durch negative Auswirkungen des Verkehrs belastet.** Neben den oben genannten Barrierewirkungen ist hier die Lärmbelastung anzuführen. Es besteht eine starke Lärmbelastung an den Hauptverkehrsstraßen sowie an den Einmündungen der Nebenstraßen in die Hauptstraßen von über 65 dB(A) in 24 Stunden. (vgl. Umweltatlas: Verkehr/Lärm, SENSTADT XI) Die räumliche Verteilung der Lärmbelastung kann der folgenden *Abbildung 31: Lärmbelastung durch den Straßenverkehr* entnommen werden. Besonders stark belastet sind die zentralen Grünräume.



**Abbildung 31: Lärmbelastung durch den Straßenverkehr**

SENSTADT XI, Strategische Lärmkarten Straßenverkehr Lärminde $x$  L\_DEN, Stand 2007 (verändert Julia Kroll)

#### ► Mängel und Potenziale:

Die gute Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums für alle Verkehrsträger ist ein großes Potenzial. Demgegenüber wirken die Belastungen durch den motorisierten Verkehr als Defizite. Das betrifft die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr und die Barrierewirkung der Hauptverkehrsstraßen. Die Situation für Radfahrer und Fußgänger ist ebenfalls mangelhaft.

#### ► Handlungsbedarf:

Die gute Erreichbarkeit des Stadtteilzentrums muss erhalten bleiben und für Fußgänger und Fahrradfahrer ausgebaut werden. Um die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Stadtteilzentrums Turmstraße zu erhöhen, müssen allerdings die bestehenden Belastungen durch den motorisierten Verkehr vermindert werden.

Dazu ist es erforderlich

- den fließenden und ruhenden Verkehr im Gebiet des Stadtteilzentrums unter umfassender Betrachtung zu (re-)organisieren (Verkehrskonzept, Parkraumkonzept, Abbau von Konflikten zwischen Verkehrsträgern).
- den Straßenraum an die tatsächlichen Erfordernisse anzupassen (z. B. durch Rückbau überdimensionierter Straßen, Bau von Radverkehrsanlagen und Querungshilfen).
- den Komfort der Fuß- und Radwegeverbindungen zu erhöhen (durch Wege- und Leitsysteme, Abstellanlagen für Fahrräder, Abbau von Barrieren etc.).

## 2.6 Öffentliche Räume

Das Stadtteilzentrum Turmstraße ist von einer differenzierten Struktur öffentlicher Räume geprägt. Deren wesentlichen Elemente sind die Straßenräume der Turmstraße und der Straße





Alt-Moabit, die sich zu einem zentralen Grünraum um die Grünflächen Otto-Park und Kleiner Tiergarten öffnen. Ergänzt wird diese Struktur durch Plätze vor dem Rathaus und der Heilandskirche an der Thusnelda-Allee. Die Vernetzung dieser Elemente ist vor allem durch die Barrierewirkung der Hauptverkehrsstraßen beeinträchtigt. Vielfältige gewerbliche Nutzungen im öffentlichen Raum des Stadtteilzentrums stellen eine Belebung dar, z. B. die Gastronomie im Kleinen Tiergarten, der wöchentlich stattfindende Öko-Markt vor der Heilandskirche. Sie können aber auch Belastungen mit sich bringen wie etwa durch Verkaufsstände auf den ohnehin schmalen Gehwegen.

**Die zentralen Grünanlagen Otto-Park und Kleiner Tiergarten sind von der Thusnelda-Allee und Stromstraße regelrecht zerschnitten. Die Grünflächen haben eine mangelhafte Nutzungs- und Gestaltqualität:** Ihre introvertierte Gestaltung lässt sie als Barriere zwischen den nördlichen und südlichen Quartieren wirken und verstärkt das subjektive Unsicherheitsempfinden der Nutzer. Es besteht ein Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf (insbesondere aufgrund der veralteten oder ungeeigneten Gestaltung,

der verschlissenen Möblierung und Gestaltungselemente). Zudem fehlen Nutzungsangebote oder entsprechen nicht den aktuellen Ansprüchen und Nutzungsanforderungen der Quartiersbevölkerung. Das Wegenetz der Grünflächen korrespondiert nicht mit den angrenzenden Nutzungen, Straßen und Gehwegen. Der Pflegezustand des öffentlichen Raums ist als durchschnittlich im Rahmen der Berliner Gegebenheiten einzustufen. Allerdings besteht in dem stark beanspruchten Teil der Grünanlage Kleiner Tiergarten zwischen Heilandskirche und Stromstraße ein erhöhter Pflegebedarf. Der Otto-Park und der Abschnitt des Kleinen Tiergartens zwischen Heilandskirche und Stromstraße sind Treffpunkte der Trinker- und Drogenszene mit den entsprechenden Folgen für die Aufenthaltsqualität der Anlagen. (vgl. BSM / BUE 2008: 4ff.) Als Reaktion erfolgte die Einbeziehung des Otto-Parks in eine vom Bezirk Mitte erlassene Parkordnung<sup>4</sup>.



**Abbildung 32: Erneuerungsbedarf der Grünflächen**

Julia Kroll

der verschlissenen Möblierung und Gestaltungselemente). Zudem fehlen Nutzungsangebote oder entsprechen nicht den aktuellen Ansprüchen und Nutzungsanforderungen der Quartiersbevölkerung. Das Wegenetz der Grünflächen korrespondiert nicht mit den angrenzenden Nutzungen, Straßen und Gehwegen. Der Pflegezustand des öffentlichen Raums ist als durchschnittlich im Rahmen der Berliner Gegebenheiten einzustufen. Allerdings besteht in dem stark beanspruchten Teil der Grünanlage Kleiner Tiergarten zwischen Heilandskirche und Stromstraße ein erhöhter Pflegebedarf. Der Otto-Park und der Abschnitt des Kleinen Tiergartens zwischen Heilandskirche und Stromstraße sind Treffpunkte der Trinker- und Drogenszene mit den entsprechenden Folgen für die Aufenthaltsqualität der Anlagen. (vgl. BSM / BUE 2008: 4ff.) Als Reaktion erfolgte die Einbeziehung des Otto-Parks in eine vom Bezirk Mitte erlassene Parkordnung<sup>4</sup>.

**Die Straßenräume der Turmstraße und der Straße Alt-Moabit im Stadtteilzentrum weisen eine mangelnde Aufenthaltsqualität auf, sie sind umgestaltungs- und erneuerungsbedürftig.** Die Straßenraumprofile der Turmstraße und der Straße Alt-Moabit räumen dem motorisierten

<sup>4</sup> Die entsprechenden Grünanlagen unterliegen damit besonderen Regelungen wie z. B. einem Alkoholverbot und dem Verbot der unzumutbaren Belästigung anderer Besucher. (vgl. dazu auch BA MITTE III)

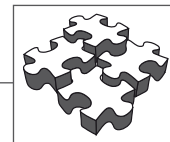
Verkehr sehr viel Platz ein, welcher die Relation zum Verkehrsaufkommen übersteigt (vgl. LK ARGUS 2009). Die Gehwege in der Turmstraße sind dagegen schmal und mindern die Aufenthaltsqualität in der Geschäftsstraße. Hinzu kommen Konflikte zwischen den Nutzern (z. B. insbesondere zwischen Fahrradfahrern und Fußgängern sowie zwischen Busverkehr, Lieferverkehr und MIV). Die Nebenstraßen weisen aufgrund der oben schon erwähnten Maßnahmen des Modellprojekts „Flächenhafte Verkehrsberuhigung in Berlin-Moabit“ kaum Handlungsbedarf auf. **Der motorisierte Verkehr im Stadtteilzentrum hat auf dessen öffentliche Räume negative Auswirkungen.** Vor allem der Straßenraum der Turmstraße im Kernbereich des Stadtteilzentrums, die Straße Alt-Moabit, die Stromstraße und die Perleberger Straße sind einer starken Lärmbelastung ausgesetzt. Aber auch die von Straßen regelrecht eingeklemmten Grünflächen Otto-Park und Kleiner Tiergarten sind von starker Lärmbelastung gekennzeichnet. Im Kernbereich des Stadtteilzentrums an der Turmstraße zwischen Bremer Straße und Beusselstraße ist zudem die Luft durch den Verkehr insgesamt sehr stark belastet und in den übrigen Straßenräumen mäßig bis erhöht belastet. (vgl. Umweltatlas: Luft, SENSTADT XI)

**Die Plätze im Stadtteilzentrum sind alle von eher unzureichenden Nutzungsmöglichkeiten und einer Unternutzung gekennzeichnet.** Der Mathilde-Jacob-Platz vor dem Rathaus wurde in den letzten Jahren neu gestaltet. Seine Nutzungsangebote und Nutzungsqualität stellen sich aber als unzureichend dar, was auch der introvertierten Erdgeschosszone des Rathauses geschuldet ist. Der Platz vor der Heilandskirche weist ebenfalls, bis auf den wöchentlich stattfindenden Öko-Markt, kaum Nutzungen auf. Hinzu kommt die Barrierewirkung der Thusnelda-Allee, die diese Platzsituation durchschneidet und von der angrenzenden Grünanlage des Otto-Parks abtrennt. Der Vorplatz der Markthalle zum Rathaus hin ist ungenutzt, was auch der versteckten Lage der Markthalle hinter dem Rathaus und ihrer nur geringfügigen Öffnung durch Erdgeschossnutzungen nach außen hin geschuldet ist.



**Abbildung 33: unattraktive Raumkante durch untergenutztes Grundstück Turmstraße Ecke Stromstraße**  
Julia Kroll

**Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftige Gebäude, brachliegende oder untergenutzte Flächen und fehlende Nutzungsangebote in den Randzonen der öffentlichen Räume wirken sich negativ auf die Qualität der öffentlichen Räume im Stadtteilzentrum Turmstraße aus.** Dies ist insbesondere im nördlichen Bereich ein Problem: Es besteht eine mangelhafte städtebauliche und architektonische Aus-



strahlung der nördlichen Raumkante. Die Fassung des Straßenraums an der Ecke zur Stromstraße fehlt – dort stehen flache Behelfsbauten der Nachkriegszeit. Das Gebäude des ehemaligen Kinos „Turmpalast“ ist verfallen. Zudem steht die Straßenfront des Gesundheits- und Sozialzentrums Moabit zur Turmstraße überwiegend leer. Im westlichen Bereich des Stadtteilzentrums bestehen Probleme aufgrund mangelhafter Gestaltqualität der Gebäude an den Raumkanten. Die städtebaulich bedeutsame Ecke zur Beusselstraße wird durch eine Reihe eingeschossiger containerartiger Bauten besetzt. Teilweise befinden sich Gebäude an der Turmstraße in einem schlechten baulichen Zustand, z. B. das Woolworth-Gebäude. Angrenzend an dieses Grundstück besteht eine Baulücke, die durch Verkaufstände und Imbisswagen genutzt wird. Aber auch der ungenutzte breite Gehweg vor dem Brüder-Grimm-Haus wirkt sich eher nachteilig auf den öffentlichen Raum aus. Im positiven Sinne werden die öffentlichen Räume durch die denkmalgeschützten Gebäude im Stadtteilzentrum geprägt, wie z. B. das Rathaus Tiergarten, die Kirche und die Markthalle.

Hinsichtlich einer Beurteilung der Kriminalitätsgefährdung im Stadtteilzentrum kann der „Bericht zur Kriminalitätsbelastung in öffentlichen Räumen“ der Berliner Polizei herangezogen werden, der für den Bezugszeitraum 2007 räumlich differenziert die Gefährdung der Bevölkerung durch Kriminalität in öffentlichen Räumen untersucht und sie mit einer Häufigkeitszahl (Zahl der erfassten Fälle je 100.000 Einwohner) darstellt. Moabit liegt hinsichtlich der Gefährdung durch Straftaten insgesamt über dem Berliner Durchschnitt. Eine raumbezogene Darstellung der Kriminalitätsbelastung zeigt, dass der **Bereich des Kleinen Tiergarten mit dem südlich angrenzenden Quartier ein Schwerpunkt der Kriminalitätsgefährdung** ist. Diese liegt dort stark über dem Berliner Durchschnitt. Im Bereich zwischen Beusselstraße, Turmstraße und Thusnelda-Allee ist die Kriminalitätsgefährdung leicht überdurchschnittlich, im übrigen Gebiet unterdurchschnittlich bis durchschnittlich. Diese Daten weisen auf eine Häufung von Straftaten im Bereich zwischen Turmstraße, Beusselstraße und Otto-Park sowie im Bereich des Kleinen Tiergartens und des südlich angrenzenden Gebiets hin. (vgl. LANDESKRIMINALAMT BERLIN 2007A) Diese ist schwerpunktmäßig auf Rauschgiftdelikte und Körperverletzungen zurückzuführen. (vgl. LANDESKRIMINALAMT BERLIN 2007B: 67) Der Kleine Tiergarten gilt aufgrund seiner günstigen ÖPNV-Anbindung und wenig einsehbaren Gestaltung als Drogenhandelsplatz.

#### ► **Mängel und Potenziale:**

Mängel sind stellenweise unattraktive Raumkanten bzw. fehlende Nutzungen der Ränder öffentlicher Räume, unzureichend nutzbare Plätze und die Belastungen öffentlicher Räume durch Verkehr. Potenziale sind in der prägnanten Struktur und Raumfolge der öffentlichen Räume im Stadtteilzentrum und den prägenden Gebäuden an deren Rändern zu sehen.

#### ► **Handlungsbedarf:**

Es besteht der Bedarf, die Aufenthaltsqualität und Attraktivität der öffentlichen Räume im Stadtteilzentrum Turmstraße zu entwickeln und zu stärken. Es müssen der Bedeutung des Stadtteilzentrums angemessene und bedarfsgerechte Nutzungsangebote geschaffen werden. Belastungen



der öffentlichen Räume z. B. durch den Verkehr, einseitige oder konfliktbeladene Nutzungen, unattraktive oder nutzungsarme Raumkanten müssen abgebaut werden.

Dazu ist es erforderlich:

- die öffentlichen Räume zu vernetzen und Barrieren abzubauen.
- die Raumkanten im nördlichen Bereich des Stadtteilzentrums städtebaulich und nutzungsbezogen aufzuwerten.
- die Platzsituationen insbesondere durch adäquate Nutzungsangebote aufzuwerten und in die Raumfolge der öffentlichen Räume im Stadtteilzentrum einzubinden.
- die Belastungen der öffentlichen Räume vor allem aufgrund des Verkehrslärms zu mindern.
- die Nutzungs- und Gestaltqualität der Grünflächen durch Schaffung von Nutzungsangeboten, Modernisierung der Gestaltung, Verbesserung der Durchwegung etc. zu verbessern.
- Sicherheit und Sicherheitsempfinden in den öffentlichen Räumen zu verbessern z. B. durch eine entsprechende Gestaltung der Grünanlagen sowie Beleuchtungskonzepte.

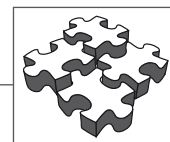
## 2.7 Akteure

Das **Bezirksamt Mitte** mit seinen Abteilungen ist als wichtiger öffentlicher Akteur im Stadtteilzentrum Turmstraße u. a. für die Durchführung der Städtebauförderung in den Förderkulissen, für die Planung und Durchführung öffentlicher Maßnahmen und die Koordinierung öffentlicher und privater Maßnahmen (insbesondere auch das Aktivieren privaten Engagements und Kapitals) zuständig. Hinzu treten die **Gebietsbeauftragten als steuernde und koordinierende Akteure der verschiedenen Förderkulissen** im Gebiet.

Ein wichtiger Akteur im Handlungsfeld Einzelhandel ist die **Interessengemeinschaft des Einzelhandels in der Turmstraße, die IG „Wir für die Turmstraße e. V.“**. Ihre Hauptaufgaben liegen in der Vertretung der Interessen der Einzelhändler, in der Organisation von Festen wie z. B. dem Turmstraßenfest und gemeinsamen Aktionen. (vgl. IG TURMSTRASSE) Die IG leidet wie viele andere Händlergemeinschaften unter einer geringen aktiven Beteiligung und der damit verbundenen unzureichenden Handlungsfähigkeit.

Eine weitere Interessenvertretung ist **„Haus & Grund Tiergarten e. V.“**, er vertritt die Grundeigentümer im Gebiet. Weitere wesentliche Akteure sind die **Betreiber und Mieter von Schlüsselobjekten**, wie z. B. des Gesundheits- und Sozialzentrums Moabit und der Markthalle. Hinzu kommen die Investoren der Bauprojekte im Stadtteilzentrum.

Weitere Akteure sind die verschiedenen sozialen und kulturellen Einrichtungen im Stadtteilzentrum sowie diverse **Bürgervereine und -initiativen**, die zum Teil im Rahmen der Sanierungsverfahren als Interessenvertretungen der betroffenen Bürger entstanden sind, z. B. der Verein



„BürSte – Bürger für den Stephankiez“, der „Verein für eine billige Prachtstraße“ und der „Betroffenenrat Lehrter Straße“.

Zudem hat sich im November 2008 eine „**Bürgerplattform Wedding/Moabit**“ gegründet. Es handelt sich dabei um einen Zusammenschluss verschiedener Vereine, Einrichtungen und Organisationen dieser beiden Stadtteile. In Arbeitsgruppen (Bildung, Job-Center, Öffentlicher Raum) werden Themen und Probleme der Stadtteile untersucht und Lösungsansätze erarbeitet, die dann mit Politik und Wirtschaft ausgehandelt werden sollen. (vgl. BÜRGERPLATTFORM)

#### ► **Mängel und Potenziale:**

Potenziale für die Entwicklung des Stadtteilzentrums liegen in der vielfältigen Akteurstruktur vor Ort: Gewerbetreibenden und ihrer Händlergemeinschaft, Grundeigentümern, Betreibern und Mietern von Schlüsselobjekten sowie den Investoren von Bauprojekten kommt eine große Bedeutung für die Entwicklung des Zentrums zu. Ihr Engagement und ihre finanziellen Ressourcen müssen, wenngleich das mit erheblichen Herausforderungen verbunden ist, in die Entwicklung des Stadtteilzentrums eingebunden werden. Vereine und Initiativen stellen wegen ihrer Kenntnisse der Situation und ihrer Ideen wichtige Potenziale für die Entwicklung des Stadtteilzentrums dar. Defizite liegen in der organisatorischen und finanziellen Schwäche der bestehenden Händlergemeinschaft „Wir für die Turmstraße e. V.“.

#### ► **Handlungsbedarf:**

Die vielen verschiedenen Akteure, die für die Entwicklung des Stadtteilzentrums eine Rolle spielen, müssen zusammengeführt, ihre Interessen und Aktivitäten untereinander abgestimmt und koordiniert werden. Eine stärkere (auch finanzielle) Beteiligung der privaten Akteure an der Entwicklung ist notwendig.

Dazu ist es erforderlich

- geeignete Organisations- und Beteiligungsstrukturen zu entwickeln.
- bestehende Akteursnetzwerke (z. B. IG „Wir für die Turmstraße“) zu stärken und ihre Entwicklung zu einer eigenverantwortlichen, dauerhaften Akteursstruktur im Stadtteilzentrum zu fördern.
- die finanzielle Einbindung der privaten Akteure (insbesondere Grundeigentümer, Investoren, Gewerbetreibende) zu forcieren und neue Finanzierungsinstrumente zu nutzen.

Handlungsbedarf: Einzelhandel | Wirtschaft | Soziale Infrastruktur, Kultur, Freizeit

Plan 9

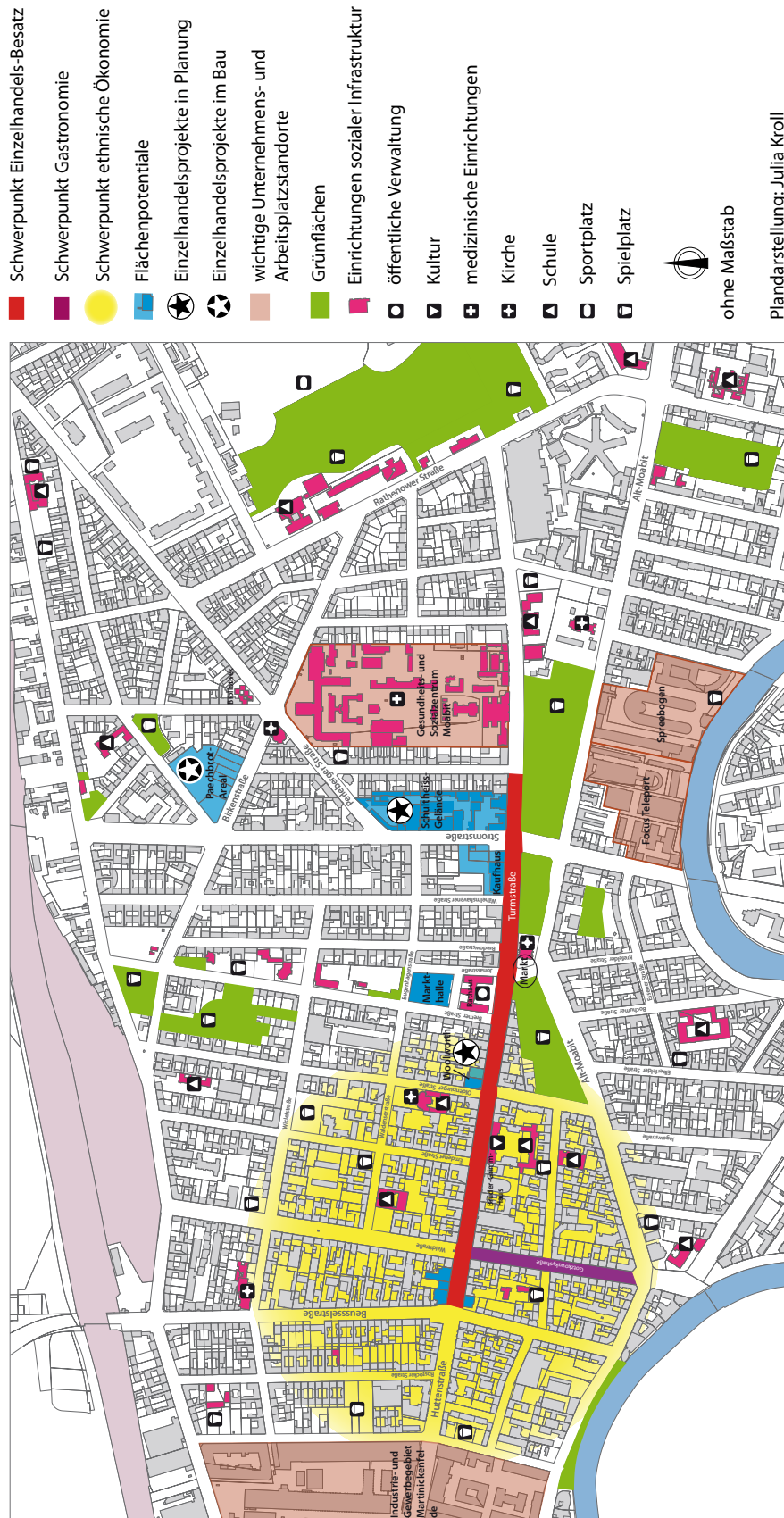


Abbildung 34: Handlungsbedarf Einzelhandel, Wirtschaft und soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit (Julia Kroll)





Handlungsbedarf: Wohnen | Öffentliche Räume | Verkehr

Plan 10



ohne Maßstab  
Plandarstellung: Julia Kroll

Abbildung 35: Handlungsbedarf Wohnen, Verkehr und Öffentliche Räume  
Julia Kroll

## 2.8 Bewertung des Handlungsbedarfs im Stadtteilzentrum Turmstraße

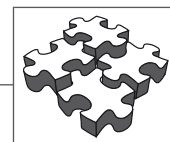
In allen Handlungsfeldern der Zentrenentwicklung, die in der vorangegangenen Bestandsaufnahme untersucht wurden, besteht im Besonderen Stadtteilzentrum Turmstraße Handlungsbedarf. Der Handlungsbedarf in den verschiedenen Feldern ist häufig miteinander verknüpft, so gibt es z. B. Wirkungszusammenhänge zwischen der Verkehrssituation im Stadtteilzentrum, der Aufenthaltsqualität seiner öffentlichen Räume und seiner Qualität als Wohnstandort. Im Besonderen Stadtteilzentrum Turmstraße liegen aufgrund dessen eine komplexe Problemlage und dementsprechend vielfältige Handlungserfordernisse vor, die eine integrierte Herangehensweise an seine Entwicklung erforderlich machen.

Die Ausprägung der Defizite, die Anknüpfungspunkte für eine Entwicklung und Stärkung der Turmstraße und damit auch die Bedeutung des jeweiligen Handlungsfelds für die Entwicklung variieren zwischen den einzelnen Handlungsfeldern. So liegt der Schwerpunkt auf den Erfordernissen, die öffentlichen Räume aufzuwerten und zu qualifizieren, den Einzelhandelsstandort zu erneuern und weiterzuentwickeln und die Verkehrssituation zu verbessern. In der untenstehenden Tabelle findet sich eine Bewertung des Handlungsbedarfs der Turmstraße in den einzelnen Feldern der Zentrenentwicklung. Je weiter oben ein Handlungsfeld in der Prioritätenliste steht, desto stärker sind seine Defizite und seine spezifische lokale Bedeutung für die Entwicklung der Turmstraße.

Tabelle 6: Bewertung des Handlungsbedarfs in der Turmstraße

Julia Kroll

Handlungsfeld	Bewertung
Öffentliche Räume	Die öffentlichen Räume weisen starke Defizite mit enormen Folgen für die Attraktivität des Stadtteilzentrums auf. Zugleich stellt die Struktur der öffentlichen Räume in der Turmstraße ein besonderes Potenzial für seine Weiterentwicklung dar.
Einzelhandel	Die Defizite im Einzelhandel sind (noch) eher qualitativer statt quantitativer Art. Es bestehen einige Anknüpfungspunkte zur (Weiter-)Entwicklung des Einzelhandelsstandorts (Warenhaus, Markthalle, Neubauprojekte, Flächenressourcen).
Verkehr	Es bestehen Defizite, die eng verknüpft sind mit der Problematik des öffentlichen Raums in der Turmstraße.
Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit	Es besteht die Gefahr von Defiziten im Bereich der sozialen Infrastruktur, aufgrund von Standortschließungen und -verlagerungen sowie ausbleibenden baulichen Erneuerungsmaßnahmen. Zudem bestehen Defizite im Bereich der Kultur- und Freizeiteinrichtungen.



Handlungsfeld	Bewertung
Akteure	Die Schwäche der Händlergemeinschaft gefährdet eine dauerhafte selbsttragende Standortentwicklung.
Wohnungsbestand	Die Defizite und ihr Ausmaß sind zum Teil noch unklar und müssen genauer geklärt werden.
Wirtschaft	Vergleichsweise geringe Defizite.

### 3 Kulissen der Städtebauförderung vor Ort

Im Folgenden werden die Förderkulissen im Bereich des Stadtteilzentrums Turmstraße vorgestellt. Eine räumliche Verortung der Abgrenzungen findet sich in *Abbildung 36: Mehrfachförderkulisse Moabit*.

#### 3.1 Aktives Stadtzentrum Turmstraße

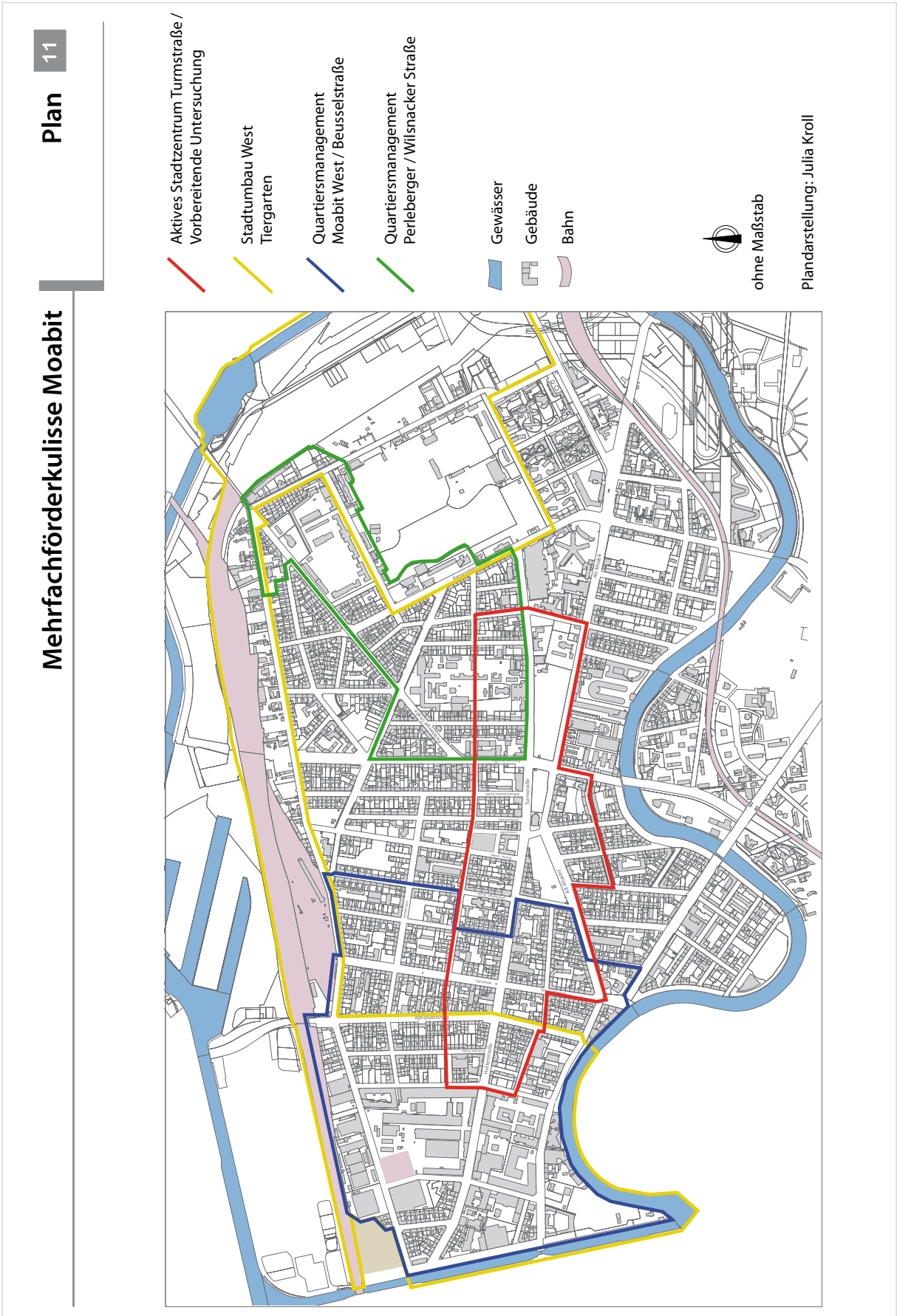
Das Gebiet wurde 2008 im Rahmen eines berlinweiten Wettbewerbsverfahrens als Fördergebiet des Programms Aktive Stadtzentren ausgewählt.

Es umfasst den Bereich des Besonderen Stadtteilzentrums Turmstraße, die Geschäftsstraße Turmstraße, den zentralen Grünraum, einen Teilbereich der südlich angrenzende Geschäftsstraße Alt-Moabit sowie Teile der angrenzenden Blöcke.

Mit der Steuerung und Koordination des Entwicklungsprozesses im Gebiet sind die Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung BSM mbH und die RR Stadtberatung beauftragt. **Aktualisierung:** Seit 2010 ist das Koordinationsbüro zur Unterstützung der Stadterneuerung in Berlin Gebietsbeauftragter. Die Zuständigkeit innerhalb des Bezirksamtes Mitte wechselte nach Festlegung der Vorbereitenden Untersuchungen 2009 und liegt nun für das Aktive Stadtzentrum Turmstraße sowie die Vorbereitenden Untersuchungen in den Händen der Sanierungsverwaltungsstelle (Abteilung Stadtentwicklung, Fachbereich Stadtplanung). Die zuständige Stelle der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist die Abteilung IV C Stadterneuerung.

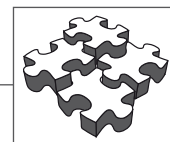
Dem Aktiven Stadtzentrum Turmstraße liegt ein Entwicklungskonzept mit der Festlegung von Zielen, Maßnahmen und Organisations- und Beteiligungsstrukturen zugrunde. Dieses Entwicklungskonzept entspricht allerdings nicht den Anforderungen des Bundes gemäß VV 2009; es muss eine Absicherung durch eine den Anforderungen entsprechende räumliche Abgrenzung des Fördergebiets erfolgen. Dies geschieht derzeit durch die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet Turmstraße und der damit verbundenen Aufstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Das bestehende Entwicklungskonzept des Aktiven Stadtzentrums Turmstraße hat die Aufwer-



**Abbildung 36: Mehrfachförderkulisse Moabit – Stadtteilzentrum Turmstraße**  
Julia Kroll





tung und Stärkung der Turmstraße auf Basis vorhandener Potenziale zum Ziel.

**Folgende Handlungsfelder und Maßnahmenschwerpunkte sind im Konzept enthalten:**

- Kleiner Central-Park – Maßnahmen zur Aufwertung und Qualifizierung des zentralen Grünraums der Turmstraße mit Otto-Park und Kleinem Tiergarten
- Boulevard Turmstraße – Aufwertung und Qualifizierung des Straßenraums der Geschäftsstraße
- Markthalle der Kulturen – Konzeptentwicklung und Maßnahmen zur Revitalisierung der Markthalle
- Ideen nach vorn – Aktivierung und Vernetzung der lokalen Akteure, Aufbau selbsttragender dauerhafter Akteursstrukturen durch ein Geschäftsstraßenmanagement (vgl. BSM / BUE 2008).

Mit der Umsetzung des Handlungskonzepts wurde 2008 begonnen, bisher wurden Maßnahmen zur Öffentlichkeitsarbeit und Partizipation, Maßnahmen des Geschäftsstraßenmanagements sowie weitere kleinteilige Maßnahmen durchgeführt. Größere baulich-investive Maßnahmen befinden sich derzeit in Vorbereitung: Es wird ein Verkehrskonzept für die Turmstraße aufgestellt und ein landschaftsplanerischer Wettbewerb für den zentralen Grünzug vorbereitet. Das Programm hat in der Förderkulisse eine Laufzeit von fünf Jahren (bis einschließlich 2012). Aufgrund des Prinzips der Mittelverteilung (Verteilung der Programmmittel der Haushaltsjahre auf jeweils fünf Kassenjahre) stehen dann Fördermittel voraussichtlich bis 2016 zur Verfügung.

### **3.2 Quartiersmanagement Moabit West / Beusselstraße**

Das Gebiet wurde 1999 als Gebiet, in dem Maßnahmen der Sozialen Stadt nach § 171 e BauGB durchgeführt werden sollen, förmlich festgelegt und 2005 um das Gebiet östlich der Waldstraße erweitert. Es umfasst nunmehr den gesamten westlichen Teil Moabits zwischen der Spree im Süden, dem Verbindungskanal im Westen sowie den Bahnflächen im Norden. Im östlichen Bereich des Quartiersmanagement-Gebietes überlagert es die Förderkulisse des Aktiven Stadtzentrums, im westlichen Teil des Quartiersmanagement-Gebietes liegt zudem ein Teilbereich der Stadtumbau-West-Förderkulisse.

Moabit West ist als Gebiet der Kategorie I – starke Intervention der Berliner Quartiersverfahren – eines der Gebiete, in denen aufgrund eines vergleichsweise hohen Problemdrucks ein stärkerer Fördermitteleinsatz stattfindet. (vgl. SENSTADT 2008C: 3ff.) Es handelt sich um ein heterogenes Gebiet aus eigenständigen Wohnquartieren und einem Gewerbe- und Industriegebiet. Mit der Durchführung des Quartiersmanagementverfahrens ist das Büro S.T.E.R.N. beauftragt. In der Bezirksverwaltung ist für das Quartiersmanagement die Geschäftsstelle Stadtteilmanagement (Stabsstelle im Bereich des Bezirksbürgermeisters) zuständig. Zuständige Stelle in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist die Abteilung IV B Soziale Stadt.

Grundlage für die förmliche Festlegung des Gebiets und auch für die Durchführung ist ein inte-

griertes Entwicklungs- und Handlungskonzept, das jährlich fortgeschrieben wird.

**Inhaltliche Schwerpunktsetzungen des Quartiersmanagement Moabit West im aktuellen Handlungs- und Entwicklungskonzepts von 2009 sind:**

- „Bildung (und Erziehung) tut Not“ (Projekte zur Sprachförderung, Konfliktvermittlung, Betreuungsangebote, Kunst- und Kulturprojekte, Elternaktivierung und Elternarbeit, Kooperationen und Netzwerke von Bildungseinrichtungen)
- „starke Nachbarschaften“ (Kunst- und Kulturprojekte, Veranstaltungen, Projekte zur Integration, Bürgerbeteiligung)
- „Gewerbe stärkt den Kiez“ (Projekte mit Gewerbetreibenden, Maßnahmen des Standortmarketing und zur Leerstandsreduzierung)

**Querschnittsorientierte Aufgaben:**

- Förderung der Integration und Verbesserung des Dialogs der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen
- Image

Quartiersmanagementverfahren sind in ihrer Laufzeit nicht befristet. Aufgrund der relativ langen Zeit des Bestehens kann auf vielfältige Maßnahmen im Gebiet zurückgeblickt werden. Zu Beginn des Verfahrens stand der Aufbau von Angeboten sozialer und kultureller Infrastruktur im Vordergrund, hier ist einiges erreicht worden (z. B. Nachbarschaftshaus). Allerdings ist die Nachhaltigkeit, im Sinne einer Weiterführung nach Ende des Programms ohne Fördermittel, gefährdet. (vgl. S.T.E.R.N. 2009 | QM MOABIT WEST | SENSTADT 2008C)

### **3.3 Stadtumbau West Tiergarten Nordring / Heidestraße**

Das Gebiet wurde 2005 als Stadtumbau-Gebiet nach § 171 b BauGB förmlich festgelegt. Die Gebietskulisse ist durch eine Heterogenität ihrer einzelnen Teilflächen gekennzeichnet. Die Teilbereiche sind

- im Osten die Umstrukturierungsfläche des ehemaligen Containerbahnhofs und die dort bestehenden und geplanten Bahnanlagen (Teilbereich Heidestraße),
- westlich angrenzend die Lehrter Straße mit dem Fritz-Schloß-Park und dem Poststadion – eine große Grün- und Sportanlage (Teilbereich Lehrter Straße),
- im Norden die Umstrukturierungsfläche des ehemaligen Güterbahnhofs Moabit und dort bestehende Bahnanlagen (Teilbereich am Nordring) sowie
- im Westen Moabits das Gewerbe- und Industriegebiet (Teilbereich Moabit West).

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen war das Büro Gruppe Planwerk betraut. Das Büro ist seit der Festsetzung Gebietsbeauftragte. In der Bezirksverwaltung ist für die Durchführung des





Stadtumbaus im Gebiet die Abteilung Stadtentwicklung, Fachbereich Stadtplanung, zuständig. Zuständige Stelle in der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist die Abteilung IV B Soziale Stadt.

Ziel im Stadtumbau West Gebiet ist es, die Stadträume im Gebiet zu profilieren und entsprechend ihrer Lagequalität zu nutzen.

Die **Zielstellungen und Maßnahmenschwerpunkte** unterscheiden sich in den einzelnen Teilbereichen voneinander:

- Teilbereich Heidestraße und Lehrter Straße – Ziel ist das Anstoßen städtebaulicher Entwicklung durch strukturelle Inwertsetzung von Flächen mittels Erschließung, temporären Nutzungen, Zeichensetzung etc. Im Teilbereich Heidestraße steht dabei die Vorbereitung einer städtebaulicher Neustrukturierung und eine Qualifizierung von Zwischenzuständen im Vordergrund. Im Teilbereich Lehrter Straße liegt der Schwerpunkt auf der Modernisierung, Ergänzung und der partiellen Neustrukturierung der Freiräume Fritz-Schloß-Park und Poststadion und deren Entwicklung zu einem Sport- und Freizeitpark sowie auf der Schaffung von Wohnangeboten am Park.
- Teilbereich Nordring – Ziel ist die Konsolidierung, Neubestimmung und Neustrukturierung des Bereichs. Dazu sollen die gewerblichen Bauflächen städtebaulich entwickelt und ein Stadtteil- und Erlebnispark geschaffen werden. Das bestehende Gewerbeband soll erweitert und die Umgehungsstraße vervollständigt werden.
- Teilbereich Moabit-West – Ziel ist es, den Teilbereich als Gewerbestandort zu qualifizieren und als Wohnstandort zu stabilisieren. Der Schwerpunkt liegt dabei auf strukturellen und investiven Maßnahmen, wie z. B. Maßnahmen an der technischen Infrastruktur und zur Verbesserung der Kommunikation der Akteure.

Die Durchführungszeit des Programms ist auf 6 Jahre begrenzt. Bisher sind einige Maßnahmen in den verschiedenen Teilbereichen umgesetzt worden, so z. B. Maßnahmen im Fritz-Schloß-Park, im Poststadion sowie Maßnahmen für den neuen Stadtteilpark am Nordring. In Moabit West wurde zudem ein Unternehmensnetzwerk aufgebaut. (vgl. GRUPPE PLANWERK 2006 | STADTUMBAU BERLIN)

### **3.4 Quartiersmanagement Perleberger / Wilsnacker Straße**

Das Gebiet wurde 2009 als Quartiersmanagement-Gebiet nach § 171e BauGB festgesetzt. Das Gebiet umfasst den Bereich im Nordosten Moabits zwischen Turmstraße, Stromstraße und Birkenstraße sowie dem Fritz-Schloß-Park im Westen. Es überlagert somit einen Teilbereich des Stadtumbau West-Gebiets und einen Teilbereich des Aktiven Stadtzentrums.

Mit dem Quartiersmanagement ist das Büro Urban Plan GmbH in Zusammenarbeit mit der Stadtrand gGmbH (dem Träger einer Selbsthilfe-, Kontakt- und Beratungsstelle im Gebiet) beauftragt. Es bestehen dieselben Zuständigkeiten im Bezirk und Senat wie für das Quartiersma-

nagement Moabit West. Das Handlungskonzept befindet sich zum Zeitpunkt der Erstellung der Diplomarbeit in Aufstellung. Die entsprechenden Gremien im Gebiet sind noch nicht gewählt, so dass noch keine Maßnahmenempfehlungen oder Vergabeentscheidungen für Maßnahmen getroffen sind. (KORRESPONDENZ URBAN PLAN 2009) Eine Berücksichtigung des Quartiersmanagements Moabit Ost in der folgenden Analyse der Mehrfachförderkulisse ist daher nicht möglich.

### 3.5 Vorbereitende Untersuchungen Turmstraße

Die Turmstraße wurde 2009 als Gebiet Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB festgesetzt. Das Gebiet umfasst den Bereich des Stadtteilzentrums und ist deckungsgleich mit der Förderkulisse des Aktiven Stadtzentrums.

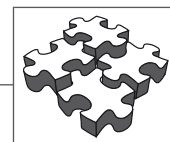
Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung BSM mbH beauftragt. Für Steuerung und Koordination der Durchführung ist im Bezirk Mitte die Sanierungsverwaltungsstelle im Stadtplanungsamt und innerhalb der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Abteilung IV C Stadterneuerung zuständig.

Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen ist es, eine Beurteilungsgrundlage hinsichtlich des städtebaulichen, sozialen und strukturellen Handlungsbedarfs des Gebiets zu gewinnen und ein städtebauliches Entwicklungskonzept zu erstellen, um auf dieser Basis über die Notwendigkeit der zukünftigen Anwendung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme entscheiden zu können. Diese räumliche Festlegung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme bietet die Möglichkeit, Fördermittel der unterschiedlichen Städtebauförderprogramme im Gebiet einsetzen zu können. (vgl. SENSTADT 2009C)

Derzeit befinden sich die Vorbereitenden Untersuchungen in Bearbeitung und sollen im Dezember 2009 abgeschlossen sein. Daran anschließend wird die Entscheidung über die weitere Vorgehensweise im Gebiet getroffen.

#### **Aktualisierung:**

*Die Mehrfachfördergebietskulisse Turmstraße / Moabit ist Teil des 2009 festgesetzten Aktionsraums<sup>plus</sup> Wedding/Moabit. Wesentliches Ziel ist die soziale Stabilisierung in diesem Gebiet. Dazu werden im INSEK Handlungsfelder und Schlüsselmaßnahmen für den Gesamttraum definiert, die sich zum Teil aus den Maßnahmenplanungen bestehender Kulissen ergeben, zum anderen Teil handelt es sich um zusätzliche Projekte z. B. in den Zwischenräumen. Schwerpunkte liegen auf den Themen Bildung und Chancengleichheit, stadträumliche Vernetzung, Kultur und Wirtschaft als Entwicklungspotenzial sowie internationale Stadtgesellschaft, Vielfalt, Teilhabe. Die programm- und gebietsübergreifende Steuerung und Koordination im Aktionsraum soll durch einen Gebietsbeauftragten erfolgen, der zum Jahreswechsel 2009 / 2010 beauftragt wird. (vgl. S.T.E.R.N. ET AL. 2010 und SENSTADT 2010)*



► Das Stadtteilzentrum Turmstraße liegt im Mittelpunkt der verschiedenen sich überschneidenden Förderkulissen im Stadtteil. Im westlichen und östlichen Bereich des Stadtteilzentrums und in der Förderkulisse Aktives Stadtzentrum konzentrieren sich die Überlagerungen mit den anderen Förderkulissen. Das Stadtteilzentrum ist gewissermaßen der Verflechtungsbereich der verschiedenen Kulissen – das Scharnier in der Mehrfachförderkulisse.

## 4 Integrierte Zentrenentwicklung mittels Städtebauförderung in der Turmstraße

Am Beispiel der Mehrfachförderkulisse Turmstraße / Moabit soll untersucht werden, inwieweit tatsächlich in einer Mehrfachförderkulisse eine integrierte Zentrenentwicklung mit Hilfe der Städtebauförderung stattfindet, welche Faktoren diese behindern und welche Potenziale unausgeschöpft bleiben.

Ausgangspunkt ist eine Analyse der Maßnahmen der Förderkulissen, da zunächst betrachtet werden muss, welche sachlichen Anknüpfungspunkte für eine integrierte Entwicklung des Stadtteilzentrums Turmstraße tatsächlich in der Mehrfachförderkulisse bestehen und ob diese genutzt werden. Die Ergebnisse können etwaige Konflikte zwischen Maßnahmen der verschiedenen Förderkulissen und Potenziale hinsichtlich der Nutzbarkeit von Maßnahmen für eine integrierte Zentrenentwicklung aufzeigen. Davon abgeleitet sollen Empfehlungen zur Nutzung und ggf. Optimierung der Maßnahmenpotenziale gegeben werden. Eine Untersuchung des Beitrags der bestehenden organisatorischen Strukturen zur integrierten Zentrenentwicklung schließt sich an. Organisations- und Beteiligungsstrukturen werden vor dem Hintergrund der zuvor erkannten Konflikte, ungenutzten Potenziale und Optimierungspotenziale der Maßnahmen betrachtet. Daraus sollen Empfehlungen zur Optimierung der bestehenden Strukturen abgeleitet werden. Die anschließende Analyse des Instrumenteneinsatzes wird ebenfalls auf Basis der erkannten inhaltlichen Schnittstellen, Mängel und Konflikte vorgenommen und ist Grundlage für Handlungsempfehlungen in diesem Bereich.

Diese Untersuchung hat eher diskursiven Charakter. Die im Zwischenfazit AB aufgeworfenen Thesen und Fragen werden diskutiert. Daher sind die abgeleiteten Handlungsempfehlungen nicht als abschließend, sondern als Anregungen für eine weitere Auseinandersetzung zu betrachten.

### 4.1 Maßnahmenebene

Das Stadtteilzentrum ist das räumliche Scharnier zwischen den verschiedenen Quartieren und Förderkulissen im Stadtteil. Im Folgenden wird geklärt, welcher Zusammenhang zwischen den Handlungsfeldern der Förderkulissen und dem Handlungsbedarf im Besonderen Stadtteilzentrum Turmstraße besteht. Anschließend werden Verflechtungen im Sinne von sich räumlich

und sachlich überschneidenden Interventionen in diesen Handlungsfeldern untersucht und hinsichtlich ihrer Nutzung für eine integrierte Zentrenentwicklung bewertet. Daraus werden Handlungsempfehlungen auf Ebene der Maßnahmen in der Mehrfachförderkulisse abgeleitet.

#### **4.1.a Handlungsbedarf im Stadtteilzentrum Turmstraße und Interventionen der Förderkulissen**

Für die folgende Gegenüberstellung des Handlungsbedarfs im Stadtteilzentrum Turmstraße und der zentrenrelevanten Interventionen der Städtebauförderkulissen im Gebiet in *Tabelle 7: Übersicht Handlungsbedarf im Stadtteilzentrum Turmstraße und Interventionen der Förderkulissen* werden die Handlungs- und Entwicklungskonzepte der verschiedenen anliegenden Förderkulissen hinsichtlich Zielstellungen, Handlungsfeldern und Maßnahmen analysiert. (vgl. GRUPPE PLANWERK 2006 | S.T.E.R.N. 2009 | QM MOABIT WEST | BSM / BUE 2008 | STADTUMBAU BERLIN) Sie soll aufzeigen, welche **Schnittstellen es zwischen den Interventionen der verschiedenen Förderkulissen im Bereich der Turmstraße und dem Handlungsbedarf der Zentrenentwicklung gibt.**

Die Tabelle gibt nicht alle Maßnahmen wieder, die in den Förderkulissen geplant sind. Es werden nur die in den zentrenrelevanten Handlungsfeldern geplanten Maßnahmen angeführt. Sie werden hinsichtlich ihrer Relevanz für die Entwicklung des Stadtteilzentrums und ihre Bedeutung innerhalb der jeweiligen Förderkulisse bewertet:

- Erstes Kriterium ist dabei, ob die Maßnahmen in den zentrenrelevanten Handlungsfeldern tatsächlich eine Wirkung im Stadtteilzentrum Turmstraße entfalten können. Maßnahmen können eine direkte Wirkung haben oder aber indirekt durch externe unbeabsichtigte Effekte im Stadtteilzentrum wirken. Die kursiv gesetzten Interventionen haben zwar Wirkungen auf zentrenrelevante Handlungsfelder, aber nicht im Stadtteilzentrum selbst.
- Zweites Kriterium ist, welche Relevanz die Maßnahmen innerhalb der jeweiligen Förderkulisse haben. Es wird dargestellt, ob es sich um Schwerpunktmaßnahmen mit hoher Priorität (dunkel schattiert) oder Einzelmaßnahmen mit geringer Priorität (hell schattiert) handelt.

Die Übersicht enthält keine detaillierten Beschreibungen von Einzelmaßnahmen, vielmehr werden die zentrenrelevanten Maßnahmen zu Maßnahmenbündeln in den jeweiligen Handlungsfeldern zusammengefasst. Die Vorbereitende Untersuchungen bleiben in dieser Analyse unberücksichtigt, weil es sich um eine Analyse und Konzepterstellung handelt, auf deren Basis erst über die Anwendung eines Stadterneuerungsverfahrens entschieden wird. Das Handlungs- und Entwicklungskonzept des Quartiersmanagementverfahrens Perleberger Straße / Wilsnacker Straße befindet sich derzeit erst in der Aufstellung, so dass keine geplanten Interventionen in die Analyse einbezogen werden können.



**Tabelle 7: Übersicht Handlungsbedarf im Stadtteilzentrum Turmstraße und Interventionen der Förderkulissen**

Julia Kroll

	Förderkulissen	
	Aktives Stadtzentrum Turmstraße	Stadtbau West Tiergarten Nordring / Heidestraße
<b>Handlungsbedarf in der Turmstraße nach Priorität ↓</b>		
<b>Öffentliche Räume</b> starke Defizite mit enormen Folgen für die Attraktivität des Stadtteilzentrums auf die Struktur der öffentlichen Räume in der Turmstraße als besonderes Potenzial für seine Weiterentwicklung	landschaftsplanerische Umgestaltung des zentralen Grünraums, Errichtung von neuen Stadtplätzen (am U-Bahnhof, auf der Thusnelda-Allee und Vorplatz der Markthalle), gestalterische Aufwertung bestehender Plätze (Mathilde-Jacob-Platz), Umgestaltung des Straßenraums	Aufwertung des Fritz-Schloß-Parks, Errichtung eines Stadtteil- und Erlebnis-Parks auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Moabit, Maßnahmen an der Beusselstraße zur Minderung der Trennwirkung, Lärm- und Schadstoffbelastung, Herstellung einer Stadtraum-, Fuß- und Radwegverbindung (siehe Verkehr), <i>Maßnahmen zur Entwicklung des Stadtquartiers Heidestraße (Gestaltung, Zwischennutzungen)</i>
<b>Einzelhandel</b> qualitative Defizite im Einzelhandel Anknüpfungspunkte zur (Weiter-)Entwicklung des Einzelhandelsstandorts	Entwicklung der Markthalle (Nutzungskonzept, Werbe- und Leitsystem), Geschäftsstraßenmanagement und Aufbau einer Netzwerkstruktur, Feste und Aktionen in der Geschäftsstraße, touristisches Leitsystem	Wohn- und Gewerberatung, Projekt zur Förderung kreativer Geschäftsideen
<b>Verkehr</b> Defizite, eng verknüpft sind mit der Problematik des öffentlichen Raums in der Turmstraße	Umgestaltung des Straßenraums der Turmstraße und Verkehrsberuhigung, Gehwegverbreiterung, Kurzzeitparkzonen, Einrichtung von Querungsstellen	Herstellung einer Stadtraum-, Fuß- und Radwegverbindung zwischen dem östlichen Ende der Turmstraße, der Heidestraße und dem Hauptbahnhof, integriertes Verkehrs- und Logistik-Konzept Moabit West und daraus folgende verkehrliche Maßnahmen, Maßnahmen an der Beusselstraße zur Minderung der Trennwirkung, Lärm- und Schadstoffbelastung, <i>Fortführung der nördlichen Umgehungsstraße, verkehrsberuhigende Maßnahmen an Siemens- und Quitzowstraße, Maßnahmen zur Entwicklung des Stadtquartiers Heidestraße (Anlage neuer Verkehrswege)</i>

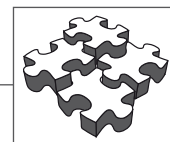
	Aktives Stadtzentrum Turmstraße	Förderkulissen Stadtbau West Tiergarten Nordring / Heidestraße	Quartiersmanagement Moabit West / Beusselstraße
<b>Handlungsbedarf in der Turmstraße nach Priorität ↓</b>			
<b>Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit</b> Gefahr von Defiziten im Bereich der sozialen Infrastruktur (Standortschließungen und -verlagerungen sowie ausbleibende baulichen Erneuerungsmaßnahmen)  Defizite im Bereich der Kultur- und Freizeiteinrichtungen	Stärkere Öffnung und Signalisierung des Bildungs- und Kulturstandorts im Brüder-Grimm-Haus in den Stadtraum (Einzelmaßnahme mit geringer Priorität)	Sport- und Freizeit-Park auf dem Gelände des Poststadions	Spielplatzbetreuung, Straßenfeste (Tag der Moabiter Vielfalt, Moabiter Kulturtag), Kunstprojekt im öffentlichen Raum („Starke Kunstwerke und starke Nachbarschaft“), Erneuerung des öffentlichen Spielplatzes und Neubau eines Spielhauses im Otto-Park, <i>verschiedene kleinteilige Projekte im Sozial-, Bildungs- und Kulturbereich (Sprachförderung, Begegnung, Aktivierung etc.)</i>
<b>Akteure</b>  Schwäche der Händlergemeinschaft, Gefahr für eine dauerhafte selbsttragende Standortentwicklung	Geschäftsstraßenmanagement und Aufbau einer Netzwerkstruktur	<i>Berlin Hamburg und Lehrter Agentur: Träger für Standort- und städtebauliches Entwicklungsmarketing, Zwischennutzungsakquisition,</i>  <i>Standortnetzwerk / Standortgemeinschaft Moabit West (Standortmarketing Gewerbestandort)</i>	<i>Akteursbezug und Netzwerkbarkeit ist programmimmanent ein Querschnittsthema</i>
<b>Wohnen</b>  Defizite und ihr Ausmaß zum Teil noch unklar, Klärungsbedarf			Wohn- und Gewerberaumagentur
<b>Wirtschaft</b>  vergleichsweise geringe Defizite		<i>Standortnetzwerk / Standortgemeinschaft Moabit West (Standortmarketing Gewerbestandort), einzelne Maßnahmen für den Gewerbestandort wie Nachverdichtungen</i>	Wohn- und Gewerberaumagentur, einzelne Projekte zur Stärkung des lokalen Gewerbes (Förderung von Geschäftsideen, Standortvermarktung etc.)

*kursiv gesetzt* - keine Wirkung im Stadtteilzentrum

**dunkel** - hohe Bedeutung der Intervention innerhalb der jeweiligen Förderkulisse (Maßnahmenswerpunkt und hohe Priorität in der Kulisse)

**hell** - geringe Bedeutung innerhalb der jeweiligen Förderkulisse (Einzelmaßnahme mit geringer Priorität).





Handlungsbedarf im Stadtteilzentrum Turmstraße nach Priorität	zentrenrelevante Maßnahmen und Interventionsmöglichkeiten der Förderkulissen im Verflechtungsbereich Turmstraße / Moabit			Potenzial zur Verstärkung oder Ergänzung der Handlungsmöglichkeiten im „Aktiven Stadtzentrum“
	Aktives Stadtzentrum Turmstraße	Stadtumbau West Tiergarten Nordring / Heidestraße	Quartiersmanagement Moabit West / Beusselstraße	
Öffentliche Räume	X	X	X	■ ■ Verstärkung
Einzelhandel	X	X		■ ■ Verstärkung
Erreichbarkeit und Verkehr	X	X	X	■ ■ Verstärkung
Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit		X	X	■ ○ Ergänzung
Akteure	X		X	■ ■ Verstärkung
Wohnen		X	X	■ ○ Ergänzung
Wirtschaft / Arbeit			X	■ ○ Ergänzung

**Maßnahmenplanung der Kulissen:**

- Maßnahmenschwerpunkt / starke Intervention in der Kulisse
- Einzelmaßnahme in der Kulisse bzw. indirekte Einflussnahme
- keine zentrenrelevanten Maßnahmen in der Kulisse

**Interventionsmöglichkeiten in den Kulissen:**

- X** potenziell förderfähige Maßnahmen im Handlungsfeld

**Abbildung 37: Übersichtmatrix Potenziale der Mehrfachförderkulisse Turmstraße**  
Julia Kroll

Abbildung 37 zeigt auf, welche Hauptinterventionsfelder und Interventionsschwächen sowie Schnittstellen und Potenziale zur Verstärkung oder Ergänzung der Zentrenentwicklung in der Mehrfachförderkulisse Turmstraße bestehen:

Hauptinterventionsfelder der Kulissen im Bereich der Turmstraße sind die öffentlichen Räume, der Verkehr und die soziale und kulturelle Infrastruktur. Hier spiegelt sich sicherlich auch die landesrechtliche Ausgestaltung der Städtebauförderung wider, deren Schwerpunkt öffentliches Eigentum, öffentliche Einrichtungen bzw. ein öffentlicher Nutzen der Interventionen sind.

Alle Förderkulissen im Bereich der Turmstraße zeichnet ein integrativer Maßnahmenansatz aus. Es werden sowohl baulich-investive als auch nicht-investive Maßnahmen in verschiedenen Handlungsfeldern durchgeführt. Unterschiede bestehen in den Interventionsfeldern der Kulissen sowie im Verhältnis zwischen baulich-investiven und nicht-investiven Maßnahmen innerhalb der Kulissen. Die Interventionen des Aktiven Stadtzentrums Turmstraße und des Stadtumbau West-Gebiets sind deutlich stärker auf baulich investive Maßnahmen ausgerichtet als die des Quartiersmanagement Moabit West. Dort überwiegen nicht-investive Maßnahmen.

**Zwischen dem Handlungsbedarf im Stadtteilzentrum Turmstraße sowie den Maßnahmen des Aktiven Stadtzentrum Turmstraße bestehen weitestgehend Übereinstimmungen:** Interventionen der Kulisse Aktives Stadtzentrum Turmstraße decken den überwiegenden Anteil der Handlungsfelder in der Turmstraße ab. Schwachstellen bzw. Lücken in der Intervention des Programms Aktive Zentren bestehen hinsichtlich der Handlungsfelder Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit sowie Wohnen und Wirtschaft. Die Schwachstelle in Bezug auf das Handlungsfeld Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit stellt ein wesentliches Problem dar, da es sich um ein Themenfeld handelt, in dem im Stadtteilzentrum Turmstraße ein starker Handlungsbedarf besteht.

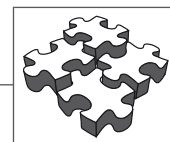
Es bestehen **Schnittstellen zwischen Interventionen des Aktiven Stadtzentrums Turmstraße und den Interventionen der anderen Förderkulissen im Gebiet**. Im Handlungsfeld Öffentliche Räume finden in allen Förderkulissen Maßnahmen statt. Im Handlungsfeld Verkehr besteht eine ausgeprägte Schnittstelle zwischen den Förderkulissen Aktives Stadtzentrum und Stadtumbau West. Zugleich besteht in diesen Handlungsfeldern ein hoher Handlungsbedarf in der Turmstraße. **Daher bietet sich in diesen Bereichen ein hohes Potenzial an Synergieeffekten der Förderkulissen für die Zentrenentwicklung.**

**In anderen Handlungsfeldern wiederum sind Schnittstellen zwischen den Förderkulissen nur sehr schwach ausgeprägt:** Das betrifft die Schnittstelle im Handlungsfeld Einzelhandel zwischen dem Aktiven Stadtzentrum und dem Quartiersmanagement Moabit West. Der Einzelhandel ist überwiegend auf Interventionen des Aktiven Stadtzentrums angewiesen. Im Handlungsfeld Akteure wirkt Aktive Zentren (was zentrenrelevante Maßnahmen hinsichtlich der Akteursstrukturen angeht) allein.

Im Handlungsfeld Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit besteht ebenfalls nur sehr schwach ausgeprägte Schnittstelle zu den Förderkulissen Stadtumbau West und Quartiersmanagement Moabit West. Hier besteht eine (vor allem programmbedingte) Schwachstelle hinsichtlich der Interventionen des Aktiven Stadtzentrums Turmstraße. Interventionen der Stadtumbau-West-Förderkulisse und des Quartiersmanagement Moabit West liefern einen größeren Beitrag im Handlungsfeld. **Ihre Interventionen können daher eine notwendige Ergänzung für die Zentrenentwicklung darstellen.**

Im Handlungsfeld Wirtschaft finden im Rahmen des Aktiven Stadtzentrums Turmstraße keine Maßnahmen und in den anderen Förderkulissen kaum zentrenrelevante Maßnahmen statt. Im Handlungsfeld Wohnen gibt es keine wesentlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnsituation im Gebiet. In diesen Handlungsfeldern bestehen **allgemeine Interventionsschwächen im Bereich des Stadtteilzentrums.**

► Aus der Analyse der Interventionen der Förderkulissen lässt sich ableiten, dass es in der Mehrfachförderkulisse des Stadtteilzentrums verschiedene, für die Zentrenentwicklung bedeutsame, Schnittstellen und Effekte gibt: Hier sind die Synergieeffekte zu nennen, die sich aus Schnittstellen zwischen Interventionen des Aktiven Stadtzentrums und den der anderen Förderkulissen in den Handlungsfeldern der Zentrenentwicklung ergeben. Maßnahmen anderer Förderkulissen in den Handlungsfeldern, in denen im Aktiven Stadtzentrum eine Interventionsschwäche oder -lücke besteht, können ergänzende Effekte für die Zentrenentwicklung bieten. Zudem bestehen allgemeine Interventionsschwächen. Das sind Handlungsfelder, in denen in allen Kulissen keine oder nur geringfügig Maßnahmen mit Relevanz für die Entwicklung der Turmstraße geplant sind.



#### 4.1.b Synergieeffekte – Bsp. Handlungsfeld Öffentliche Räume

Das Handlungsfeld Öffentliche Räume ist sowohl Schwerpunkt des Handlungsbedarfs im Stadtteilzentrum Turmstraße als auch Schwerpunkt der zentrenrelevanten Interventionen der Förderkulissen.

An diesem Handlungsfeld sollen daher beispielhaft sachliche und räumliche Verflechtungen der Interventionen der Förderkulissen und die Nutzbarkeit von Synergieeffekten genauer untersucht werden. Die zentrenrelevanten Maßnahmen der Kulissen werden im Folgenden vorgestellt. Die Bedeutung und Wirkung der Interventionen für die Entwicklung des Stadtteilzentrums werden anschließend bewertet und Handlungsempfehlungen abgeleitet. Eine verräumlichte Darstellung der Untersuchung findet sich in *Abbildung 38: Interventionsfeld Öffentliche Räume*. Die Nummerierung der Maßnahmenbündel findet dort wieder.

##### Maßnahmen der Förderkulissen im Handlungsfeld Öffentliche Räume:

###### ① Maßnahmenbündel Fritz-Schloß-Park (Stadtumbau West):

Im Zuge der Umsetzung eines integrierten Konzepts für einen Sport- und Freizeitpark auf dem Gelände des Poststadions und Fritz-Schloß-Parks sind eine Vielzahl von Gestaltungs- und Umbaumaßnahmen im Fritz-Schloß-Park geplant. Es sind u. a. die Errichtung eines Aussichtsturms auf der Südkuppe des Fritz-Schloß-Parks mit einem Ausleger in die Flucht der Turmstraße, die Ausrichtung des Südhangs des Fritz-Schloß-Parks und die Anlage neuer Wege zum Turm, die Anlage eines Ost-West-Wegs nordseitig der Tribüne im Poststadion und die Integration der oberen Tribünenränge in die Parkanlage geplant. Umgesetzt wurden schon die Gestaltung des Eingangsbereichs an der Turmstraße und einige Einzelmaßnahmen im Park (z. B. die Errichtung einer Laufstrecke im Park). (vgl. GRUPPE PLANWERK 2006 | STADTUMBAU BERLIN)

Die gestalterische Aufwertung und Verbesserung bzw. Erweiterung der Nutzungsangebote in der Parkanlage hat eine Aufwertung des Wohnumfelds / Wohnstandorts Moabit zur Folge. Durch die „Landmarke“ des Aussichtsturms entsteht ein neuer Zielort mit Sichtbarkeit von der Turmstraße aus, aber auch mit einem Blick auf das Stadtteilzentrum. Damit verbunden sind positive Effekte für das Stadtteil-Image und die Identifikation mit dem Stadtteil.

###### ② Maßnahmenbündel Verbindung zwischen Turmstraße, Heidestraße und Hauptbahnhof (Stadtumbau West):

Mit den Maßnahmen Döberitzer Verbindung und „missing link“ Turmstraße / Döberitzer Verbindung soll eine Stadtraum-, Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Lehrter Straße und dem Ostende der Turmstraße hergestellt werden, einschließlich der Gestaltung des westlichen Endes der Verbindung als Eingangsbereich in den Fritz-Schloß-Park und Aufenthaltsort. (vgl. GRUPPE PLANWERK 2006 | STADTUMBAU BERLIN)

Dadurch wird eine stadträumliche Vernetzung zwischen dem Stadtteil Moabit mit seinem Stadtteilzentrum und dem zukünftigem Stadtquartier Heidestraße und dem Hauptbahnhof geschaffen. Sie ist Teil einer übergeordneten Raumverbindung zwischen den Stadtteilen Moabit und Mitte.

Interventionsfeld Öffentliche Räume

Plan 12

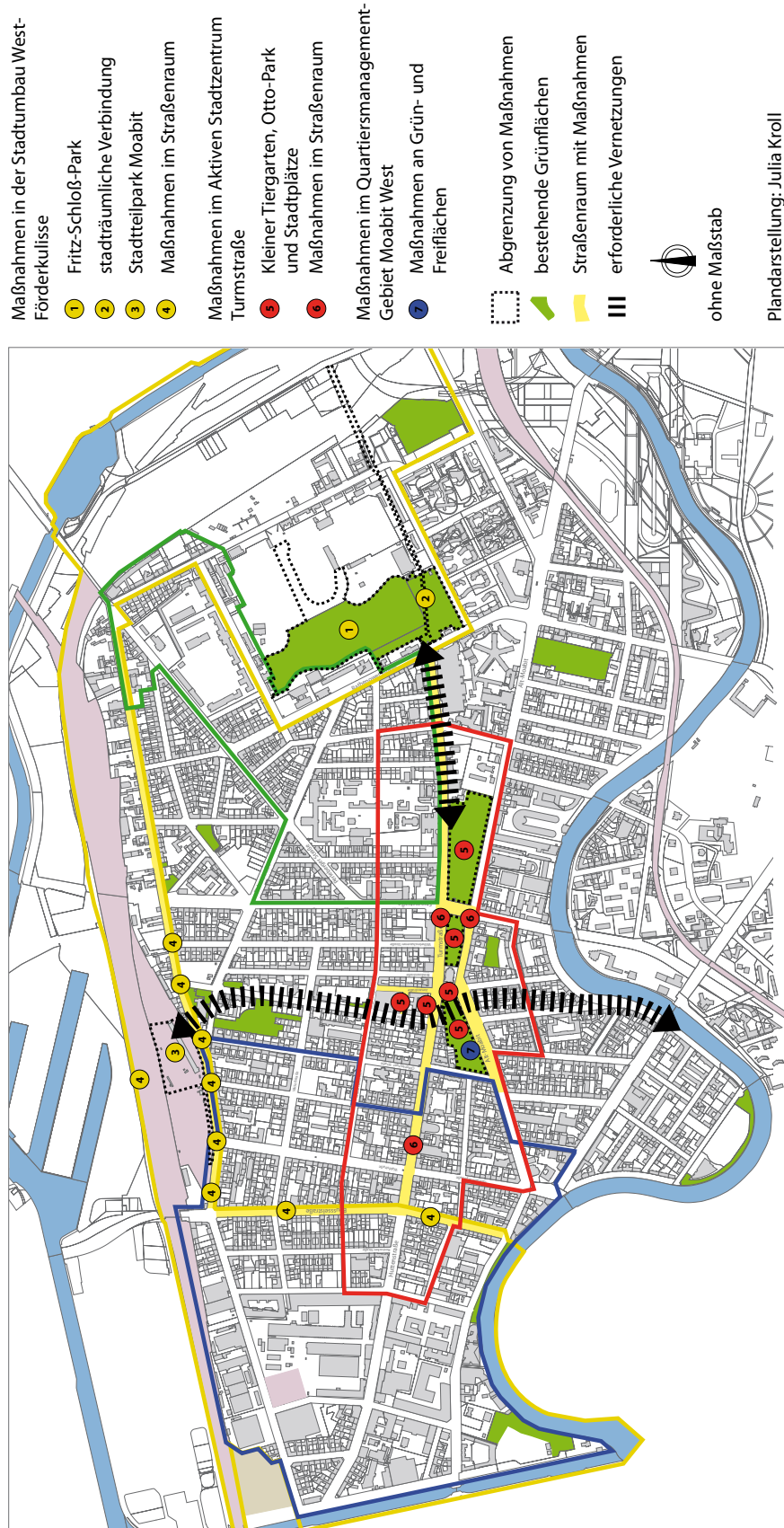
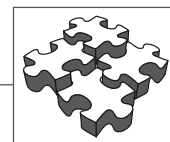


Abbildung 38: Interventionsfeld Öffentliche Räume  
Julia Kroll



**③ Maßnahmenbündel Stadtteilpark Moabit (Stadtumbau West):**

Auf einer Fläche nördlich der Siemensstraße auf dem Gelände des bisherigen Güterbahnhofes Moabit soll ein Stadtteilpark entstehen. (vgl. GRUPPE PLANWERK 2006 | STADTUMBAU BERLIN)

Er kann eine wesentliche Bedeutung für die Aufwertung des Wohnumfelds / Wohnstandorts Moabit haben.

**④ Einzelmaßnahmen im Straßenraum (Stadtumbau West):**

Es sind verschiedene Maßnahmen im Straßenraum innerhalb der Förderkulisse vorgesehen. So sind z. B. Maßnahmen zur Integration der Beusselstraße in das Quartier durch Minderung der Trennwirkung, Lärm- und Schadstoffminderung, die Fortführung der geplanten Umgehungsstraße im Norden bis an die Beusselstraße sowie verkehrsberuhigende bauliche Maßnahmen an den Abschnittsenden und den Einmündungen der Nord-Süd-Straßen geplant. (vgl. GRUPPE PLANWERK 2006 | STADTUMBAU BERLIN)

Die Maßnahmen bewirken eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum und eine Verbesserung der Wohnumfeldqualität. Die verkehrsberuhigenden Maßnahmen im Norden des Gebiets ermöglichen eine Verknüpfung des neuen Parks mit dem Grünzug Bremer Straße / Unionstraße.

**⑤ Maßnahmenbündel Kleiner Tiergarten, Otto-Park und Stadtplätze (Aktives Stadtzentrum):**

Im Aktiven Stadtzentrum Turmstraße sind Maßnahmen zur Umgestaltung und Aufwertung des zentralen Grünraums aus Kleinem Tiergarten und Otto-Park geplant. Sie beinhalten die Entwicklung eines Freiraum- und Gestaltungskonzepts für den gesamten Bereich im Rahmen eines landschaftsplanerischen Wettbewerbs sowie Einzelmaßnahmen wie z. B. den Abriss von Toilettenhäusern, Schaffung bzw. Verbesserung von Nutzungsangeboten, Veränderung der Wegführung etc. Die Grünflächen sollen um neu anzulegende Stadtplätze im Bereich der Thusnel-da-Allee und des U-Bahnhofs ergänzt werden, der Mathilde-Jacob-Platz vor dem Rathaus soll gestalterisch aufgewertet und – durch Schließung der Arminiusstraße für MIV – ein südlicher Vorplatz vor der Markthalle ausgebildet werden. (vgl. BSM / BUE 2008)

Durch diese Maßnahmen kann eine Verbesserung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität der öffentlichen Räume und eine Belebung bewirkt werden. So haben diese Maßnahmen eine direkte Wirkung auf die Stärkung der Geschäftsstraße. Es können damit positive Effekte für das Wohnumfeld und Stadtteil-Image einhergehen.

**⑥ Maßnahmenbündel Straßenraum Turmstraße (Aktives Stadtzentrum):**

Es sind Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung durch die Umgestaltung des Straßenraums der Turmstraße geplant – Fahrspuren sollen reduziert, Gehwege abschnittsweise verbreitert, Fahrradstreifen und Kurzzeitparkzonen eingerichtet sowie Querungsstellen errichtet und Trenngeländer abgebaut werden. (vgl. BSM / BUE 2008)

Diese Maßnahmen wirken auf eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Geschäftsstraße sowie auf eine Verbesserung der Verkehrs- und Parksituation im Gebiet. Dadurch haben diese Maßnahmen eine direkte Wirkung auf die Stärkung der Geschäftsstraße.



### ⑦ Einzelmaßnahmen an Grün- und Freiflächen (Quartiersmanagement Moabit West):

Die Umgestaltung des öffentlichen Spielplatzes und der Neubau eines Spielhauses im Otto-Park sind Bestandteil der Maßnahmenplanung des Quartiersmanagements. Weiterhin ist ein Projekt zur Herstellung von Bewegungsangeboten im öffentlichen Raum auf diversen Flächen, u. a. auch auf dem Otto-Platz geplant. (vgl. QM MOABIT WEST | S.T.E.R.N. 2009)

Diese Maßnahmen bewirken eine Aufwertung öffentlicher Räume durch neue Nutzungsangebote.

### Bewertung

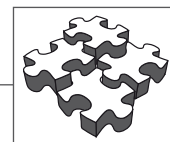
Direkte Wirkungen im Stadtteilzentrum gehen zunächst nur von den Interventionen des Aktiven Stadtzentrums und den Einzelmaßnahmen des Quartiersmanagements in diesem Bereich aus. Welche impliziten Wirkungen und Konsequenzen sich aus den Maßnahmen außerhalb des Stadtteilzentrums im Handlungsfeld ergeben, wird im Folgenden aufgezeigt.

**Gegenseitige Behinderungen bzw. inhaltliche Konflikte zwischen den einzelnen Maßnahmen sind nicht zu erkennen.** Die einzelnen Flächen, an denen Maßnahmen durchgeführt werden sollen, sind Bestandteile einer Struktur öffentlicher Räume im Gebiet. Damit stehen die Maßnahmen der einzelnen Kulissen in räumlichem Bezug zueinander. Mittelpunkt dieser Struktur öffentlicher Räume ist der zentrale Grün- und Straßenraum des Stadtteilzentrums. Über diesen laufen die Verflechtungsbeziehungen zwischen den verschiedenen bedeutenden Teilräumen (Stadtteilpark im Norden, Fritz-Schloß-Park im Westen, Spree im Süden). **Die Aufwertung, Qualifizierung oder Herstellung öffentlicher Räume im Stadtteil als gesamtes Netz mit Mittelpunkt im Stadtteilzentrum bietet daher mögliche Synergieeffekte für die Zentrenentwicklung.** Somit ergeben sich auch aus den außerhalb des Stadtteilzentrums stattfindenden Maßnahmen Potenziale für dessen Entwicklung. Einen weiteren wichtigen Beitrag zu dessen Stärkung und Weiterentwicklung kann eine ausgeprägte und qualifizierte Vernetzung der öffentlichen Räume über das Stadtteilzentrum leisten. Die Aufwertung und Vernetzung der öffentlichen Räume ist aufgrund der verbesserten Aufenthalts- und Nutzungsqualität image- und lagewertbildend für die Geschäftsstraße (z. B. „das Berliner Einkaufszentrum im Grünen“) und für den Wohn- und Unternehmensstandort. Zudem stärkt eine Vernetzung der öffentlichen Räume über das Stadtteilzentrum dessen Bedeutung und Zentralität und kann eine Belebung im Sinne einer Steigerung des Publikumsverkehrs bewirken.

**Allerdings können die Synergieeffekte derzeit aufgrund fehlender zeitlicher und räumlicher Abstimmung der Maßnahmen der einzelnen Förderkulissen sowie fehlender Vernetzung der Maßnahmen und Teilräume nicht genutzt werden.**

Die Interventionen unterliegen der jeweiligen Programmplanung der Förderkulisse (zeitlicher Aspekt) und Vorbereitung und Durchführung durch den jeweiligen Gebietsbeauftragten und der jeweiligen Stelle im Bezirk (sachlicher Aspekt). So entsteht beispielsweise die Situation, dass ein künftiger landschaftsplanerischer Wettbewerb im Aktiven Stadtzentrum Turmstraße die Maßnahmenplanungen des Quartiersmanagement Moabit West in einem Teilbereich des Wettbewerbsgebiets als gegeben hinnehmen muss, weil diese schon in die Programmplanung ein-





gestellt (2009/2010) und dementsprechend sachlich vorbereitet sind. Sie sind somit nicht mehr einer Einbindung und Bearbeitung in den Wettbewerb zugänglich. An solchen Stellen kommt es zwar nicht zum Widerspruch der Maßnahmen (aufgrund von Abstimmungen in Fachabteilungen des Bezirks), aber Synergieeffekte können unausgeschöpft bleiben. Ebenso verhält es sich bei Maßnahmen im Straßenraum und an Wegeverbindungen, die in den einzelnen Förderkulissen realisiert werden oder geplant sind, sich aber in ihrer Ausgestaltung nicht aufeinander beziehen.

Zudem wird eine Vernetzung der Einzelmaßnahmen bzw. eine Bezugnahme der Maßnahmen aufeinander in den einzelnen Förderkulissen bisher nicht thematisiert. Die Ursache könnte darin liegen, dass räumliche Vernetzungsbereiche zwischen den einzelnen Maßnahmen häufig in den Randbereichen der Kulissen bzw. außerhalb der Kulissen liegen und daher unberücksichtigt bleiben.

### **Handlungsempfehlungen**

Integrierte Zentrenentwicklung heißt, alle Handlungsfelder und Wirkungszusammenhänge im Stadtteilzentrum Turmstraße zu berücksichtigen. Dazu gehört auch die Vernetzung des Stadtteils und seiner Teilräume mit dem Stadtteilzentrum über die öffentlichen Räume. Maßnahmen in diesem Handlungsfeld können daher räumlich nicht isoliert betrachtet werden, sondern stehen in einem räumlichen und sachlichen Zusammenhang. Das ist in der Umsetzung der Städtebauförderung vor Ort zu berücksichtigen: Das Stadtteilzentrum mit der Förderkulisse Aktives Stadtzentrum ist der Vernetzungsbereich der verschiedenen öffentlichen Räume und der entsprechenden Maßnahmen. **In der Organisation und Koordination der Förderkulissen und in der Maßnahmenplanung und -durchführung müssen daher viel stärker die Vernetzungsgedanken und -funktionen Berücksichtigung finden. In sich überschneidenden Maßnahmenräumen müssen Kofinanzierungserfordernisse geprüft werden.**

Eine Vernetzung der Maßnahmen des zentralen Grünraums der Turmstraße mit den Maßnahmen des Fritz-Schloß-Parks und der Döberitzer Verbindung ist erforderlich. Eine weitere wesentliche Vernetzung sollte ausgehend vom neuen Stadtteilpark über den Otto-Park zum Grünraum der Spree erfolgen. Anknüpfungspunkte stellen hierbei die Sicht- und Wegebeziehungen zwischen den Anlagen und eine Ausrichtung der Gestaltung der Anlagen auf ebendiese Beziehungen und Abstimmung der Nutzungsangebote zwischen den Anlagen dar.

Die einzelnen Maßnahmen der verschiedenen Förderkulissen im Straßenraum sind in einem Zusammenhang zu begreifen, sie sind sachlich und zeitlich aufeinander abzustimmen. Zudem sind die Belange der Vernetzung von Grün- und Freiflächen in diese Maßnahmen einzubinden (z. B. durch entsprechende Straßenraumgestaltung).

In den einzelnen Förderkulissen werden Bausteine der Struktur öffentlicher Räume und deren Vernetzung bearbeitet. Die einzelnen Maßnahmen müssen daher als Teile eines Ganzen begriffen werden. Mittelpunkt der öffentlichen Räume und damit auch der Vernetzungsbemühungen muss das Stadtteilzentrum sein. Der Bedarf im Rahmen der anliegenden Förderkulissen die Verflechtungen und Vernetzungen der öffentlichen Räume zu berücksichtigen und zu realisieren

ren ist auch dem Umstand geschuldet, dass kaum noch bezirkliche Investitionsmittel für Vorhaben im öffentlichen Raum aufgebracht werden können.

Das Erfordernis zeitlicher und räumlicher Abstimmung der Maßnahmen der einzelnen Kulissen hat Konsequenzen für die Organisation und Koordination sowie die Programmplanung und Maßnahmendurchführung der Förderkulissen im Stadtteil. Diese werden im *Abschnitt Organisatorische Ebene* untersucht.

#### 4.1.c Ergänzende Effekte – Bsp. Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit

##### Maßnahmen der Förderkulissen:

##### ① Maßnahme Bildungs- und Kulturstandort Brüder-Grimm-Haus (Aktives Stadtzentrum Turmstraße):

Es ist eine stärkere Öffnung und Signalisierung des derzeit recht unscheinbaren Bildungs- und Kulturstandorts im Brüder-Grimm-Haus in den Stadtraum vorgesehen. Es handelt sich um die einzige Maßnahme der Förderkulisse in diesem Handlungsfeld. Sie hat zudem nur eine geringe Priorität. (vgl. BSM / BUE 2008)

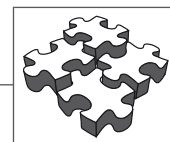
##### ② Maßnahmenbündel Sport- und Freizeit-Park auf dem Gelände des Poststadions / Fritz-Schloß-Park (Stadtumbau West Tiergarten Nordring / Heidestraße):

Im Stadtumbau-West-Gebiet sind Zwischennutzung, Umbau und Umnutzung der Anlagen des Poststadions und Herstellung neuer Nutzungsangebote auf Basis eines integrierten Konzepts für einen Sport- und Freizeitpark geplant. So kann ein neuer Schwerpunkt für Freizeitnutzung mit stadtteilübergreifendem Einzugsbereich am östlichen Ende der Turmstraße entstehen. (vgl. GRUPPE PLANWERK 2006)

Damit kann eine erhebliche Bedeutungs- und Imagesteigerung des Stadtteils und Stadtteilzentrums einhergehen. Das Stadtteilzentrum kann neues Kundenpotenzial gewinnen. Wohn- und Lebensqualität im Stadtteil und Stadtteilzentrum können sich verbessern. Das Angebot an Freizeitnutzungen kann den Standort des Stadtteilzentrums Turmstraße gegenüber anderen Standorten konkurrenzfähig machen und stärken.

##### ③ Einzelne Maßnahmen im Quartiersmanagement Moabit West:

Im Rahmen des Quartiersmanagement Moabit West sind diverse Einzelmaßnahmen geplant, die Wirkungen im Stadtteilzentrum haben. Einzige baulich-investive Maßnahme in diesem Zusammenhang ist die Erneuerung des öffentlichen Spielplatzes und der Neubau eines Spielhauses im Otto-Park. Projekte der Spielplatzbetreuung sind vorgesehen. Es sollen Straßenfeste (Tag der Moabiter Vielfalt, Moabiter Kulturtage) durchgeführt werden. Ein Kunstprojekt im öffentlichen Raum ist geplant. Hinzu kommen verschiedene kleinteilige Projekte im Sozial-, Bildungs- und Kulturbereich (Sprachförderung, Begegnung, Aktivierung etc.). (vgl. QM MOABIT WEST | S.T.E.R.N. 2009)



Es handelt sich überwiegend um Maßnahmen nicht-investiver Art. Diese wirken weniger auf das quantitative Angebot sozialer und kultureller Infrastruktureinrichtungen im Stadtteilzentrum oder deren Ausstattung, sondern vielmehr auf eine Verbesserung der Lebensverhältnisse durch kleinteilige Maßnahmen, die das Zusammenleben im Gebiet stärken.

### **Bewertung:**

Im Handlungsfeld Soziale und kulturelle Infrastruktur und Freizeit, welches für die Entwicklung des Stadtteilzentrums eine hohe Bedeutung besitzt, finden im Rahmen des Aktiven Stadtzentrums kaum Interventionen statt. Dafür wird dieses Feld vom Quartiersmanagement Moabit West und Stadtumbau West stärker, wenn auch sehr unterschiedlich ausgerichtet, besetzt.

### **Handlungsempfehlungen:**

Da das Handlungsfeld Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit im Aktiven Stadtzentrum Turmstraße so gut wie keine Berücksichtigung findet, ist es **für die Entwicklung des Stadtteilzentrums wichtig, die ergänzenden Effekte durch Maßnahmen anderer Förderkulissen in diesem Handlungsfeld auszuschöpfen.**

Ein großes Potenzial stellt der Umbau des Poststadions und Fritz-Schloß-Parks zu einem Freizeit- und Sport-Park dar. Diese Maßnahme findet allerdings außerhalb des Stadtteilzentrums statt. Die Maßnahmen innerhalb des Stadtteilzentrums sind überwiegend temporäre Projekte des Quartiersmanagements wie Feste und Kunstprojekte, die einen Beitrag zur Belebung und zur Imageverbesserung des Stadtteilzentrums leisten können. Um ergänzende Effekte durch diese Maßnahmen anderer Förderkulissen optimal ausnutzen zu können, sollten **diese Maßnahmen in die Zentrenentwicklung integriert werden.** So sollten z. B. wichtige Freizeit- und Sportangebote, wie der neue Sport- und Freizeitpark, in ein Leitsystem des Stadtteilzentrums einbezogen werden. Die Standortvermarktung des Stadtteilzentrums sollte besondere Merkmale des Angebots an sozialen, kulturellen und Freizeiteinrichtungen herausstellen. Trotzdem ist eine **(stärkere) Berücksichtigung des Handlungsfelds auch innerhalb des Stadtteilzentrums erforderlich**, da das Handlungsfeld Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit in der Turmstraße erhöhten Handlungsbedarf aufweist, aber in den Maßnahmen des Aktiven Stadtzentrums aufgrund dessen programmatischer Ausrichtung eher unterbesetzt ist.

Eine das Stadtteilzentrum **umfassende Entwicklung eines Konzepts für die Stärkung und Weiterentwicklung der sozialen und kulturellen Infrastruktur und der Freizeitangebote** ist vor dem Hintergrund des bestehenden Handlungsbedarfs im Stadtteilzentrum notwendig. Dieses Konzept sollte insbesondere auch den bisher weitestgehend unberücksichtigten Bereich der kulturellen Infrastruktur und das Potenzial des Stadtteilzentrums als Gesundheitsstandort einbeziehen. Es kann eine gemeinsame konzeptionelle Grundlage für Interventionen der Förderkulissen im Gebiet sein, auf dessen Basis die Kulissen unter Ausschöpfung ihrer spezifischen Möglichkeiten miteinander kooperieren können. So können z. B. im Bereich der kulturellen Infrastruktur Grundstücke und Gebäude im Stadtteilzentrum zur Zwischen- oder Umnutzung durch das Aktive Stadtzentrum bereitgestellt werden. Dem Quartiersmanagement käme

die Aufgabe zu, kulturelle Akteure zu aktivieren und deren Aktivitäten zu koordinieren. Eine Standortvermarktung kann durch alle Kulissen erfolgen.

Das Erfordernis einer gemeinsamen konzeptionellen Grundlage für diesbezügliche Interventionen der Förderkulissen im Gebiet und Kooperation der Kulissen hat Konsequenzen für Organisation und Koordination sowie Programmplanung und Maßnahmendurchführung der Förderkulissen im Stadtteil.

#### **4.1.d Umgang mit Interventionsschwächen – Bsp. Handlungsfelder Wohnen und Wirtschaft**

##### **Maßnahmen der Förderkulissen in den Handlungsfeldern Wohnen und Wirtschaft**

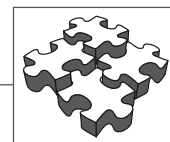
###### **① Maßnahmen in den Handlungsfeldern Wohnen und Wirtschaft im Quartiersmanagement Moabit West:**

Im Quartiersmanagement Moabit West ist die Einrichtung einer Wohn- und Gewerberaumagentur geplant, sie soll leerstehende Wohn- und Gewerbeflächen vermitteln und so Leerstände reduzieren. (vgl. QM MOABIT WEST | S.T.E.R.N. 2009) Die Maßnahme bewirkt allerdings keine langfristige und nachhaltige Veränderung der Wohnqualität und Wohn- und Lebensverhältnisse im Gebiet. Es handelt sich eher um eine kurzfristige Maßnahme der Standortvermarktung. Daher ist ihre Wirkung im Handlungsfeld Wohnen auf die Zentrenentwicklung eher als gering einzuschätzen.

Die Einrichtung einer Gewerberaumagentur im Quartiersmanagement Moabit West dient, neben der Reduzierung der gewerblichen Leerstände, auch der Entwicklung eines neuen Wirtschaftsprofils des Stadtteils durch die Bemühung um Ansiedlungen der Berliner Kreativwirtschaft im Gebiet. Zusammen mit weiteren geplanten Projekten, z. B. dem Projekt zur Förderung kreativer Geschäftsideen und dem Projekt „Moabiter Kochkultur“ mit dem der Bekanntheitsgrad der lokalen Gastronomie gesteigert werden soll (vgl. QM MOABIT WEST | S.T.E.R.N. 2009), werden sich Wirkungen auf den Stadtteil und das Stadtteilzentrum als Unternehmensstandort ergeben. Es können kleinteilige wirtschaftliche Aktivitäten gestärkt und die Standortvermarktung verbessert werden. Das Projekt „Moabiter Kochkultur“ kann zudem insbesondere zu einer besseren Vernetzung von Unternehmensstandorten im Umfeld des Stadtteilzentrums mit der Turmstraße beitragen, indem es die Wahrnehmung der Turmstraße als Aufenthaltsort für die Mittagspause (Mittagstisch und Erledigungen) verbessert.

###### **② Maßnahmen im Handlungsfeld Wirtschaft im Stadtumbau-West-Gebiet Tiergarten:**

Maßnahme im Rahmen der Förderkulisse Stadtumbau West ist die Einrichtung eines Standortnetzwerks Moabit West, das dem Standortmarketing des dortigen Gewerbe- und Industriestandorts dienen soll. Darüber hinaus sind einzelne Maßnahmen an den Gewerbestandorten, wie z. B. Nachverdichtungen, geplant. (vgl. GRUPPE PLANWERK 2006 | STADTUMBAU BERLIN) Diese Interventionen entfalten nur geringe Wirkungen auf das Stadtteilzentrum: Es handelt sich um eine klare Konzentration auf die Stärkung der vorhandenen Gewerbestandorte, die



sich außerhalb des Stadtteilzentrums befinden. In geringem Maße kann das Stadtteilzentrum u. U. zwar davon profitieren, dass die Funktionsfähigkeit der Standorte gestärkt wird (Stichwort Kunden- und Nutzerpotenzial). Die eigentlichen zentrenrelevanten Fragen einer besseren Vernetzung des Zentrums mit den angrenzenden Unternehmens- / Arbeitsplatzstandorten werden dabei nicht berührt.

### **Bewertung:**

**In den Handlungsfeldern Wohnen und Wirtschaft besteht eine Interventionslücke im Programm Aktive Stadtzentren**, die nicht durch vereinzelte kleinteilige oder räumlich externe Maßnahmen der übrigen Förderkulissen ausgeglichen werden kann. Die Maßnahmen der übrigen Förderkulissen entfalten zwar Wirkungen auf das Stadtteilzentrum, die aber als gering zu bewerten sind.

### **Handlungsempfehlungen:**

Beide Handlungsfelder sind stark von Interventionen in den übrigen Feldern abhängig und können von diesen profitieren: Entsprechend dem in Abschnitt A dieser Untersuchung herausgearbeiteten Wirkungsgefüge wirken die übrigen Handlungsfelder stark auf Qualität und Anziehungskraft des Stadtteilzentrums als Wohn- und Unternehmensstandort. Es bietet sich an, **die Handlungsmöglichkeiten der Förderkulissen in den übrigen Handlungsfeldern auszuschöpfen, um das Stadtteilzentrum als Wohn- und Unternehmensstandort zu stärken**. So können auch die Interventionsnotwendigkeiten in den Feldern Wohnen und Wirtschaft reduziert werden.

Die Bemühungen des Quartiersmanagement Moabit West um eine Vermarktung des Gebiets als Unternehmensstandorts mittels einzelner kleinteiliger Maßnahmen im Handlungsfeld Wirtschaft gilt es durch entsprechende Aktivitäten insbesondere im Rahmen des Aktiven Stadtzentrums zu unterstützen, da dies eine Aufwertung des Stadtteilzentrums bedeuten kann. Im Bereich der Wirtschaft spielt in der Turmstraße vor allem eine starke Vernetzung der angrenzenden Unternehmens- / Arbeitsplatzstandorte mit dem Stadtteilzentrum eine Rolle. Innerhalb der Maßnahmen des Stadtumbau-West-Gebiets an den Gewerbestandorten ist deren bessere Vernetzung mit dem Stadtteilzentrum zu berücksichtigen. Eine Stärkung des Stadtteilzentrums als Unternehmensstandort ist im räumlichen Sinne vor allem ein Thema für die Handlungsfelder öffentliche Räume und Verkehr. Im immateriellen Sinne spielen z. B. Kooperationen zwischen Bildungseinrichtungen und Unternehmen eine Rolle, ein Thema für das Handlungsfeld soziale Infrastruktur und Akteure.

Im Handlungsfeld Wohnen sind keine wesentlichen Maßnahmen der Förderkulissen im Stadtteilzentrum zu verzeichnen. Das ist dem Umstand geschuldet, dass in Berlin keine Förderung von Modernisierung und Instandsetzung privater Wohnbausubstanz (mehr) stattfindet. Interventionen im Bereich des Wohnens können sich also entweder mit der Aktivierung privater Investitionen befassen (z. B. im Rahmen eines Sanierungsgebiets durch steuerliche Vorteile für den Eigentümer bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach EStG) oder



aber auf die Verbesserung des Wohnumfelds und der Wohnfolgeeinrichtungen beziehen. Eine Verbesserung von Wohnumfeld und Wohnfolgeeinrichtungen fällt in die Handlungsbereiche Öffentliche Räume, Verkehr sowie Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit. Eine genaue Untersuchung der Wohnsituation im Gebiet wird derzeit im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet der Turmstraße vorgenommen. Dabei sollte dieses Wirkungsgefüge im Stadtteilzentrum beachtet werden.

**Das Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Handlungsfeldern sollte im Rahmen der Entwicklung des Stadtteilzentrums stärker berücksichtigt werden. Programmimmanente Leerstellen in einigen Handlungsfeldern können durch zielgerichtete Interventionen in anderen, mit ihnen in einer Wirkungsbeziehung stehenden, Handlungsfeldern ausgeglichen werden.**

#### **4.1.e Potenziale eines Sanierungsverfahrens nach § 136 ff. BauGB**

Ein Ergebnis der derzeit durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet der Turmstraße kann die Notwendigkeit der förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet und Durchführung des Sanierungsverfahrens nach §§ 136 ff BauGB sein. Allerdings sind derzeit weitere Aufnahmen von Fördergebieten in das Städtebauförderprogramm Städtebauliche Sanierung und Entwicklung nicht vorgesehen, da dieses Programm zugunsten anderer abgeschmolzen werden soll. Ein Sanierungsverfahren nach BauGB kann unbeschadet davon und durch Mitteleinsatz aus einem der anderen Programme der Städtebauförderung oder ggf. einem aufzulegenden spezifischen Landesprogramm in Berlin durchgeführt werden.

Im Folgenden wird dargestellt, welche **Interventionmöglichkeiten die ggf. den Vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet der Turmstraße folgende förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet und Durchführung des Sanierungsverfahrens nach §§ 136 ff BauGB bietet.**

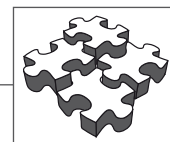
Wesentlicher Bestandteil der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme nach § 136 ff BauGB sind die Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB und die der Gemeinde obliegenden Baumaßnahmen nach § 148 BauGB. Sie sind aus öffentlichen Mitteln (einschließlich Städtebaufördermitteln) zu finanzieren.

Bei den Ordnungsmaßnahmen handelt es sich um Maßnahmen der Bodenordnung (Umlegung, Enteignung und Erwerb von Grundstücken), Maßnahmen zum Umzug von Bewohnern und Betrieben, die Freilegung von Grundstücken sowie die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Baumaßnahmen sind der Durchführung durch den jeweiligen Eigentümer überlassen. Es gibt Baumaßnahmen, zu deren Durchführung die Kommune verpflichtet ist. Das betrifft die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, da sie im Sanierungsgebiet eine öffentliche Aufgabe erfüllen. Darüber hinaus gibt es auch die Verpflichtung zur Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, wenn ihre Durchführung durch den privaten Eigentümer nicht gewährleistet ist.

Hinsichtlich der Maßnahmen zur Bodenordnung sind für die Zentrenentwicklung insbeson-





dere der Erwerb von Grundstücken zur Herstellung von Erschließungsanlagen oder öffentlichen Freiflächen für die Handlungsfelder Öffentliche Räume und Verkehr sowie der Erwerb von Grundstücken zur Bebauung mit Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen für das Handlungsfeld Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit von Bedeutung. Darüber hinaus können Ordnungsmaßnahmen zur Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen eine Rolle für die Zentrenentwicklung in der Turmstraße spielen: Sie beinhalten die Herstellung oder Änderung und Neugestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen, nicht befahrbaren Fuß- und Wohnwegen, Parkflächen oder Grünanlagen, wenn sie Teil einer Erschließungsanlage sind oder selbst als Erschließungsanlage dienen. Auch diese Interventionsmöglichkeit im Rahmen des Sanierungsverfahrens kann der Unterstützung der Zentrenentwicklung im Handlungsfeld Öffentliche Räume und im Handlungsfeld Verkehr dienen. Im Bereich der Baumaßnahmen, zu deren Durchführung der Bezirk verpflichtet ist, können Maßnahmen zur Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen eine Unterstützung im Handlungsfeld Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit für die Zentrenentwicklung darstellen.

**Das Sanierungsverfahren nach § 136 ff mit Einsatz von Mitteln aus der Städtebauförderung oder einem aufzulegenden Landesprogramm bietet also über die oben genannten Ordnungs- und Baumaßnahmen die Möglichkeit, weitere Synergie- und ergänzende Effekte für die Zentrenentwicklung in den Handlungsfeldern Öffentliche Räume, Verkehr und Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit zu generieren.**

**► Potenziale und Handlungsnotwendigkeiten auf Maßnahmenebene für eine integrierte Zentrenentwicklung:**

Das Programm Aktive Stadtzentren deckt nicht alle Handlungserfordernisse des Stadtteilzentrums Turmstraße ab. Hinsichtlich einer integrierten Zentrenentwicklung bestehen demnach Leerstellen. In der bestehenden Mehrfachförderkulisse bieten sich allerdings Potenziale für eine integrierte Zentrenentwicklung: Synergieeffekte und ergänzende Effekte für die Zentrenentwicklung können durch Maßnahmen der anderen Förderkulissen im Gebiet entstehen. Handlungsfelder, deren Handlungsgegenstand eine Netzstruktur aufweist (öffentliche Räume, Verkehr) oder über Einzugsbereiche verfügt (wie Versorgungseinrichtungen) sind per se dazu geeignet, Synergie- und ergänzende Effekte zu generieren, weil Abhängigkeiten zwischen Maßnahmen in angrenzenden oder überschneidenden Förderkulissen bzw. externe Wirkungen auf andere Teilräume bestehen. Diese Effekte können in den stark handlungsbedürftigen Feldern in der Turmstraße wie Öffentliche Räume, Verkehr und Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit genutzt werden. Interventionsschwächen aufgrund fehlender oder nur geringer Interventionen in den Handlungsfeldern Wohnen und Wirtschaft können über Berücksichtigung des Wirkungsgefüges zwischen den Handlungsfeldern der Zentrenentwicklung ausgeglichen werden.

Will man diese Potenziale der Mehrfachförderkulisse für eine integrierte Zentrenentwicklung nutzbar machen, so setzt sich integrierte Zentrenentwicklung demnach aus Interventionen der verschiedenen Förderkulissen zusammen. Die Maßnahmen stehen zwar nicht im Konflikt miteinander, sind oft aber nicht zeitlich und sachlich aufeinander abgestimmt oder räumlich

miteinander vernetzt. So können sie unausgeschöpft bleiben. Für eine integrierte Zentrenentwicklung in der Mehrfachförderkulisse und Ausnutzung der dort bestehenden Potenziale für die Zentrenentwicklung, muss die sachliche und zeitliche Abstimmung sowie die Vernetzung von Maßnahmen stärker in den Blick genommen werden. Maßnahmen der Förderkulissen sind nicht losgelöst. Sie befinden sich im Stadtteil in einem räumlichen Kontext und sachlichen Wirkungsgefüge. Diese Wirkungsbeziehungen müssen ausgeschöpft werden. Abstimmung und Vernetzungen sind abhängig von Zuständigkeiten, Zeithorizonten der Förderkulissen, Kommunikationsstrukturen, Informationsgrundlagen und Rahmenplanungen. Diese Aspekte gilt es im Folgenden zu untersuchen.

## 4.2 Organisatorische Ebene

### 4.2.a Organisationsstrukturen

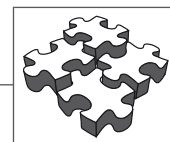
#### Situation und Bewertung

Die **Entscheidung über Auswahl und Festsetzung der Kulissen trifft die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemeinsam mit Bezirken**. Die Reaktion auf Handlungsbedarf vor Ort mittels Städtebauförderung ist allerdings abhängig von Programmentwicklungen auf Bundes- und Landesebene. Sie geben den Rahmen für Interventionsmöglichkeiten vor. Eine mögliche Ergänzung der Mehrfachförderkulisse Turmstraße um weitere Interventionen der Städtebauförderung (z. B. in den Bereichen bestehender Interventionsschwächen wie Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit, Wohnen und Wirtschaft) kann sich nur in diesem Rahmen bewegen. Der Bezirk „muss ein bisschen mit Programmen operieren, wie sie gerade gestrickt sind, wie sie von der Bundesregierung ausgegeben werden“ (GESPRÄCH LANGE 2009).

Die **Zuständigkeiten innerhalb des Bezirks Mitte** für die einzelnen Förderkulissen liegen bei verschiedenen Fachabteilungen: Für die Quartiersmanagementverfahren ist eine direkt dem Bezirksbürgermeister unterstellte Abteilung zuständig. Die Zuständigkeit für die übrigen Förderkulissen liegt im Stadtplanungsamt, dort aber in verschiedenen Arbeitsgruppen. Für das Aktive Stadtzentrum und die Vorbereitenden Untersuchungen ist die Sanierungsverwaltungsstelle des Stadtplanungsamtes zuständig. Stadttumbau West wird in einer anderen Arbeitsgruppe des Stadtplanungsamtes betreut.

Die Zuständigkeiten für die verschiedenen Handlungsfelder der Zentrenentwicklung liegen ebenfalls bei verschiedenen Fachabteilungen und Fachämtern (z. B. Amt für Umwelt und Natur, Straßen- und Grünflächenamt, Jugendamt, Amt für Schule und Sport, Amt für Bildung und Kultur, Stadtplanungsamt).

Die **im Bezirk bestehende räumlich differenzierte Zuständigkeit für Förderkulissen und die sektoral differenzierte Zuständigkeit für die Handlungsfelder der Zentrenentwicklung kollidieren mit dem Anspruch einer räumlich und sektoral integrierten Zentrenplanung**. Es muss



eine große Zahl an Akteuren des Bezirks und der verschiedenen Förderkulissen in jeweils verschiedenen Runden zusammengebracht werden, um deren Vorgehensweisen, Planungen und Maßnahmen im Sinne einer integrierten Zentrenentwicklung abzustimmen und miteinander koordinieren zu können.

Innerhalb des Bezirksamtes bestehen diverse **Abstimmungs- und Koordinationsstrukturen**. Auf der Lenkungsrunde des Bezirksamtes mit den Abteilungen des Bezirksamtes und dem Bezirksbürgermeister werden grundlegende Abstimmungen z. B. über Handlungsschwerpunkte in den Kulissen und über in den übrigen Runden strittige Projekte vorgenommen. Zudem finden regelmäßig sogenannte Fachämterrunden statt, auf denen Vertreter der relevanten Fachämter der Fachabteilungen ressortübergreifend Planungen und Maßnahmen in den Förderkulissen miteinander abstimmen. Innerhalb eines Ressorts koordiniert die jeweilige Fachabteilung Schnittstellen zwischen den sie berührenden Maßnahmen. Im Rahmen der Förderkulissen finden gebietsbezogene Projektsteuerungsrunden statt, an denen der jeweilige Gebietsbeauftragte und die zuständige Stelle des Bezirksamtes teilnehmen, über Projekte und Aktivitäten im Gebiet entscheiden und die Durchführung des Programms steuern. Bei regelmäßig zur Programmplanung des folgenden Jahres stattfindenden bilateralen Runden von Gebietsbeauftragten und zuständigen Bearbeitern des Bezirksamtes von jeweils zwei Förderkulissen werden die Programmplanungen aufeinander abgestimmt.

**Sachliche Grundlage der Koordination und Abstimmung von Maßnahmen sind die informellen Planwerke der Bezirksentwicklungsplanung und der sektoralen Fachplanung.** Die Bezirksentwicklungsplanung enthält ein integriertes Nutzungskonzept und Entwicklungsziele für den Bezirk. Die sektoralen Fachpläne ergänzen den Bezirksentwicklungsplan. (GESPRÄCH LANGE 2009) Potenzial dieser informellen Planwerke ist, dass sie als gemeinsame Ausgangsbasis für Information, Koordination und Abstimmung für die verschiedenen Förderkulissen im Rahmen einer integrierten Zentrenentwicklung dienen können.

**Die bestehenden sektoralen und räumlichen Abstimmungen und Koordinationen von Planungen und Maßnahmen führen dazu, dass es nicht zu sachlichen Kollisionen zwischen den Förderkulissen kommt.** Allerdings scheint der Einfluss dieser Abstimmungs- und Koordinationsprozesse auf die Herstellung von Synergie- und ergänzenden Effekten hinsichtlich der Entwicklung des Stadtteilzentrums nur gering zu sein.

Konflikte zwischen den Förderkulissen aufgrund unterschiedlicher **Organisation der Projektförderung** sind weitestgehend ausgeschlossen, da eine grundsätzlich gleiche Vorgehensweise zur Projektförderung hinsichtlich Antragstellung, Bewilligung, Mittelbereitstellung etc. durch die gemeinsame ZIS-Förderrichtlinie des Landes Berlin gewährleistet ist. Eine Ausnahme stellt das Aktive Stadtzentrum dar. Hierfür besteht noch keine Förderrichtlinie, die Abwicklung erfolgt derzeit gemäß der Programme der ZIS-Förderrichtlinie.

Probleme bestehen allerdings in der zeitlichen Abstimmung von Maßnahmen. Die Kulissen haben unterschiedliche Zeithorizonte. Das betrifft sowohl die Laufzeit der Programme als auch die Laufzeit der einzelnen Kulissen durch unterschiedliche Zeitpunkte ihrer Festlegung. Sie haben unterschiedliche Maßnahmenplanungen und Mittelverteilungen durch die programmbedingte

Verteilung der Mittel der Haushaltsjahre auf Kassenjahre und durch die Finanzierung von Maßnahmen über mehrere Kassenjahre. Dadurch kommen oft zeitliche Diskrepanzen der Maßnahmen in gleichen Handlungsfeldern zustande. Langfristig gesehen, d. h. in einem Zeitraum über 10 – 15 Jahre, fügen sich die Maßnahmen dann allerdings ineinander, so dass keine Konflikte zwischen den Förderkulissen hervorgerufen werden. Es entsteht aber der Nachteil, dass Synergie- und ergänzenden Effekte und die Berücksichtigung des Wirkungsgefüges aufgrund der zeitlichen Differenzen zwischen den Maßnahmen der Kulissen nicht hergestellt bzw. genutzt werden können.

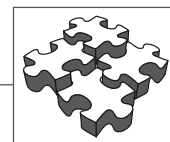
Eine Besonderheit hinsichtlich der Projektförderung und Mittelvergabe stellt das Quartiersmanagement dar, hier entscheiden der Quartiersrat bzw. die Aktionsfondsjury über die Mittelvergaben aus den verschiedenen Quartiersfonds. Dabei können in der Mehrfachförderkulisse Probleme durch die kaum mögliche langfristige Berücksichtigung dieser Projekte in Abstimmungsprozessen entstehen.

Ein weiteres Problem ist, dass **in den bestehenden Abstimmungsrunden eher sektorale Planungen miteinander abgestimmt und Fachpolitiken verteidigt werden**, so dass Potenziale einer Mehrfachförderkulisse für die integrierte Zentrenentwicklung nur unzureichend genutzt werden können. Ein zur räumlich und sektoral integrierten Zentrenentwicklung erforderlicher Gestaltungswille ist im Rahmen dieser Strukturen nicht gegeben. Zudem sollte in der integrierten Zentrenentwicklung eine Berücksichtigung des Wirkungsgefüges im Stadtteilzentrum Turmstraße sowie der Wechselbeziehung zwischen Stadtteilzentrum und Stadtteil erfolgen. Auch hierzu sind die Fachämterunden ungeeignet.

**Es fehlt daher eine Instanz oder Stelle im Bezirk (und dort in der Abteilung Stadtentwicklung), die den Stadtteil Moabit mit seinem Stadtteilzentrum als Organismus in den Blick nimmt, d. h. räumlich und sektoral integriert betrachtet und die Maßnahmen der einzelnen Förderkulissen koordiniert.** Im Bezirk Mitte setzt man sich bereits mit dem Modell einer Sozialräumlichen Planungskoordination auseinander, wie es im Kontext einer gesamtstädtischen, ressortübergreifenden Rahmenstrategie Soziale Stadtentwicklung Berlin durch den Senat und Bezirke entwickelt wurde. Die Sozialräumliche Planungskoordination soll als Stabsstelle beim Bezirksbürgermeister eingerichtet werden. In ihr könnten verschiedene relevante Fachplanungsstellen (wie z. B. Jugendhilfeplanung, Stadtentwicklungsplanung, Gebietskoordination Quartiersmanagement) angesiedelt bzw. eine enge Zusammenarbeit mit diesen initiiert werden. Aufgaben der Sozialräumlichen Planungskoordination sollen in der gebietsbezogenen Zusammenfassung wesentlicher Daten und der Koordination der Planungen innerhalb des Bezirks und ggf. in den Stadtteilen in ämterübergreifenden Arbeitsgruppen liegen. Räumlicher Bezugspunkt sollen dabei die „Lebensweltlich orientierten Räume“ (LOR)<sup>5</sup> sein. (GESPRÄCH LANGE 2009)

Für eine integrierte Zentrenentwicklung spielt weiterhin eine **hinreichende Informationsgrund-**

<sup>5</sup> „Lebensweltlich orientierte Räume“ (LOR) sind seit 2006 neue räumliche Grundlage für Planung, Prognose und Beobachtung demografischer und sozialer Entwicklungen in Berlin (vgl. dazu SENSTADT III). Das Raumbezugssystem ist in drei Ebenen gegliedert: Prognoserräume, Bezirksregionen und Planungsrräume. Der Prognoserraum Moabit umfasst den Stadtteil Moabit als Teil des Bezirks Mitte und ist untergliedert in die Bezirksregionen Moabit Ost und Moabit West. Er beinhaltet 13 Planungsrräume, die in etwa den Quartieren im Stadtteil entsprechen.



**lage** eine wesentliche Rolle. Sie muss aktuelle Daten und Informationen zu Bestand, Planungen und Prognosen in den wesentlichen Handlungsfeldern der Zentrenentwicklung bieten.

Der Bezirk Mitte geht hier schon einen guten Weg mit dem Aufbau des Informationssystems ISIS, in das alle Fachabteilungen ihre Daten, Informationen und Planungsgrundlagen einspeisen. Aus diesem Informationssystem können dann auf der Ebene der Bezirksregionen themenübergreifende Auswertungen bezogen werden. Inhalte einer solchen Auswertung können sein:

- allgemeine Charakteristik und Bedeutung des Gebiets (inkl. Aktionskulissen, Verwaltungen, überbezirkliche Einrichtungen, Verkehr)
- demografische und soziale Situation
- Wohnungsbestand und Entwicklung
- soziale Infrastruktur
- wirtschaftliche Situation
- Entwicklung des Gebiets – Handlungsempfehlungen

(GESPRÄCH LANGE 2009).

### **Handlungsempfehlungen**

Im Hinblick auf eine mögliche Ergänzung der Mehrfachförderkulisse Turmstraße um weitere Interventionen der Städtebauförderung (z. B. in den Bereichen bestehender Interventionschwächen wie Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit, Wohnen und Wirtschaft) besteht die **Notwendigkeit entsprechender räumlich und sachlich integrierter Informationsgrundlagen und Rahmenplanungen bezogen auf den Stadtteil und das Stadtteilzentrum**. Sie können es ermöglichen, zügig auf neue Programme bzw. Programmaufrufe des Bundes und des Landes mit Bedarfsanforderungen zu reagieren.

Das bestehende Informationssystem ISIS ist für eine integrierte Zentrenentwicklung eine geeignete Informationsgrundlage. Es sollte allerdings dynamischer werden und durch die Einspeisung und Rückkopplung der Daten, Planungen und Maßnahmen aus den Förderkulissen mit der Arbeit in der Mehrfachförderkulisse verknüpft werden. Eine Abstimmung und Koordination von Planungen und Maßnahmen in den Kulissen kann auf dieser Grundlage erleichtert werden.

Aus der Betrachtung der Organisationsstrukturen folgt aus meiner Sicht (in Anknüpfung an die bezirklichen Überlegungen zur Sozialräumlichen Planungscoordination) die **Notwendigkeit der Einrichtung der Stelle eines „Stadtteilkoordinators“ als Steuerer für die Entwicklung im Stadtteil und dessen Stadtteilzentrum**. Seine Aufgabe wäre die fortlaufende Beobachtung der Entwicklungen und Tendenzen im Stadtteil und Stadtteilzentrum unter Zuhilfenahme eines Informationssystems, welches von den Fachämtern und den Gebietsbeauftragten der Förderkulissen gespeist wird. Er würde die Daten und Informationen aus Fachressorts und Förderkulissen auswerten und eine stadtteilweite integrierte Entwicklungsstrategie auf Basis der Bezirksent-



wicklungsplanung aufstellen bzw. diese fortschreiben. Diese Strategie hätte sowohl die Teilräume des Stadtteils mit den bestehenden Wechselbeziehungen einzubeziehen (also auch das Stadtteilzentrum mit seiner Wechselbeziehung zum Stadtteil), als auch die sektoralen Fachpolitiken zu integrieren und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen zu berücksichtigen. Der „Stadtteilkoordinator“ würde die Umsetzung der Strategie durch Koordination und Abstimmung aller öffentlichen und (soweit möglich) privaten Planungen und Maßnahmen im Stadtteil u. a. der Maßnahmen in den Förderkulissen steuern. Dies würde auch die Abstimmung mit relevanten öffentlichen und privaten Akteuren des Stadtteils und Stadtteilzentrums beinhalten.

Die räumlich und sektoral integrierte Zentrenentwicklung könnte meiner Ansicht nach auf Basis einer solchen Organisationsstruktur besser bewältigt werden, als in den bestehenden sektoral und räumlich differenzierten Zuständigkeiten und den bestehenden Koordinations- und Abstimmungsgremien.

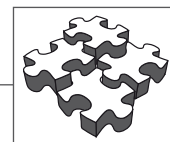
### **Aktualisierung**

*Im November 2009 wurde das Handbuch zur Sozialraumorientierung (Teil der Rahmenstrategie Soziale Stadtentwicklung Berlin) als Grundlage der integrierten Stadt(teil)entwicklung Berlin vom Senat beschlossen. Damit wurde das sozialraumorientierte Arbeiten der Verwaltung als Basis für eine integrierte Stadtentwicklung, für eine bessere Nutzung knapper Ressourcen und für die Ausschöpfung von Synergieeffekten festgeschrieben. Hauptaugenmerk liegt auf neuen Formen der Kooperation und Kommunikation im Sinne einer stärkeren Vernetzung sowohl horizontal zwischen den Fachressorts in der Verwaltung als auch vertikal zwischen der Verwaltung und den Akteuren im Stadtteil. Räumlicher Bezugspunkt stellt dabei der Stadtteil bzw. der Sozialraum dar. Formale Voraussetzung für die Sozialraumorientierung sind die Festlegung der „Lebensweltlich orientierten Räume“ als gemeinsames Raumbezugssystem für alle Fachabteilungen und die 2011 in allen Bezirken einzurichtende Organisationseinheit „Sozialraumorientierte Planungscoordination“ (gemäß Achtem Gesetz zur Änderung der Bezirksverwaltungsgesetzes und Senatsbeschluss zu „Einheitlichen Ämterstrukturen in den Bezirken“). (vgl. SENSTADT XIII)*

*Hauptaufgaben der Organisationseinheit sind die Koordination und Organisation der ämterübergreifenden Zusammenarbeit bei planerischen und umsetzungsbezogenen Aufgaben der Verwaltung zur Entwicklung des Stadtteils. Dazu gehören die Einrichtung ressortübergreifender Arbeitsgruppen, die Bezirkskoordination (Erarbeitung von Bezirksregionenprofilen als integrierte Planung- und Handlungsgrundlage), die Datenkoordination (Zusammenführung der erforderlichen Fachdaten in einem Geo-Informationssystem) sowie die Stadtteilkoordination (Vernetzung in den Stadtteilen und Rückkopplung zur Verwaltung). (vgl. S.T.E.R.N. ET AL. 2010: 110ff.)*

*Mit der Sozialraumorientierung und der Festsetzung des Aktionsraums<sup>plus</sup> Wedding/Moabit werden Veränderungen in der Organisation der Stadtteil- und Zentrenentwicklung in der Mehrfachförderkulisse Turmstraße / Moabit einhergehen. Sie ergeben sich zum einen aus*





*der Einrichtung einer Organisationseinheit „Sozialraumorientierte Planungscoordination“ im Bezirk bis 2011, zum anderen aus der Entwicklung und dem Aufbau programm- und gebietsübergreifender Koordinations- und Kommunikationsmodelle zur Steuerung der Entwicklung im Aktionsraum<sup>plus</sup> durch den Gebietsbeauftragten.*

## 4.2.b Beteiligungsstrukturen

### Situation

Im **Aktiven Stadtzentrum Turmstraße** sind jährlich stattfindende Bürgerversammlungen vorgesehen. Bisher hat es eine Bürgerveranstaltung zum Auftakt im November 2008 gegeben. Sie sollen dem Informationsaustausch dienen. Spezielle Beteiligungsveranstaltungen wird es zu einzelnen Themen bzw. Maßnahmen geben, z. B. sind Beteiligungsveranstaltungen im Rahmen der Erarbeitung eines Verkehrskonzepts und im Zuge des landschaftsplanerischen Wettbewerbs für den zentralen Grünraum vorgesehen. Darüber hinaus gibt es spezielle Diskussions- und Beteiligungsrunden für Gewerbetreibende, die vor allem zu deren Aktivierung dienen sollen. Zudem ist im Aktiven Stadtzentrum die Einrichtung von Verfügungsfonds geplant. Aus diesen von öffentlicher Hand gemeinsam mit privaten Akteuren gespeisten Fonds können Projekte finanziert werden. Die Öffentlichkeitsarbeit findet neben den öffentlichen Veranstaltungen zudem über einen regelmäßig erscheinenden Newsletter und eine Homepage statt. Wichtige Akteure sind neben den Gewerbetreibenden und Grundstückseigentümern auch die Anwohner sowie die Einrichtungen, Vereine und Initiativen im Gebiet.

Im **Quartiersmanagement Moabit West / Beusselstraße** bestehen verschiedene Gremien zur Beteiligung der Bürger. Das sogenannte Stadtteilplenum, eine Versammlung von Anwohnern, Eigentümern, Gewerbetreibenden, von Vertretern aus Verwaltung, Politik usw., tagt monatlich. Das Stadtteilplenum dient dem Informationsaustausch und der Diskussion von Themen sowie der Vorstellung aktueller Projekte und Termine. Der Quartiersrat besteht aus von der Quartiersbevölkerung und Akteuren des Quartiers gewählten Vertretern der Anwohnerschaft, Einrichtungen und Institutionen. Sie entscheiden über Handlungsschwerpunkte des Quartiersmanagements mit und stimmen das Handlungskonzept mit ab. Zudem entwickeln sie Projektideen und können über Projekte mitentscheiden, die im Rahmen der Quartiersfonds II (1.000 bis 10.000 € je Projekt) und III (über 10.000 € je Projekt) aus Mitteln der Sozialen Stadt und EFRE-Mitteln gefördert werden. Die Aktionsfondsjury aus gewählten Vertretern der Anwohnerschaft, Initiativen und Vereinen entscheidet selbstständig über Projekte, die im Rahmen des Quartiersfonds I / Aktionsfonds (bis 1.000 € pro Projekt) aus Mitteln der Sozialen Stadt und EFRE-Mitteln gefördert werden. Die Öffentlichkeitsarbeit im Quartiersmanagement findet über einen regelmäßig erscheinenden Newsletter und eine Homepage statt. Wesentliche Akteure in der Förderkulisse sind die engagierten Anwohner im Gebiet, die sozialen und kulturellen Einrichtungen, die Gewerbetreibenden sowie die verschiedenen Vereine und Initiativen. (vgl. S.T.E.R.N. 2009 | QM MOABIT WEST | BA MITTE 2006B)

Im **Stadtumbau West-Gebiet Tiergarten Nordring Heidestraße** stehen weniger die Beteili-

gungsformen zur Bürgerbeteiligung im Vordergrund als vielmehr Public-Private-Partnership-Modelle, die der verstärkten Einbindung privater Akteure in die Projekte dienen sollen. Hier ist als Beispiel die geplante Einrichtung einer Betreibergemeinschaft für den Sport- und Freizeitpark, bestehend aus privaten Betreibern des Sport- und Freizeitgewerbes sowie den bezirklichen Fachämtern, zu nennen. Wesentliche Akteure in der Förderkulisse sind vor allem die Gewerbetreibenden an den großen Gewerbestandorten, die Eigentümer der zu entwickelnden Flächen, wie z. B. die Bahn, sowie Investoren und potenzielle Zwischennutzer. (vgl. GRUPPE PLANWERK 2006 | STADTUMBAU BERLIN)

Im Rahmen der **Vorbereitenden Untersuchungen** treten weitere Beteiligungsformen im Gebiet hinzu. Es ist eine Bürgerveranstaltung zur Konstituierung einer Betroffenenvertretung geplant. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sowie der Entwurf eines Entwicklungskonzeptes sollen den Anwohnern, Gewerbetreibenden, Einrichtungen, Vereinen und Initiativen im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt und mit ihnen diskutiert werden.

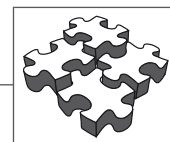
### *Aktualisierung*

*Im November 2009 konstituierte sich im Aktiven Stadtzentrum / Untersuchungsgebiet Turmstraße nach Wahl durch Anwohner, Gewerbetreibende und Eigentümer aus dem gesamten Stadtteil die Stadtteilvertretung Moabit. Sie ist mit Befugnissen ausgestattet, die denen einer Betroffenenvertretung in einem Sanierungsgebiet entsprechen.*

### **Bewertung**

Übereinstimmungen hinsichtlich der mit Beteiligungsangeboten angesprochenen Akteure bestehen überwiegend zwischen dem Aktiven Stadtzentrum Turmstraße und dem Quartiersmanagement Moabit West. Dabei besteht die **Gefahr ihrer zeitlichen und organisatorischen Überforderung bei Nutzung der verschiedenen Beteiligungsangebote** aufgrund beschränkter zeitlicher Ressourcen vieler Akteure. Dazu können aber auch **sachliche Überforderungen** treten, da die Strukturen einer Mehrfachförderkulissen vor Ort nur schwer zu vermitteln sind: Lokale Akteure wie Anwohner und Gewerbetreibende denken nicht in Grenzen von Förderkulissen, sondern im Rahmen des Stadtteils und seiner Quartiere. Aufgrund der verschiedenen sich überschneidenden Förderkulissen mit ihrer jeweils eigenen Programmlogik und unterschiedlichen Beteiligungsstrukturen entsteht für sie eine Unübersichtlichkeit hinsichtlich der Maßnahmen, Instrumente und Beteiligungsangebote. Insgesamt stellt sich die Situation kulissenbezogener Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligungsangebote für die Betroffenen daher intransparent und verwirrend dar.

Es besteht somit zum einen ein **erhöhter Aufklärungsbedarf über die Struktur der Mehrfachförderkulisse**. Zum anderen ist zu prüfen, inwieweit **Informations- und Beteiligungsstrukturen sinnvoll koordiniert oder zusammengelegt werden können**, um „Doppelbelastungen“ der Akteure zu vermeiden und ihre kontinuierliche Beteiligung und Netzwerkarbeit zu ermöglichen.



## Handlungsempfehlungen

Denkbar ist es, eine **grundlegende Informationsplattform für die Stadtteilöffentlichkeit in der Mehrfachförderkulisse** herzustellen. Sinnvollerweise könnte das Stadtteilplenum des Quartiersmanagements zur Informations- und Diskussionsplattform aller Kulissen genutzt bzw. ausgebaut werden, da es schon jetzt in seinen regelmäßigen Veranstaltungen auch über Themen und Planungen der anderen Kulissen berichtet. Hier ist also eine Öffnung der Veranstaltung für die anderen Kulissen und gemeinsame Trägerschaft für die Veranstaltung notwendig. Themenspezifische Beteiligungsangebote sollten allerdings weiterhin im Rahmen der Förderkulissen stattfinden.

Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und des möglicherweise späteren Sanierungsgebiets vorgesehene **Betroffenenvertretung** kann ein **Sammelbecken von Vertretern verschiedener Gremien und Akteure aus dem Stadtteil sein** und dazu dienen, die Stadtteilsicht der Akteure zusammenzutragen. Zudem kann sie die Ausgangsbasis für die Gründung verschiedener

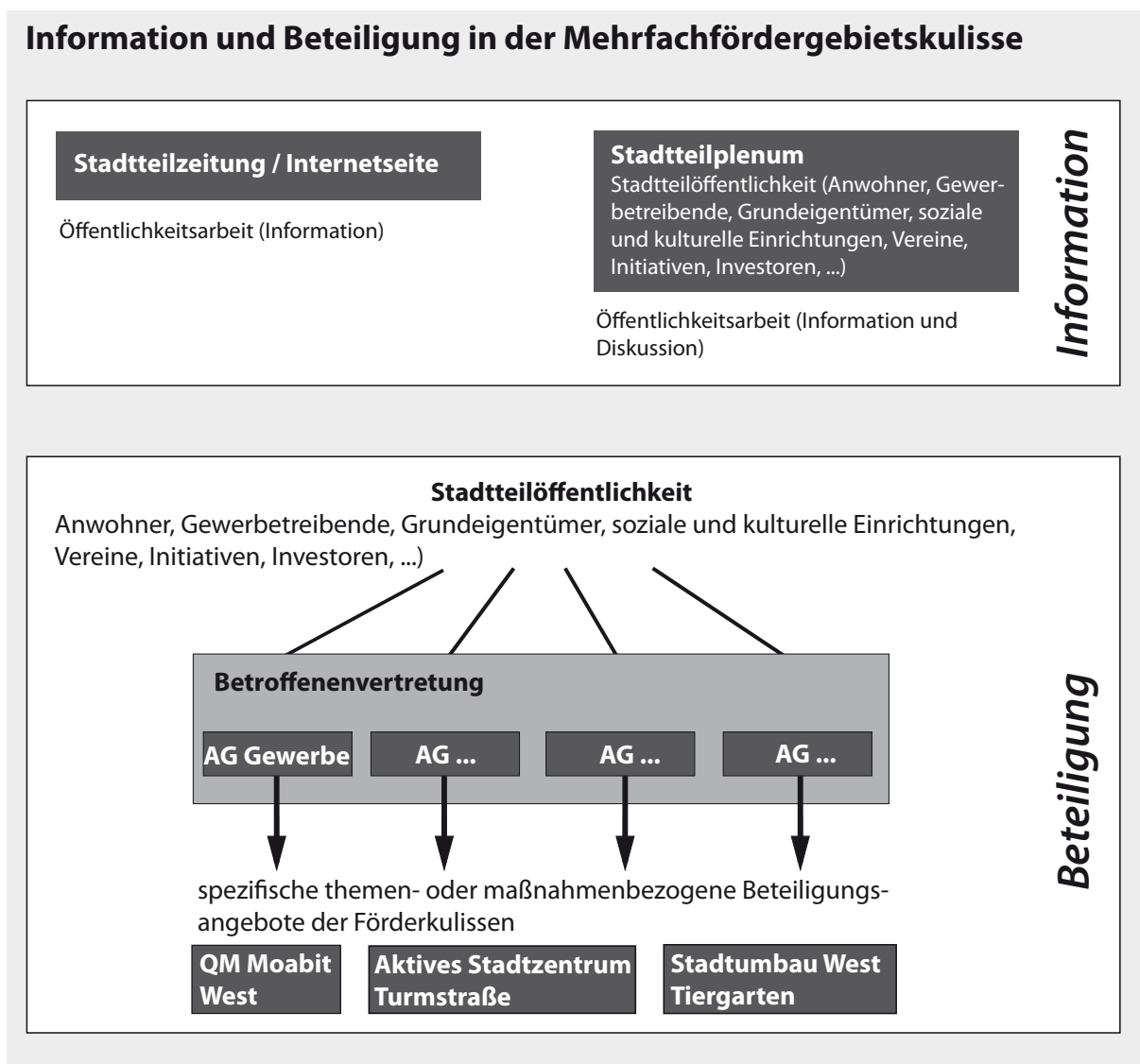


Abbildung 39: Informations- und Beteiligungsstruktur in der Mehrfachförderkulisse  
Julia Kroll

förderkulissenunabhängiger Arbeitsgemeinschaften zu einzelnen Handlungsfeldern im Stadtteil bilden, die sich dann wiederum in die einzelnen Kulissen einbringen können. Eine solche Betroffenenvertretung könnte so den verschiedenen Akteuren aber auch Bürgerinitiativen und -vereinen im Stadtteil ein gemeinsames Dach bieten. Ergänzend sollte zudem ein **gemeinsames Informationsmedium aller Kulissen** in Form einer gemeinsamen förderkulissenübergreifenden Stadtteilzeitung und / oder Homepage aufgebaut werden. Auf solche gemeinsamen Informations- und Beteiligungsstrukturen können dann auch neu hinzukommende Förderkulissen zugreifen.

Grundsätzlich erfordert diese Zusammenfassung und Koordination von Informations- und Beteiligungsstrukturen allerdings eine in dieser Form neue Zusammenarbeit der verschiedenen Gebietsbeauftragten und zuständigen Stellen im Bezirksamt. Die Steuerung dieser übergreifenden Informations- und Beteiligungsstrukturen kann Aufgabe des „Stadtteilkordinators“ sein. Er könnte zudem als Ansprechpartner für die verschiedenen Akteure des Stadtteils fungieren.

► **Organisatorische Potenziale und Notwendigkeiten für eine integrierte Zentrenentwicklung in der Mehrfachförderkulisse:**

Integrierte Zentrenentwicklung ist unter den Bedingungen sektoral und räumlich differenzierter Zuständigkeiten und auf dieser Grundlage entwickelter Abstimmungs- und Koordinationsstrukturen im Bezirk problematisch. Hier sind organisatorische Anpassungen erforderlich, um die Potenziale der Mehrfachförderkulisse nutzen zu können. Die Einrichtung der neuen Stelle eines Stadtteilkordinators, der die Entwicklung im Stadtteil und Stadtteilzentrum auf Grundlage eines Informationssystems beobachtet und steuert, kann eine Lösung für die bisher fehlende umfassende integrierte Betrachtung der Zentrenentwicklung sein.

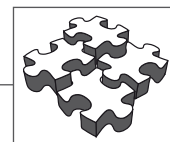
Weiterhin ist es zur integrierten Entwicklung des Stadtteilzentrums bedeutsam, die verschiedenen Beteiligungs- und Informationsstrukturen der Mehrfachförderkulisse zusammenzufassen und übergreifend zu organisieren, um für die Akteure des Stadtteilzentrums und aus den verschiedenen Kulissen verständliche und handhabbare Strukturen zu schaffen.

### 4.3 Instrumentelle Ebene

#### Situation und Bewertung

In den verschiedenen Förderkulissen stehen unterschiedliche Instrumente zur Verfügung: Es kann sich dabei um Instrumente aus dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB handeln, aber auch um in der Verwaltungsvereinbarung oder in den Förderrichtlinien des Landes definierte spezifische Instrumente der jeweiligen Programme.

Im Aktiven Stadtzentrum Turmstraße wird ein Geschäftsstraßenmanagement aus Mitteln des Programms finanziert. Zudem ist zukünftig (nach Klärung der organisatorischen Rahmenbedingungen) der Einsatz eines Verfügungsfonds möglich. Im Quartiersmanagement Moabit West



existieren Instrumente zur umfassenden Beteiligung im Sinne einer Mit- oder Selbstbestimmung der Bürger hinsichtlich der Entwicklung von Projektideen und der Vergabe von Fördermitteln für Projekte. Es handelt sich dabei um den Quartiersrat und die Aktionsfondsjury (vgl. dazu vorangegangenen Abschnitt). Im Stadtumbau West-Gebiet können Stadtumbauverträge nach § 171 c BauGB eingesetzt werden. Sie sichern die Durchführung von Stadtumbaumaßnahmen mit den betroffenen Eigentümern auf Grundlage städtebaulicher Verträge. Zudem besteht die Möglichkeit der Aufstellung von Stadtumbausatzungen zur Sicherung der Durchführung im Gebiet, die eine Genehmigungspflicht für Vorhaben zur Folge haben. Dieses Instrument wird allerdings im Gebiet nicht eingesetzt (TELEFONAT BA MITTE SCHÖNKNECHT 2009).

Deutlich wird, dass die Instrumente der Kulissen sich gemäß den Schwerpunktsetzungen der Programme unterscheiden. Insgesamt zeigt sich bis auf die Instrumente des Aktiven Stadtzentrum keine Relevanz der bestehenden instrumentellen Möglichkeiten der Kulissen für die integrierte Zentrenentwicklung in der Turmstraße.

### **Instrumentelle Potenziale der Vorbereitenden Untersuchungen und eines Sanierungsverfahrens**

Im Folgenden werden die instrumentellen Potenziale der Vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet der Turmstraße und eines ggf. anschließenden Sanierungsverfahrens für eine integrierte Zentrenentwicklung in den Blick genommen. Dabei soll nur das Instrument des Sanierungsverfahrens untersucht werden – unberücksichtigt der Fragen des Mitteleinsatzes aus einem Programm der Städtebauförderung oder aus einem speziellen ggf. aufzustellenden Landesprogramm.

Die Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB sind eine umfassende bauliche und soziale Bestandsaufnahme des Gebiets mit rechtlich gesicherten Verfahrensschritten zur Beteiligung von Betroffenen nach § 137 BauGB (Eigentümer, Mieter, Pächter, Erbbauberechtigte, Nutzungsberechtigte und sonstige Betroffene wie Arbeitnehmer) sowie öffentlichen Aufgabenträgern und Trägern öffentlicher Belange nach § 139 BauGB. Mit der Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen tritt die Möglichkeit der Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB in Kraft. Schwerpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich der Turmstraße ist die Analyse funktionaler und struktureller Schwächen. Daraus resultierende Handlungserfordernisse sollen im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts aufgestellt sowie eine Empfehlung für ein geeignetes Stadterneuerungsverfahren abgegeben werden.

Die Vorbereitende Untersuchungen können in der Mehrfachförderkulisse der Turmstraße zur Vorbereitung einer integrierten Zentrenentwicklung eine wichtige Rolle übernehmen. Gegenüber den Entwicklungs- oder Handlungskonzepten der Förderkulissen im Gebiet, die einen programmbedingten Blickwinkel einnehmen, **bietet die Vorbereitenden Untersuchungen aufgrund ihres umfassenden analytischen Charakters die Möglichkeit, die Erfordernisse in allen Handlungsfeldern der Zentrenentwicklung zu definieren und dabei das Wirkungsgefüge innerhalb der Handlungsfelder und die Wechselbeziehungen zum Stadtteil zu berücksichtigen.**

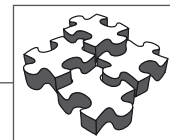
Die Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB erlaubt es, Vorhaben, u. a. zur Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung baulicher Anlagen, bis zu einem Jahr und somit bis zur Möglichkeit der Handhabung weiterer Rechtsinstrumente in einem folgenden Sanierungsverfahren zurückzustellen.

Problematisch ist der recht enge und teils auch ungeeignete Zuschnitt des Gebiets: Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen ist deckungsgleich mit den Abgrenzungen der Förderkulisse Aktives Stadtzentrum Turmstraße. Für das Aktive Stadtzentrum ist der Zuschnitt geeignet, weil er den Fokus auf die Geschäftsstraße legt. Für die Vorbereitenden Untersuchungen ist dieser kleine und zum Teil Blöcke schneidende Zuschnitt eher ungeeignet. Ein größerer Zuschnitt wäre sinnvoll gewesen, um die vorhandenen Problemlagen und Handlungserfordernisse tatsächlich in einem umfassenden Zusammenhang zu untersuchen.

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB ist Grundlage für die Durchführung eines Sanierungsverfahrens und ermöglicht den Einsatz bestimmter Steuerungsinstrumente. So kann mit der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 145 BauGB auf die Entwicklungen im Gebiet Einfluss genommen werden, indem bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge im Sanierungsgebiet vor ihrem Vollzug einer Kontrolle durch die Sanierungsverwaltungsstelle im Bezirk unterliegen. Kontrolliert wird die Vereinbarkeit von Vorhaben und Rechtsvorgängen im Sanierungsgebiet mit den formulierten Sanierungszielen. Eine Auflistung der Vorhaben und Rechtsvorgänge findet sich in § 144 BauGB. Es handelt sich u. a. um Vorhaben zur Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, Beseitigung baulicher Anlagen, um Erdarbeiten, wertsteigernde Veränderungen an baulichen Anlagen und Grundstücken, Grundstücksteilungen, Baulasten, Kauf-, Pacht- und Mietverträge. Eine Untersagung der Vorhaben ist möglich, wenn sie nicht mit den Sanierungszielen vereinbar sind. Hinzu kommt, dass der Bezirk nach § 24 BauGB beim Kauf von Grundstücken im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein Vorkaufsrecht hat, über das er ebenfalls im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigung entscheiden muss. **Die sanierungsrechtliche Genehmigung würde im Gebiet der Turmstraße Steuerungsmöglichkeiten in Bezug auf die künftige Bebauung und Nutzung bedeutender Schlüsselgrundstücke und -gebäude wie des Hertie-Grundstücks, des Schultheiss-Areals, des Woolworth-Grundstücks und weiterer unter- oder ungenutzter Grundstücke entlang der Geschäftsstraße bieten.** Unerwünschte oder Fehlentwicklungen im Stadtteilzentrum könnten so verhindert werden. Außerdem bietet die mit der **Kontrolle der Miet-, Pacht- und Kaufverträge verbundene Einsichtnahme eine Informationsbasis** zur Situation der Einzelhändler und Gewerbetreibenden (hinsichtlich Miethöhen, Mietdauer) sowie zur Entwicklung des Standorts (Verkauf von Grundstücken, Standortaufgabe, Mietdauer, Neuvermietung). Das Geschäftsstraßenmanagement kann viel früher auf Entwicklungen in der Geschäftsstraße reagieren und z. B. ein aktives Leerstandsmanagement betreiben oder notwendige Maßnahmen und Aktivitäten frühzeitig einleiten.

In einem Sanierungsverfahren ist zudem die **Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen** nach §§ 182 -185 BauGB möglich. Sie kann auf Antrag des Eigentümers oder zur Umsetzung eines städtebaulichen Gebots nach den §§ 176-179 BauGB (Baugebot, Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, Pflanzgebot, Rückbau- und Entsiegelungsgebot) erfolgen. Wobei ein Er-





satzwohn- oder Ersatzgewerberaum zur Verfügung gestellt werden muss. Miet- und Pachtverhältnisse auf unbebauten Grundstücken können ebenfalls aufgehoben werden, um andere als die bisherigen Nutzungen zu verwirklichen. Diese Möglichkeiten könnten in der Turmstraße vor allem für die **(Weiter-)Entwicklung bisher unter- oder fehlgenutzter Grundstücke und Gebäude** genutzt werden.

Die Abgaben- und Auslagenbefreiung nach § 151 BauGB erlaubt die finanzielle Entlastung und Aktivierung betroffener Grundstückseigentümer zur Mitwirkung an der Sanierung durch Befreiung von Gebühren, Abgaben und Auslagen. **Die steuerlichen Erleichterungen und Abschreibungsmöglichkeiten** nach §§ 7 h, 10f und 11a des Einkommenssteuergesetzes (EStG) erlauben es den Grundeigentümern, Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden in Sanierungsgebieten als abzugsfähige Kosten in der Steuererklärung geltend zu machen. Dadurch können **private Eigentümer zu Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an ihren Gebäuden angeregt werden**. Dieses Instrument ist im Rahmen der Entwicklung des Stadtteilzentrums **vor allem im bisher in der Entwicklung der Turmstraße wenig berücksichtigten Handlungsfeld Wohnen von großer Bedeutung**.

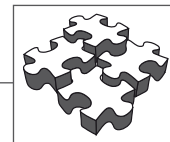
#### ► Instrumente für eine integrierte Zentrenentwicklung:

Die einzelnen Instrumente der Förderkulissen weisen aufgrund ihrer Programmspezifität bis auf die des Aktiven Stadtzentrums keine Relevanz für eine integrierte Entwicklung des Stadtteilzentrums Turmstraße auf.

Die Rechtsinstrumente der Vorbereitenden Untersuchungen und des Sanierungsverfahrens bieten Potenziale zur Unterstützung der Zentrenentwicklung. Für einen Beitrag zur Zentrenentwicklung können die Vorbereitende Untersuchungen in der Turmstraße inhaltlich bei der Untersuchung der Handlungserfordernisse im Gebiet auch das Wirkungsgefüge aus Handlungsfeldern der Zentrenentwicklung und die Wechselbeziehung zwischen Zentrum und Stadtteil einbeziehen. Sie kann die Interventionen der bestehenden Förderkulissen und die sich daraus ergebenden Verflechtungen berücksichtigen. Dadurch bietet sie eine analytische Grundlage für eine sektoral und räumlich integrierte Zentrenentwicklung in der Turmstraße.

Die Durchführung eines Sanierungsverfahrens nach BauGB (ggf. verbunden mit einem Fördermitteleinsatz aus einem Landesprogramm) ist im Gebiet der Turmstraße in Erwägung zu ziehen, insbesondere aufgrund der instrumentellen Potenziale dieses Verfahrens, die eine integrierte Zentrenentwicklung vielfältig unterstützen können.





## Abschnitt C – Essenzen

Aus der problemorientierten Bestandsaufnahme der Situation im Stadtteilzentrum Turmstraße ergibt sich das Bild eines umfassenden Handlungsbedarfs zur Entwicklung des Stadtteilzentrums. Das Stadtteilzentrum weist in allen in Abschnitt A erarbeiteten Feldern der Zentrenentwicklung Handlungsbedarf auf, wobei die Stärke zwischen den Handlungsfeldern variiert. Am stärksten bestehen Handlungserfordernisse in den Feldern Öffentliche Räume, Einzelhandel, Verkehr und Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit. Hinzu treten spezifische lokale Problemlagen, wie die Aufgabe des Kaufhaus-Standorts, die Bedeutung für die Entwicklungsperspektiven und -aufgaben im Stadtteilzentrum haben.

Das Stadtteilzentrum Turmstraße liegt in der gewachsenen Mehrfachförderkulisse Turmstraße / Moabit. Sie spiegelt die Strategie Berlins wider, in stark problembelasteten Gebieten Förderkulissen und Fördermittel der Städtebauförderung zu konzentrieren. So ist die Mehrfachförderkulisse aus sich im Zeitverlauf und im Verlauf der Entwicklung der Städtebauförderprogramme ergänzenden unterschiedlichen Kulissen entstanden, die sich überschneiden oder aneinander angrenzen.

In der Untersuchung der Interventionsfelder und Maßnahmen der verschiedenen Förderkulissen im Stadtteilzentrum zeigt sich, dass das Programm Aktive Zentren zwar einen überwiegenden Teil der Handlungsfelder im Stadtteilzentrum Turmstraße abdeckt, aber einige Schwach- oder Leerstellen aufweist. Das ist insbesondere im Handlungsfeld Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit von Bedeutung, da hier das Stadtteilzentrum einen hohen Handlungsbedarf aufweist. Die Zentrenentwicklung kann allerdings aufgrund der anliegenden Förderkulissen in einigen Handlungsfeldern verstärkt oder um Handlungsfelder ergänzt werden. Durch Maßnahmen aller Förderkulissen in den Handlungsfeldern Öffentliche Räume und Verkehr besteht die Möglichkeit von Synergieeffekten für die Zentrenentwicklung. Im Handlungsfeld Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit können durch Maßnahmen anderer Förderkulissen ergänzende Effekte für die Zentrenentwicklung im Rahmen des Programms Aktive Zentren generiert werden. Da die oben genannten Handlungsfelder in der Turmstraße einen starken Handlungsbedarf aufweisen, kommt diesen Synergie- und ergänzenden Effekten eine große Bedeutung für die Zentrenentwicklung zu. Es ist aber auch ein Bereich der Interventionsschwäche zu verzeichnen. Es handelt sich dabei um die Handlungsfelder Wohnen und Wirtschaft, die allerdings im Kontext des Wirkungsgefüges in Zentren mittelbar von Maßnahmen in anderen Handlungsfeldern profitieren können.

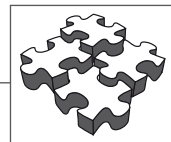
Die Untersuchung der Maßnahmen der Förderkulissen im Untersuchungsgebiet zeigt, dass Konflikte zwischen den Kulissen weniger als erwartet ein Thema sind. Hintergrund sind die

im Rahmen der Durchführung der Städtebauförderung bestehenden Abstimmungs- und Koordinationsstrukturen im Bezirk. Viel stärker tritt dagegen die unzureichende Nutzung von Synergie- und ergänzenden Effekten und der Effekte des Wirkungsgefüges im Zentrum für dessen Entwicklung in den Vordergrund. Eine Ausschöpfung dieser Effekte ist verbunden mit dem Erfordernis einer stärkeren sachlichen und zeitlichen Abstimmung der Maßnahmen aller Kulissen innerhalb der Handlungsfelder, ihrer räumlichen Vernetzung sowie eine das Wirkungsgefüge nutzende, alle Förderkulissen übergreifende, Maßnahmenplanung im Gebiet. Das stellt allerdings Anforderungen an die Organisationsstrukturen. Zur Nutzung von Synergie- und ergänzenden Effekten zur Zentrenentwicklung und Berücksichtigung des Wirkungsgefüges ist ein räumlich und sektoral umfassender Blick auf den Stadtteil mit entsprechenden Gestaltungsmöglichkeiten erforderlich. Abstimmungs- und Koordinationsrunden auf Basis sektoral und räumlich differenzierter Zuständigkeiten können diese Aufgabe nicht bewältigen. Daraus resultiert der Vorschlag, eine geeignete Stelle – einen „Stadtteilkordinator“ – zu schaffen, der diesen umfassenden Blick einnehmen und Verflechtungsbeziehungen und Wirkungsgefüge im Stadtteil Moabit und dessen Stadtteilzentrum berücksichtigen, herstellen und für die Zentrenentwicklung nutzbar machen kann. Zu seinen Aufgaben würden die Informationsanalyse, die Strategieentwicklung und -fortschreibung und die Steuerung der Planungen und Maßnahmen im Stadtteil, so auch der Maßnahmen der Förderkulissen, gehören. Wesentliche Grundlage dafür wären geeignete Informationssysteme und informelle Rahmenplanungen.

Aus der Betrachtung der Beteiligungsstrukturen ergeben sich weitere Anforderungen, die für eine integrierte Zentrenentwicklung in der Mehrfachförderkulisse Turmstraße / Moabit notwendig sind: Zur effektiven Beteiligung der Betroffenen und Einbindung privater Akteure sind überschaubare und verständliche Informations- und Beteiligungsstrukturen unumgänglich. Gerade dies stellt aber in der Mehrfachförderkulisse ein Problem dar. Durch die kulissenbezogenen Informations- und Beteiligungsangebote kann es zu zeitlichen und inhaltlichen Überforderungen kommen. Eine Anpassung der Informations- und Beteiligungsstrukturen der Kulissen ist daher erforderlich. Eine gemeinsame stadtteilbezogene Informations- und Beteiligungsstruktur mit darauf aufbauenden spezifischen Beteiligungsangeboten in den jeweiligen Kulissen ist herzustellen.

Hinsichtlich der instrumentellen Möglichkeiten einer Mehrfachförderkulisse bestehen mit Ausnahme der Instrumente des Aktiven Stadtzentrums keine nennenswerten Wirkungen spezifischer Instrumente der verschiedenen Förderkulissen für eine integrierte Zentrenentwicklung.

Auf allen Betrachtungsebenen (Maßnahmen, Organisation, Beteiligung und Instrumenteneinsatz) bieten die derzeit stattfindenden Vorbereitende Untersuchungen in der Turmstraße und ein ggf. folgendes Sanierungsverfahren nach BauGB erhebliche Potenziale für eine integrierte Zentrenentwicklung. Sie liegen im umfassenden Analysewerkzeug und in den rechtlich verfassten Beteiligungsschritten der Vorbereitenden Untersuchungen sowie



in den Interventionsmöglichkeiten und Steuerungsinstrumenten eines Sanierungsverfahrens.

Die Mehrfachförderkulisse Turmstraße / Moabit bietet Potenziale für eine integrierte Zentrenentwicklung, die es zu nutzen gilt. Dazu sind Anpassungsleistungen hinsichtlich der lokalen Organisation und Durchführung der Städtebauförderung notwendig.

### ***Aktualisierung***

*Für die Organisation integrierter Zentrenentwicklung können sich aus der Einführung einer sozialraumorientierten Planungscoordination in den Berliner Bezirken und der Festsetzung von Aktionsräumen<sup>plus</sup> hilfreiche Ansätze ergeben. Dazu ist die Umsetzung der ämter-, programm- und förderkulissenübergreifenden Koordination und Kommunikation durch den Bezirk und den Gebietsbeauftragten abzuwarten und zu evaluieren. Es ist zu verfolgen, ob in diesem Rahmen eine räumlich und sachlich integrierte Zentrenentwicklung, die Ausschöpfung von Synergie- und ergänzenden Effekten und eine Erhöhung der Wirksamkeit eingesetzter Fördermittel gelingt.*



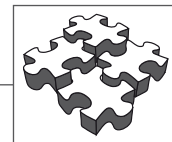




# **D Zentrenentwicklung in Mehrfachförderkulissen – Ein Fazit**







## Zentrenentwicklung in Mehrfachförderkulissen – Ein Fazit

Zentren sind durch ihre Multifunktionalität als Orte des Handels, Wohnens, Arbeitens, der Versorgung und des öffentlichen Lebens und durch ein Wirkungsgefüge zwischen den Funktionen und Merkmalen gekennzeichnet. Vielfältige Rahmenbedingungen wirken daher auf Zentren ein und können komplexe Problemlagen und Handlungserfordernisse zur Folge haben. Ursachen für Trading-Down-Prozesse liegen vor allem in strukturellen Veränderungen des Einzelhandels und im Wandel des Einkaufs- und Freizeitverhaltens, liegen aber auch in städtebaulichen und sozialräumlichen Problemlagen der betroffenen Stadtteile und Quartiere.

Betroffene Zentren weisen einen Rückzug von Bewohnern und Unternehmen, damit verbundene Leerstände, eine Banalisierung des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots, Anzeichen von Desinvestition und Vernachlässigung an Gebäuden und in öffentlichen Räumen auf. Diese Zentren verlieren an Attraktivität, Anziehungskraft und Bedeutung. Ihre charakteristische Funktions- und Nutzungsvielfalt sowie ihre soziale Kohäsionskraft sind bedroht und in einigen Zentren gar schon verloren gegangen.

Der Handlungsbedarf und die Entwicklung der Zentren sind immer auch mit dem umgebenden Stadtteil verbunden. Es bestehen Wechselwirkungen zwischen Zentren-, Quartiers- und Stadtentwicklung: Einerseits haben Zentren einen wesentlichen Einfluss auf die Wohn- und Lebensqualität in der Stadt und den Quartieren. Andererseits ist ihre Funktionsfähigkeit an die sozioökonomische Stabilität und die Anziehungskraft der umgebenden Quartiere gekoppelt. Zentren- und Quartiersentwicklung können daher aufeinander konsolidierend oder schwächend wirken.

Die Analyse der Rahmenbedingungen und die Definition von Erfordernissen, Handlungsfeldern und Aufgaben in den Zentren in Abschnitt A haben gezeigt, dass **Zentrenentwicklung notwendigerweise räumlich und sektoral integriert erfolgen muss**. Aus der Vielfalt an Funktionen und Merkmalen leitet sich die Notwendigkeit ab, verschiedene Aspekte – ökonomische, funktionale, städtebauliche, soziale und kulturelle – in eine sektoral integrierte Zentrenentwicklung einzubeziehen. Der Blick sollte – nicht zuletzt aufgrund der Unumkehrbarkeit der handelsstrukturellen Veränderungen – über die Revitalisierung der Zentren als Einzelhandelsstandorte hinausreichen. Es bestehen Aufgaben in unterschiedlichsten Handlungsfeldern (Einzelhandel, Wohnen, Wirtschaft, Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit, Verkehr, öffentliche Räume und lokale Akteure). Das Wirkungsgefüge zwischen diesen Handlungsfeldern ist für die Zentrenentwicklung auszuloten. Die Beziehungen zwischen Zentrum und den umgebenden Quartieren / Stadtteil müssen zudem im Rahmen einer räumlich integrierten Entwicklung berücksichtigt werden.

Erfolgsfaktoren für die Zentrenentwicklung sind demzufolge in einer sowohl sachlich als auch räumlich integrierten Vorgehensweise zu sehen. Hemmnisse bestehen aufgrund der knappen finanziellen Ressourcen der öffentlichen Haushalte, aber auch aufgrund von Grenzen privaten Engagements (z. B. der finanziellen und organisatorischen Überforderung von Werbe- und

Standortgemeinschaften).

Bestätigt werden diese Untersuchungsergebnisse auch durch die Fallstudie anhand des Besonderen Stadtteilzentrums Turmstraße / Berlin-Moabit in Abschnitt C, in welcher deutlich die Komplexität der Probleme im Zentrum und das Wirkungsgefüge aufgezeigt werden können.

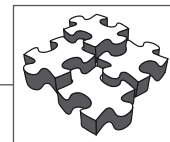
Der Niedergang von Zentren trifft Städte und Gemeinden in ihr Herz - funktionsfähige und attraktive Zentren sind das Rückgrat der Innenstädte und Quartiere. Sie sind von fundamentaler Bedeutung für die Stadt- und Quartiersentwicklung, insbesondere auch für die Revitalisierung der Innenstädte und ihre Wiederentdeckung als Wohnort. Die Stabilisierung und Stärkung von Zentren ist vor dem Hintergrund der Komplexität der Aufgabe und der knappen finanziellen Ressourcen der Kommunen eine Herausforderung für die Stadtentwicklung.

Dabei kommt der Städtebauförderung als wichtiges Investitions- und Steuerungsinstrument der Kommunen eine große Bedeutung zu. Sie bietet seit 2008 zur Entwicklung und Stärkung von Zentren das spezifische Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. Seine Interventionsmöglichkeiten sind allerdings beschränkt - es deckt nicht alle Handlungsfelder der Zentrenentwicklung ab. Zudem sind seine Mittelausstattung sowie sein Zeithorizont begrenzt. Eine weitergehende Untersuchung sollte daher die Wirksamkeit des Programms evaluieren und etwaige Modifizierungen oder Ergänzungen ausloten.

Neben dem Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren bestehen weitere Interventionsmöglichkeiten durch die übrigen thematisch und instrumentell differenzierten Programmlinien, die auch in Zentren ihre Anwendung finden. Eine Untersuchung der Berliner Förderkulissenlandschaft zeigt, dass knapp zwei Drittel aller Berliner Zentren mit hohem Handlungsbedarf und die Hälfte aller Zentren mit mittlerem Handlungsbedarf gemäß SteP Zentren 2020 innerhalb von Förderkulissen verschiedener Städtebauförderprogramme liegen.

Der Einsatz von Städtebaufördermitteln unterscheidet sich in den einzelnen Bundesländern. In einigen Bundesländern, so auch Berlin, werden die Förderkulissen in problembelasteten Gebieten konzentriert. Mehrfachförderkulissen – die räumliche und zeitliche Konzentration von Förderkulissen der Städtebauförderung in einem Gebiet – sind die Folge. Eine Untersuchung anhand der Berliner Zentren ergibt, dass handlungsbedürftige Zentren zu einem nicht unerheblichen Teil in Mehrfachförderkulissen liegen. Das Besondere Stadtteilzentrum Turmstraße ist ein Beispiel einer solchen Förderkulissenkonzentration im Gebiet eines gemäß SteP Zentren stark handlungsbedürftigen Zentrums. Dort überlagern bzw. überschneiden sich förmlich festgelegte Kulissen der Programme Soziale Stadt / Quartiersmanagementverfahren, Stadtumbau West und Aktive Stadtzentren. Hinzu kommt die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen nach BauGB als Grundlage für die Entscheidung über die Anwendung eines weiteren Stadterneuerungsverfahrens.

Diese Mehrfachförderkulissen bieten einen Ansatzpunkt für die Umsetzung einer sachlich und



räumlich integrierten Zentrenentwicklung und für die Überwindung möglicher Beschränkungen des Zentrenprogramms. **Aus der Konzentration der Förderkulissen in Zentren ergeben sich Potenziale für deren Entwicklung:** Die Untersuchung zeigt, dass Mehrfachförderkulissen durch die Nutzung aller vorhandenen Förderkulissen Ansatzpunkte zur **Verstärkung und Ergänzung von Handlungsmöglichkeiten im Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren** bieten. Es handelt sich dabei um Synergieeffekte, die durch Interventionen der Programme in den gleichen Handlungsfeldern generiert werden können. Hinzu können ergänzende Effekte durch Interventionen der Förderkulissen in den vom Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren unberücksichtigten Handlungsfeldern der Zentrenentwicklung treten. Ein weiteres Potenzial bietet die Ausnutzung des Wirkungsgefüges im Zentrum unter Einbeziehung des Spektrums an Interventionsmöglichkeiten durch die verschiedenen Programme. Diese zunächst theoretisch in einer analytischen Gegenüberstellung in Zwischenfazit AB hergeleiteten Potenziale können auch anhand der Fallstudie des Besonderen Stadtteilzentrums Turmstraße aufgezeigt werden.

Potenziale zur Verstärkung von Handlungsmöglichkeiten des Zentrenprogramms ergeben sich durch inhaltliche und räumlich-funktionale Schnittstellen zwischen den Maßnahmen der Förderkulissen. In der Mehrfachförderkulisse Turmstraße können Synergieeffekte in den Handlungsfeldern Öffentliche Räume und Verkehr hergestellt werden, da in diesen Feldern sowohl Maßnahmen des Aktiven Stadtzentrums als auch Maßnahmen der anderen Kulissen geplant sind. Durch die Berücksichtigung von inhaltlichen Schnittstellen und räumlichen Vernetzungen in der Maßnahmenplanung und -durchführung kann die Wirksamkeit von Interventionen verstärkt und ein Beitrag zur Aufwertung des gesamten Quartiers oder Stadtteils geleistet werden. Zudem kann die Nutzung von Synergieeffekten im Sinne einer Kofinanzierung von Maßnahmen in öffentlichen Räumen und an der Verkehrsinfrastruktur auch angesichts der häufig erforderlichen hohen Investitionskosten sinnvoll sein.

Ergänzende Effekte können im Handlungsfeld Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit generiert werden. Beispielsweise kann in Ergänzung des Programms durch Interventionen der weiteren Förderkulissen das Zentrum als Standort sozialer und kultureller Infrastruktur gestärkt werden. Für dieses Handlungsfeld bietet das Zentrenprogramm selbst kaum Interventionsmöglichkeiten, andere Förderkulissen aber durchaus. Vor allem die Handlungsfelder, die über eine Netzstruktur (Öffentliche Räume, Verkehr) oder Einzugsbereiche (Soziale Infrastruktur, Kultur und Freizeit) verfügen, sind per se dazu geeignet, in ihnen Synergie- und ergänzende Effekte herzustellen. Im Besonderen Stadtteilzentrum Turmstraße zeigt sich darüber hinaus, dass Interventionsschwächen in den Handlungsfeldern Wohnen und Wirtschaft bestehen. Zum Ausgleich kann das Wirkungsgefüge der Handlungsfelder herangezogen werden.

In der Fallstudie zeigt sich allerdings auch, dass diese **Potenziale für eine integrierte Zentrenentwicklung in der Mehrfachförderkulisse kaum ausgeschöpft werden**. Die einzelnen Maßnahmen der Kulissen stehen zwar nicht im Konflikt miteinander, es fehlt aber an zeitlicher und sachlicher Abstimmung sowie räumlicher Vernetzung. **Die Ursache dafür liegt in der bestehenden Organisationsstruktur und Durchführung der Programme vor Ort.** Die Umsetzung

von Städtebauförderprogrammen erfolgt derzeit nach Logik der einzelnen Programme und ist in kulissenbezogene und fachlich-sektoral differenzierte Zuständigkeiten eingebettet.

Eine integrierte Zentrenentwicklung erfordert einen räumlich und sachlich umfassenden Blick auf den „Organismus“ Stadtteil mit seinem Mittelpunkt Stadtteilzentrum und die entsprechende Steuerung in der Mehrfachförderkulisse. Das ist in den bestehenden Abstimmungs- und Koordinationsstrukturen nicht möglich.

Um die verstärkenden und ergänzenden Effekte für die integrierte Zentrenentwicklung nutzen zu können, sind Maßnahmen der verschiedenen Kulissen inhaltlich und zeitlich unter Berücksichtigung von Wirkungszusammenhängen und Vernetzungsfunktionen aufeinander abzustimmen. Gemeinsame Vorgehensweisen sind zu erarbeiten. Beispielsweise kann die Stärkung der sozialen und kulturellen Infrastruktur im Zentrum in einer arbeitsteiligen, gemeinsamen Vorgehensweise der verschiedenen Förderkulissen erfolgen. Die unterschiedlichen Aufgaben in diesem Zusammenhang, wie z. B. die Bereitstellung von leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden und Grundstücken für kulturelle Um- und Zwischennutzungen, die Aktivierung von Akteuren, die Förderung sozialer und kultureller Projekte und die Standortvermarktung, werden dann je nach Programmorientierung und Förderfähigkeit von den verschiedenen Kulissen übernommen.

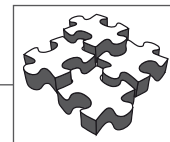
Durch eine quartiers- oder stadtteilumfassende statt einer kulissenbezogenen Erarbeitung und Durchführung von Maßnahmen können verstärkende Effekte erzielt werden. In der Freiraumentwicklung beispielsweise können so Wege- und Sichtbeziehungen von Freiräumen über Förderkulissen hinweg aufgegriffen und die Räume hinsichtlich ihrer Nutzungsangebote und Gestaltung stärker aufeinander abgestimmt werden. Zudem kann so eine bessere Vernetzung von Teilräumen, insbesondere die Anbindung der Quartiere an das Zentrum, erreicht werden.

**Eine derartige Vorgehensweise unter Einbeziehung verschiedener Kulissen erfordert einen räumlich und sachlich umfassenden Blick auf den „Organismus“ Stadtteil oder Quartier mit seinem Zentrum und die dem entsprechende Steuerung der Förderkulissen.**

**In der Mehrfachförderkulisse ist daher zur Ausschöpfung der Potenziale die Durchführung der Städtebauförderprogramme vor Ort anzupassen.** Im Rahmen der Fallstudie können einige Empfehlungen für eine Weiterentwicklung im Sinne einer integrierten Zentrenentwicklung gegeben werden:

Für den Gesamttraum Quartier / Stadtteil mit Zentrum ist eine **integrierte Entwicklungsstrategie und eine Rahmenplanung** aufzustellen. Sie dienen den Förderkulissen als gemeinsame konzeptionelle Grundlage für die Maßnahmenplanung und -durchführung. Auf ihrer Grundlage kann die Entwicklung durch **Abstimmung und Koordination aller Maßnahmen im Stadtteil** (sowohl in den Förderkulissen als auch in den Zwischenräumen) gesteuert werden. Die Erstellung und Fortschreibung der Entwicklungsstrategie und der Rahmenplanung sowie die





Steuerung durch Koordination von Maßnahmen und Akteuren können **Aufgaben eines Stadtteilkoordinators** sein.

Dessen Arbeitsgrundlage bildet ein **dynamisches Informationssystem**, das aus Daten und Planungen der Fachabteilungen und der Gebietsbeauftragten zu speisen und stetig rückzukoppeln wäre. Durch die fundierte und kontinuierliche Raumbbeobachtung ermöglicht das Informationssystem frühzeitige Interventionen und die Evaluation der Förderkulissen.

In der Mehrfachförderkulisse sollte eine **grundlegende gemeinsame Informations- und Beteiligungsstruktur** geschaffen werden, die die Basis für weitere themenspezifische Beteiligungsangebote der einzelnen Förderkulissen sein kann. Damit besteht die Möglichkeit inhaltliche und organisatorische Überforderungen der Akteure durch die Unübersichtlichkeit der verschiedenen kulissenbezogenen Beteiligungsangebote, Maßnahmenplanungen und Instrumente abzubauen. Entwicklungsprozesse und die Zusammenhänge der Teilräume können so transparent gestaltet werden.

Einen weiteren Anknüpfungspunkt für eine integrierte Zentrenentwicklung bietet das **Instrument des Sanierungsverfahrens nach BauGB**. Seine Steuerungsmöglichkeiten sind hinsichtlich ihrer Nutzbarkeit im Zentrum auszuloten. Im Rahmen dieser Untersuchung können nur Ansätze der Nutzbarkeit des Sanierungsverfahrens aufgezeigt werden. Dieser Fragestellung sollte weiter nachgegangen werden.

Im Bezirk Mitte bestehen schon einige Anknüpfungspunkte für eine integrierte Zentrenentwicklung in einer Mehrfachförderkulisse. So wurde im Bezirk ein (bisher jedoch nicht umgesetztes) Modell einer sozialräumlichen Planungscoordination erarbeitet. Ein Informationssystem befindet sich derzeit im Aufbau. Im Besonderen Stadtteilzentrum Turmstraße werden Vorbereitende Untersuchungen nach BauGB als Grundlage für die Entscheidung über die Anwendung eines weiteren Stadterneuerungsverfahrens, ggf. eines Sanierungsverfahrens, durchgeführt. Diese Ansätze sollten im Hinblick auf die oben angeführten Handlungsempfehlungen weiterentwickelt und ergänzt werden.

Die Bedingungen in den Zentren erfordern eine integrierte Entwicklung. In den Mehrfachförderkulissen kann **unter Beachtung der oben genannten Prämissen ein effektiverer Fördermitteleinsatz zugunsten der Entwicklung und Erneuerung im Zentrum und darüber hinaus auch im Stadtteil** erreicht werden.

In Mehrfachförderkulissen besteht die Chance, durch Nutzung der Verstärkungs- und Ergänzungspotenziale der vorhandenen Förderkulissen **Zentren effektiver und nachhaltiger zu stärken**. Dazu ist die Zentrenentwicklung in eine umfassende Strategie für das Quartier bzw. den gesamten Stadtteil einzubetten.

Die Ausrichtung integrierter Zentren- und Quartiersentwicklung wird allerdings durch die thematische Fokussierung der Städtebauförderprogramme und die kulissenbezogene Vorgehensweise erschwert. Die zukünftig zunehmende Flexibilisierung der Städtebauförderung infolge

der Föderalismusreform - die Auflegung immer neuer Programmlinien und dafür die Aufgabe bestehender Programme - wird weitere Herausforderungen in Bezug auf die Organisation und Durchführung der Programme in Mehrfachförderkulissen mit sich bringen. **Im Hinblick auf die Erfordernisse integrierter Entwicklung in den Zentren und Quartieren stellen sich daher Fragen nach der Zukunftsfähigkeit der Programmlinienorientierung und der kulissenbezogenen Umsetzung und somit nach der zukünftigen Ausgestaltung der Städtebauförderung.** Dafür können die Erfahrungen aus der Steuerung der Entwicklung in Mehrfachförderkulissen u. U. wertvolle Hinweise liefern.

Die im Ergebnis dieser Untersuchung stehenden Erfordernisse der Zentrenentwicklung im Allgemeinen und ihrer Handhabung in einer Mehrfachförderkulisse im Besonderen können als Anregung für Kommunen dienen, in denen ebenfalls eine Konzentration der Förderkulissen praktiziert wird. Für andere Kommunen bieten die Untersuchungsergebnisse Hinweise auf mögliche Vorzüge einer Überlagerung von Kulissen in Zentren und deren Anwendung, z. B. für den Fall, dass die Problemlage im Zentrum die Ergänzung oder Verstärkung der Kulisse des Programms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren erfordert.

Im Rahmen einer beständig weiterentwickelten Städtebauförderung stellt sich allerdings die Frage, inwieweit diese grundsätzlichen Ergebnisse hinsichtlich integrierter Zentrenentwicklung und Mehrfachförderkulissen bei Veränderung der Programme noch Bestand haben. Hier ist darauf hinzuweisen, dass es gerade die oben angeführten Empfehlungen für eine integrierte Zentrenentwicklung in Mehrfachförderkulissen erlauben, flexibler als bisher auf die sich wandelnde Städtebauförderung zu reagieren. So wird ein Stadtteilkordinator, der die Entwicklung des Stadtteils räumlich und sachlich umfassend im Blick hat, zügiger und zielgerichteter auf Veränderung der Programmlinien reagieren können. Ein weiteres Beispiel ist die grundlegende gemeinsame Informations- und Beteiligungsstruktur in der Mehrfachförderkulisse, in die neu hinzutretende Förderkulissen unproblematisch eingebunden werden können. Eine den Erfordernissen integrierter Zentrenentwicklung angepasste Organisation und Durchführung der Städtebauförderung erlaubt einen flexibleren Umgang mit Förderkulissen, auch denen neu hinzukommender Programmlinien.

Eine weitere wichtige Erkenntnis ist die Bedeutung des Zusammenhangs zwischen Zentren- und Stadtteilentwicklung: Zentrenentwicklung ist ein wichtiger Baustein der Stadtteilentwicklung und steht in Wechselbeziehung zu ihr. **Erst in einer abgestimmten Strategie aus integrierter Zentren- und Stadtteilentwicklung kann es zu einer effektiven und nachhaltigen Steuerung kommen.**

Aufgabe der Stadtplanung im Rahmen dieser Prozesse ist es, die verschiedenen sektoralen und räumlichen Interessen, Planungen und Maßnahmen, u. a. die Maßnahmen der Förderkulissen, unter dem Dach einer gemeinsamen Entwicklungsstrategie der Zentrenentwicklung, die die Beziehungen zum Stadtteil berücksichtigt, zusammenzubringen und sinnvoll zu koordinieren.



# Quellenverzeichnis







## Quellen

| BA MITTE 2006 A | Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Gesundheit und Personal (Hrsg.): Gesundheitliche und soziale Lage der Bevölkerung in Berlin-Mitte. Basisgesundheitsbericht. Beiträge zur Gesundheitsförderung und Gesundheitsberichterstattung, Band 10, November 2006.

| BA MITTE 2006 B | Bezirksamt Mitte von Berlin (Hrsg.): Bürgerbeteiligung. Quartiersmanagement Berlin-Mitte. Bezirksamt Mitte von Berlin, Berlin, Dezember 2006.

| BA MITTE | Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung (Hrsg.): Entwicklungsflächen in Berlin Mitte. Industriegebiet / IT-Zentrum Martinickenfelde (Flyer).

| BBR / BMVBS 2007 B | Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) und Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): Stadtquartiere für Jung und Alt. Das ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altersgerechte Stadtquartiere“. Berlin / Bonn: BBR / BMVBS, September 2007.

| BBR 2008 | Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Migration / Integration und Stadtteilpolitik. Eine ExWoSt-Studie. ExWoSt-Informationen 34/1, 02/2008, Bonn: BBR.

| BMVBS 2009 A | Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS): Dokumentation. Zweiter Kongress zur Zukunft der Städtebauförderung am 28. Oktober 2008 in Berlin. Berlin im März 2009.

| BODENSCHATZ ET AL. 2007 | Bodenschatz, Harald et al.: Revitalisierung innerstädtischer Stadtteilzentren: Ein Schlüssel zur Renaissance der Innenstadt. Beitrag zu einer notwendigen Debatte. Berlin: Schinkel-Zentrum für Architektur, Stadtforschung und Denkmalpflege, Technische Universität Berlin, 2007.

| BSM / BUE 2008 | BSM Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH und Büro für urbane Entwicklung (BUE): Aktives Stadtzentrum Turmstraße. Bewerbung im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens „Aktive Stadtzentren“ in Berlin. Mai 2008.

| BUNZEL ET AL. 2009 | Bunzel, Arno et al.: Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche. Hrsg. von: Deutsches Institut für Urbanistik (Difu), Reihe Difu-Arbeitshilfen, Berlin, 2009.

| BUSCH-PETERSEN 2009 | Busch-Petersen, Nils: Geschäftsstraßen und Zentren – die Visitenkarten Berlins. In: Berliner Geschäftsstraßen. Profilierung, Öffentlichkeitsarbeit & Kontakte. Hrsg. Von: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, März 2009, S. 12-17.

| DÜSTERHÖFT UND EDELHOFF 2005 | Düsterhöft, Roswitha / Edelhoff, Silke: Stadtteilzentren – integrierte Entwicklung. Ein Beitrag zur Steigerung der Lebensqualität in der Stadt. In: Planerin, Jahrgang 2005, Nr. 1, S. 17-19.

| DV 2007 | Deutscher Verband für Städtebau und Wohnungswesen (DV) (Hrsg.): Chancen der

vor uns liegenden demografischen Entwicklung für die Wohnungs- und Städtepolitik. Bericht der Kommission des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung. Hrsg. von: Deutscher Verband für Städtebau und Wohnungswesen, Berlin, 2007.

| EBERT / KUNZMANN 2007 | Ebert, Ralf / Kunzmann, Klaus R.: Kulturwirtschaft, kreative Räume und Stadtentwicklung in Berlin. In: disP, Heft 171, Jahrgang 4/2007, S. 64-79.

| ELTGES / WALTER 2001 | Eltges, Markus / Walter, Kurt: Städtebauförderung – historisch gewachsen und zukunftsfähig. Einführung. In: Informationen zur Raumentwicklung 09/10.2001, hrsg. von: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), S. I-IX.

| HAVEKOST ET AL. 1999 | Havekost, Carola et al.: Funktionale Stärkung von Stadtteilzentren in Münster. Forschungsfeld „Städte der Zukunft“ im Rahmen des experimentellen Wohnungs- und Städtebau des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen. Hrsg. von: Stadt Münster, Reihe Beiträge zur Stadtforschung, Stadtentwicklung, Stadtplanung 2/99, Münster, Dezember 1999.

| HEUER 2009 | Heuer, Jens-Peter: Die Bedeutung der Geschäftsstraßen und Zentren für Berlin. Interview. In: Berliner Geschäftsstraßen. Profilierung, Öffentlichkeitsarbeit & Kontakte. Hrsg. von: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, März 2009, S. 8-11.

| HOTZAN 2004 | Hotzan, Jürgen: dtv-Atlas Stadt. Von den ersten Gründungen bis zur modernen Stadtplanung. 3. akt. und erw. Auflage, München: Deutscher Taschenbücher & wiss. Arbeitenverlag, 2004.

| KAYSER ET AL. 2008 | Kayser, Peter et al.: Ethnische Ökonomie als Chance der Standortentwicklung. Untersuchung zu den regionalen Potenzialen der ethnischen Ökonomie im Bezirk Mitte von Berlin. Durchführbarkeitsstudie. Fachhochschule für Technik und Wirtschaft Berlin (FHTW), Institut Innovation, Kommunikation, Organisation IKO, 2008.

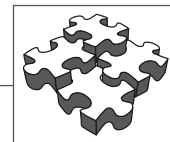
| KÖNIG 2007 | König, Michael: Die Krise großstädtischer Subzentren. Zentralitätsverlust gewachsener Nebenzentren mit eigener städtischer Tradition am Beispiel von Frankfurt-Höchst. Hrsg. von: Forum Stadt- und Regionalplanung e. V., Graue Reihe des Instituts für Stadt- und Regionalplanung, Technische Universität, Heft 3, Berlin, 2007.

| KRÜGER 2008 | Krüger, Arvid: Erneuerung der Erneuerung. Die Stadterneuerung im Kontext von Benachteiligungsphänomenen. Hrsg. von: Forum Stadt- und Regionalplanung e. V., Graue Reihe des Instituts für Stadt- und Regionalplanung, Technische Universität, Heft 10, Berlin, 2008.

| KUKLINSKI 2003 | Kuklinski, Oliver: Öffentlicher Raum – Ausgangslagen und Tendenzen in der kommunalen Praxis. Hrsg. von: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Informationen zur Raumentwicklung Jahrgang 2003, Heft 3/4, Bonn: BBR, 2003, S. 1-8.

| KURTH 2004 | Kurth, Detlef: Strategien der präventiven Stadterneuerung. Weiterentwicklung von Strategien der Sanierung, des Stadtumbaus und der Sozialen Stadt zu einem Konzept der





Stadtpflege für Berlin. Hrsg. von: Institut für Raumplanung Universität Dortmund (IRPUD), Fakultät Raumplanung, Blaue Reihe Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 119, Dortmund: Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur, 2004.

| LÄPPLE / STOHR 2006 | Läßple, Dieter / Stohr, Henrik: Arbeits- und Lebenswelten im Umbruch. Herausforderungen für soziale Infrastrukturen in Stadtquartieren. In: Sozialwissenschaften und Berufspraxis, 29. Jahrgang, 2006, Heft 2, S.173-191.

| LÄPPLE 2003 | Läßple, Dieter: Thesen zu einer Renaissance der Stadt in der Wissensgesellschaft. In: Jahrbuch StadtRegion 2003, hrsg. von: Gestring, Norbert et al., Opladen: Leske+Budrich, 2003.

| LFB 2008 | Liegenschaftsfonds Berlin: Ausschreibungsunterlagen. Ausschreibung zum Verkauf der Liegenschaft Arminiusstr. 2 in 10551 Berlin. Berlin, 29. 09. 2008.

| LK ARGUS 2009 | LK Argus: Verkehrs- und Gestaltungskonzeption für die Turmstraße / Alt-Moabit und den Ortsteil Moabit. Präsentation am 13. 05. 2009 im Rahmen der Erstellung eines Verkehrsgutachtens für das Aktive Stadtzentrum Turmstraße, unveröffentlicht.

| PESCH 2003 | Pesch, Franz: Planen für die Mitte der Stadt – Die Kultur der Vielfalt. Vortrag anlässlich der Tagung „Zukunft der Innenstädte“, München, 19. 04. 2002. In: Beiträge zur Innenstadtentwicklung, hrsg. von: ISW Institut für Städtebau und Wohnungswesen, ISW Veröffentlichungen 5/2003, München, 2003.

| PESCH 2006 | Pesch, Franz: Stadtplanung und Wirtschaft – zwischen Konfrontation und Kooperation. In: Praxis der Stadt- und Regionalentwicklung: Analysen, Erfahrungen, Folgerungen, Planung neu denken Bd. 2, hrsg. von: Klaus Selle, Dortmund: Rohn, 2006.

| SENAT 2008 | Senat von Berlin (Hrsg.): Programm „Aktive Stadtzentren“ Drucksache Nr. 16/1051 – Auflagenbeschlüsse 2008/2009. Senat von Berlin, Abt. Stadtentwicklung IV C 15, Berlin, 4. 11. 2008.

| SENSTADT 1992 | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz Berlin (Hrsg.): Flächenhafte Verkehrsberuhigung in Berlin-Moabit. Arbeitshefte Umweltverträglicher Stadtverkehr: 2. Hrsg. von: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umweltschutz, Berlin, Februar 1992.

| SENSTADT 2002 A | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Referat IV C (Hrsg.): 10 Jahre Förderungsprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz in Berlin 1991-2001. Berlin, März 2002.

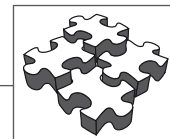
| SENSTADT 2002 B | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Öffentlicher Raum Berlin. Bericht über Grundlagen / Konzepte / Leitlinien zur Entwicklung und Qualifizierung des öffentlichen Raums in Berlin. Berlin, Juni 2002, unveröffentlicht.

| SENSTADT 2004 | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hrsg.): Stadtentwicklungskonzept Berlin 2020. Statusbericht und perspektivische Handlungsansätze. Berlin: Kulturbuchverlag, Oktober 2004.

- | SENSTADT 2005 A | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hrsg.): Stadtentwicklungsplan Zentren 2020: Standorte für Einzelhandel und Freizeit. Berlin: Regioverlag, 2005.
- | SENSTADT 2007 | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hrsg.): Stadtumbau West in Berlin. Hrsg. von: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, Mai 2007.
- | SENSTADT 2008 A | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Bewerbungsverfahren für die Berliner Bezirke zur Teilnahme am Bund-Länder-Förderprogramm „Aktive Stadtzentren“ – Ausschreibung Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat I A in Abstimmung mit Referat IV C, Berlin, 16. 01. 2008.
- | SENSTADT 2009 B | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Berliner Geschäftsstraßen. Profilierung, Öffentlichkeitsarbeit & Kontakte. Berlin, März 2009.
- | SENSTADT 2009 C | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Ausschreibung Vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet Turmstraße (Bezirk Mitte). Verdingungsunterlagen. Stand 01. 04. 2009.
- | SENSTADT 2009 D | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hrsg.): Masterplan Berlin Heidestraße. Das flexible, nachhaltige Entwicklungskonzept für ein zentrales neues Stadtquartier. Hrsg. von: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin, April 2009.
- | SENWAF / GDE 2004 | Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen Berlin und Gesamtverband des Einzelhandels Land Berlin e. V. (GdE) (Hrsg.): Zentrenatlas Wirtschaftsstandort Berlin. Berlin: Regioverlag, 2. Auflage, Februar 2004.
- | SPIEKERMANN 1999 | Spiekermann, Klaus: Leitbilder der räumlichen Stadtentwicklung in der kommunalen Planungspraxis. Dortmund: Institut für Raumplanung Universität Dortmund, Fakultät Raumplanung, Berichte aus dem Institut für Raumplanung 42, 1999.
- | WIEZOREK 2004 | Wiezorek, Elena: Business improvement districts: Revitalisierung von Geschäftszentren durch Anwendung des nordamerikanischen Modells in Deutschland? Arbeitshefte des Institutes für Stadt- und Regionalplanung, Technische Universität Berlin, Heft 65, Berlin: Technische Universität, 2004.
- | WIEZOREK 2005 | Wiezorek, Elena: Business Improvement Districts. Ein Instrument zur Revitalisierung innerstädtischer Geschäftszentren? In: Planerin, Jahrgang 2005, Nr. 1, S. 20-22.
- | WIRTSCHAFTSKREIS MITTE 2006 | Wirtschaftskreis Mitte e. V.: Wirtschaft im Bezirk Mitte 2006. Broschüre, Stand Februar 2006.

### **Online-Dokumente**

- | BAG / HDE 2009 | Handelsverband BAG und Hauptverband des deutschen Einzelhandels (HDE): Aktuelle Studienergebnisse der BAG/HDE-Kundenverkehrsanalyse. Berlin City-West. Vortrag von Rolf Pangels auf dem Handels- und Geschäftsstraßenforum am 5. Mai 2009 in Ber-



lin, auf: <http://www.hbb-ev.de/>, letzter Zugriff 11. 05. 2009.

| BBE 2007 | BBE Retail Experts Unternehmensberatung: BBE-Handelsszenario 2015. Entwicklung des deutschen Einzelhandels und erkennbare Auswirkungen. Vortrag im Rahmen des Fachgesprächs Einzelhandel am 15. März 2007 bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, auf: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/zentren/news.shtml>, letzter Zugriff 10. 01. 2009.

| BBR / BMVBS 2007 A | Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) / Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (Hrsg.): Integrierte Stadtentwicklung als Erfolgsbedingung einer nachhaltigen Stadt. Hintergrundstudie zur „Leipzig Charta zur nachhaltigen europäischen Stadt“ der deutschen EU-Ratspräsidentschaft. BBR-Online-Publikation 08/2007, März 2007, auf: [http://www.bbr.bund.de/cln\\_007/nn\\_148680/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2007/ON082007.html](http://www.bbr.bund.de/cln_007/nn_148680/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BBSROnline/2007/ON082007.html), letzter Zugriff 15. 01. 2009.

| BERDING ET AL. 2002 | Berding et al.: Städte als Standortfaktor: Öffentlicher Raum. Hrsg: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. Kurzfassung, Oktober 2002, auf: [http://www.bbr.bund.de/nn\\_23486/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/WP/1998\\_\\_2006/2003\\_\\_Heft2.html](http://www.bbr.bund.de/nn_23486/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/WP/1998__2006/2003__Heft2.html), letzter Zugriff 18. 05. 2009.

| BMVBS 2009 B | Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS): Programme der Städtebauförderung. Merkblatt über die Finanzhilfen des Bundes. Berlin, März 2009, auf: <http://www.bmvbs.de/>, letzter Zugriff 25. 03. 2009.

| BMVBS 2010 A | Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS): Pressemitteilung Nr. 124/2010 „Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2010 vom Bund unterzeichnet“ vom 29.04.2010. Auf: [http://www.staedtebaufoerderung.info/nn\\_486964/StBauF/DE/Home/Aktuelles/vv\\_\\_staedtebaufoerderung.html](http://www.staedtebaufoerderung.info/nn_486964/StBauF/DE/Home/Aktuelles/vv__staedtebaufoerderung.html), letzter Zugriff: 17.10.2010.

| BMVBS 2010 B | Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS): Pressemitteilung Nr. 177/2010 „Ramsauer startet neues Förderprogramm für kleinere Städte“ vom 22.06.2010. Auf: <http://www.bmvbs.de/SharedDocs/DE/Pressemitteilungen/2010/ramsauer-startet-neues-foerderprogramm-fuer-kleinere-staedte.html>, letzter Zugriff 17.10.2010.

| BMVBS 2010 C | Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS): Pressemitteilung Nr. 345/2010 „Wiederaufstockung der Städtebauförderung beschlossen“ vom 12.11.2010. Auf: <http://www.bmvbw.bund.de/SharedDocs/DE/Pressemitteilungen/2010/345-ramsauer-staedtebaufoerderung.html>, letzter Zugriff 15.11.2010.

| BODENSCHATZ ET AL. 2005 | Bodenschatz, Harald et al.: Stadtforum Berlin 2020 am 28. Oktober 2005. Familien, Senioren, Urbanitäten. Wohnen in der Stadt. Ergebnisse aus Sicht des Beirats. Vom 20. 11. 2005, auf: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/forum2020/downloads/ergebnispapier\\_beirat\\_wohnen.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/forum2020/downloads/ergebnispapier_beirat_wohnen.pdf), letzter Zugriff 05. 05. 2009.

| BODENSCHATZ ET AL. 2006 A | Bodenschatz, Harald et al.: Stadtforum Berlin 2020 am 03. Februar 2006. Talents, Technology, Tolerance. Berlin im internationalen Wettbewerb. Ergebnisse aus Sicht des Beirats. Vom 21. 02. 2006, auf: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/fo>

rum2020/downloads/ergebnispapier\_beirat\_interwettbewerb.pdf, letzter Zugriff 05.05.2009

| BODENSCHATZ ET AL. 2006 B | Bodenschatz, Harald et al.: Stadtforum Berlin 2020 am 09. Dezember 2005. belebt, beklebt, benutzt: Der öffentliche Raum. Ergebnisse aus Sicht des Beirats. Online-Dokument vom 16. 01. 2006, auf: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/forum2020/downloads/ergebnispapier\\_beirat\\_oeffentlraum.pdf](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/forum2020/downloads/ergebnispapier_beirat_oeffentlraum.pdf), Zugriff 05. 05. 2009.

| BUNDESREGIERUNG 2004 | Bundesregierung: Nachhaltige Stadtentwicklung – ein Gemeinschaftswerk. Städtebaulicher Bericht der Bundesregierung 2004. Auf: [http://www.bbr.bund.de/cln\\_005/nn\\_23566/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2005undaelter/Staedtebaubericht2004.html](http://www.bbr.bund.de/cln_005/nn_23566/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2005undaelter/Staedtebaubericht2004.html), letzter Zugriff 13. 03. 2007.

| BUNDESREGIERUNG 2008 A | Bundesregierung: Unterrichtung durch die Bundesregierung. Initiative zur Nationalen Stadtentwicklungspolitik. Bundestags-Drucksache 16/9234, 13. 5. 2008, auf: [http://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/cln\\_015/nn\\_251568/DE/Veroeffentlichungen/veroeffentlichungen\\_\\_node,gtp=264860\\_\\_3D1.html?\\_\\_nnn=true](http://www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/cln_015/nn_251568/DE/Veroeffentlichungen/veroeffentlichungen__node,gtp=264860__3D1.html?__nnn=true), letzter Zugriff 21. 11. 2008.

| BUNDESREGIERUNG 2008 B | Bundesregierung (Hrsg.): Stadtentwicklungsbericht 2008. Neue urbane Lebens- und Handlungsräume. Berlin, 2008, auf: <http://www.bmvbs.de/>, letzter Zugriff 07. 05. 2009.

| DEUTSCHER BUNDESTAG 2007 | Deutscher Bundestag (Hrsg.): Blickpunkt Bundestag. Föderalismusreform und Grundgesetz. Berlin, November 2007, auf: [www.bundestag.de/interakt/informat/schriftenreihen/downloads/foedreform\\_download.pdf](http://www.bundestag.de/interakt/informat/schriftenreihen/downloads/foedreform_download.pdf), letzter Zugriff 14. 04. 2009.

| GfK 2009 | GfK GeoMarketing: Pressemitteilung. Kaufkraftwachstum stagniert in 2009. Auf: [http://www.gfk-geomarketing.de/fileadmin/newsletter/pressemitteilung/kaufkraft\\_2009.html](http://www.gfk-geomarketing.de/fileadmin/newsletter/pressemitteilung/kaufkraft_2009.html), letzter Zugriff 05. 05. 2009.

| GRUPPE PLANWERK 2006 | Gruppe Planwerk: Stadtumbau West Voruntersuchungsgebiet Tiergarten Nordring / Heidestraße. Bericht 08. 08. 2005. mit aktualisierenden Anmerkungen 31. 01. 2006. Gruppe Planwerk und bgmr Landschaftsarchitekten im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, auf: <http://www.stadtumbau-berlin.de/INSEKS-bzw-Voruntersuchungen-im-Stadtumbau-W.4930.0.html>, letzter Zugriff 24. 03. 2009.

| HÄUSSERMANN / FÖRSTE 2009 | Häussermann, Hartmut / Förste, D.: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2008. Kurzfassung, 12. 02. 2009, auf: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten\\_stadtentwicklung/monitoring/index.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/index.shtml), letzter Zugriff 13. 04. 2009.

| HBB 2009 | Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V. (HBB): Jahresbilanz 2008 für den Berliner und Brandenburger Einzelhandel: Besser als befürchtet – aber nicht so gut wie erhofft. 31. 03. 2009, auf: <http://www.hbb-ev.de/>, letzter Zugriff 11. 05. 2009.

| IBB 2009 | Investitionsbank Berlin (IBB): IBB Wohnungsmarktbericht 2008. Stand Februar 2009, auf: <http://www.immo-report.com/>, letzter Zugriff 11. 05. 2009.

| IHK BERLIN | IHK Berlin: Arbeits- und Interessengemeinschaften des Handels. Stand Mai 2009,



auf: [http://www.berlin.ihk24.de/servicemarken/branchen/handel/standortpolitik\\_branchen/Kooperation\\_des\\_Handels/4gesamtliste.jsp](http://www.berlin.ihk24.de/servicemarken/branchen/handel/standortpolitik_branchen/Kooperation_des_Handels/4gesamtliste.jsp), letzter Zugriff 14. 05. 2009.

| INFAS / DIW 2004 | Institut für angewandte Sozialwissenschaft GmbH (infas) und Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW): Mobilität in Deutschland 2002. Ergebnisbericht. Im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), Stand April 2004, auf: <http://www.mobilitaet-in-deutschland.de/>, letzter Zugriff 11. 05. 2009.

| ISR 2008 | Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin: Creative Class in Berlin. Studie über Branchenstrukturen und Standortverhalten der Berliner Kreativwirtschaft. Zusammenfassung der Ergebnisse. Institut für Stadt- und Regionalplanung der TU Berlin im Auftrag der ORCO Germany und Berlin Partner, Berlin, Oktober 2008, auf: <http://www.isr.tu-berlin.de/index.php?id=150>, letzter Zugriff 05.05 2009.

| LANDESDENKMALAMT 2008 | Landesdenkmalamt Berlin: Denkmalliste Berlin. Stand: 24. 09. 2008, auf: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal/denkmalliste/index.shtml>, letzter Zugriff 25. 05. 2009.

| LANDESKRIMINALAMT BERLIN 2007 A | Landeskriminalamt Berlin: Kriminalitätsbelastung in öffentlichen Räumen Berlin 2007. Karten zur Kriminalitätsverteilung. Hrsg. von: Der Polizeipräsident in Berlin, Berlin, 2007, auf: [http://www.berlin.de/sen/inneres/aktuell/pks\\_2007.html](http://www.berlin.de/sen/inneres/aktuell/pks_2007.html), letzter Zugriff 10. 03. 2007.

| LANDESKRIMINALAMT BERLIN 2007 B | Kommentierung des Berichts zur Kriminalitätsbelastung in öffentlichen Räumen – Berlin 2007. Hrsg. von: Der Polizeipräsident in Berlin, Berlin, 2007, auf: [http://www.berlin.de/imperia/md/content/polizei/kriminalitaet/pks/kbk\\_berlin2007.pdf](http://www.berlin.de/imperia/md/content/polizei/kriminalitaet/pks/kbk_berlin2007.pdf), letzter Zugriff 11. 08. 2009

| LANDESKRIMINALAMT BERLIN 2009 | Landeskriminalamt Berlin: Polizeiliche Kriminalitätsstatistik Berlin 2008. Hrsg. von: Der Polizeipräsident in Berlin, Berlin, 2009, auf: <http://www.berlin.de/polizei/kriminalitaet/pks.html>, letzter Zugriff 18. 05. 2009.

| LÄPPLE 2006 | Läßple, Dieter: Handlungsfeld: Ökonomie der Stadt – Verantwortlichkeiten und Kooperationsformen. Vortrag auf dem Kongress „Stadt als Motor von Wachstum und Innovation. Stadtplanung und Wirtschaft vor neuen Kooperationsformen“ am 30. / 31. 10. 2006 im Haus der Deutschen Wirtschaft, Berlin, auf: [www.bbsr.bund.de/nn\\_22702/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/QuartiersImpulse/.../DL.../DL\\_Vortrag\\_Laepple.pdf](http://www.bbsr.bund.de/nn_22702/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/QuartiersImpulse/.../DL.../DL_Vortrag_Laepple.pdf), letzter Zugriff 05. 05. 2009.

| PÄTZOLD 2007 | Pätzold, Ricarda: Ökonomische Revitalisierung: Rahmenbedingungen des Einzelhandels und Chancen von Leerstandsmanagement in Geschäftsstraßen. Vortrag im Rahmen der Lehrveranstaltung „Ökonomie der Stadterneuerung“, Technische Universität Berlin, 17. Dezember 2007, auf: <http://www.isr.tu-berlin.de/index.php?id=632>, letzter Zugriff 29. 05. 2008.

| REAL ESTATE APPRAISAL & CONSULTING 2008 | Real Estate Appraisal & Consulting in Kooperation mit Commerz Real: Marktbericht Berlin 2008. Stand Oktober 2008, auf: [http://www.berlin.ihk24.de/servicemarken/branchen/handel/standortpolitik\\_branchen/Kooperation\\_des\\_Handels/4gesamtliste.jsp](http://www.berlin.ihk24.de/servicemarken/branchen/handel/standortpolitik_branchen/Kooperation_des_Handels/4gesamtliste.jsp)



commerzreal.com/fileadmin/downloads/Marktbericht\_Berlin\_2008.pdf., letzter Zugriff 11. 05. 2009.

| SENSTADT 2008 B | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hrsg.): 26. Bericht über die Stadterneuerung. Berichtszeitraum 01. 01. 2006 - 31. 12. 2007. Mitteilung des Präsidenten des Abgeordnetenhauses von Berlin, Drucksache 16/2103, auf: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>, letzter Zugriff 02. 03. 2009.

| SENSTADT 2008 C | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Bericht zur Fortschreibung der Quartiersverfahren Soziale Stadt und Aktualisierung der Kategorienzuordnung. Anlage zum Senatsbeschluss, Mai 2008, auf: [www.quartiersmanagement-berlin.de/uploads/media/Bericht\\_zur\\_Fortschreibung\\_der\\_Quartiersverfahren\\_Mai\\_2008\\_01.pdf](http://www.quartiersmanagement-berlin.de/uploads/media/Bericht_zur_Fortschreibung_der_Quartiersverfahren_Mai_2008_01.pdf), letzter Zugriff 11. 03. 2009.

| SENSTADT 2009 A | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin IV C: Senatsvorlage: Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für sechs Gebiete. Berlin, 24. 02. 2009, auf: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/stadterneuerung/de/aktuelles.shtml>, letzter Zugriff 01. 04. 2009.

| SENSTADT 2009 E | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Berliner Mietspiegel 2009. Stand 03. 06. 2009, auf: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/mietspiegel/>, letzter Zugriff 06. 06. 2009.

| SENSTADT 2010 | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Referat IV B: Vergabeverfahren Dienstleistungen als Beauftragte für die „Aktionsräume plus“ Kreuzberg-Nordost, Neukölln-Nord, Spandau-Mitte und Wedding/Moabit. Online-Dokument vom 23.09.2010, auf: [http://www.stadtumbau-berlin.de/fileadmin/images/Dokumentation/Projektdokumentation/globale\\_News/PDF/Ausschreibung\\_Aktionsraeume-plus\\_23-09-2010.pdf](http://www.stadtumbau-berlin.de/fileadmin/images/Dokumentation/Projektdokumentation/globale_News/PDF/Ausschreibung_Aktionsraeume-plus_23-09-2010.pdf), letzter Zugriff 15.11.2010

| S.T.E.R.N. 2009 | S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH: Quartiersmanagement Moabit West (Beusselstraße). Integriertes Handlungs- und Entwicklungskonzept 2009. Berlin, Januar 2009, auf: <http://www.moabitwest.de/Gebietsspezifische-Ziele-und-Entwicklungen.174.0.html>, letzter Zugriff 13. 03. 2009.

| S.T.E.R.N. ET AL. 2010 | S.T.E.R.N. Gesellschaft der behutsamen Stadterneuerung mbH in Kooperation mit StadtLandFluss und Dr. Ingeborg Beer Stadtforschung und Sozialplanung: Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept Aktionsraum plus Wedding/Moabit. Berlin, März 2010, auf: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/soziale\\_stadt/aktionsraeume\\_plus/de/wedding-moabit/index.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/soziale_stadt/aktionsraeume_plus/de/wedding-moabit/index.shtml), letzter Zugriff 29.09.2010.

## Internetseiten

| BA MITTE I | Bezirksamt Mitte von Berlin: Parken in Mitte – Berlin.de. Auf: [http://www.berlin.de/ba-mitte/org/sga/strassenbau/parken\\_001.html](http://www.berlin.de/ba-mitte/org/sga/strassenbau/parken_001.html), letzter Zugriff 20. 05. 2009.





| BA MITTE II | Bezirksamt Mitte von Berlin: Der Bezirk Mitte von Berlin – Berlin.de. Auf: <http://www.berlin.de/ba-mitte/bezirk/index.html>, letzter Zugriff 25. 05. 2009.

| BA MITTE III | Bezirksamt Mitte von Berlin: Parkordnung für Grünanlagen im Bezirk Mitte – Berlin.de. Pressemitteilung Nr. 555/2008 vom 09. 12. 2008, auf <http://www.berlin.de/ba-mitte/aktuell/presse/archiv/20081209.1245.116300.html>, letzter Zugriff 30. 05. 2009.

| BBR | Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR): BBR Städtebauförderung. Auf: [http://www.bbr.bund.de/cln\\_005/nn\\_99780/DE/ForschenBeraten/Stadtentwicklung/Staedtebaufoerderung/staedtebaufoerderung\\_\\_node.html?\\_\\_nnn=true](http://www.bbr.bund.de/cln_005/nn_99780/DE/ForschenBeraten/Stadtentwicklung/Staedtebaufoerderung/staedtebaufoerderung__node.html?__nnn=true), letzter Zugriff 20. 02. 2009.

| BÜRGERPLATTFORM | Sonya Winterberg, Deutsches Institut für Community Organizing (DICO) der Katholischen Hochschule für Sozialwesen Berlin: Wir sind da! Bürgerplattform Wedding / Moabit. Ein neuer gemeinschaftlicher Impuls im Herzen Berlins. Auf: <http://buergerplattform.ning.com/>, letzter Zugriff 31. 05. 2009.

| FREIBERGER GRUNDBESITZVERWALTUNG GMBH | Freiburger Grundbesitzverwaltung GmbH: Spreebogen.de. Auf: <http://www.spree-bogen.de/>, letzter Zugriff 22. 05. 2009.

| IG TURMSTRASSE | IG „Wir für die Turmstraße“ e. V.: Turmstraße online. Auf: <http://www.turmstrasse.org>, letzter Zugriff 06. 08. 2009.

| QM MOABIT WEST | S.T.E.R.N. GmbH: Quartiersmanagement Moabit West. Auf: <http://www.moabitwest.de/>, letzter Zugriff 13. 06. 2009.

| SENSTADT 2005 B | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Leitsätze zur Stadterneuerung für die Sanierungsgebiete im Land Berlin. 2005, auf: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>, letzter Zugriff 02. 03. 2009.

| SENSTADT I | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Stadtentwicklungsplanung. Auf: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/>, letzter Zugriff 09. 01. 2009.

| SENSTADT II | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Quartiersmanagement / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung / Wohnen. Auf: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/quartiersmanagement/>, letzter Zugriff 11. 03. 2009.

| SENSTADT III | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Basisdaten Stadtentwicklung / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin. Auf: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten\\_stadtentwicklung/index.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/index.shtml), letzter Zugriff 03. 05. 2009.

| SENSTADT IV | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Home / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin. Auf: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de>, letzter Zugriff 11. 03. 2009.

| SENSTADT IX | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Entwicklungsgebiete / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin. Auf: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/entwicklungsgebiete/index.shtml>, letzter Zugriff 26. 04. 2009.

| SENSTADT V | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2008. Verschiedene Online-Dokumente (Kurzfassung, Karten, Tabellen) auf: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten\\_stadtentwicklung/monitoring/de/2008/index.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/de/2008/index.shtml), letzter Zugriff 11. 03. 2009.

| SENSTADT VI | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Pressebox. Aktuelle Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2008. 12. 02. 2009. Auf: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/aktuell/pressebox/>, letzter Zugriff 13. 04. 2009.

| SENSTADT VII | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Stadterneuerung / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Auf: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/stadterneuerung/>, letzter Zugriff 13. 04. 2009.

| SENSTADT VIII | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Karten, Pläne, Daten – Online / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Auf: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/index.shtml>, letzter Zugriff 25. 04. 2009.

| SENSTADT X | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Berliner Verkehr in Zahlen / Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin. Auf: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/verkehr/verkehr\\_in\\_zahlen/de/wichtige\\_entwicklungen/index.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/verkehr/verkehr_in_zahlen/de/wichtige_entwicklungen/index.shtml), letzter Zugriff 03. 05. 2009.

| SENSTADT XI | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hrsg.): Umweltatlas. Verschiedene Karten, auf: <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/>, letzter Zugriff 24. 05. 2009.

| SENSTADT XII | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Aktionsräume plus. Auf: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/soziale\\_stadt/aktionsraeume\\_plus/index.shtml](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/soziale_stadt/aktionsraeume_plus/index.shtml), letzter Zugriff 17.10.2010.

| SENSTADT XIII | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Rahmenstrategie Soziale Stadtentwicklung. Auf: [http://www.stadtentwicklung.berlin.de/soziale\\_stadt/rahmenstrategie/](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/soziale_stadt/rahmenstrategie/), letzter Zugriff 15.11.2010.

| STADTUMBAU BERLIN | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Stadtumbau Berlin. Auf: <http://www.stadtumbau-berlin.de/>, letzter Zugriff 17. 07. 2009.

| STADTUMBAU WEST | Bundestransferstelle Stadtumbau West: Aktuelles. Auf: <http://www.stadtumbauwest.de/>, letzter Zugriff 8.12.2010.

## **Rechtsgrundlagen**

| AV EINZELHANDEL | Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel) vom 29. September 2007 (ABl. S. 2957).

| BAUGB | Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), letzte Änderung durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).



| Vv 2009 | Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2009 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2009) vom 18. Dezember 2008/ 25. Februar 2009.

| Vv 2010 | Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2010 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2010) vom 28.04.2010/ 22.07.2010.

| Vv StDENK 2008 | Verwaltungsvorschrift über die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen des Förderprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz (VV StDenk 2008) vom 15. April 2008.

| Vv ZIS 2007 | Verwaltungsvorschrift über die Gewährung von Fördermitteln im Rahmen der Zukunftsinitiative Stadtteil (VV ZIS 2007) vom 28. 03. 2007.

## Presse

| AULICH 2008 | Aulich, Uwe: Denkmalpfleger lenken ein. Kompromiss fürs Einkaufszentrum auf dem Moabiter Schultheiss-Gelände. In: Berliner Zeitung, Ausgabe vom 12. 09. 2008, auf: <http://www.berlinonline.de/berliner-zeitung/archiv/.bin/dump.fcgi/2008/0912/berlin/0041/index.html>, letzter Zugriff 15. 03. 2009.

| AULICH 2009 | Aulich, Uwe: Die Kinder müssen jetzt auf der Straße spielen. Der Bezirk Mitte spart und schließt Freizeitstätten. In: Berliner Zeitung, Ausgabe vom 02. 07. 2009, auf: <http://www.berlinonline.de/berliner-zeitung/archiv/.bin/dump.fcgi/2009/0702/berlin/0048/index.html>, letzter Zugriff 03. 07. 2009.

| HEIER 2008 | Heier, Eric: Moabit – Ein Stadtteil zwischen Absturz und Aufbruch. In: tip Berlin, Ausgabe 24, Jahrgang 2008, S.33-38.

| KIRSCHNER 2009 | Kirschner, Stefan: Streit mit dem Vermieter: Theater Engelbrot schließt. In: Berliner Morgenpost vom 12. 03. 2009, auf: [http://www.morgenpost.de/printarchiv/kultur/article1052741/Streit\\_mit\\_dem\\_Vermieter\\_Theater\\_Engelbrot\\_schliesst.html](http://www.morgenpost.de/printarchiv/kultur/article1052741/Streit_mit_dem_Vermieter_Theater_Engelbrot_schliesst.html), letzter Zugriff 25. 05. 2009.

| STOLLOWSKY 2008 | Stollowsky, Christoph: Zwei Markthallen zu verkaufen. In Tagesspiegel vom 02. 12. 2008, auf: <http://www.tagesspiegel.de/berlin/Markthallen-Arminiushalle-Eisenbahnhalle;art270,2674539>, letzter Zugriff 03. 12. 2008.

| VAN LESSEN 2008 | van Lessen, Cristian: Das Ende der Paech-Strähne. In: Tagesspiegel vom 06. 12. 2008, auf: <http://www.tagesspiegel.de/berlin/Moabit-Mitte-Paech;art270,2677846>, letzter Zugriff 07. 12. 2008.

| WESTPHAL / SCHULTE AM HÜLSE 2009 | Westphal, Dirk / Schulte am Hülse, Jessica: Endlich die Einheit vollenden. Bauen: Ministerien bereiten sich auf weitere Umzüge von Bonn nach Berlin vor. In: Berliner Morgenpost, Ausgabe vom 2./3. 05. 2009, S. 9.

### **Fachveranstaltungen**

| HANDELS- UND GESCHÄFTSSTRASSENFORUM 2009 | Handels- und Geschäftsstraßenforum „Attraktive Geschäftsquartiere: Aktuelle Trends und Steuerungsmöglichkeiten“. Am 5. 05. 2009 im Amerika-Haus, Berlin. Veranstaltet von: Industrie- und Handelskammer Berlin (IHK) und Handelsverband Berlin-Brandenburg (hbb).

| TAGUNG BMVBS 2008 | Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. Fachtagung des BMVBS am 28. 05. 2008 in Berlin.

| TAGUNG IFS 2009 | Stärkung der Innenstädte mit Hilfe der Städtebauförderung – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. Kurs 08/09. Tagung des Instituts für Städtebau Berlin der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung am 20./21. 04. 2009 in Berlin.

### **Expertengespräche und Korrespondenz**

| GESPRÄCH BERNING 2009 | Expertengespräch mit Maria Berning, Referatsleiterin des Referats IV C Stadterneuerung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, 03. 04. 2009.

| GESPRÄCH LANGE 2009 | Expertengespräch mit Stephan Lange, Mitarbeiter im Fachbereich Stadtplanung der Abteilung Stadtentwicklung des Bezirksamts Mitte von Berlin, 18. 06. 2009.

| KORRESPONDENZ URBAN PLAN 2009 | Korrespondenz mit dem Büro Urban Plan / Quartiersmanagement-Team Moabit Ost / Sevgi Kayhan, Juli 2009.

| TELEFONAT BA MITTE SCHÖNKNECHT 2009 | Telefonat mit Herrn Schönknecht, BA Mitte zum Stadtumbau West Gebiet Tiergarten, 06. 08. 2009.



---

# Anhang

---





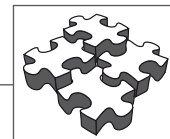


## Anhang

### Inhaltsübersicht des Anhangs

- Steckbriefe der Fördergebiete des Programms **Aktive Stadtzentren in Berlin**
  
- **Interviewleitfaden Berning:** Expertengespräch mit Maria Berning, Referatsleiterin des Referats IV C Stadterneuerung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, 03. 04. 2009
  
- **Interviewleitfaden Lange:** Expertengespräch mit Stephan Lange, Mitarbeiter im Fachbereich Stadtplanung der Abteilung Stadtentwicklung des Bezirksamts Mitte von Berlin, 18. 06. 2009



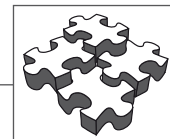


## **Steckbriefe der Fördergebiete des Programms Aktiven Stadtzentren in Berlin**

Datengrundlagen für die Zusammenstellung der Informationen zu den einzelnen Gebieten entstammen u. a. verschiedenen Studien, Planwerken und Karten der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung. (SENSTADT 2005A | SENWAF UND GDE 2004 | GFK-GEOMARKETING STUDIE ZUR KAUFKRAFT 2008 | SENSTADT V | SENSTADT VIII | BODENSCHATZ ET AL. 2007)

- Turmstraße
- Müllerstraße
- Karl-Marx-Straße
- City West
- Marzahner Promenade

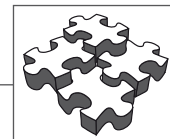
<b>Turmstraße</b>	
<b>Zentrentyp</b>	Besonderes Stadtteilzentrum
<b>Städtebauliche Charakteristik des Zentrums</b>	<p>Traditionelles Einkaufszentrum mit zentralem Platz (Mathilde-Jacob-Platz vor dem Rathaus) und zentraler großer Grünanlage, diverse historische, denkmalgeschützte Gebäude z. B. Rathaus, Markthalle, Brauerei, Kirchen</p> <p>Neben Einzelhandelnutzungen diverse kulturelle und soziale Einrichtungen (im Zentrum und angrenzend), Gesundheitsdienstleistungen (u. a. Krankenhaus), öffentliche Einrichtungen (u. a. Bezirksamt, Landgericht Berlin), Kreditinstitute</p> <p>einige Flächenpotenziale für Weiterentwicklung: diverse Baulücken und untergenutzte Grundstücke, Warenhaus, Brauerei-Gelände</p> <p>gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn, Bus)</p> <p>Länge der Geschäftsstraße ca. 1,1 km, es handelt sich um eine örtliche Straßenverbindung mit einer mäßigen Verkehrsbelastung von 15.000 - 20.000 Kfz täglich, hohe Lärmbelastung</p>
<b>Kennzahlen</b>	Verkaufsfläche 21.000 m <sup>2</sup> (Stand 2006), unterdurchschnittliche bis leicht unterdurchschnittliche Kaufkraft - etwa 80 - 96 % des bundesweiten Durchschnitts
<b>Entwicklungsperspektive und Handlungsbedarf laut STEP Zentren 2020</b>	<p>Zielkorridor 2020: 30.000 - 35.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</p> <p>dringender Handlungsbedarf insbesondere hinsichtlich städtebaulicher Maßnahmen gegen drohenden Funktionsverlust und Angebotsqualifizierung im Einzelhandel</p>
<b>Spezifische lokale Handlungsbedarfe und Akteure (aus Entwicklungskonzept „Aktive Stadtzentren“)</b>	<p>Handlungsfelder: Aufwertung des Straßenraums, Aufwertung der Grünfläche und Stadtplätze, Aufhebung der Barrierewirkung von Grünfläche und Straßenraum zwischen südlichen Quartieren und Zentrum, Revitalisierung der Markthalle, Geschäftsstraßenmanagement</p> <p>Akteure: IG Turmstraße</p>
<b>Städtebauliche Charakteristik der Quartiere</b>	Überwiegend stark verdichtete Altbauquartiere mit gründerzeitlicher Blockbebauung mit Hinterhäusern und Seitenflügeln, einzelne bauliche Ergänzungen der Struktur vor allem seit der Nachkriegszeit, große Grünanlagen, die Quartiere sind vor allem durch die Wohnnutzung und viele Gemeinbedarfseinrichtungen gekennzeichnet
<b>Wohnungsleerstand</b>	überdurchschnittlich hoch: 7,5 -10 %, in den südlich angrenzenden Verkehrszellen etwas geringer 5 -7,5 %
<b>Sozio-ökonomische Charakteristik der Quartiere</b>	<p>Nördliche Quartiere: niedriger bis sehr niedriger sozio-ökonomischer Status, über dem Berliner Durchschnitt liegende Arbeitslosenquoten und anderthalb mal so hohe Kennziffern der Transferleistungsabhängigkeit, der Ausländeranteil ist doppelt so hoch wie im Berliner Durchschnitt, das nordwestliche Quartier weist eine negative Dynamik, das nordöstliche Quartier weist eine stabile Entwicklung auf niedrigem Statusniveau auf</p> <p>Südliche Quartiere: sozio-ökonomische Situation etwas besser als im Berliner Durchschnitt, Gebiet stabiler Entwicklung auf mittlerem Statusniveau</p>
<b>weitere Förderkulissen</b>	Stadtumbau West Tiergarten Nordring/Heidestraße; Quartiersmanagement Moabit West Beusselstraße, Quartiersmanagement Perleberger Straße / Wilsnacker Straße, (Vorbereitende Untersuchungen Turmstraße)



<b>Müllerstraße</b>	
<b>Zentrentyp</b>	Hauptzentrum
<b>Städtebauliche Charakteristik des Zentrums</b>	<p>Traditionelles gewachsenes Einkaufszentrum mit zwei zentralen Plätzen (Leopoldplatz und Platz vor dem Rathaus) mit einem Warenhaus (Karstadt) und einer Markthalle sowie drei kleineren Shopping-Centern, einem Multiplex-Kino</p> <p>neben der Einzelhandelsnutzung und der Wohnnutzung gibt es Gemeinbedarfsflächen und einzelne Flächen mit überwiegender Nutzung für Gewerbe und Industrie, verschiedene Einrichtungen sozialer und kultureller Infrastruktur sowie Verwaltungseinrichtungen (Rathaus, Volkshochschule, Bibliothek, Technische Fachhochschule) und eine Kirche</p> <p>kaum Flächenpotenziale für Weiterentwicklung</p> <p>sehr gute ÖPNV-Anbindung (U-Bahn, S-Bahn, Bus, Straßenbahn)</p> <p>Länge der Geschäftsstraße ca. 1,8 km, Lage an großräumiger Straßenverbindung (zwischen Berliner Innenstadt und Autobahnring), Verkehrsbelastung von etwa 20.000 - 30.000 Kfz / Tag, hohe Lärmbelastung</p>
<b>Kennzahlen</b>	Verkaufsfläche 46.000 m <sup>2</sup> (2006), unterdurchschnittliche Kaufkraft um die 72 - 88 % des bundesweiten Durchschnitts
<b>Entwicklungsperspektive und Handlungsbedarf laut STEP Zentren 2020</b>	<p>Zielkorridor 2020: 50.000 - 55.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</p> <p>stabile Zentrumsfunktionen, allerdings bedarf es der Angebotsqualifizierung im Einzelhandel und Weiterentwicklung bzw. Ergänzung der vorhandenen Strukturen</p>
<b>Spezifische lokale Handlungsbedarfe und Akteure (aus Entwicklungskonzept „Aktive Stadtzentren“)</b>	<p>Handlungsfelder: Modernisierung des Straßenraums, Gestaltung / Aufwertung des öffentlichen Raums (Doppelplatz), Modernisierung Markthalle, Entwicklung Bahnhofsumfeld, Gestaltung Einkaufsstraße, Geschäftsstraßenmanagement</p> <p>Akteure: Technische Fachhochschule, Kirche</p>
<b>Städtebauliche Charakteristik der Quartiere</b>	<p>Stark verdichtete Quartiere mit unterschiedlicher Baustruktur: gründerzeitliche Blockbebauung, Zeilen- und Blockbebauung der 20er Jahre, Zeilenbebauung der 50er Jahre</p> <p>angrenzende große Grünanlagen (Schillerpark und Volkspark Rehberge) und einige kleinere Grünanlagen und Spielplätze</p>
<b>Wohnungsleerstand</b>	Überdurchschnittlich hoch: 7,5 - 15 %
<b>Sozio-ökonomische Charakteristik der Quartiere</b>	<p>Migrationsquartier,</p> <p>Quartiere im Kernbereich des Zentrums: befinden sich sozioökonomisch einheitlich auf niedrigem Niveau, Kennziffern der Arbeitslosigkeit und der Abhängigkeit von Transferleistungen liegen anderthalb mal bis doppelt so hoch wie im Berliner Durchschnitt, der Ausländeranteil liegt zwei bis dreimal höher als im Berliner Durchschnitt, sie weisen zudem eine negative Dynamik auf</p>
<b>weitere Förderkulissen</b>	Quartiersmanagementgebiet Reinickendorfer Str./ Pankstraße, Quartiersmanagementgebiet Sparrplatz, (Vorbereitende Untersuchungen im Gebiet Müllerstraße)

<b>Karl-Marx-Straße</b>	
<b>Zentrentyp</b>	Bestandteil des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße / Hermannplatz / Kottbusser Damm
<b>Städtebauliche Charakteristik des Zentrums</b>	<p>Hauptausfallstraße mit schmalen Straßenraum, zentraler Platz, ein Shopping-Center (Neukölln Arcaden), kommunale z. T. historische repräsentative Verwaltungsbauten (Rathaus, Amtsgericht, Stadtbad o. ä.), soziale Infrastruktureinrichtungen wie Bibliothek, kulturelle Einrichtungen (u. a. Neuköllner Oper) und ein Multiplex-Kino</p> <p>Überwiegend Wohnnutzung und Nutzung durch Handel und Dienstleistung, einige Gemeinbedarfseinrichtungen</p> <p>Flächenpotenziale: einige Flächenpotenziale für eine Weiterentwicklung (leerstehendes Postamt, ehemalige Kindl-Brauerei, ehemaliges Hertie-Kaufhaus)</p> <p>ÖPNV-Anbindung sehr gut (U-Bahn, S-Bahn, Bus)</p> <p>Länge der Geschäftsstraße ca. 1,7 km, Lage des Zentrums an großräumiger Straßenverbindung, Verkehrsbelastung von etwa 20.000 - 30.000 Kfz / Tag, hohe Lärmbelastung</p>
<b>Kennzahlen</b>	Teil Karl-Marx-Straße hat 79.000 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, unterdurchschnittliche Kaufkraft um die 72 - 88 % des bundesweiten Durchschnitts
<b>Entwicklungsperspektive und Handlungsbedarf laut STEP Zentren 2020</b>	<p>Zielkorridor 2020: 80.000 - 90.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</p> <p>Zentrenfunktionen sind stabil, allerdings besteht Handlungsbedarf hinsichtlich Umstrukturierungsmaßnahmen zur Stützung der Geschäftsstraße, verkehrliche Maßnahmen wie z. B. Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs, stadtgestalterische Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Profilierung und Vermarktung, Dringlichkeit mittel</p>
<b>Spezifische lokale Handlungsbedarfe und Akteure (aus Entwicklungskonzept „Aktive Stadtzentren“)</b>	<p>Handlungsfelder: Umbau des Straßenraums, Aufwertung des öffentlichen Raums, Qualifizierung des Einzelhandels und der Gastronomie, Wiedernutzung der leerstehenden Post unter Einbeziehung der Kulturwirtschaft, Einbindung privater Entwicklungsabsichten (Hertie-Gebäude, Kindl-Grundstück)</p> <p>Akteure: Verein „Aktion! Karl-Marx-Straße“ (bündelt verschiedene Akteursgruppen)</p>
<b>Städtebauliche Charakteristik der Quartiere</b>	<p>Stark verdichtete Altbauquartiere mit überwiegend gründerzeitlicher Blockbebauung mit Hinterhäusern und Seitenflügeln, in einigen Bereichen wurde diese massiv überformt oder durch spätere Lückenschlüsse ergänzt, Diverse Einzeldenkmale und denkmalgeschützte Bereiche</p> <p>Überwiegend Wohn- und Mischgebiet, Gemeinbedarfsnutzungen, einzelne Kerngebiets- und Gewerbe- und Industrienutzung, mehrere kleinere und größere Grünanlagen und Spielplätze (z. B. Körnerpark)</p>
<b>Wohnungsleerstand</b>	Überdurchschnittlich hoch: 7,5 - 15 %
<b>Sozio-ökonomische Charakteristik der Quartiere</b>	<p>Migrationsquartier</p> <p>niedriger sozioökonomischer Status, Kennziffern der Arbeitslosigkeit liegen andert-halb mal so hoch wie im Berliner Durchschnitt, die Transferleistungsabhängigkeit ist etwa doppelt so hoch und der Ausländeranteil dreimal so hoch wie im Berliner Durchschnitt, Quartiere mit stabiler Entwicklung auf sehr niedrigem Niveau</p>
<b>weitere Förderkulissen</b>	Sechs Quartiersmanagementgebiete Donaustraße, Ganghoferstraße, Rollbergsiedlung, Flughafenstraße, Richardplatz-Süd und Körnerpark, (Vorbereitende Untersuchungen Karl-Marx-Straße und Maybachufer / Elbestraße)





<b>City West</b>	
<b>Zentrentyp</b>	umfasst Teile des Zentrumsbereichs City-West
<b>Städtebauliche Charakteristik des Zentrums</b>	<p>Gewachsenes Stadtzentrum mit sehr großem Einzugsbereich</p> <p>Kerngebietsnutzung (hauptsächlich Handel, Dienstleistungen v. a. Gastronomie) und viele kulturelle Einrichtungen: verschiedene Warenhäuser und Shopping-Center (u. a. KaDeWe, Europa-Center)</p> <p>Flächenpotenziale: diverse Planungen von Wohn-, Geschäfts- und Bürohäusern mit Flächen für Einzelhandel und Dienstleistung vor</p> <p>Gute ÖPNV-Anbindung (Fernbahnhof, mehrere S-Bahn- und U-Bahn-Linien, Busse)</p> <p>Lage an diversen übergeordneten und örtlichen Straßenverbindungen, Verkehrsbelastung von etwa 20.000 - 30.000 Kfz / Tag streckenweise auch bis zu 50.000 Kfz / Tag, hohe Lärmbelastung</p>
<b>Kennzahlen</b>	Verkaufsfläche von 223.000 m <sup>2</sup> (Stand 2006), Kaufkraft durchschnittlich (in den östlich angrenzenden Gebieten leicht unterdurchschnittlich)
<b>Entwicklungsperspektive und Handlungsbedarf laut STEP Zentren 2020</b>	<p>Zielkorridor 2020 sind 230.000 - 250.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</p> <p>Handlungsbedarf mit mittlerer Dringlichkeit besteht in den Bereichen Angebotsqualifizierung und Weiterentwicklung bzw. Ergänzung der vorhandenen Strukturen, das Europa-Center muss modernisiert werden, der Einzelhandelsbesatz der nördlichen Straßenseite der Taubentzenstraße gestärkt werden.</p>
<b>Spezifische lokale Handlungsbedarfe und Akteure (aus Entwicklungskonzept „Aktive Stadtzentren“)</b>	<p>Handlungsfelder: qualitative Verbesserung – „Update“ des Zentrums, Bühnenfunktion erhalten und ausbauen, Vernetzung und Verflechtung (Einbindung und Vernetzung der Großprojekte durch den öffentlichen Raum, Vernetzung des öffentlichen Raums mit angrenzenden Raumkanten und Nutzungen), Aufwertung des öffentlichen Raums</p> <p>Akteure: AG City West</p>
<b>Städtebauliche Charakteristik der Quartiere</b>	Städtebaulich sind die Quartiere sehr gemischt geprägt z. T. gründerzeitliche Bebauung mit massiven Veränderungen, viele Ergänzungen und Lückenschlüsse seit den 1950er Jahren, z. T. hohe Nachkriegsbebauung
<b>Wohnungsleerstand</b>	Durchschnittlich (5 – 7,5 %), im westlichen Teilbereich überdurchschnittlich bis 10 %
<b>Sozio-ökonomische Charakteristik der Quartiere</b>	<p>unterschiedliche sozioökonomische Situation der Quartiere: die Arbeitslosigkeit und die Abhängigkeit von Transferleistungen liegen unter dem Berliner Durchschnitt, der Ausländeranteil leicht über dem Berliner Durchschnitt, einzelne Quartiere vor allem am östlichen Rand des Zentrums liegen in ihren sozioökonomischen Kennziffern etwa im Berliner Durchschnitt, haben aber einen weitaus höheren Anteil an Ausländern, es handelt sich um Quartiere mit mittlerem Status und stabiler, in Teilbereichen auch positiver oder negativer Entwicklung</p> <p>während im Zentrumskern die Bebauung überwiegende Nutzung für Handel und Dienstleistungen aufweist, befinden sich im Hintergrund Wohngebiete und einzelne Gemeinbedarfs- und Sondernutzungen (z. B. der Berliner Zoo), kaum Grünanlagen und Spielplätze (mit Ausnahme der großen Freifläche des Berliner Zoos), wesentliche Stadtplätze und Promenaden</p>
<b>weitere Förderkulissen</b>	(festgesetztes Erhaltungsgebiet Kurfürstendamm nach § 172 BauGB, ermöglicht Fördermitteleinsatz)

<b>Marzahner Promenade</b>	
<b>Zentrentyp</b>	Besonderes Stadtteilzentrum
<b>Städtebauliche Charakteristik des Zentrums</b>	<p>Geplant angelegtes Zentrum einer Großwohnsiedlung der DDR-Zeit, Fußgängerzone mit einseitigem Einzelhandelsbesatz, Überformung seit den 1990er Jahren u. a. durch Abriss eines Warenhaus und Neubau eines Shoppingcenters (Eastgate) und eines Handels- und Dienstleistungskomplexes am einen Ende der Promenade sowie Umbau der Mitte der Promenade zur überdachten Einkaufspassage, zwei große Freizeit- und Kultureinrichtungen (Freizeitforum und Multiplex-Kino „Le Prom“), verschiedene soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen im Freizeitforum</p> <p>Lage an übergeordneten Straßenverbindungen, die sich aber nicht durch den Bereich des Zentrums ziehen (die Verkehrsbelastung von 30.000 - 40.000 Kfz/Tag und damit einhergehende Lärmbelastung wirken sich eher auf das Umfeld aus)</p>
<b>Kennzahlen</b>	Verkaufsfläche 30.900 m <sup>2</sup> (Stand 2006 v. a. durch ein großes Einkaufscenter), unterschiedlich in den umgebenden Gebieten von unterdurchschnittlicher bis überdurchschnittlicher Kaufkraft, v. a. im Süden des Stadtteilzentrums höhere Kaufkraft als im Norden
<b>Entwicklungsperspektive und Handlungsbedarf laut STEP Zentren 2020</b>	<p>Zielkorridor 2020 sind 35.000 - 40.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</p> <p>Handlungsbedarf mit mittlerer Dringlichkeit, Verbesserung der Funktionalität durch Maßnahmen zur Vermeidung des Auseinanderbrechens des Zentrumsbereichs und Verbesserung des Zentrumzusammenspiels, Weiterentwicklung bzw. Ergänzung vorhandener Strukturen</p>
<b>Spezifische lokale Handlungsbedarfe und Akteure (aus Entwicklungskonzept „Aktive Stadtzentren“)</b>	<p>Handlungsfelder: Aufwertung des öffentlichen Raums, Weiterentwicklung der Multifunktionalität des Zentrums, Erreichbarkeit und Wahrnehmbarkeit von außen herstellen und gestalten, bedarfsgerechte Wohnkonzepte entwickeln, positives Image schaffen</p> <p>Akteure: Wohnungsbaugesellschaft DEGEWEO/WBG, Vereine vor Ort</p>
<b>Städtebauliche Charakteristik der Quartiere</b>	Hohe Bebauung in Plattenbauweise aus den 80er Jahren, Wohnnutzung vereinzelt Gemeinbedarfseinrichtungen, nur wenige Grünanlagen, aber einige untergenutzte Flächen
<b>Wohnungsleerstand</b>	In den nördlich angrenzenden Quartieren überdurchschnittlich hoch: 7,5 - 15 %
<b>Sozio-ökonomische Charakteristik der Quartiere</b>	<p>nördlich gelegene Quartiere sind von einer negativen Entwicklung, die südlich gelegenen von einer stabilen Entwicklung gekennzeichnet</p> <p>Quartier im Kernbereich des Zentrums: die Arbeitslosigkeit und Abhängigkeit von Transferleistungen liegen anderthalb mal so hoch wie im Berliner Durchschnitt, der Ausländeranteil ist geringer als im Berliner Durchschnitt, Gebiet mit sehr niedrigem sozioökonomischen Status und Tendenz zur Statusverschlechterung</p> <p>nördlich angrenzende Quartiere: ähnliche Situation, z. T. liegen dort die Werte noch höher</p> <p>südlich angrenzende Quartiere: besserer sozioökonomischer Status, Arbeitslosigkeit und Abhängigkeit von Transferleistungen liegen etwa im Berliner Durchschnitt, der Ausländeranteil liegt darunter, Gebiete mit stabiler Entwicklung auf mittlerem Niveau</p>
<b>weitere Förderkulissen</b>	Stadtumbau Ost Gebiet Marzahn-Hellersdorf



## **Interviewleitfaden Berning: Expertengespräch mit Maria Berning**

**Gesprächspartner:** Maria Berning, Referatsleiterin des Referats IV C Stadterneuerung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin,

**Zeit und Ort:** 03.04.2009, 10 Uhr, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Württembergische Straße

### **A – Themenkomplex städtische Zentren in Berlin**

1. Welche Probleme, Herausforderungen und Handlungserfordernisse bestehen aus Ihrer Sicht in städtischen Zentren in Berlin, insbesondere in Stadtteilzentren?
2. Weisen stark belastete und problematische Zentren in Berlin Gemeinsamkeiten hinsichtlich bestimmter Merkmale wie z. B. Geschichte und Entwicklung, stadträumliche Lage, städtebauliche Merkmale, Bevölkerungs- und Sozialstruktur der sie umgebenden Quartiere etc. auf? Lassen sie sich hinsichtlich dieser Charakteristika kategorisieren?
3. Welche Rolle spielte die Städtebauförderung bisher (vor dem Programm „Aktive Stadtzentren“) in den Gebieten städtischer Zentren?
  - a. In räumlicher Hinsicht: Wurden Programme in Zentren konzentriert oder wurden diese Bereiche ausgeklammert?
  - b. In inhaltlicher Hinsicht: Wurden Handlungsfelder / Maßnahmen der Programme für die Zentrenentwicklung eingesetzt?

### **B – Themenkomplex Städtebauförderung in Berlin**

1. Wie läuft die Ausgestaltung der Bundesprogramme der Städtebauförderung auf Landesebene ab? Meines Wissens wird jährlich ein Landesprogramm über die zu fördernden Gesamtmaßnahmen aufgestellt (Fortsetzungsmaßnahmen und neue Maßnahmen). Das aktuelle Programm wurde bis zum 31. März 2009 an den Bund übersandt.
  - a. Stimmt dieser Ablauf? (Materialanfrage)
  - b. Wer ist dafür zuständig?
  - c. Inwiefern wird die Länderausgestaltung mit dem Bund abgestimmt? Gibt es Korrekturen von Seiten des Bundes?
  - d. Welche darüber hinausgehenden Investitionshilfen / Förderprogramme des Landes Berlin gibt es, die die Städtebauförderung ergänzen?
2. Wie wird die Durchführung der Städtebauförderprogramme vorbereitet i. S. der Ausgestaltung von Förderrichtlinien und Auswahl von Gebietskulissen?
  - a. Wer ist dafür zuständig?

- b. Werden die Programme gesamtstädtisch koordiniert? Welche explizite gesamtstädtische Strategie liegt dem Einsatz zugrunde? Welche Rolle spielt dafür die Stadtentwicklungsplanung?
  - c. Inwieweit werden Förderkulissen innerhalb der Abteilung IV und mit weiteren Abteilungen der Senatsverwaltung abgestimmt?
  - d. Welche Konflikte treten dabei auf?
  - e. Welche Förderprioritäten (in Form räumlicher oder sachlicher Schwerpunkte) bestehen im gesamtstädtischen Kontext?
  - f. Welche strategischen Überlegungen gibt es hinsichtlich der räumlichen Bündelung von Programmen in bestimmten Gebieten z. B. in problematischen Zentren?
3. Wie erfolgt die Auswahl der Fördergebiete in den einzelnen Programmen?
- a. Nach welchen Kriterien werden die Gebiete ausgewählt? (über bekannte Kriterien hinaus)
  - b. Wird dabei auch ein stadtteilbezogener Blick einbezogen (Gesamtsituation des Quartiers, Berücksichtigung vorhandener Gebietskulissen und ggf. Überlagerungen von Gebietskulissen)?
4. Durchführung der Städtebauförderprogramme
- a. Welche Aufgaben kommen dem Senat und den Bezirken bei der Durchführung zu?
  - b. Welche Konflikte zwischen Senat und Bezirk können dabei auftreten?
  - c. Auf welcher Ebene und wie wird das Zusammenwirken der Programme bei Überlagerung von Programmkulissen in den Gebieten gesteuert? (v.a. Mittelvergabe für förderfähige Maßnahmen)
  - d. Fördermittelbewirtschaftung: Findet bei allen Programmen eine Aufteilung der Mittel eines Programmjahres auf fünf Jahre in Jahresscheiben statt?
5. Städtebauförderung ist eine zeitlich befristete Intervention in Gebieten.
- a. Welche Laufzeiten haben die Programme in Berlin und wie sind die Laufzeiten geregelt?
  - b. Welche Rolle spielen Zeitablauf und Zielerreichung für die Laufzeit der Programme?
  - c. Welche Kriterien werden zur Bewertung der Zielerreichung herangezogen und wie werden diese gemessen? Was passiert, wenn in Gebieten die Programmziele nicht erreicht werden konnten?
6. Im Merkblatt zur Städtebauförderung 2009 des BMVBS findet sich der Passus, dass Fördermittel des Programms Sanierung „für innenstadt- und stadtteilbedingten Mehraufwand bei Bau oder Herrichtung von Gebäuden und ihres Umfelds für Handel, Dienstleistung und stadtverträgliches Gewerbe“ eingesetzt werden können.



- a. Was bedeutet das in der Praxis? Worin kann dieser Mehraufwand bestehen?
- b. Inwiefern ergibt sich dadurch eine unterstützende Einsatzmöglichkeit in städtischen Zentren?

### C – Themenkomplex Programm Aktive Stadtzentren in Berlin

#### 1. Räumliche Schwerpunkte des Berliner Programms Aktive Stadtzentren:

- a. Spielten außer dem Handlungsbedarf und der Einstufung als mindestens „Besonderes Stadtteilzentrum weitere Kriterien spielen bei der Auswahl der 18 Wettbewerbsgebiete eine Rolle? (z. B. die Existenz anderer Städtebauförderprogramme im Gebiet)
- b. Welche Bedeutung hatte die Existenz anderer Städtebauförderprogramme im Gebiet bei der Auswahl der 5 Fördergebiete?
- c. Die Bezirke haben die Gebietsabgrenzungen im Rahmen des Wettbewerbs vorgenommen, wurde diese nachträglich von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung vor der Aufnahme in das Programm geändert? Wie sind die konkreten Gebietsabgrenzungen zustande gekommen(Kriterien)?
- d. Werden weitere Gebietsausweisungen folgen? Werden diese dann ebenfalls im Wettbewerb vergeben?

#### 2. Die Ziele des Programms Aktive Stadtzentren sollen durch Interventionen in verschiedenen Handlungsfeldern erreicht werden.

- a. Welche Handlungsfelder stehen dabei in Berlin im Vordergrund?
- b. Ist das Handlungsfeld „Instandsetzung und Modernisierung Stadtbild prägender Gebäude“ kein Bestandteil des Berliner Programms? (siehe Bewerbung, Senatsvorlage)

#### 3. Das Programm „Aktive Stadtzentren“ hat keine eigene förmliche Gebietskulisse nach BauGB, es kommt in förmlich festgelegten Gebietskulissen anderer Programme zur Anwendung. So besteht immer eine räumliche Bündelung von zwei Programmen.

- a. Welche Funktionen hat das andere Programm – stellt es nur die förmlich festgelegte Gebietskulisse bereit (ohne Mitteleinsatz) oder wird es parallel zum Programm „Aktive Zentren“ durchgeführt?
- b. Welche inhaltlichen Verflechtungen werden dabei vorgenommen?
- c. Welche Rolle spielt die in der VV 2009 vorgesehene „Umschichtungsmöglichkeit“ von bis zu 50 % der Bundesfinanzhilfen zwischen AZ und SAN für diese „Doppelkulissen“?

#### 4. Das Programm „Aktive Zentren“ hat ein spezifisches Instrument, den Verfügungsfonds:

- a. Welche Bedeutung hat er für die Durchführung des Programms vor Ort?
- b. Wie wird er praktisch umgesetzt? (50% Sbf-Mittel, 50% Mittel priv. oder gemeind.)

mittel)

- c. Welche Unterschiede bestehen zum Quartiersfonds des QM?

5. Befristete Laufzeit und Betonung der Leuchtturmprojekte und der Einbindung privater Akteure – Verständnis vom Programm Aktive Stadtzentren als Impulsförderung?

#### **D – Themenkomplex Moabit-Turmstraße**

Im Rahmen meiner Arbeit möchte ich in einer Fallstudie die Überlagerung der Fördergebietskulissen in Berlin-Moabit rund um die Turmstraße untersuchen.

1. Welche Bedeutung / Priorität haben die Förderkulissen in Moabit in der gesamtstädtischen Perspektive?
2. Wie stellt sich die Situation und Zukunft der Städtebauförderung in Moabit dar (Laufzeiten bestehender Kulissen, Ausweisung weiterer Kulissen, sachliche Förderprioritäten im Gebiet)?

#### **E – Themenkomplex Mehrfachgebietskulisse Stadtteilzentrum**

Die Berliner „Aktive Zentren“-Gebiete sind durch eine Überlagerung verschiedener Förderkulissen der Städtebauförderung gekennzeichnet.

1. Welche Chancen und Risiken zur Entwicklung dieser Zentren sehen Sie in der stärkeren Verflechtung der dort bestehenden Städtebaufördergebiete?
  - a. Bieten die Programme ausreichend inhaltliche Schnittstellen (Ziele und Handlungsfelder, direkte und indirekte Wirkungen der Maßnahmen auf die Zentren)? Welche Konflikte sehen Sie?
  - b. Bieten die Programme ausreichend formale Schnittstellen (Laufzeiten, Instrumente, Akteure)? Welche Konflikte sehen Sie?
  - c. Welche Konsequenzen und Anforderungen hätte eine stärkere Verflechtung der vorhandenen Förderkulissen in einer Mehrfachgebietskulisse hinsichtlich der Koordination und Durchführung der Städtebauförderung auf Ebene der Senatsverwaltung (Länderprogramm, Förderrichtlinien, Mittelvergabe)?
  - d. Welche Konsequenzen und Anforderungen hätte eine stärkere Verflechtung der Förderkulissen in Mehrfachgebietskulissen für die Strukturierung der Städtebauförderung und ist eine Umgestaltung zumindest auf Landesebene möglich?





## **Interviewleitfaden Lange: Expertengespräch mit Stephan Lange**

**Gesprächspartner:** Stephan Lange

**Zeit und Ort:** 18. Juni 2009, 14 Uhr, Bezirksamt Mitte von Berlin, Iranische Straße

### **A – Themenkomplex Stadtteil Moabit und Stadtteilzentrum Turmstraße**

1. Was sind aus Ihrer Sicht die wichtigsten Handlungsbedarfe im Gebiet des Stadtteilzentrums Turmstraße?
2. Welche für die Zentrenentwicklung bedeutsamen Planungen der Fachämter gibt es im Stadtteil Moabit?
3. Sieht sich der Bezirk derzeit mit Ansiedlungsbestrebungen von großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Fachmärkten im Stadtteil konfrontiert? Gibt es neben den Bauprojekten Paechbrot-Areal und Schultheiss-Brauerei noch weitere einzelhandelsbezogene Projekte im Planungs- oder Baustadium?
4. Wie sind Stand und Perspektive der Projekte auf dem Schultheiss-Gelände und dem Woolworth-Areal?
5. Welche Bemühungen und Vorstellungen gibt es von Seiten des Bezirks hinsichtlich des Warenhauses an der Turmstraße (Umnutzung, Unterstützung bei Suche nach Käufer etc.)?
6. Welche Bemühungen unternimmt der Bezirk, die untergenutzten Flächen an der Nordseite der Turmstraße (im Bereich zwischen Lübecker und Wilhelmshavener, zwischen Waldstraße und Beusselstraße) zu reaktivieren?
7. Wie wird von Seiten des Bezirks die Ausstattung mit sowie der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf der öffentlichen Gebäude und Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur im Stadtteilzentrum beurteilt? Welche Nutzungsperspektive hat das Rathaus als wichtige öffentliche Einrichtung im Bezirk?
8. Wie wird vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen in der Turmstraße (Hertie-Schließung, Woolworth-Insolvenz, Projektstillstand Neubauprojekt Schultheiss etc.) die Gefahr eines weiteren Funktionsverlustes und einer Herabstufung in der Zentrenhierarchie beurteilt?

### **B – Themenkomplex Kulissen der Städtebauförderung in Moabit**

*Stadtumbau West Tiergarten Nordring / Heidestraße:*

1. Welche räumliche und funktionale Bedeutung hat das Stadtteilzentrum für das Fördergebiet

## Stadtumbau West Tiergarten Nordring / Heidestraße?

### 2. Maßnahmenplanung in der Förderkulisse:

- a. Welche der im VU-Bericht vorgeschlagenen Projekte sind schon durchgeführt worden, welche sind in der Durchführung befindlich, welche sind geplant? (Insbesondere Maßnahmen zu Verkehr und Grün- und Freiflächen in den Teilbereichen Nordring und Heidestraße)
- b. Welche Maßnahmen werden vom Bezirk vorrangig verfolgt, was sind Schwerpunkte?

3. Werden Auswirkungen von Maßnahmen des Stadtumbau West-Gebietes auf das Stadtteilzentrum Turmstraße gesehen? Werden Synergieeffekte mit oder Wechselwirkungen zu den Maßnahmen des Aktiven Stadtzentrums gesehen? Und wenn ja, in welchen Bereichen?

4. Zeithorizont der Kulisse (6 Jahre bis 2012)? Wie wird der Zeithorizont beurteilt – wirkt die Förderung eher als Impuls oder als langfristige Entwicklung?

5. Welche Instrumente werden eingesetzt (z. B. Stadtumbauverträge)?

6. Welche sind die wichtigsten Akteure in der Förderkulisse? Wie ist die Organisations- und Beteiligungsstruktur in der Förderkulisse aufgebaut?

### *Quartiersmanagement Moabit West:*

1. Welche räumliche und funktionale Bedeutung hat das Stadtteilzentrum für das Gebiet des Quartiersmanagement Moabit West?

### 2. Maßnahmenplanung:

- a. Welche Maßnahmen werden in den nächsten Jahren vom Bezirk vorrangig verfolgt, was sind Schwerpunkte?
- b. Welche der für 2009/2010 geplanten Maßnahmen sind bewilligt/verbindlich? (insbesondere Handlungsbereiche Gewerbe, öffentlicher Raum und soziale und kulturelle Infrastruktur)

3. Werden Auswirkungen von Maßnahmen des Quartiersmanagementgebiets auf das Stadtteilzentrum Turmstraße gesehen? Werden Synergieeffekte mit oder Wechselwirkungen zu den Maßnahmen des Aktiven Stadtzentrums gesehen? Und wenn ja, in welchen Bereichen?

4. Zeithorizont der Kulisse – seit 1999 bis?

### *Aktives Stadtzentrum Turmstraße*

1. Welche Bedeutung messen Sie dem neuen Programm der Städtebauförderung innerhalb der gesamten Programmfamilie sowie für die Entwicklung von Zentren zu?



2. Wie beurteilen Sie die Ausgestaltung des Programms, welche Vorzüge und Mängel hat es aus Ihrer Sicht?
3. Wie ist der Stand zum Thema Verfügungsfonds? Wann kann er verwendet werden, wie ist er formal ausgestaltet?

*Quartiersmanagement Perleberger Straße / Wilsnacker Straße:*

1. Wie ist der Stand der Arbeit in der Förderkulisse? Liegt schon ein Handlungskonzept vor?
2. Was sind zukünftige Schwerpunkte / prioritäre Handlungsfelder der Förderkulisse?
3. Welche inhaltlichen Schnittstellen und Abstimmungsbedarfe werden sich durch die Überschneidung mit dem Stadtumbau-West-Gebiet und dem Aktiven Stadtzentrum ergeben?

*Vorbereitende Untersuchung Turmstraße*

1. Welche Erwartungen hat der Bezirk an die VU?
2. Welche inhaltlichen und organisatorischen Konsequenzen hat die deckungsgleiche Abgrenzung von VU-Gebiet und Aktivem Stadtzentrum?

**C – Themenkomplex Organisation der Städtebauförderung im Bezirk Mitte**

1. Gibt es eine bezirkliche Gesamtstrategie für die Entwicklung des Stadtteils Moabit mit Hilfe der Städtebauförderung und wie sieht sie aus?
2. Wie ist die Zuständigkeit für die unterschiedlichen Förderkulissen des Stadtteils Moabit innerhalb des Bezirksamts Mitte organisiert?
3. Wie erfolgt die Programmdurchführung in den Förderkulissen durch den Bezirk? (Auswahl und Anmeldung der Projekte, Mittelzuweisung und -bewirtschaftung)
4. Findet innerhalb des Bezirksamtes eine Koordination zwischen den verschiedenen Förderkulissen des Stadtteils Moabit statt und wie ist sie organisiert? (Koordinationsstruktur z. B. Lenkungsgruppe o.ä.) Welche Rolle übernehmen die Gebietsbeauftragten der Förderkulissen in der Koordination zwischen den Kulissen?
5. Was wird zwischen den Kulissen abgestimmt und koordiniert (Konzepte und / oder einzelne Maßnahmen)? Beschränkt sich die Abstimmung auf den räumlichen Schnittbereich der Kulissen oder werden externe Wirkungen der Kulissen berücksichtigt?
  - a. Inwieweit sind die verschiedenen für die Programmdurchführung zuständigen Stellen in die Programmdurchführung der jeweils anderen Stellen eingebunden?
  - b. Welche Erfahrungen bestehen hinsichtlich der Zusammenarbeit mit spezifischen

## Strukturen des QM (Quartiersrat)?

6. Maßnahmenfelder Verkehr / Grün- und Freiflächen / Gewerbe / Soziale und kulturelle Infrastruktur: Inwieweit finden in diesen Feldern Abstimmungen zwischen den Kulissen statt? Gibt es für diese Handlungsfelder jeweils fachliche Gesamtstrategien oder Konzepte bezogen auf den Stadtteil?
7. Gibt es Ihrer Ansicht nach strukturelle Probleme in der Durchführung der Städtebauförderprogramme, die sich als hinderlich für ein Zusammenwirken der Förderkulissen erweisen?
8. Welche Chancen und Risiken birgt Ihrer Ansicht nach die Förderkulissenstruktur in Moabit (insbesondere für die Entwicklung des Stadtteilzentrums)?
9. Welche Überlegungen gibt es von Seiten des Bezirks die Förderkulissenstruktur im Stadtteil zukünftig zu organisieren und zu steuern?





Nr. 75

Michael König

## Regionalstadt Frankfurt

Ein Konzept nach 100 Jahren Stadt-Umland-Diskurs in Berlin, Hannover und Frankfurt am Main

Die Suburbanisierung führt in Großstadtreionen zu erheblichen Stadt-Umland-Problemen, die erforderliche regionale Koordination scheitert aber meist an politischen Widerständen. Diese Arbeit untersucht die Probleme, Konflikte und Lösungen, mit dem Ergebnis, dass Großstadtreionen in einer Gebietskörperschaft existiert werden müssen. Drei solcher Vereinigungsprojekte (Berlin 1920, Frankfurt 1971, Hannover 2001) werden vorgestellt und der politische Wille der Landesregierung als entscheidender Faktor identifiziert. Aus den Fallbeispielen wird ein Entwurf für eine vereinte Stadtregion Frankfurt abgeleitet. Denn nur durch innere Befriedung und staatliche Unterstützung kann die Region ihre Energien auf den internationalen Metropolenwettbewerb konzentrieren.

2009, 224 S., ISBN 978-3-7983-2114-4

12,90 €



Nr. 74

Mathias Gütling

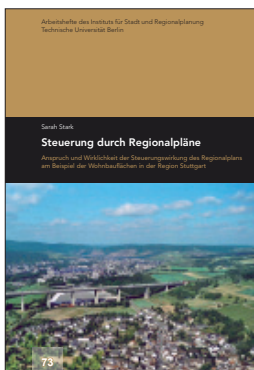
## Innerstädtische Brachflächen

Untersuchungen zur Umgestaltung von innerstädtischen Bahnflächen am Beispiel des Reichsbahnausbesserungswerkes Potsdam

Obwohl flächenhafte Bahnliegenschaften weit verbreitet als Potenziale der Stadtentwicklung gelten, haben zahlreiche Kommunen Schwierigkeiten bei der Umstrukturierung ehemaliger Ausbesserungswerke. Diese sind aufgrund ihrer früheren Nutzung und der zugehörigen Bebauungsstruktur gegenüber anderen entbehrlichen Bahnflächen von besonderer Charakteristik. Die vorliegende Arbeit untersucht, ob die brachgefallenen Flächen der Ausbesserungswerke für die betroffenen Städte doch eher Risiken und Belastungen als Chancen und Potenziale darstellen. Sind sie lediglich eine von vielen Flächenreserven oder kann dieser Typus von Bahnbrache einschließlich der prägenden Bebauung als wichtiger Baustein für die Stadtentwicklung fungieren?

2009, 221 S., ISBN 978-3-7983-2107-6

19,90 €



Nr. 73

Sarah Stark

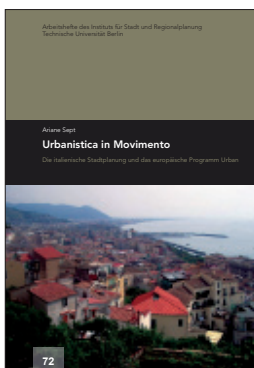
## Steuerung durch Regionalpläne

Anspruch und Wirklichkeit der Steuerungswirkung des Regionalplans am Beispiel der Wohnbauflächen in der Region Stuttgart

Das Ziel der Bundesregierung bis 2020 täglich nicht mehr als 30 Hektar Freifläche für Wohn- und Verkehrszwecke in Anspruch zu nehmen, soll durch die Landes- und Regionalplanung umgesetzt werden. Diese Arbeit geht der Frage nach, ob die Regionalplanung mit ihren Instrumenten dies leisten kann. Konkret werden die Instrumente zur Wohnflächensteuerung des Regionalplans 1998 der Region Stuttgart analysiert. Statistische Daten zur Wohnbauflächen- und Bevölkerungsentwicklung werden ausgewertet und durch ergänzende qualitative Interviews mit regionalen Experten interpretiert und bewertet. Im Ergebnis empfiehlt sich die Entwicklung flächensteuernder Instrumente mit absoluten Grenzwerten, soll das Ziel der Bundesregierung erreichen werden.

2009, 190 S., ISBN 978-3-7983-2106-9

12,90 €



Nr. 72

Ariane Sept

## Urbanistica in Movimento

Die italienische Stadtplanung und das europäische Programm Urban

Anhand der europäischen Gemeinschaftsinitiative Urban untersucht die vorliegende Arbeit einerseits die zunehmende Bedeutung europäischer Integration für die Stadtplanung und andererseits den Wandel italienischer Stadtplanung seit Beginn der 1990er Jahre. Dabei geht es weniger darum, Problemlagen in italienischen Städten auszumachen und entsprechende Handlungsansätze vorzuschlagen, als vielmehr Prozesse der Stadtpolitik, Stadtplanung und Stadtentwicklung aus dem Blickwinkel einer externen Beobachterin abzubilden.

2008, 153 S., ISBN 978-3-7983-2087-1

15,90 €



# Sonderpublikationen



Sylvia Butenschön (Hrsg.)

## Garten – Kultur – Geschichte

Gartenhistorisches Forschungskolloquium 2010

Der Tagungsband des Gartenhistorischen Forschungskolloquiums 2010 gibt einen aktuellen Einblick in das von WissenschaftlerInnen verschiedener Disziplinen aus unterschiedlichen Perspektiven beleuchtete Forschungsfeld der Gartengeschichte. So behandeln die 20 Textbeiträge Aspekte der Gartenkultur aus einem Zeitraum von über 400 Jahren und einem Betrachtungsgebiet von ganz Europa - von den Wasserkünsten in Renaissancegärten über das Stadtgrün des 19. Jahrhunderts bis zu Hausgärten des frühen 20. Jahrhunderts und Fragen des denkmalpflegerischen Umgangs mit Freiflächen der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts.

2011, 134 S., ISBN 978-3-7983-2340-7

14,90 €



Ursula Flecken, Laura Calbet i Elias (Hg.)

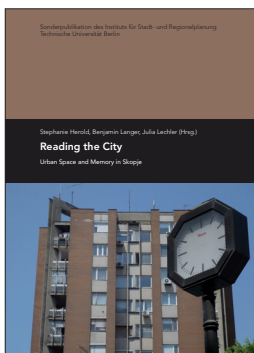
## Der öffentliche Raum

Sichten, Reflexionen, Beispiele

Der öffentliche Raum ist zugleich konstituierendes Element und Gedächtnis der Stadt. Er ist in höchstem Maße komplex und unterliegt ständigen Veränderungen. In der Entwicklung der Städte muss er deshalb immer wieder neu verhandelt werden. Raumwissenschaften und Stadtplanung haben als integrale Disziplinen den Anspruch, unterschiedlichste Perspektiven zum öffentlichen Raum zusammen zu führen. Dieser Sammelband bietet ein vielschichtiges Bild der Funktionen, Aufgaben und Bedeutungen des öffentlichen Raumes. Er versteht sich als Beitrag, der die aktuelle Debatte bereichern und voranbringen soll.

2011, 250 S., ISBN 978-3-7983-2318-6

19,90 €



Stephanie Herold, Benjamin Langer, Julia Lechler (Hrsg.)

## Reading the City

Urban Space and Memory in Skopje

The workshop "Reading the city" took place in Skopje in May 2009 and followed the hypothesis that every historical, political, and social development and trend is mirrored in the city's built environment. Cities, accordingly, consist of a multitude of layers of narratives and thus become an image of individual and collective memory. Investigating different sites of the city under this focus, the publication shows, how history is mirrored in the urban space of Skopje today, how it is perceived and constructed, and which historical periods influence the city's current planning discourse.

2010, 153 S., ISBN 978-3-7983-2129-8

13,90 €



Adrian Atkinson, Meriem Chabou, Daniel Karsch (Eds.)

## Stratégies pour un Développement Durable Local

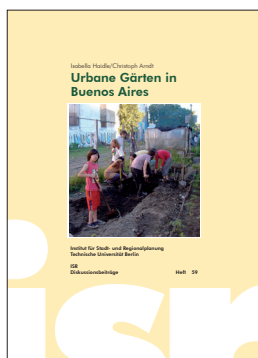
Renouvellement Urbain et Processus de Transformations Informelles

This document contains the output of a conference and action planning workshop that took place in Algiers over five days in early May 2007. The theme of the event was urban renewal with a focus on sustainable development. 62 participants attended the event from 13 countries in the framework of the URDN, sponsored and supported by the École Polytechnique d'Architecture et d'Urbanisme of Algiers. Academics, professionals and government officials from architecture, planning and including the private development sector presented papers and discussed both the technical and institutional issues as to how planning systems and the redevelopment process can be more effective in addressing sustainability issues ranging from the supply of resources, through urban design to concern with appropriate responses to climatic and geographical considerations.

2008, 223 S., ISBN 978-3-7983-2086-4

13,90 €

# Diskussionsbeiträge



Nr. 59

Isabella Haidle, Christoph Arndt

## Urbane Gärten in Buenos Aires

Im Zuge der Modernisierung und Industrialisierung im letzten Jahrhundert geriet die Praxis des innerstädtischen Gemüseanbaus jedoch weitgehend aus dem Blickfeld der Stadtplanung. In der Realität verschwand sie niemals ganz, sondern bestand informell weiter. Erst die Krisen der Moderne bzw. das Ende des fordistischen Entwicklungsmodells haben weltweit zu einer intensiveren theoretischen Beschäftigung mit kleinteiligen, vor Ort organisierten, informellen Praxen geführt. Die Interaktion der GärtnerInnen mit der Stadtentwicklung und Stadtplanung rückt seit einigen Jahren ins Zentrum des Interesses. Die AutorInnen versuchen zwischen der Planung und den Ideen der GärtnerInnen zu vermitteln, indem sie mögliche Potenziale und Defizite der einzelnen Projekte aufzeigen und Unterstützungsmöglichkeiten formulieren.

2007, 204 S., ISBN 978-3-7983-2053-6

15,90 €



Nr. 58

Guido Spars (Hrsg.)

## Wohnungsmarktentwicklung Deutschland

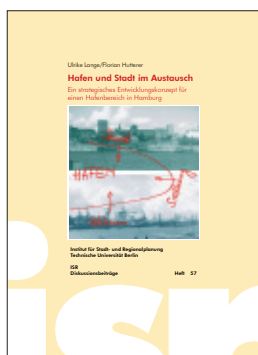
Trends, Segmente, Instrumente

Die Wohnungsmarktentwicklung in Deutschland ist zunehmend von Ausdifferenzierungsprozessen auf der Nachfrage- und der Angebotsseite geprägt. Die Teilmärkte entwickeln sich höchst unterschiedlich. Die Parallelität von Schrumpfung und Wachstum einzelner Segmente z.B. aufgrund der regionalen Bevölkerungsgewinne und -verluste, der Überalterung der Gesellschaft, der Vereinzelung und Heterogenisierung von Nachfragern, des wachsenden Interesses internationaler Kapitalanleger stellen neue Anforderungen an die Stadt- und Wohnungspolitik, an die Wohnungsunternehmen und Investoren und ebenso an die wissenschaftliche Begleitung dieser Prozesse.

Mit Beiträgen von Thomas Hafner, Nancy Häusel, Tobias Just, Frank Jost, Anke Bergner, Christian Strauß, u.a.

2006, 313 S., ISBN 3 7983 2016 0

13,90 €



Nr. 57

Ulrike Lange/Florian Hutterer

## Hafen und Stadt im Austausch

Ein strategisches Entwicklungskonzept für einen Hafengebiet in Hamburg

In den zentral gelegenen Hafengebieten von Hamburg hat in den letzten Jahren ein Umwandlungsprozess eingesetzt, der noch immer andauert. Allgemein zurückgehende Investitionstätigkeit und die unsichere wirtschaftliche Entwicklung, sowie räumliche Besonderheiten des Ortes lassen Zweifel aufkommen, ob die viel praktizierte Masterplanung für eine Entwicklung der Hafengebiete am südlichen Elbufer geeignet ist. Die vorliegende Arbeit schlägt daher eine Strategie der Nadelstiche vor. Für die Umstrukturierung dieses Hafengebiets soll eine Herangehensweise angewendet werden, die sich die sukzessiven Wachstumsprozesse einer Stadt zu eigen macht. Durch Projekte als Initialzündungen und ausgewählte räumliche Vorgaben soll unter Einbeziehung wichtiger Akteure ein Prozess in Gang gebracht und geleitet werden, der flexibel auf wirtschaftliche, soziale und räumlich-strukturelle Veränderungen reagieren kann.

2006, 129 S., ISBN 978-3-7983-2016-1

15,90 €



Nr. 56

Anja Besecke, Robert Hänsch, Michael Pinetzi (Hrsg.)

## Das Flächensparbuch

Diskussion zu Flächenverbrauch und lokalem Bodenbewusstsein

Brauchen wir ein „Flächensparbuch“, wenn in Deutschland die Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung stagniert oder sogar rückläufig ist? Ja, denn trotz Stagnation der Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung wächst die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Dies läuft dem Ziel zu einem schonenden und sparsamen Umgang mit der Ressource Boden und damit dem Leitbild einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung entgegen. Das Gut „Fläche“ ist vielseitigen Nutzungsansprüchen ausgesetzt und dessen Inanspruchnahme ist aufgrund divergierender Interessen häufig ein Streitthema. Dieser Sammelband soll die aktuelle Diskussion aufzeigen, die auf dem Weg zu einer Reduktion der Flächenneuanspruchnahme von den verschiedenen Akteuren geprägt wird. Dabei reicht der Blick von der Bundespolitik bis zur kommunalen Ebene und von der wissenschaftlichen Theorie bis zur planerischen Praxis.

2005, 207 S., ISBN 3 7983 1994 4

15,90 €



Nr. 32

Josiane Meier

## Von Autobahnauffahrten und Szenekneipen Theorien und Forschung zu Standortwahl und Standortfaktoren Eine Wissenschaft des Ungefähren im Mantel der Genauigkeit?

Die Standortwahl von Unternehmen hat erheblichen Einfluss auf die Entwicklung von Städten und Regionen. In der Auseinandersetzung mit Prozessen der Standortwahl spielen Standortfaktoren eine prominente Rolle. Die vorliegende Arbeit beleuchtet die Bandbreite und Wandelbarkeit von Standortfaktoren, bietet einen Überblick zentraler theoretischer Grundlagen und betrachtet eine Vielzahl von Studien im Detail und – soweit möglich – im Vergleich. Dabei setzt sich die Arbeit kritisch mit der Erforschung von Standortfaktoren auseinander und formuliert Empfehlungen zu deren Weiterentwicklung.

2011, 120 S., ISBN 978-3-7983-2341-4

[kostenloser download unter www.isr.tu-berlin.de](http://www.isr.tu-berlin.de)



Nr. 31

Jan Abt, Claudia Hillmann (Hrsg.)

## Kinder- und Jugendinteressen in der räumlichen Planung Das neue Planungsinstrument „Spieleitplanung“ am Beispiel von Berlin

Das neue strategische Instrument der „Spieleitplanung“ schafft die planerische Grundlage, um kinder- und jugendfreundliche urbane Räume zu gestalten. Doch auf breitem Feld durchzusetzen, konnte sich dieser Ansatz in der Praxis trotz seiner Vorzüge bisher noch nicht.

Die vorliegende Arbeit zeigt den Einsatz der Spieleitplanung an einem konkreten Fallbeispiel auf. Er dokumentiert erstmals die Vorgehensweise und die Erfahrungen des Verfahrens transparent. Damit soll er eine Anregung und eine Grundlage für eigene Spieleitplanungen und mehr Kinderfreundlichkeit deutscher Städte sein.

2011, 291 S., ISBN 978-3-7983-2335-3

[kostenloser download unter www.isr.tu-berlin.de](http://www.isr.tu-berlin.de)



Nr. 30

Lukas Foljanty

## Der Verkehrsknoten Steglitz – Bierpinsel • U-Bahnhof Schloßstraße • Joachim-Tiburtius-Brücke Das Erstlingswerk von Ralf Schüler und Ursulina Schüler-Witte

Der Bierpinsel ist eines der ungewöhnlichsten Gebäude Berlins: Durch Form, Farbe und Lage im Stadtbild kaum zu übersehen und dennoch auf der kunstgeschichtlichen Landkarte der Stadt kaum wahrgenommen. Die hier vorliegende Arbeit nimmt sich dieses Desiderates an und zeichnet die Entstehungs- und Entwurfsgeschichte der Anlage anhand der Gestaltungsstudien der Architekten nach. Anschließend wird eine denkmalpflegerische Bewertung vorgenommen, mit der versucht wird, einen wissenschaftlichen Beitrag zur Debatte um Wert und Wertschöpfung eines Bauwerks der 1970er-Jahre zu leisten.

2011, 92 S., ISBN 978-3-7983-2282-0

[kostenloser download unter www.isr.tu-berlin.de](http://www.isr.tu-berlin.de)



Nr. 29

Nikolai Roskamm, Ursula Flecken (Hrsg.)

## Fly over Bierpinsel: Post-Oil-City-Megastructure-Designing Urban Design Workshop 2010

Die Idee ist es, am Ort des Berliner „Bierpinsel“ zwei unterschiedliche Perspektiven auf die Stadt zusammenzubringen: Zum einen die gebaute Megastruktur Bierpinsel/Flyover aus den frühen 1970er Jahren, die nicht nur ein Symbol einer auf Funktions- und Verkehrstrennung fokussierenden Planung darstellt, sondern auch Ausdruck eines noch ungetrübten Zukunftsoptimismus ist, mit dem sämtliche gesellschaftlichen Probleme als grundsätzlich durch Planung und Technik lösbar betrachtet wurden und Fortschritt und Ressourcen als unbegrenzt verfügbar erschienen. Zum anderen die mit dem Begriff „Post-Oil-City“ in den Blick genommene ökologische Debatte über die Zukunft der Stadt, die mit den Diskussionen zur „Nachhaltigkeit“ und dem „Klimawandel“ auch und vor allem dort dominant geworden ist, wo über Themen wie Stadtentwicklung und Stadtplanung verhandelt wird.

2010, 32 S., ISBN 978-3-7983-2281-3

[kostenloser download unter www.isr.tu-berlin.de](http://www.isr.tu-berlin.de)

# Jahrbuch Stadterneuerung



2011

## Stadterneuerung und Festivalisierung

Seit zwei Jahrzehnten wird das Thema der Festivalisierung der Stadtplanung und der Stadterneuerung kontrovers diskutiert. Kleine und große Festivals und diverse Veranstaltungen unterschiedlichen Formats sind weiter en vogue, und derartige Events werden gezielt als strategisches Instrument der Stadtpolitik eingesetzt. Auch in den letzten Jahren spielen sie als internationale Bauausstellungen, Gartenschauen und ähnliche Ereignisse für Stadtbau und Stadterneuerung eine besondere Rolle. Anlass genug, dieses Thema – inzwischen durchgängig Gegenstand von Stadtforschung und Planungstheorie – in diesem Jahrbuch Stadterneuerung schwerpunktmäßig aufzunehmen und in den einzelnen Beiträgen aus verschiedenen Perspektiven kritisch zu reflektieren. Daneben werden auch in diesem Jahrbuch neben dem Schwerpunktthema Lehre und Forschung theoretische und historische Aspekte der Stadterneuerung sowie auch Praxen im In- und Ausland in den Beiträgen thematisiert.

2011, 378 S., ISBN 978-3-7983-2339-1

20,90 €



2010

## Infrastrukturen und Stadtumbau

Das Jahrbuch Stadterneuerung 2010 beinhaltet in diesem Jahr den Schwerpunkt „Soziale und technische Infrastruktur im Wandel“. Die Rahmenbedingungen, der Stellenwert und der Zusammenhang von Infrastruktur und Stadterneuerung haben sich in den letzten Jahren gravierend verändert. Schrumpfende Städte, Rückbau, kommunale Haushaltsprobleme und der Niedergang sowie die Schließung von Einrichtungen, die in früheren Stadterneuerungsphasen mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, machen eine Neubewertung und eine differenzierte Bestandsaufnahme erforderlich, um neue Herausforderungen zu reflektieren. Vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sind „bewährte“ Strukturen für Bemessung, Bau, Betrieb und Nutzung von Infrastrukturen im Kontext des Stadtbaus in Frage gestellt. Neben diesem Schwerpunktthema werden Lehre und Forschung, theoretische und historische Aspekte der Stadterneuerung sowie auch neue Praxen im In- und Ausland in den Beiträgen thematisiert.

2010, 376 S., ISBN 978-3-7983-2230-1

20,90 €



2009

## Megacities und Stadterneuerung

Das Jahrbuch Stadterneuerung 2009 widmet sich dem Schwerpunkt Stadterneuerung und Stadtumbau in den rasch wachsenden Metropolen des Südens. Die wachsende Wohnungsnot, Elendsviertelentwicklung, Verkehrschaos, Umweltprobleme und Klimaschutz erfordern ein Umdenken und machen prekäre globale Abhängigkeiten auch für die „Erste Welt“ deutlich.

Die Beiträge in diesem Band beziehen sich neben theoretischen und historischen Aspekten der Stadterneuerung vor allem auf Einordnungen, Fallstudien und Handlungsansätze von Mega-Städten vor dem Hintergrund sehr unterschiedlicher Problemlagen und Akteurskonstellationen. Bisherige Muster und „bewährte“ Konzepte der Stadterneuerung und des Stadtbaus werden durch die epochale Krise in Frage gestellt, und es gilt stärker denn je nach innovativen Konzepten der Bestandsentwicklungspolitik zu suchen, mit denen auf die weltweiten komplexen Herausforderungen reagiert werden kann. „Yes, we can?“

2009, 343 S., ISBN 978-3-7983-2134-2

18,90 €



2008

## Aufwertung im Stadtumbau

Stadtumbau wird häufig verkürzt mit Rückbau und Wohnungsabrissen gleichgesetzt. Dabei kann ein bedarfsgerechter Umbau im Bestand durchaus mit einer Aufwertung einhergehen, die im Stadtumbau eine völlig andere Richtung als etwa in der behutsamen Stadterneuerung einschlagen. Insbesondere in Neubaugebieten, die durch rückbaubedingte Auflöserung gekennzeichnet sind, stellt sich die Frage, ob Aufwertung mehr bedeuten kann als die Herstellung besonders pfl egeleichter und vielgestaltiger Freiflächen. Schon der Versuch, in den von Abwanderung betroffenen Quartieren den sozialen Zusammenhalt zu bewahren, stellt große Anforderungen an das Repertoire des Stadtbaus. Häufig wird durch künstlerische Interventionen versucht, auf die grundlegenden Veränderungen im städtischen Zusammenleben hinzuweisen und zum Nachdenken anzuregen. Vor diesem Hintergrund wendet sich der Schwerpunkt dieses Bands an verschiedenen Stellen auch der Frage zu, welche Beiträge Kunst im Stadtumbau leisten kann.

2008, 462 S., ISBN 978-3-7983-2090-1

21,90 €

# Portrait des Instituts für Stadt- und Regionalplanung

---

Menschen beanspruchen in sehr unterschiedlicher Art und Weise ihren Lebensraum. Die damit verbundenen Auseinandersetzungen um verschiedene Nutzungsansprüche an den Boden, die Natur, Gebäude, Anlagen oder Finanzmittel schaffen Anlass und Arbeitsfelder für die Stadt- und Regionalplanung. Das Institut für Stadt- und Regionalplanung (ISR) an der Technischen Universität Berlin ist mit Forschung und Lehre in diesem Spannungsfeld tätig.

## Institut

Das 1974 gegründete Institut setzt sich heute aus sieben Fachgebieten zusammen: Bestandsentwicklung und Erneuerung von Siedlungseinheiten, Bau- und Planungsrecht, Denkmalpflege, Orts-, Regional- und Landesplanung, Planungstheorie, Städtebau- und Siedlungswesen sowie Stadt- und Regionalökonomie. Gemeinsam mit weiteren Fachgebieten der Fakultät VI Planen Bauen Umwelt verantwortet das Institut die Studiengänge Stadt- und Regionalplanung, Urban Design, Real Estate Management und Urban Management.

Mit dem Informations- und Projektzentrum hat das ISR eine zentrale Koordinierungseinrichtung, in der die Publikationsstelle und eine kleine Bibliothek, u.a. mit studentischen Abschlussarbeiten angesiedelt sind. Der Kartographieverbund im Institut pflegt einen großen Bestand an digitalen und analogen Karten, die der gesamten Fakultät zur Verfügung stehen.

## Studium

Stadt- und Regionalplanung an der Technischen Universität Berlin ist ein interdisziplinärer und prozessorientierter Bachelor- und Masterstudiengang. Die Studierenden lernen, bezogen auf Planungsräume unterschiedlicher Größe (vom Einzelgrundstück bis zu länderübergreifenden Geltungsbereichen), planerische, städtebauliche, gestalterische, (kultur-)historische, rechtliche, soziale, wirtschaftliche und ökologische Zusammenhänge zu erfassen, in einem Abwägungsprozess zu bewerten und vor dem Hintergrund neuer Anforderungen Nutzungs- und Gestaltungskonzepte zu entwickeln.

Traditionell profiliert sich das Bachelor-Studium der Stadt- und Regionalplanung an der TU Berlin durch eine besondere Betonung des Projektstudiums. Im zweijährigen konsekutiven Masterstudiengang können die Studierenden ihr Wissen in fünf Schwerpunkten vertiefen: Städtebau und Wohnungswesen, Bestandsentwicklung und Erneuerung von Siedlungseinheiten, örtliche und regionale Gesamtplanung, Raumplanung im internationalen Kontext oder Stadt- und Regionalforschung.

Internationale Kooperationen, unter anderem mit China, Italien, Polen, Rumänien und dem Iran, werden für interdisziplinäre Studien- und Forschungsprojekte genutzt.

## Forschung

Das Institut für Stadt- und Regionalplanung zeichnet sich durch eine breite Forschungstätigkeit der Fachgebiete aus. Ein bedeutender Anteil der Forschung ist fremdfinanziert (sog. Drittmittel). Auftraggeber der Drittmittelprojekte sind die Deutsche Forschungsgemeinschaft (DFG), die Europäische Kommission, Ministerien und deren Forschungsabteilungen, Bundesländer, Kommunen, Stiftungen und Verbände sowie in Einzelfällen Unternehmen. Eine weitere wichtige Forschungsleistung des Instituts sind Dissertationen und Habilitationen.

Die Ergebnisse der Forschungsprojekte fließen sowohl methodisch als auch inhaltlich in die Lehre ein. Eine profilgestaltende Beziehung zwischen Forschungsaktivitäten und Studium ist durch den eigenen Studienschwerpunkt „Stadt- und Regionalforschung“ im Master vorgesehen.

Sowohl über Forschungs- als auch über Studienprojekte bestehen enge Kooperationen und institutionelle Verbindungen mit Kommunen und Regionen wie auch mit anderen universitären oder außeruniversitären wissenschaftlichen Einrichtungen.

Weitere Informationen über das ISR finden Sie auf der Homepage des Instituts unter: <http://www.isr.tu-berlin.de/> und in dem regelmäßig erscheinenden „ereignIS.Reich“, das Sie kostenlos per Mail oder Post beziehen können.