

AKTIVES STADTZENTRUM TURMSTRASSE

KURZFASSUNG



Bezirksamt Mitte von Berlin

BSM

Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung
und Modernisierung mbH

BUE

Büro für urbane
Entwicklung

1. Defizite

- Strukturelle Probleme des Einzelhandels durch geringe Kaufkraft des Quartiers, Kaufkraftabfluss zur City-West, zu Shopping-Malls und zu nichtintegrierten Handelsstandorten – Trading down - Effekt
- Verwahrlosung des öffentlichen Raums, insbesondere der öffentlichen Grünflächen und Nutzungsdominanz sozialer Randgruppen. Kein bzw. unattraktives Nutzungsangebot für Familien, Kinder und ältere Menschen
- Mangelnde Aufenthaltsqualität im Straßenraum
- Fragmentierung des öffentlichen Raums durch Straßenverkehrsflächen. Dominanz des Autoverkehrs und unzureichende Ausrichtung auf die Belange des Bus-, Rad- und Fußgängerverkehrs
- Ethnische Ökonomien häufig instabil, niveauliedrig, allein binnenorientiert
- Keine vorzeigbare „Adresse“ - abgehängt im Schatten des Regierungsviertels
- Hoher Handlungsbedarf gemäß SteP Zentren 2020

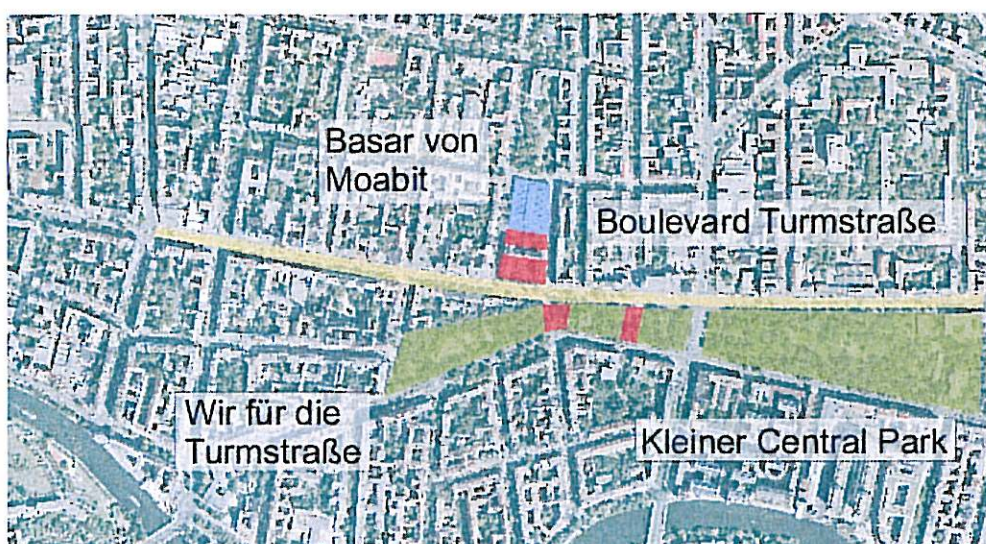
2. Potentiale

- Traditioneller Berliner Einkaufsstandort mit hohem Bekanntheitsgrad
- Zentrale Lage innerhalb der „Insel“ Moabit, Eignung als der räumliche und funktionale Bezugspunkt des Ortsteils
- Zentrale Lage der öffentlichen Grünfläche des Kleinen Tiergartens
- Historischer Einkaufsstandort „Arminius-Markthalle“
- Flächenpotentiale zur Erweiterung des Einzelhandelsangebotes
- Zentrale Lage innerhalb des Stadtgebietes und gute Erreichbarkeit durch die U-Bahn
- Ethnische Vielfalt und junge Bevölkerungsstruktur
- Stabilisierungspotential durch einkommensstärker Bevölkerung des Westfälischen Viertels zwischen Alt-Moabit und Spree und durch die relativ hohe Arbeitsplatzdichte in den westlich und östlich angrenzenden Bereichen
- Hoher Identifikations- und Organisationsgrad der Geschäftsleute. Langjährige Aktivitäten der Interessengemeinschaft „Wir in der Turmstraße“ e.V.

3. Leitbild

Die Entwicklung des Leitbildes für die weitere Entwicklung und Aufwertung des Besonderen Stadtteilzentrums Turmstraße orientiert sich an den im Zentrum vorhandenen, aber nicht aktivierten Potenzialen: Zum einen der potenziell hochattraktive Grünraum des **Kleinen Tiergartens**. Zum Zweiten die **Arminius-Markthalle**. Diese Orte sind im Vergleich der Berliner Stadtzentren Alleinstellungsmerkmale. Zum Dritten die **Turmstraße** als lebendige und authentische Berliner Geschäftsstraße mit potentiell hoher Aufenthalts- und Nutzungsqualität.

LEITBILD



BERLIN - TURMSTRASSE

Ausgehend von diesem Leitbild werden für das Plangebiet zwei Leitziele formuliert:

A. Ausbildung eines zentralen qualitätvollen Stadtraumes als räumlicher, funktionaler und identitätsstiftender Kern für die Turmstraße und für Moabit.

Durch die nachhaltige Aufwertung des Kleinen Tiergartens und des Otto-Parks, ergänzt um wiederbelebte sowie neugeschaffene Stadtplätze sollen die Turmstraße und der Stadtteil Moabit einen räumlichen funktionalen und identitätsstiftenden Kern gewinnen bzw. wiederentdecken. Die höhere Aufenthaltsqualität bewirkt eine stärkere Bindung auch von einkommensstarken Bevölkerungsgruppen an die nahe Geschäftsstraße und damit mittelbar eine Steigerung des Einzelhandelsumsatzes.

Die Aufwertung des öffentlichen Raumes umfasst integral die attraktive Einbindung des zentralen U-Bahnhofs Turmstraße als Drehscheibe des ÖPNV. Die Ankernutzer und Frequenzbringer – Kaufhaus Hertie, das geplante Einkaufszentrum, die Agglomerationen der

Gesundheitswirtschaft und der Bürostandorte an der östlichen Turmstraße erhalten ein dringend benötigtes vorzeigbares „Gate“ für Kunden und Besucher.

Ergänzt wird dieses Entwicklungsziel durch eine Revitalisierung der Arminius-Markthalle unter Berücksichtigung der ethnischen Vielfalt des Stadtquartiers.

B. Aufwertung der Aufenthalts- und Angebotsqualität in der Turmstraße

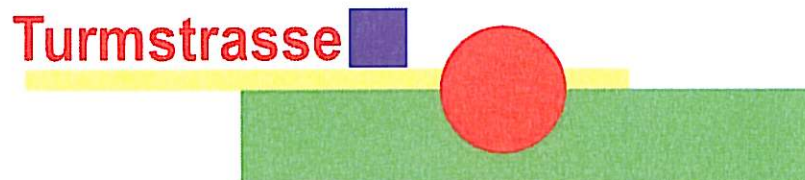
Die vergleichsweise geringe Verkehrsbelastung der Turmstraße eröffnet die Möglichkeit, ihre Prägung durch den motorisierten Verkehr zu reduzieren und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Durch Maßnahmen im Straßenraum zu Gunsten des Bus- und Fahrradverkehrs und nicht zuletzt des Fußgängerverkehrs soll der Boulevard-Charakter entwickelt werden.

Dem fortschreitenden Qualitätsverlust des Warenangebotes soll durch Bindung der einkommensstärkeren Moabiter Bevölkerung mittels eines aufgewerteten Straßenraums begegnet werden. Durch ein Geschäftsstraßenmanagement wird eine Angebotsprofilierung, eine Professionalisierung des Einzelhandels und ein außenwirksames Marketing erzielt. Hierbei bedarf es einer besonderen Ansprache, Wertschätzung und Aktivierung der ethnischen Unternehmer für gemeinsames Handeln.

Die funktionale Vielfalt des Stadtzentrums soll durch ein räumlich konzentriertes und konzeptionell abgestimmtes gastronomisches Angebot und durch Vernetzung und Ergänzung der bestehenden Kulturorte befördert werden.

Über die grundlegende Aufwertung der öffentlichen Räume kann die Turmstraße die notwendige Neuprofilierung – tendenziell weniger Handel, und mehr Gastronomie, mehr Dienstleistung, mehr Erlebnis - bewältigen, und so die verloren gegangene Wettbewerbsfähigkeit wiedergewinnen.

Als Querschnittsaufgabe soll der Standort begleitend zu den öffentlich-privaten Investitionen professionelles Marketing und Promotion erfahren. Eine Aufbruchsstimmung kann durch die Kombination von schnell realisierbaren Starterprojekten mit aktivierender Ansprache entstehen. Gewerbetreibende, Eigentümer und lokale Öffentlichkeit sind bereits „aufgebrochen“, mehr Menschen sollen noch „mitgenommen“ und im Erneuerungsprozess zunehmend zu eigenem Handeln befähigt werden



Abgeleitet aus diesen Leitzielen werden vier Aktionsfelder definiert, begrifflich plakativ untersetzt und mit Einzelmaßnahmen konkretisiert:

Aktionsfeld		Schlüsselmaßnahme/Leuchttürme
Aktionsfeld 1	„Kleiner Central Park“	Neugestaltung der Grünflächen Stadtplatz am U-Bahnhof Turmstraße Marktplatz auf der Thusnelda-Allee
Aktionsfeld 2	„Boulevard Turmstraße“	Busspur und Fahrradstreifen Abschnittsweise Gehwegverbereiterung
Aktionsfeld 3	„Markthalle der Kulturen“ - Arminiushalle	Neues ethnisch vielfältiges Nutzungskonzept Vorplatz auf der Arminiusstraße
Aktionsfeld 4	„Wir für die Turmstraße“ Geschäftsstraßen- management	Stärkung der IG Turmstraße Aufwertung des Turmstraßenfestes Vernetzung des Kulturangebotes

4. Kosten

Die Kosten für die vorgeschlagenen Maßnahmen belaufen sich auf insgesamt rd. 6,837 Mio. €. Durch Etatmittel des Bezirkes und Fördermittel aus dem Quartiersmanagement Moabit-West können davon 2,125 Mio. € gedeckt werden. Der Bezirk plant eine Anteilsfinanzierung von Maßnahmen im Aktionsfeld 4 aus EFRE-Mitteln als Wirtschaftsdienliche Maßnahmen.

Die anstehende Veräußerung der Arminius-Markthalle und die wahrscheinliche Realisierung des Einkaufszentrums auf dem Schultheiss-Areal ermöglichen umfangreiche und zeitnahe privatwirtschaftlicher Aufwertungsmaßnahmen. Durch vorlaufende Investitionen in den öffentlichen Raum werden Investitionen in den vornehmlich im Einzeleigentum befindlichen Immobilienbestand angeregt.

5. Mitwirkungsbereitschaft

Die Mitwirkungsbereitschaft bei den Einzelhändlern ist außerordentlich hoch. Die Forderung „Hier muss endlich etwas passieren“ korrespondiert mit starker Aktionsbereitschaft, und einer eindeutigen Unterstützung der Pläne durch die IG „Wir für die Turmstraße“. Die IG dokumentiert ihr Engagement durch 67 beigefügte Unterschriften der Gewerbetreibenden, darunter neun Ärzte, sechs Apotheken und zwei Hotels.

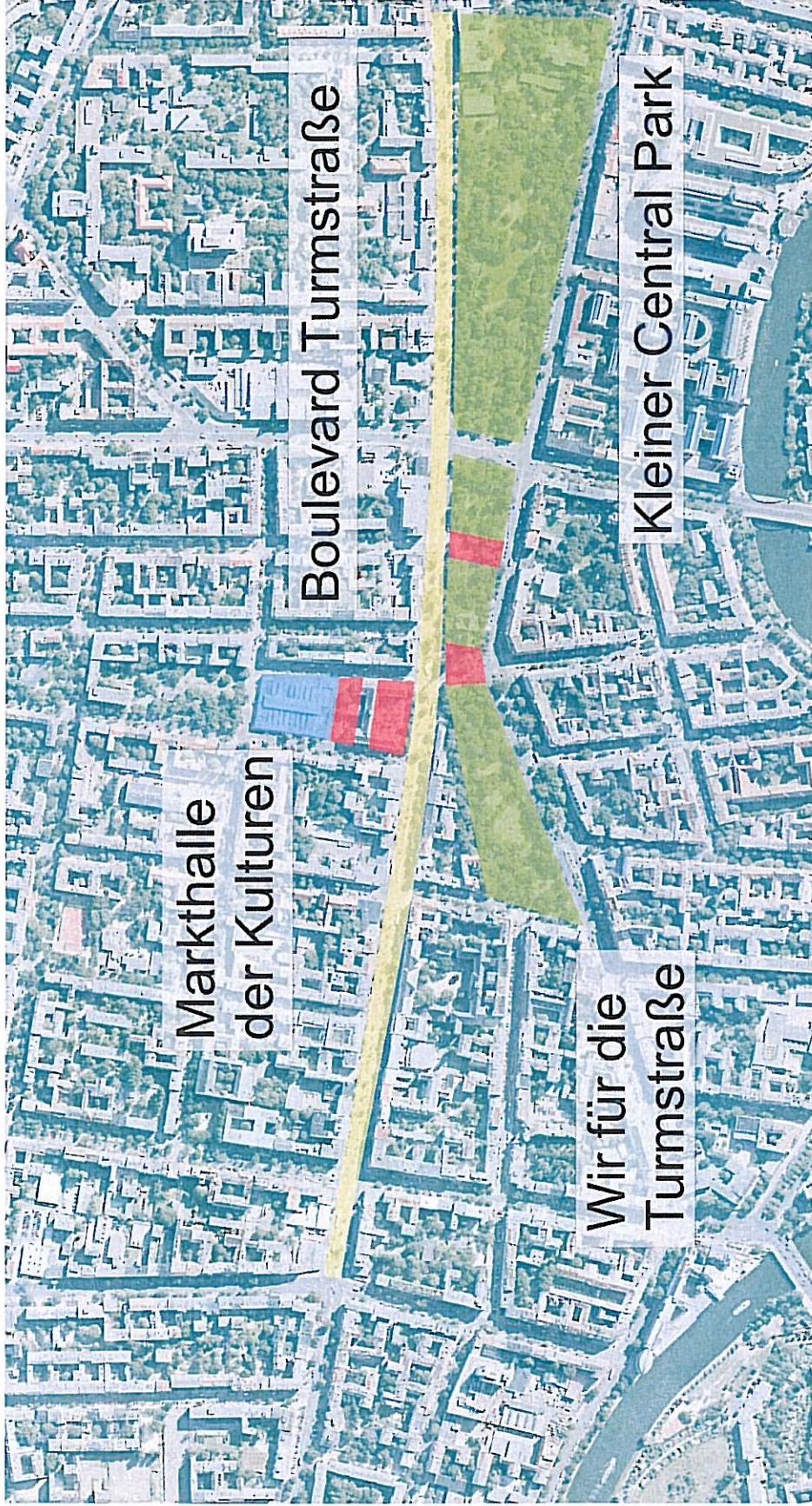
Mehrere Hauseigentümer sind ausdrücklich bereit zur Kooperation.

Der Prozess zur Einbindung von wichtigen privatwirtschaftlichen Investitionsprojekten hat erfolgreich begonnen (vgl. beigefügte Letters of intent)

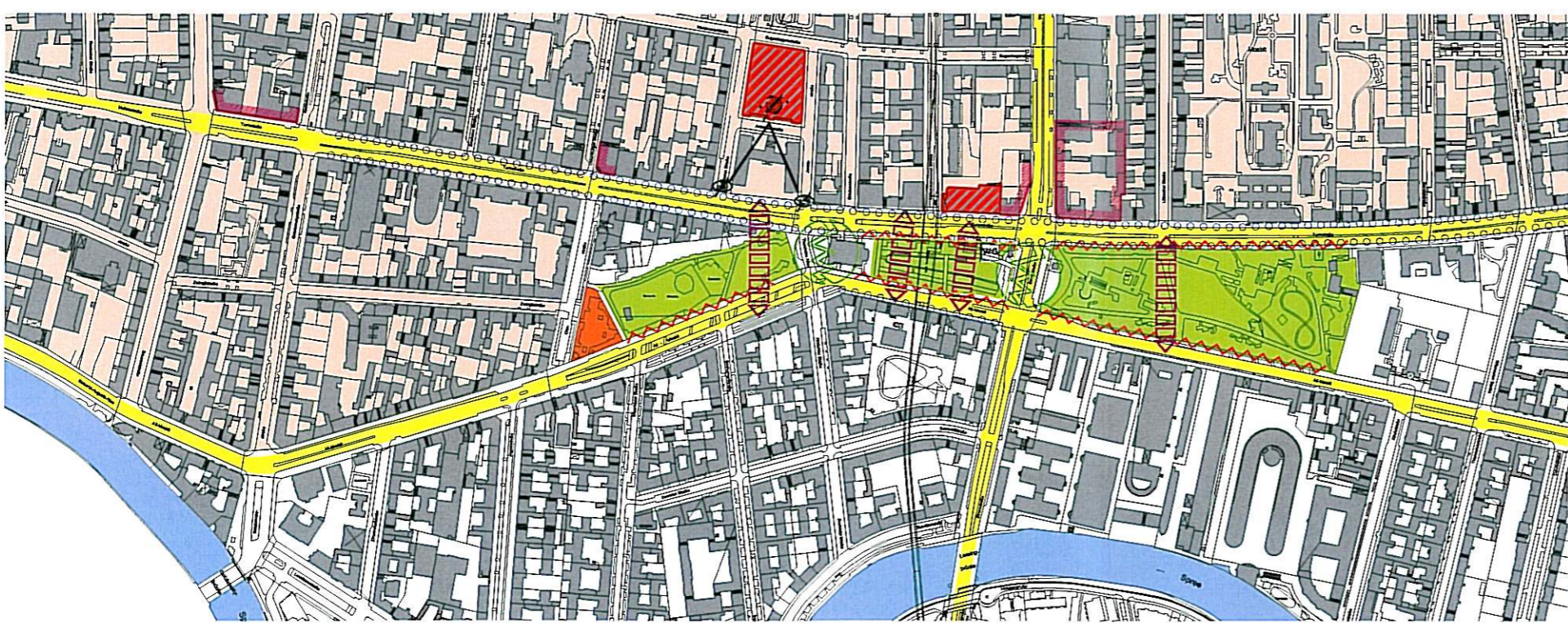
6. Erwartete Ergebnisse

Die Standortpotentiale, die zentrale Lage und die zunehmende Wertschätzung innerstädtischer Wohnquartiere bei Familien, einkommenstärkeren Bevölkerungsgruppen und Kreativunternehmern bieten gute Voraussetzungen für einen erfolgreichen „Turn around“.

- Durch die nachhaltige Aufwertung des öffentlichen Raums der Turmstraße, des Kleinen Tiergartens und die Reaktivierung der Arminius-Markthalle wird mit Auslaufen der Förderphase ein Image-Wandel der Turmstraße stattfinden.
- Über den wieder für Alle nutzbaren Kleinen Tiergarten / Ottopark vermischen und begegnen sich die sozialen und ethnischen Milieus der Quartiere zu einer spannenden urbanen Mischung.
- Die aktuell in Vorbereitung befindlichen Projekte eines Einkaufszentrums auf dem Schultheiß-Areal, der Neubau einer Seniorenresidenz in der Turmstraße und die privatwirtschaftliche Entwicklung der Markthalle werden den durch öffentliche Förderung eingeleiteten Aufwertungsprozess privatwirtschaftlich stützen. Die Akteure binden sich in die ökonomische Struktur ein und ergänzen diese positiv.
- Die große Mitwirkungsbereitschaft von Hauseigentümern, von vielen Geschäftsleuten und die vorhandene Organisation in der Interessengemeinschaft „Wir für die Turmstraße“ lassen eine Multiplikation und Nachhaltigkeit der Entwicklungsimpulse erwarten.
- Ein Kooperationsnetzwerk der Kulturstandorte zieht überregionales Publikum an.
- Touristische Anziehungspunkte und das spezifische Flair von Moabit werden entdeckt und aufgesucht. Zwischen den bestehenden Attraktionen wie Meilenwerk, Behrens' Turbinenhalle und den Spreeufern ist das Zentrum von Moabit wiederaufgeblüht.
- Die Zentrumsfunktion deutlich und nachhaltig gestärkt
- Das Zentrum kann „sich wieder sehen lassen“.

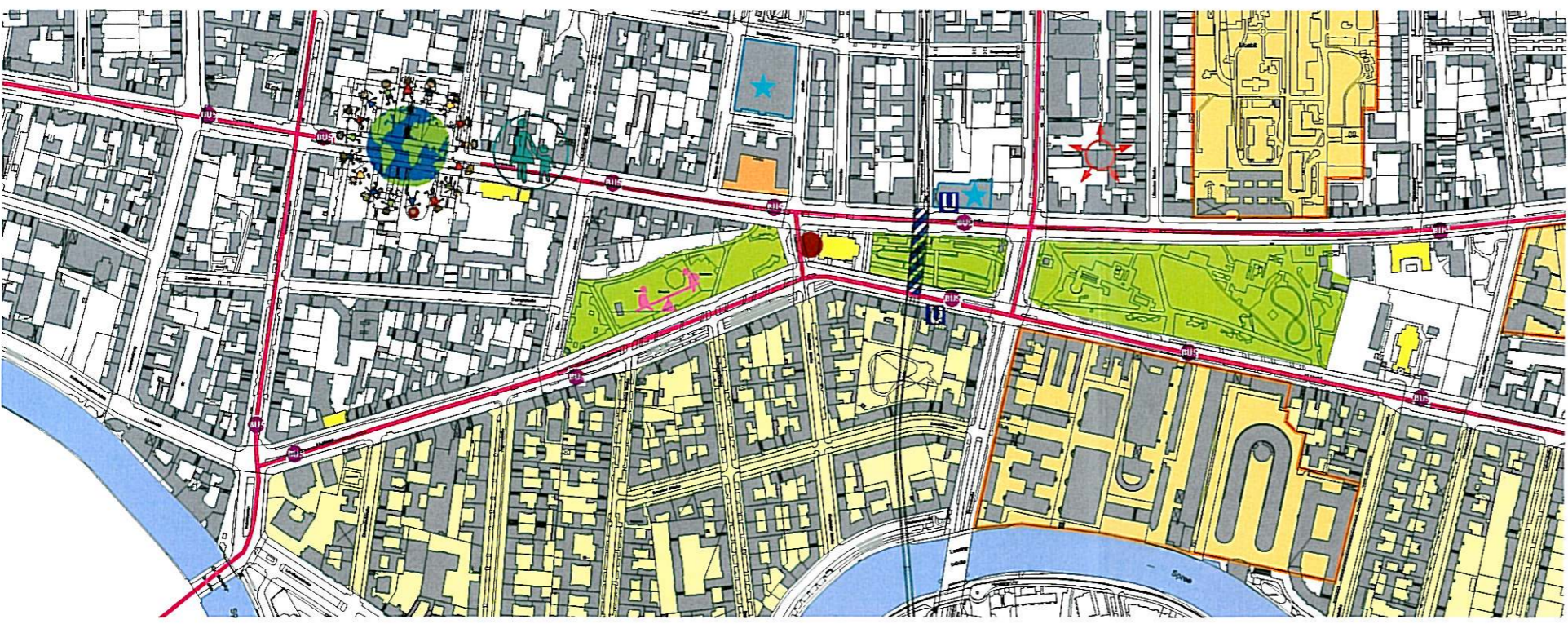


Wir für die
Turmstrasse



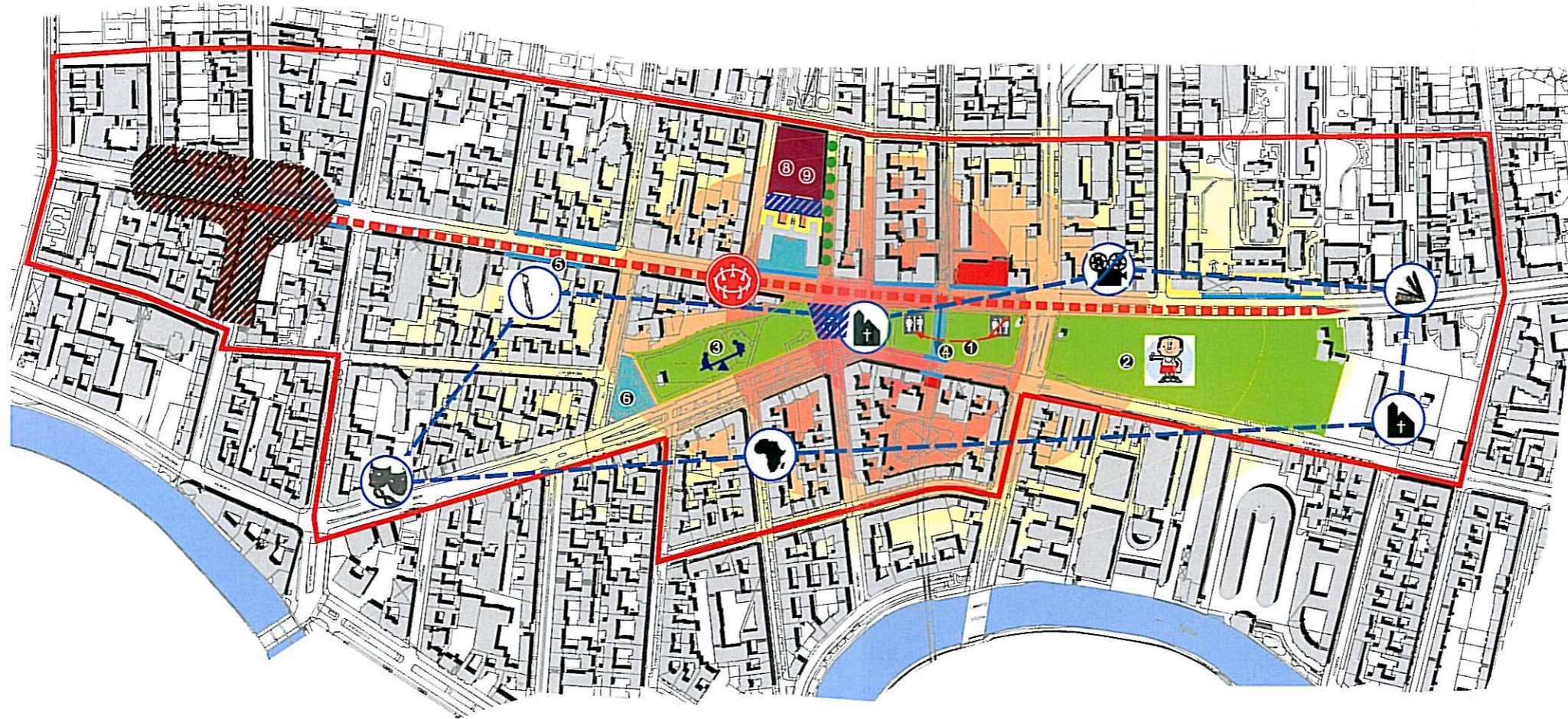
SCHWÄCHEN

-  Barrierewirkung der Grünfläche, Mangelnde Transparenz
-  Gestaltungsdefizite der Grünflächen Räume subjektiven Angestempfindens
-  Unterbrechung des Grünzuges
-  Qualitätsdefizite, Modernisierungsbedarf
-  Fehlende bauliche Fassung des Straßenraums
-  Verwaorloster Platz
-  Hohe Verkehrsbelastung / Trennwirkung von Straßen geringe Aufenthaltsqualität / schmale Gehwege
-  Fehlender Radweg
-  Lärmbelastung für Grünflächen
-  Gebiet mit schwacher Sozialstruktur / geringer Kaufkraft
-  Unzureichende Wahrnehmbarkeit der Markthalle
-  Geschlossenes Toilettenhaus/ Blockade der Wegbeziehung/ Verfall



STÄRKEN

-  Stadtplatz mit Aufenthaltspotential
-  Zentrale Grünfläche mit Aufenthaltspotential
-  Spielplatz
-  Ankernutzer
-  Bildungs- und Kultureinrichtungen
-  Arbeitsplatzkonzentration
-  Wochenmarkt
-  Buslinie
-  Zentrale Lage des U-Bahnhofs
-  großflächiges Entwicklungspotential
-  Ethnische Vielfalt
-  Junge Bevölkerungsstruktur
-  Mittlerer Sozialstatus und stabile soziale Dynamik



MASSNAHMEN / LEUCHTTURMPROJEKTE

- Maßnahmenggebiet
- Gebäudesanierung
- Aufweitung von Gehwegsbereichen
- Revitalisierung der Arminius-Halle
- ▨ Stärkung der gastronomischen Vielfalt
- Aufwertung von Grünflächen
- ↗ Gestalterische Aufwertung der Spielplätze
- ▨ Umnutzung von Straßenverkehrsflächen zu Stadtplätzen
- Fassadengestaltung, Abriss von Grundstücksmauern
- Geschäftsstraßenmanagement
- Schaffung und Aufwertung von Stadtplätzen
- ♿ Fitness- bzw. seniorengerechte Freiflächengestaltung
- Begrünung des Straßenraums
- Vernetzung der Kulturstandorte
- Abriss / Neubau Toilettenhaus

