

LEBENDIGE ZENTREN UND QUARTIERE ZENTREN DER ZUKUNFT



ZENTRENDIALOG 2024

**ZUHAUSE
IN BERLIN**

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen



STADT
WERK
STATT

RAUM

FÜR

BETEILIGUNG

IMPRESSUM

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

Württembergische Straße 6

10707 Berlin

fon: +49 (0)30 90173-4917

www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartiersentwicklung/staedtebaufoerderung/lebendige-zentren-und-quartiere/

Programmbeauftragte Lebendige Zentren und Quartiere

complan Kommunalberatung GmbH

Kaiserin-Augusta-Allee 86, 10589 Berlin

fon: +49 (0)30 9210695-60

www.complangmbh.de

Layout:

complan Kommunalberatung GmbH

Fotos:

complan Kommunalberatung GmbH, u.a. Theresa Maria Höhne

September 2024

Stadtwerkstatt, 13. Juni 2024

Zentrendialog 2024

Dokumentation

INHALT

BEGRÜSSUNG UND EINFÜHRUNG	4
DIE ZUKUNFT DER ZENTREN CHANCEN UND PERSPEKTIVEN	6
Die (Innen-) Stadt von Übermorgen.....	7
Im Dialog #1	10
DIE ZUKUNFT DER ZENTREN KONKRET.....	12
Multifunktional! Was denn sonst... ..	13
Im Dialog #2	16
IN AKTION	20
Aktionskarten	21

BEGRÜSSUNG UND EINFÜHRUNG

ZENTRENDIALOG 2024

Die Zukunft der Zentren

Stadtwerkstatt, 13. Juni 2024

DEFK

LEBENDIGE ZENTREN
UND QUARTIERE



Gudrun Matthes, Leiterin des Referats Städtebauförderung/ Stadterneuerung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen begrüßt die Teilnehmerinnen und Teilnehmer des Zentrendialogs in der Stadtwerkstatt am Alexanderplatz. Sie betont mit Blick auf das Jahresthema 2024, dass die Mitgestaltung der Zukunft der städtischen Zentren ein zentrales Ziel des Städtebauförderprogramms Lebendige Zentren und Quartiere ist. Aktuelle Trends wie der zunehmende Leerstand von größeren Einzelhandelsimmobilien, abnehmende Qualitäten bei gastronomischen und Dienstleistungsangeboten, steigende Mieten und ungeklärte Nachfolgeregelungen im individuellen inhabergeführten Einzelhandel erfordern immer wieder innovative und zukunftsgerichtete Strategien. Der fortschreitende Klimawandel, komplexere Anforderungen an urbane Mobilität und ebenso an die Qualitäten des öffentlichen Raumes wirken sich auf die Funktionen und vor allem die Gestaltung von Innenstädten und Zentren aus. Hinzu kommt der Trend des zunehmenden Einsatzes von künstlicher Intelligenz in der Planung und Entwicklung von städtischen Räumen.

Das Jahresthema 2024 der Lebendigen Zentren und Quartiere widmet sich daher der Frage: Welche Projekte, Prozesse, Kooperationen können einen wertvollen Beitrag leisten, um aktuell und künftig attraktive Zentren und Geschäftsstraßen zu unterstützen? Der Fokus liegt hier nicht nur in der Wahrung eines attraktiven Funktions- und Nutzungsmixes. Resiliente und für alle Menschen attraktive Zentren müssen gestalterisch ansprechend sein und Nutzungen für unterschiedliche Bedürfnisse bereitstellen. Besonders die Ebene 0, der Bereich zwischen Erdgeschoss und öffentlichem Raum, muss Anreize für Besuch und Aufenthalt bieten. Dies erfordert neue Konzepte und Strategien, vor allem aber motivierte und engagierte Akteurinnen und Akteure in allen Handlungsebenen der Zentrenentwicklung.



Gudrun Matthes, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und Cornelius Bechtler, Stadtrat für Stadtentwicklung und Bürgerdienste, Bezirksamt Pankow

DIE ZUKUNFT DER ZENTREN CHANCEN UND PERSPEKTIVEN

cher Systeme



Steuerung und Verteilung von Strömen

LEBENDIGE ZENTREN
UND QUARTIERE



DIE (INNEN-) STADT VON ÜBERMORGEN

CONSTANZE ACKERMANN, URBANISTA

Constanze Ackermann, urbanista, berichtet in ihrem Impulsvortrag über Erkenntnisse des BBSR-Forschungsprojektes „Stadt von übermorgen“. Die aktuellen globalen Problemlagen haben zu einer gesamtgesellschaftlichen Verunsicherung und dem Wunsch nach Orientierung geführt, auch Kommunen sind angesichts der komplexen Aufgaben oft überfordert. Die „Stadt von übermorgen“ wird in dem Forschungsprojekt in Szenarien gedacht, 150 Einzeltrends wurden hierbei betrachtet und in 15 Trendmoleküle geclustert.

Diese Trends haben auf unterschiedlichste Weise Auswirkungen auf die Entwicklung der Innenstädte und Zentren. So bedingt die Umstrukturierung des Einzelhandels hin zum Online-Verkauf schon seit einigen Jahren abnehmende Laufkundschaft in Zentren und damit den zunehmenden Leerstand von Ladengeschäften. Auch die weitere Digitalisierung der Distributions- und Produktionsprozesse ist ein klarer Trend, ebenso wie die individualisierte Produktion von Konsumgütern. In Showrooms können vor Ort Produkte nach eigenen Wünschen erstellt, extern angefertigt und dann direkt nach Hause versandt werden. Was bedeutet dies für die Zentren der Zukunft, für die Raum- und Gestaltungsanforderungen an Gebäude?

„Sehen und gesehen werden, der Wunsch danach wird sich nie ändern. Es ist ein Dauertrend. Innenstadt ist ein Ort der Macht, Teilhabe und Identifikation.“

Die Anforderungen und Wünsche an Zentren und Innenstädte verändern sich stetig. Die Nachfrage nach Einzelhandel und Versorgung wird zwar geringer, der Bedarf nach Aktivitäten, Veranstaltungen und konsumfreiem Aufenthalt in der Innenstadt steigt. An sogenannten Dritten Orten können Erlebnisorientierung, verschiedene Angebote und kostenfrei nutzbare Orte zusammenkommen.

Auch Orte für Kultur und Freizeit wurden besonders nach der Pandemie noch wichtiger. Vor allem die zunehmende Vielfalt

der Gesellschaft soll sich künftig in den Innenstädten stärker abbilden. Individuelle und authentische Kulturangebote können dies leisten, aber auch Räume und Gelegenheiten: Menschen möchten teilhaben an der Gestaltung ihrer Innenstädte!

NEUE ANSÄTZE DER ZUKUNFT

Individuelle Leitbilder sind eine Chance, aktuelle und künftige Bedarfe und entsprechende Strategien für die Entwicklung von Zentren und Innenstädten zu thematisieren. Warum suchen Menschen Innenstädte und Zentren auf und welcher Transformationsprozess ist notwendig, damit dies auch weiterhin so bleibt? Die Stadt Offenbach übernimmt hier mit dem bereits 2017 fertiggestellten Innenstadtleitbild eine Vorreiterrolle. Mit Hilfe verschiedener Maßnahmen und Investitionen soll die Innenstadt auch mit deutlich weniger Einzelhandelsangeboten attraktiv bleiben. Eine Schlüsselmaßnahme des Innenstadtleitbildes Offenbach ist die sogenannte Station Mitte. Hier entsteht in einem ehemaligen Kaufhaus ein Ort der Begegnung mit Stadtbibliothek und Veranstaltungssaal. Das Gebäude wurde durch die Stadt erworben und wird bis Mitte 2026 entwickelt.



Constanze Ackermann, urbanista

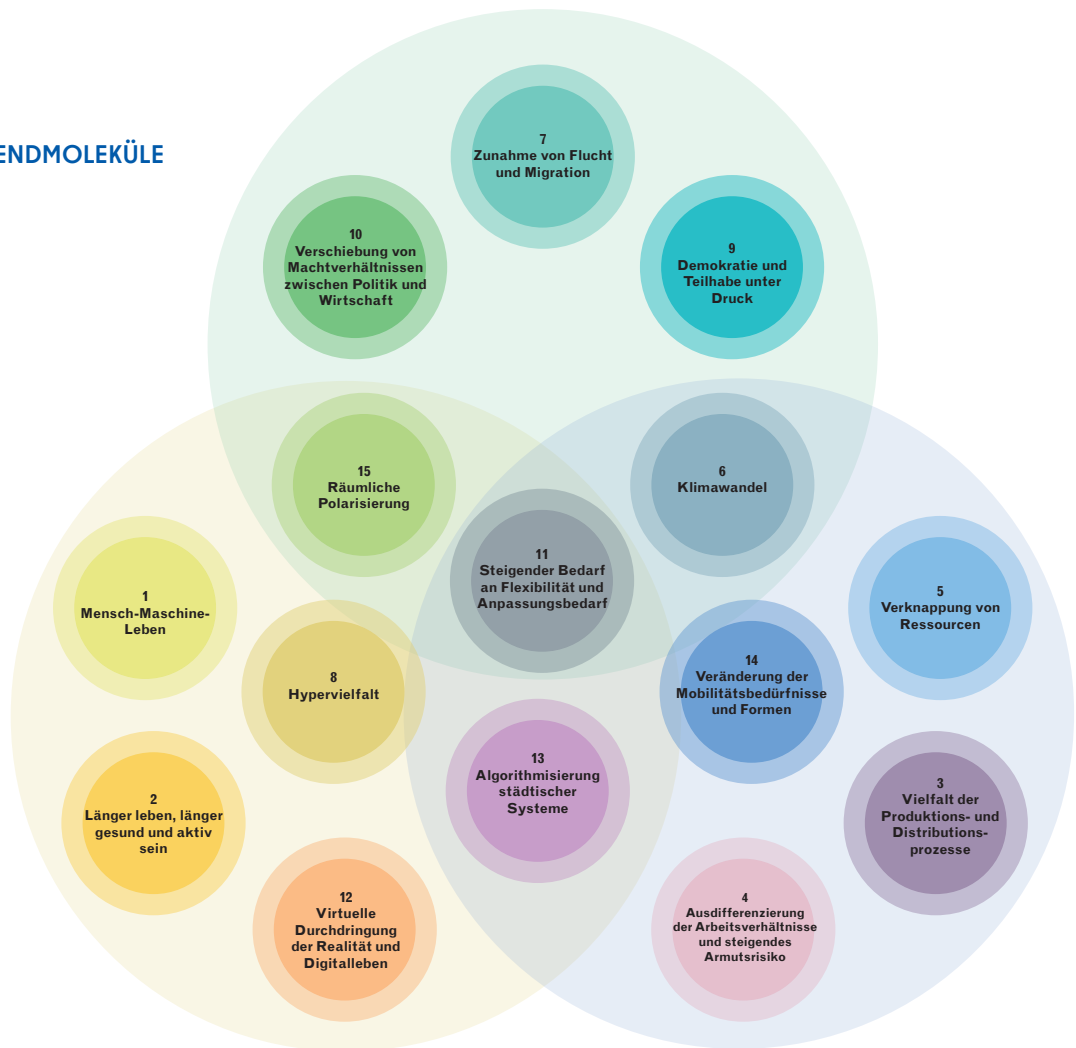
Die Stadt Rüsselsheim stellte lokalen Akteurinnen und Akteuren einen Teil der Fördersumme aus dem Programm „Zukunft Innenstadt“ für selbst organisierte Projekte zur Verfügung. Eine verwaltungsinterne Lenkungsgruppe wählte hierfür 15 Projekte aus 42 Bewerbungen aus. Sie wurden von den Bürgerinnen und Bürgern selbst umgesetzt. Dies schafft Verbindlichkeit und die Bewohnerschaft übernimmt Verantwortung für die Innenstadtentwicklung.

Die Umnutzung von Schlüsselimmobilien schafft neue Identifikationsorte. In der ehemaligen Hertie Filiale in der Oldenburger Innenstadt wurde nach jahrelangem Leerstand das sogenannte „CORE“ entwickelt. Dort treffen Menschen aus unterschiedlichen Branchen, Altersgruppen und Lebensbereichen in Coworking-Spaces, Veranstaltungsraum, Markthalle oder Gastronomiebereich aufeinander. Die neuen Nutzungen im Gebäude wirken dabei als Katalysator für die Entwicklung der angrenzenden Räume und Gebäude.

„Es geht immer häufiger um individuelle Lösungen, damit Innenstädte attraktiv bleiben.“

Die Beispiele machen deutlich, dass es viele gute Ansätze zur Entwicklung zukunftsfähiger Innenstädte gibt, sie zeigen jedoch auch, dass es wichtig ist, maßgeschneiderte Lösungen für den Ort, das Quartier und vor allem die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer zu realisieren. Die Projekte zeigen auf, dass von der Idee zur Umsetzung häufig lange Vorlaufzeiten notwendig sind, um erforderliche Kommunikations-, Partizipations- und Planungsprozesse durchzuführen, aber auch Eigentumsverhältnisse, Nutzungsinteressen, Finanzierungsfragen und Betreibermodelle zu klären.

ÜBERSICHT DER TRENDMOLEKÜLE





Impressionen Zentrendialog 2024

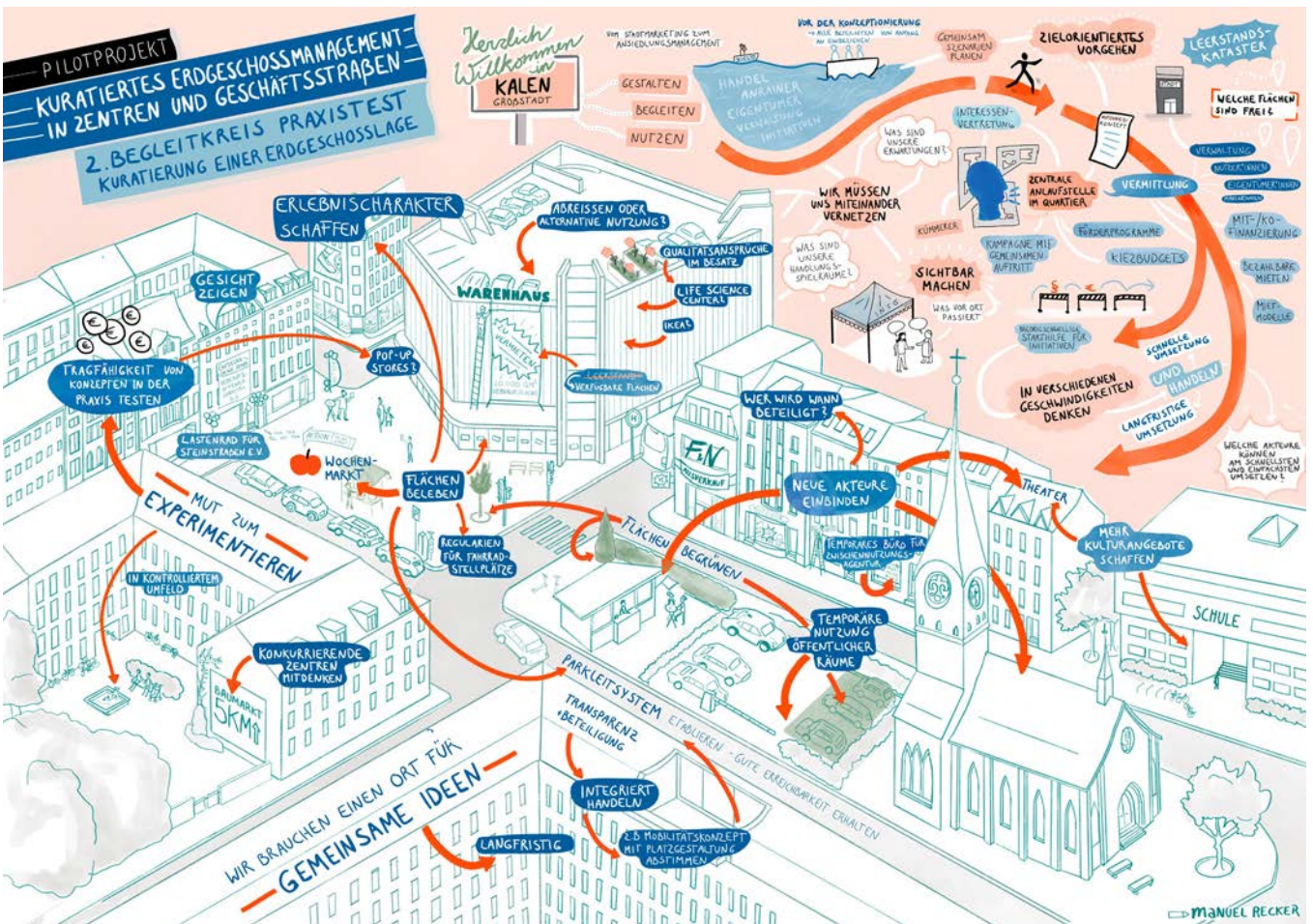
IM DIALOG #1

ERGEBNISSE UND POTENZIALE DES PROJEKTES KURATIERTES ERDGESCHOSS-MANAGEMENT IN ZENTREN UND GESCHÄFTSSTRASSEN

ELKE PLATE UND ANJA ZAHN,
REFERAT STADTENTWICKLUNGSPLANUNG DER SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG, BAUEN UND WOHNEN

Elke Plate und Anja Zahn begleiteten das Pilotprojekt „Kuratiertes Erdgeschoss-Management in Zentren und Geschäftsstraßen“ der Nationalen Stadtentwicklungspolitik, in dem neue Strategien für eine produktive Post-Corona-Stadt (PCS) erprobt wurden. Das Berliner PCS-Projekt untersuchte die Pandemiefolgen für die Berliner Zentren. Es leistet einen Beitrag für mehr Multifunktionalität und trägt zur Stärkung der Krisenfestigkeit städtischer Strukturen bei. Eine besondere Herausforderung für die Vorbereitung und Umsetzung sind die komplexen Akteurs- und Entscheidungsstrukturen innerhalb von Großstädten und Metropolen. Das Projekt untersuchte die Herangehensweise, Akteursstrukturen und notwendigen Prozesse unter berlinspezifischen Rahmenbedingungen.

Das PCS-Projekt umfasste die Bausteine Analyse und Konzeption, Flächenerhebung zentrenergänzender Nutzungen, Erprobung durch Flächenpooling und Erprobung durch Standortinitiativen im Rahmen des Wettbewerbes „Mittendrin Berlin!“. Was kommt, wenn der Handel geht? In der Analysephase wurden unterschiedliche Ansätze zur Steuerung von Nutzungsmischung und neuen Funktionen in Erdgeschossen untersucht. Bundesweit wurden 48 Praxisbeispiele mit innovativen Ansätzen identifiziert, im Rahmen von leitfadengestützten Interviews vertieft untersucht und in Form von Steckbriefen aufbereitet. Das Ergebnis der Erhebung der zentrenergänzenden Nutzungen in 18 ausgewählten Zentren (Stichtagsvergleich 2021 und 2023) bestätigt eine hohe Multifunktionalität der Zentren, wo-



Kuratiertes Erdgeschossmanagement, Wimmelbild zur Kuratierung der Erdgeschosslage (©manuelrecker.de)

bei der Einzelhandel nach wie vor prägend ist, gefolgt von Dienstleistungen und Gastronomie. Zwei Prozent der EG-Flächen sind durch kulturelle und soziale Nutzungen geprägt. Im Baustein Flächenpooling wurde eine Diskussion mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften zu den Rahmenbedingungen für strategische und kooperative Gewerbeflächenmanagements im Bestand angestoßen. Für das Flächenpooling waren die Grundeigentümerinnen und -eigentümer die wichtigsten Akteurinnen und Akteure, die frühzeitig eingebunden werden sollten.

WETTBEWERB „!MITTENDRIN BERLIN!“

Im Rahmen des Wettbewerbs „!Mittendrin Berlin!“ wurde herausgearbeitet und erprobt, welche Rolle Netzwerke im Rahmen der Erdgeschosskuratierung spielen können. Die Initiative „Wilhelm gibt keine Ruh e.V.“ und die Interessensgemeinschaft „Leipziger Straße e.V.“ wurden näher vorgestellt. In der Leipziger Straße sollte das Standortprofil in Richtung Kunst und Kultur geschärft werden. Die Initiative etablierte einen Immobilienstammtisch für einen regelmäßigen Austausch mit den Eigentümerinnen und Eigentümern und eröffnete den Kieztreff als Anlaufpunkt in der Leipziger Straße. Ziel war und ist es, alle relevanten Akteursgruppen in den Entwicklungs- und Erneuerungsprozess einzubeziehen. Das gilt in besonderem Maß auch für Menschen mit geringeren finanziellen Mitteln, für die es gilt, Aufenthaltsqualität und Räume außerhalb des Konsumzwangs zu schaffen. In Wilhelmsruh ist es gelungen, bereits in der Auftaktveranstaltung mit Anwohnenden Bedarfe und Wünsche zu identifizieren, Arbeitsgruppen zu bilden und so schnell sichtbare Erfolge zu erzielen.



Der Kieztreff in der Leipziger Straße (© Benjamin Pritzkeleit)

„Ein gelungenes Matching zwischen den Akteurinnen und Akteuren ist entscheidend für den Projekterfolg.“

ERFOLGSFAKTOREN DER KURATIERUNG

Entscheidende Voraussetzungen für ein erfolgreiches Erdgeschossmanagement sind der Zugang zu Räumen und Flächen sowie standortspezifische Kenntnisse der Bedarfe für Nutzungen und Funktionen.

Im Prozess der Kuratierung geht es auch immer wieder um das Aushandeln von privaten und öffentlichen Interessen. Schlüssel für den Erfolg dieser Prozesse sind Kooperationen sowie kontinuierliche Kommunikation. Die Bereitstellung niederschwelliger Finanzierungs- und Förderangebote und die Professionalisierung lokaler Akteurinnen und Akteure unterstützen diese Prozesse. Kuratierung benötigt Zeit und Managementenerfahrung, um das Vertrauen aller Beteiligten in die angestrebte Entwicklung aufzubauen und ebenso, um im Ergebnis sichtbare Maßnahmen zu realisieren.

„Die Zentren mit ihren attraktiven ÖPNV- und Mobilitätsangeboten sind das Rückgrat einer Stadt der kurzen Wege und damit per se ein Beitrag zum Klimaschutz!“

Weitere Infos: www.mittendrin.berlin.de



Anja Zahn und Elke Plate berichten aus dem Projekt Kuratiertes Erdgeschossmanagement

DIE ZUKUNFT DER ZENTREN KONKRET



MULTIFUNKTIONAL! WAS DENN SONST...

ANDREAS KAUFMANN, BÜRO KAUFMANN

Andreas Kaufmann, Büro Kaufmann Leipzig, stellt Beispiele multifunktionaler Gebäudenachnutzung aus der Leipziger Innenstadt und dem Leipziger Westen vor. Das ehemalige Karstadtkaufhaus in der Leipziger Innenstadt wurde bereits vor einiger Zeit als „NEO“ neu etabliert. Diese Nachnutzung einer von Leerstand bedrohten innerstädtischen Schlüsselimmobilie orientierte sich dabei weitgehend an einem klassischen innerstädtischen Nutzungsmix aus Einzelhandels- und Büronutzung.

Kleinteiliger und kreativer stellt sich die Nachnutzung des ehemaligen Westwerks in der Karl-Heine-Straße im Leipziger Stadtteil Plagwitz dar. In zwei Phasen wurde der Gebäudekomplex zum funktionalen Anker des Leipziger Westens umgebaut und beherbergt nun einen Supermarkt, kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote, Ateliers sowie vielfältige gastronomische Angebote für unterschiedlichste Bedürfnisse.

MULTI-TALENT/ MIXED-USE-OBJEKT „NEO“

Innenstadt Leipzig

Historie des Standorts

- 1914 als Karstadt eröffnet
- 2004-2006 komplette Entkernung/Neubau (180 Mio. EUR)
- 2018 Verkauf und Kündigung,
- 2019 Schließung und Leerstand
- ab 2021 Umbau zum „Neo“

Konzept und Perspektiven

- Umwandlung vom klassischen Kaufhaus zum gemischten „Work-Life-Quartier“
- realisiert wurde eine klassische Immobilienentwicklung in 1a-Lage mit stabilen Ankermietern und damit guten Rentabilitätsaussichten
- im Unter- und Erdgeschoss dominieren Facheinzelhandel und Lebensmittelsupermarkt, Gastronomie, Parkhaus
- ab 1. OG werden Büroflächen angeboten u.a. FlexOffice, EEX-Strombörse (Anker-Mieter)
- Kooperation mit City-Management Leipzig
- anfangs auch moderate kulturelle Zwischennutzung
- nachhaltiger Ansatz (LEED-Zertifizierung)

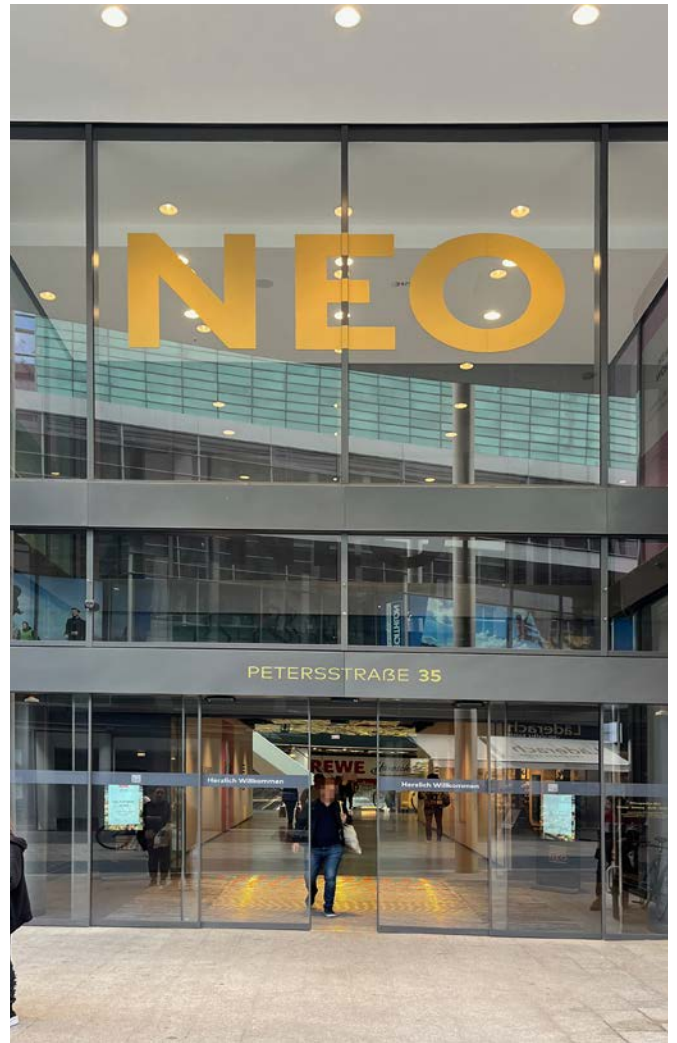
Aktuelle Fakten und Rahmenseetzungen

- Nutzungen: 24.000 m² Bürofläche, 8.000 m² Shopping, Gastronomie
- Mobilität: 400 Tiefgaragen-Plätze Auto, 300 Fahrradstellplätze
- Management: ec:advisors
- Eigentümer: instit.

Weitere Infos: <https://neoleipzig.de/>



Außenansicht ehemaliges Kaufhaus Leipziger Innenstadt
(© Andreas Kaufmann)



NEO Haupteingang (© Andreas Kaufmann)



Einer der zwei großen Eingangsbereiche am Westwerk



Haupthalle Westwerk

WESTWERK

Karl-Heine-Straße, Leipzig-Plagwitz

Historie des Standorts

- 1872 Eisengießerei
- 1882 Armaturenwerk
- 1914-1918/1933-1945 Rüstungsproduktion
- 1950 SAG „Transmasch“, Reparationsbetrieb
- 1952 Bau Montagehalle
- 1961 1.000 Beschäftigte
- 1990 Privatisierung
- 1996 Insolvenz, Ende Produktion und Teilleerstand
- ab 2007 Entwicklung/Nachnutzung

Aktuelle Fakten und Rahmenseetzungen

- 16.000 m² Gelände, 8.000 m² Nutzfläche
- Handwerk/urbane Produktion, Einzelhandel, Kunsthandwerk und Ateliers, Eventlokation, gastronomische Angebote, Büros
- Management: Westwerk GmbH
- Eigentümer: privat

Konzept und Perspektiven

- 2007 startete die Nachnutzung und Umstrukturierung zum Kulturstandort mit Ateliers, Galerien, Nutzung der großen Halle für Ausstellungen und Kunstaktionen
- durch Eigenleistungen der Mietenden wurde die kleinteilige Gebäudestruktur fast vollständig wieder in eine Nutzung gebracht
- Gründung der Westwerk GmbH als Kurator und Verwalter des Standortes
- Umbruch ab 2016/2017: Erhöhung Miete und Nebenkosten, Kündigungen, Demonstrationen im Stadtteil gegen den zunehmenden Ausverkauf der Freiräume und des Kiezes
- ab 2019 Neustrukturierung des Gebäudes und seiner Mieterschaft: Ansiedlung eines Ankermieters (Konsum) und umfassende Öffnung des Gebäudekomplexes zum Stadtraum
- seitdem ist das Areal fast vollständig vermietet mit einem individuellen und standortprägenden Nutzungsmix und einer guten Entwicklungsperspektive
- Zitat Westwerk: „Das Nebeneinander von nichtkommerzieller und kommerzieller Nutzung ist notwendig, um auch künftig wirtschaftlich zu bestehen.“

Weitere Infos: <https://westwerk-leipzig.de/>



Karl-Heine-Straße am Westwerk, mit Ankermieter Konsum

IM DIALOG #2

AKTUELLE ENTWICKLUNGEN UND TRANSFORMATIONSPROZESSE IN DEN GESCHÄFTSSTRASSEN UND ZENTREN

**SVEN SCHMOHL, WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG DES
BEZIRKSAMTES TREPTOW-KÖPENICK**

**SABINE SLAPA, DIE RAUMPLANER,
GESCHÄFTSSTRASSENMANAGEMENT (GSM)
FÜR DIE FÖRDERGEBIETE BAHNHOFSTRASSE UND
TURMSTRASSE**

**KARSTEN SCHEFFER, JAHN, MACK UND PARTNER,
PROZESSSTEUERUNG UND GSM FÖRDERGEBIET
MÜLLERSTRASSE**

**TORSTEN WIEMKEN, LOKATION:S,
GSM FÜR DIE FÖRDERGEBIETE KARL-MARX-
STRASSE/SONNENALLEE UND DÖRPFELDSTRASSE**

**ANDREAS WUNDERLICH, WUNDERLICH
STADTENTWICKLUNG, ALTSTADTMANAGEMENT
SPANDAU**

Expertinnen und Experten aus den Fördergebieten diskutieren zu den aktuellen Entwicklungen und Transformationsprozessen in den Berliner Geschäftsstraßen und Zentren:

Was ist für Sie ein Zentrum mit Zukunft, wie ist es gestaltet, welche Funktionen hat es?

Slapa: In Berlin gibt es sehr viele Zentren, die alle einen eigenen Charakter haben. Somit ist auch das Zentrum der Zukunft individuell.

Schmohl: Eine Vielfalt von Menschen, Angeboten und Räumen prägt Zentren. Nur mit dieser Vielfalt kann ein Zentrum auch in Zukunft bestehen.

Scheffer: Ein jedes Zentrum lebt von den umliegenden Quartieren und den dort ansässigen Menschen. Deshalb sind Besuchsründe abseits des Einkaufens und kurze Wege essenziell zum Bestehen eines Zentrums.

Wiemken: Zentren der Zukunft dienen weiterhin als Orte der Nahversorgung, jedoch steht dies nicht mehr im Mittelpunkt. Sie bieten zusätzlich Räume der Interaktion, auch ohne Konsumzwang.

Sind die Zentren und Geschäftsstraßen in Treptow-Köpenick zukunftsfähig? Welche Projekte und Strukturen unterstützen die Zentrenentwicklung im Bezirk?

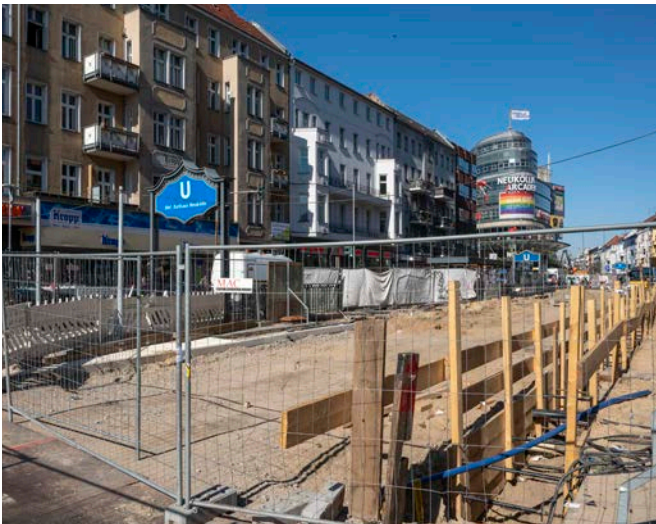
Schmohl: Der Bezirk Treptow-Köpenick beschäftigt sich intensiv mit der Frage, wie die Zentren zukunftsfähig werden. Wichtiges Ziel ist, Menschen möglichst lange im Zentrum zu halten und Frequentierung auch am Sonntag zu schaffen. Erster Schritt zum Erreichen dieses Ziels ist die Vernetzung von Gewerbetreibenden sowie Eigentümerinnen und Eigentümern untereinander. Dies ist, bei der Vielzahl der ansässigen Akteurinnen und Akteure, eine große Aufgabe. Dazu braucht es eine Kümmerin oder einen Kümmerer, die oder der vor Ort ist, Gespräche führt, Netzwerke knüpft und so dauerhafte Strukturen schafft.

Und was sind Herausforderungen, wenn es um die Umsetzung von Zwischennutzungen geht?

Schmohl: Zwei große Hürden sind eine erfolgreiche Kontaktaufnahme mit Eigentümerinnen und Eigentümern sowie die Genehmigungsfähigkeit der Zwischennutzungen, selbst hier muss zum Teil eine Nutzungsänderung beantragt und genehmigt werden. Es ist hier besonders wichtig, dass es eine juristische Person gibt, die Verantwortung für diesen Prozess, auch für die temporäre Nutzung, übernimmt.



Expertinnen und Experten im Gespräch zur Zukunft der Zentren



Umbau Karl-Marx-Straße (© Erik-Jan Ouwerkerk)



Leerstand ehemaliges C&A-Gebäude, Karl-Marx-Straße (© Erik-Jan Ouwerkerk)



Dörpfeldstraße (© Erik-Jan Ouwerkerk)



Marktplatz Altstadt Spandau (© Erik-Jan Ouwerkerk)



Karstadt kurz vor der Schließung, Müllerstraße (© Erik-Jan Ouwerkerk)



Eingang geschlossener Karstadt, Müllerstraße (© Erik-Jan Ouwerkerk)



Ausstellung „Kiezfaces“ in leerstehenden Ladengeschäften, Turmstraße



Sitzkiesel im kleinen Tiergarten, Turmstraße (© Erik-Jan Ouwerkerk)



Expertinnen und Experten des Dialogs #2

Welche konkreten Projekte zur Umnutzung oder temporären Nutzung in Erdgeschossbereichen/leerstehenden Läden gibt es in „Ihren“ Zentren?

Wiemken: Die zwei Gebiete Karl-Marx-Straße/Sonnenallee und Dörpfeldstraße sind sehr unterschiedlich. Das städtische Zentrum in Neukölln ist geprägt von Großimmobilien und damit einhergehenden großen Veränderungen, während das Ortsteilzentrum in Treptow-Köpenick kleinteiligere Entwicklungen aufweist. Bei der Nutzung leerstehender Gewerbeflächen im Erdgeschoss zeigt sich in der Dörpfeldstraße, dass diese zunehmend zu Wohnungen umgebaut werden. Grund ist, dass in diesem Sektor höhere Mieteinnahmen erzielt werden können. Um einen attraktiven Nutzungsmix zu erhalten, muss eine Idee für die Zukunft entwickelt werden.

Wie funktioniert Transformationsmanagement erfolgreich? Welche Erfahrungen haben Sie z.B. in der Turmstraße gemacht?

Slapa: Das Geschäftsstraßenkonzept für die Turmstraße wurde 2013 erarbeitet und war damit Vorreiter in den damals Aktiven Zentren. Schon zu diesem Zeitpunkt wurde deutlich, dass es Experimentierräume braucht und diese nur mit Hilfe umfassender Kommunikation und Kooperation realisierbar sind. Im Zuge der Aktualisierung des Geschäftsstraßenkonzepts 2021-2022 wurde die zunehmende Vereinsamung der Menschen als ein zentrales Thema aufgegriffen. So ist der öffentliche Raum als ein wichtiger Faktor der Zentren noch stärker in den Fokus gerückt. Möglichkeitsräume im öffentlichen Raum können Begegnungsräume sein und auch maßgeblich zur Aktivierung der Geschäftsstraßen beitragen. Außerdem versucht das GSM in der Turmstraße die Menschen aus dem Quartier durch das Projekt „Kiez-Gesichter“ zu aktivieren. Die Ausstellung großformatiger Fotos in leerstehenden Ladenlokalen macht die Menschen aus dem Quartier sichtbar, trägt aber gleichzeitig zur Vermarktung der leerstehenden Ladenlokale und zu einer potenziellen Vermietung bei.

Was macht die Altstadt Spandau heute aus und wie wird sie zukunftsfähig?

Wunderlich: Die Altstadt Spandau hat ein großes Einzugsgebiet, welches bis in das Berliner Umland reicht. Es gibt vielfältige Gründe, das Zentrum aufzusuchen: der Verwaltungssitz, das Kino, verschiedene Kulturveranstaltungen und Arztpraxen. Die größte Anziehungskraft hat jedoch weiterhin das GALERIA-Kaufhaus und eine Vielfalt an Einzelhandelsangeboten. Jetzt besteht die Aufgabe darin, Nutzungen und Angebote zu sichern und an aktuelle Bedürfnisse und Anforderungen anzupassen und damit den Ort und die Marke Altstadt Spandau langfristig zu sichern.

Das leerstehende Karstadt-Kaufhaus am Leopoldplatz prägt das Fördergebiet, es soll nachgenutzt und umgestaltet werden. Wie geht der Transformationsprozess an diesem Standort weiter?

Scheffer: Seit der Gebietsreform zum neuen Bezirk Mitte kämpft die Müllerstraße mit der Herabstufung der Zentrenfunktion im Gesamtberliner Kontext. Es ist seitdem besonders wichtig, den Ort vor allem mit ergänzenden Nahversorgungs- und Einzelhandelsangeboten neu zu definieren und zu stärken. Das Karstadtkaufhaus war ein wichtiger funktionaler Anker am Leopoldplatz und das insbesondere für die Anwohnerinnen und Anwohner aus den angrenzenden Quartieren. Ein städtebaulicher Wettbewerb bereitete die Nachnutzung der leerstehenden Karstadtimmoblie konzeptionell vor und legte die Eckpunkte einer künftigen Entwicklung fest. Die Prozesssteuerung war in den Wettbewerb eingebunden und hat vor allem die Bedürfnisse der Menschen vor Ort in diesen Prozess eingebracht.

Der Umbau und die dauerhafte Umnutzung des Gebäudes zu einem Standort mit einem attraktiven Nutzungsmix aus Einzelhandels-, Büro- und Wohnflächen benötigt eine längere Vorlaufzeit, da die planungs- und baurechtlichen Vorgaben geändert werden müssen. Um eine kurzfristige Belebung dieses zentralen Standortes am Leopoldplatz zu erreichen, wurde ein Konzept für eine Zwischennutzung des Gebäudes erarbeitet und mit den unterschiedlichsten Akteurinnen und Akteuren abgestimmt – die Umsetzung des Konzeptes scheitert aktuell am neuen Eigentümer des Gebäudes, welcher einer temporären Nutzung des Standortes bisher nicht zustimmt.

IN AKTION



AKTIONSKARTEN

Aktionskarten mit den Fragen „So viel Raum - Wie würden Sie so viel Raum füllen?“ „Und jetzt? - Welche Angebote fehlen auf Ebene 0?“ „Zentrum der Zukunft?! - Was ist für Sie ein Zentrum mit Zukunft?“ „Noch Fragen? - Akteursstrukturen? Funktionen? Gestaltung?“ füllten die Teilnehmenden mit Beginn des Zentrendialogs aus. Auch diese Antworten werden in die Fortsetzung der Diskussion zum Jahresthema Zukunft der Zentren im Rahmen der Zentrenwerkstatt am 17. Oktober 2024 einfließen.



Je eine Antwort zu jeder Aktionskarte ist hier abgebildet:

Lebendige Zentren und Quartiere
Zentrendialog / Zentrenwerkstatt 2024

Akteur:innenstrukturen?	Funktionen?	Gestaltung?
<ul style="list-style-type: none"> - Kleinteiligkeit - Multitierlich und Unrentierlich (soziale Angebote) - Multifunktional 	<ul style="list-style-type: none"> - Nachhaltigkeit - Tausch / Recycle - Treffpunkt Nachbarschaft - Hilfe / Unterstützung - Experiment 	<ul style="list-style-type: none"> - Leitplanken - Best Practices - finanzielle Unterstützung

Logos: Senatsverwaltung für Wohnen, Stadtentwicklung und Baurecht; Stadtentwicklung; complan kommunalberatung

Lebendige Zentren und Quartiere
Zentrendialog / Zentrenwerkstatt 2024

Welche Angebote fehlen Ihnen auf der Ebene 0?

BEI URBANE PRAXIS ANFRAGEN, SIE WISSEN BESCHIED. :)

- ORTE FÜR GEMEINNUTZIGE INITIATIVEN
- NIEDRIGSCHWELLES, NICHT-KOMMERZIELLES ANGEBOT
- ORT FÜR JUGEND
- ORT FÜR ELTERN
- ORT FÜR SENIOREN

KIERTREFF, GEMEINSCHAFTSRÄUME, KURSE & WORKSHOPS

EGZ.:

- REPAIR CAFE
- FOODSHARING = KÜFA
- KULTURELLES ANGEBOT
- TAUSCH-LADEN

... UND VIELES MEHR!

Logos: Senatsverwaltung für Wohnen, Stadtentwicklung und Baurecht; Stadtentwicklung; complan kommunalberatung

Lebendige Zentren und Quartiere
Zentrendialog / Zentrenwerkstatt 2024

Wie würden Sie so viel Raum füllen?

Umbauen - Werkhöfe
Büro, Bildung, Einkaufen, Wohnen, Gastronomie, Event, Kultur

↳ Nutzungsmischung u. Belebung auch in Randzeiten herstellen

Logos: Senatsverwaltung für Wohnen, Stadtentwicklung und Baurecht; Stadtentwicklung; complan kommunalberatung

Lebendige Zentren und Quartiere
Zentrendialog / Zentrenwerkstatt 2024

Was ist für Sie ein Zentrum mit Zukunft?

- ▷ Klimatisch/nachhaltig: mehr Grün, Entsiegel, Bäume, ökologisch, Freifläche
- ▷ Sozial nachhaltig: soz. durchmisch, alle Bevölkerungsschichten / Milieus vertreten, Beleb, Ort der Begegnung selbst
- ▷ nachhaltige Ansätze: Wandel Strukturen

Logos: Senatsverwaltung für Wohnen, Stadtentwicklung und Baurecht; Stadtentwicklung; complan kommunalberatung



Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen



BERLIN



Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen