GESCHÄFTS-STRASSEN-KONZEPT
TURMSTRASSE
2022

GESCHÄFTS-STRASSEN-KONZEPT

TURMSTRASSE

2022

INHALT

Einleitung 3
Das Geschäftsstraßenkonzept 4

1 RAHMENBEDINGUNGEN 6
1.1 Trends und Herausforderungen für den Einzelhandel 8
1.2 Coronapandemie 10
1.3 Planerische Rahmenbedingungen 12

2 DAS STADTTEILZENTRUM TURMSTRASSE 14
2.1 Das Geschäftszentrum 16
2.2 Strukturdaten 18
2.3 Passant*innenstruktur 19
2.4 Lokale Akteur*innen & Netzwerke 20
2.5 Perspektiven für die Geschäftsstraße 22

3 DIE TURMSTRASSE ALS GESCHÄFTSZENTRUM 24
3.1 Erdgeschossnutzungen 26
3.2 Einzelhandel 28
3.3 Dienstleistungen 29
3.4 Gastgewerbe 30
3.5 Kunst, Kultur & Bildung 31
3.6 Handwerk 31
3.7 Öffentliche Verwaltung 31
3.8 Detailbetrachtung Schultheiss Quartier 32
3.9 Entwicklungen in der Turmstraße 2013 - 2020 34
3.10 Trends für die Turmstraße 35
3.11 Sichtbarer Strukturwandel in der Turmstraße 36
3.12 Frequenzbringer 38

4 PROFILIERUNG 42
4.1 Qualitäten 44
4.2 Herausforderungen 45
4.3 Profil 46
4.4 Profilierungsziele 47
4.5 Handlungsfelder 47

5 MASSNAHMEN & AUSBLICK 48
5.1 Handlungsfeld 1: Neue Nutzungskonzepte 50
5.2 Handlungsfeld 2: Klimaanpassung 52
5.3 Handlungsfeld 3: Netzwerke & Marketing 53
5.4 Handlungsfeld 4: Öffentlicher Raum 56
5.5 Handlungsfelderübergreifende Maßnahme 57
5.5 Ausblick und Empfehlungen 57

Glossar 58
Quellen 60
Abbildungen 62
Ansprechpartner*innen 64

EINLEITUNG

Im Herzen von Moabit gelegen, ist die Turmstraße das lebendige Zentrum für den Stadtteil. Die traditionelle Geschäftsstraße mit ihrem breiten Angebot an Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie bietet Bewohner*innen und Besucher*innen nicht nur die tägliche Versorgungsgrundlage, sondern trägt wesentlich zur Belebung des Stadtteils bei. Die Turmstraße ist aber viel mehr als nur ein Versorgungszentrum: Arbeiten, Wohnen, Einkaufen, Kultur- und Freizeitangebote auf engstem Raum prägen das Bild des Geschäftszentrums und machen die Turmstraße zum Identifikationsort für Bewohner*innen und Besucher*innen.

Die Turmstraße ist im Wandel – das zeigt sich an baulichen und städtebaulichen Entwicklungen der letzten Jahre wie der Eröffnung des Schultheiss Quartiers, der Aufwertung des Kleinen Tiergartens/ Ottoparks oder der Erneuerung des Arminiusstraßenumfeldes. In den kommenden Jahren werden außerdem durch Projekte wie die Verlängerung der Tramlinie M10 vom Hauptbahnhof zum U-Bahnhof Turmstraße oder die Errichtung des Gebäudekomplexes Stromstraße/ Ecke Turmstraße neue Impulse für die Entwicklung des Geschäftszentrums gesetzt. Gleichzeitig steht die Geschäftsstraße Turmstraße unter einem hohen – nicht immer sichtbaren - Entwicklungsdruck: Das veränderte Konsumverhalten von Kund*innen, die zunehmende Filialisierung des Einzelhandels sowie der Wettbewerb mit dem allzeit verfügbaren Onlinehandel sind nur einige der Schwierigkeiten, mit denen die Turmstraße konfrontiert wird. Die Folgen sind u.a. leerstehende Ladenlokale oder wenig attraktive Umnutzungen der Gewerbeeinheiten. Der Ausbruch der Coronapandemie im Jahr 2020 hat diese Trends verstärkt, insbesondere Klein- und Mittelstandsunternehmen stehen vor großen Herausforderungen.

Die Entwicklungen auf der Turmstraße sind vielfältig und erfordern eine gemeinschaftlich koordinierte Entwicklungsstrategie, die zur Stärkung des Geschäftszentrums beiträgt. Wie aber soll die Turmstraße von morgen aussehen? Mit dem vorliegenden Geschäftsstraßenkonzept stellt das Bezirksamt Mitte von Berlin einen Kompass für die künftige Entwicklung der Turmstraße bereit. Es zeigt die Qualitäten und Herausforderungen sowie übergreifende Leitlinien und Ziele für den Standort auf. Mit der Ausarbeitung von Projekten und Maßnahmen, die zur positiven Entwicklung des Standortes beitragen sollen, ist das Geschäftsstraßenkonzept gleichzeitig eine praxisbezogene Handlungsanleitung für die diversen lokalen Akteur*innen: Denn nur gemeinsam mit diesen kann die zukünftige Entwicklung der Turmstraße getragen werden.

DAS GESCHÄFTSSTRASSENKONZEPT

DAS LEBENDIGE ZENTRUM UND SANIERUNGSGEBIET TURMSTRASSE

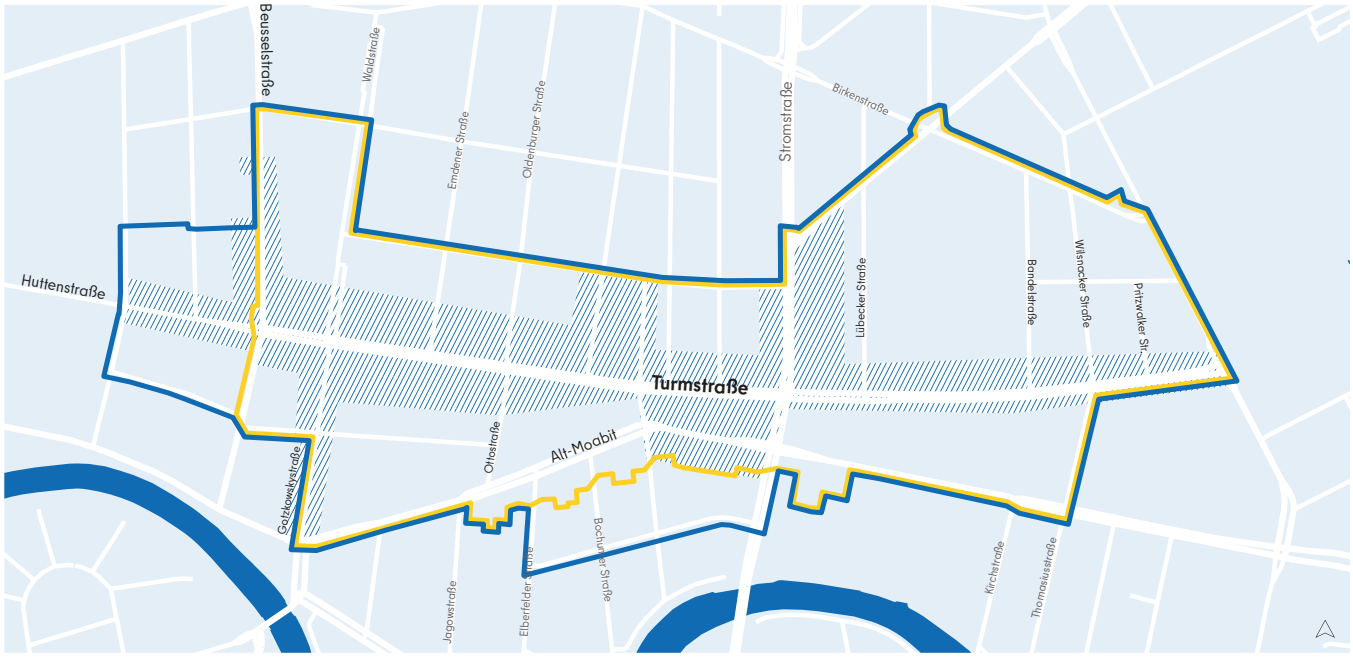
Seit 2008 ist die Turmstraße in Moabit im Bezirk Mitte von Berlin Teil des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren und Quartiere (LZQ)“. Der Fokus des Programmes liegt auf der integrierten Stadtentwicklung, d.h. Planungsprozesse werden ganzheitlich im Zusammenhang mit Themenfeldern wie bspw. Verkehr und Mobilität, sozialen Belangen oder Ökologie betrachtet. Es geht um die Stärkung und Weiterentwicklung attraktiver und identitätsstiftender Orte und um die Stärkung eines Gebietes in seiner Funktion als Geschäfts- und Handelszentrum. Die Vielfalt der Funktionen soll gestärkt, historische und erhaltenswerte Bausubstanz entwickelt und der öffentliche Raum zu einem lebendigen und attraktiven sowie kulturellen Ort für das Miteinander im Quartier etabliert werden. Themen, wie der Ausbau der Kultur- und Bildungsinfrastruktur und Maßnahmen zur Aufwertung und Neugestaltung des öffentlichen Raumes stehen dabei im Mittelpunkt. Auch die Anforderungen des fortschreitenden Klimawandels spielen eine Rolle. Der Aktivierung und Unterstützung privater Akteur*innen wird dabei besondere Aufmerksamkeit gewidmet.

Mit der Aufnahme des Gebiets rund um die Turmstraße in das Städtebauförderprogramm sollte dem sich abzeichnenden Bedeutungsverlust als Einkaufsstraße entgegengewirkt werden. Die Einrichtung eines Geschäftsstraßenmanagements (vgl. Kapitel 2.4) im Januar 2011 ist Teil der Bemühungen des Bezirksamtes Mitte von Berlin und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen das Stadtteilzentrum Turmstraße als räumlichen, funktionalen und identitätsstiftenden Kern Moabits zu stärken.

Seit 2011 ist das Gebiet außerdem ein Sanierungsgebiet.

Verortung des Lebendigen Zentrums und Sanierungsgebiets Turmstraße in Berlin

Grenze Sanierungsgebiet
Grenze Lebendiges Zentrum
Geschäftszentrum



Das Lebendige Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße in Berlin-Moabit

WAS IST DAS GESCHÄFTSSTRASSENKONZEPT?

Wie kann die Turmstraße als Geschäftsstraße künftig gestärkt werden? Welche Bedarfe und Defizite sind am Standort vorhanden? Wie sieht die Turmstraße von morgen aus? Um diesen Fragen nachzugehen, braucht es Leitlinien und Ziele, die richtungsweisend für die künftige Entwicklung am Standort sind. Im Geschäftsstraßenkonzept werden diese übergeordneten Ziele erarbeitet sowie konkrete Maßnahmen und Projekte abgeleitet, die zu einer gesteuerten Entwicklung am Standort beitragen können.

Das vorliegende Geschäftsstraßenkonzept wurde vom Geschäftsstraßenmanagement in den Jahren 2021/22 erarbeitet. Es stellt eine Fortschreibung bzw. Aktualisierung des erstmals 2013 für die Turmstraße ausgearbeiteten Geschäftsstraßenkonzeptes dar.

Die Dynamik der Entwicklungen der letzten Jahre ist rasant und zeigt ihre Auswirkungen auf vielerlei Ebenen. Mit der Fortschreibung des Geschäftsstraßenkonzeptes im Jahre 2021 wird auf diese veränderten Rahmenbedingungen Bezug genommen und die Zielsetzungen und Leitlinien für die Entwicklung der Geschäftsstraße überprüft und aktualisiert.

Die Erarbeitung des Geschäftsstraßenkonzeptes kurz nach Ausbruch der Coronapandemie stellte eine besondere Herausforderung dar. Die Langzeitauswirkungen von temporären Lockdowns, Umsatzeinbußen und Kurzarbeit auf das Geschäftszentrum Turmstraße konnten zum Zeitpunkt der Erarbeitung noch nicht abschließend bewertet werden. Ebenso hat die Coronapandemie die Frage nach allgemeinen Leitlinien zur Entwicklung von Geschäftszentren aufgeworfen. Die Zielwerte des Stadtentwicklungsplans Zentren 2030 (StEP Zentren 2030) dienen für das vorliegende Geschäftsstraßenkonzept als Bewertungsgrundlage (vgl. Kapitel 1.3). Inwiefern die Folgen der Coronapandemie künftig neue Entwicklungskonzepte der Quartiersentwicklung hervorbringen, muss an dieser Stelle offenbleiben. Es empfiehlt sich, das vorliegende Geschäftsstraßenkonzept im Jahr 2023 zu evaluieren, um die lokalen Auswirkungen der Pandemie auf das Geschäftszentrum zu überprüfen und eine ggf. erforderliche Anpassung der Ziele und Maßnahmen vorzunehmen.

Das Geschäftsstraßenkonzept ist die Zusammenfassung einer umfangreichen Analyse. Die Grundlagen der Analyse sowie die detaillierte Auswertung der Daten sind dem separaten, digitalen Anhang zu entnehmen, der auf der Webseite turmstrasse.de zum Download bereitsteht. Ein Glossar am Ende des Konzeptes erläutert einzelne hervorgehobene Fachbegriffe.

AN WEN RICHTET SICH DAS GESCHÄFTSSTRASSENKONZEPT?

Das Geschäftsstraßenkonzept bildet die Grundlage für gemeinschaftliches und koordiniertes Handeln am Standort. Für das Geschäftsstraßenmanagement, das vorwiegend für die Umsetzung von Projekten und Aktionen im Gebiet verantwortlich ist, bildet es die strategische Handlungsgrundlage. Für die Fachämter des Bezirksamtes und der Senatsverwaltungen ist es eine Beratungs- und Entscheidungshilfe, z.B. bei der Festlegung von Sanierungszielen. Für Immobilieneigentümer*innen dient es als Orientierungshilfe und Beratungsinstrument, z.B. bei der Vermietung, und für Expansionsleiter*innen bzw. ansiedlungsinteressierte Gewebetreibende stellt es eine wichtige Informationsgrundlage für ihre Entscheidungsfindungen dar. Erfahrungen haben gezeigt, dass das Konzept auch auf großes Interesse bei den bereits ansässigen Gewerbetreibenden stößt, denn sie werden oft gefragt, wie die Entwicklung der Geschäftsstraße insgesamt zu bewerten ist. Hier kann auf das Konzept verwiesen werden, um die Qualitäten des Standortes aufzuzeigen und im Sinne einer standortbezogenen koordinierten Entwicklung beratend zu wirken.

Das Geschäftsstraßenkonzept versteht sich als Kommunikationsinstrument. Es dient zur Ansprache von lokalen Gewerbetreibenden, Bewohner*innen und anderen Akteur*innen, die Interesse haben, aktiv an der Entwicklung der Turmstraße mitzuwirken und sich bei der Umsetzung von Projekten und Aktionen am Standort einzubringen und zu engagieren.

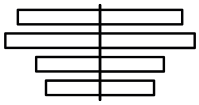
1

RAHMENBEDINGUNGEN

Um die künftige Entwicklung der Turmstraße als Geschäftszentrum zu analysieren, sind nicht nur die lokalen Gegebenheiten von Bedeutung. Innenstädte und Geschäftszentren befinden sich in einem ständigen Wandlungsprozess, der parallel mit der gesamtgesellschaftlichen Entwicklung einhergeht und neue Nutzungsanforderungen an die Geschäftszentren hervorbringt. Diese allgemeinen Trends und Herausforderungen für die innerstädtischen Geschäftszentren werden als allgemeiner Strukturwandel des Einzelhandels bezeichnet und werden im folgenden Kapitel in Kürze vorgestellt. Auch die bis zum Zeitpunkt der Datenerhebung erkennbaren Auswirkungen der im Jahr 2020 ausgebrochenen Coronapandemie für den lokalen Einzelhandel werden thematisiert.

Das Geschäftszentrum Turmstraße fügt sich in ein berlinweites Netz von Versorgungszentren ein. Übergeordnete Planwerke sowie weitere Fachkonzepte bilden den gesamtstädtischen Rahmen für die Entwicklung der Berliner Zentren. Da die Ziele und Leitlinien dieser Konzepte bei der Ausarbeitung des Geschäftsstraßenkonzeptes berücksichtigt werden müssen, werden sie im Folgenden ebenfalls kurz vorgestellt.

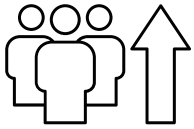
1.1 TRENDS UND HERAUSFORDERUNGEN FÜR DEN EINZELHANDEL



DEMO-GRAPHISCHER WANDEL

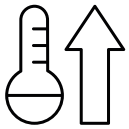
Trotz der ungewöhnlich hohen Zuwanderungszahlen in den letzten Jahren werden aufgrund der niedrigen Geburtenrate sinkende Einwohner*innenzahlen für Deutschland erwartet. Gleichzeitig wird die Bevölkerung im Durchschnitt immer älter. Für eine ältere Bevölkerung müssen Geschäfte ein entsprechendes Angebot schaffen. Zusätzlich entstehen Herausforderungen wie Barrierefreiheit oder auch die Lesbarkeit von Produktinformationen[1].

Die Auswirkungen des demographischen Wandels müssen jedoch differenziert betrachtet werden. In großen Städten nehmen die Bevölkerungszahlen tendenziell zu, während in ländlichen Regionen vermehrt starke Abnahmen beobachtet werden. Aber auch innerhalb von Städten kann es zwischen einzelnen Stadtteilen Unterschiede geben und es kommt zu einem Nebeneinander von Wachstum und Schrumpfung.



BEVÖLKERUNGS-WACHSTUM

Wo in vielen Regionen Deutschlands die Bevölkerungszahlen schrumpfen, nehmen sie in anderen zu – so zum Beispiel in großen Städten wie Berlin, Hamburg, Stuttgart und München. Die Stadt Berlin geht davon aus, dass die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 um ca. 177.000 Personen zunimmt. Das entspricht einem Zuwachs um ca. 4,7%[2]. Einerseits können sich steigende Bevölkerungszahlen positiv auf das Wirtschaftswachstum auswirken, andererseits steigt in boomenden Stadtteilen auch der Druck auf den Wohnungsmarkt und die Immobilienpreise. Durch Preissteigerungen in attraktiven Lagen ergibt sich zudem die Problematik, dass einkommensschwächere Haushalte oder Gewerbeinhaber*innen verdrängt werden. Man spricht von einer sogenannten Gentrifizierung.



KLIMAWANDEL

Der Klimawandel ist eine globale Herausforderung, deren Auswirkungen sich auch in den Stadtteilen und Kiezen zeigen werden. Der Klimawandel äußert sich beispielsweise in steigenden Mitteltemperaturen. Seit dem 19. Jahrhundert hat sich Europa bereits um mehr als 1,5°C über den Mittelwert des vergangenen Jahrhunderts erwärmt[3]. Neben steigenden Mitteltemperaturen nehmen aber auch extreme Wetter- und Witterungsereignisse zu. Besonders Städte werden vermehrt sowohl mit Hitze als auch mit Starkregenereignissen konfrontiert sein. In dicht bebauten Gebieten bilden sich bei hohen Temperaturen besonders leicht Hitzeinseln.

ZUNEHMENDER TOURISMUS

In den letzten Jahren hat die Bedeutung von Städtereisen zugenommen und gerade Deutschland ist ein attraktives Ziel für Städtetourismus. Steigende Tourist*innenzahlen führen zu Wirtschaftswachstum, insbesondere in der Gastronomie und Veranstaltungsbranche. Um den wachsenden Städtetourismus wirtschaftlich nutzen zu können, müssen bestimmte Voraussetzungen wie beispielsweise die Zugänglichkeit zu den jeweiligen Sehenswürdigkeiten und Stadtteilen, (mehrsprachige) Hinweise oder auch ein vielfältiges gastronomisches und Beherbergungsangebot gewährleistet werden[4]. Doch neben positiven Auswirkungen des zunehmenden Tourismus, können auch Herausforderungen für beliebte Stadtviertel und Geschäftsstraßen entstehen: Vermehrter Müll, Ruhestörungen oder die Verdrängung von einkommensschwächeren Haushalten können zu Konflikten mit Anwohner*innen führen.

ZUNEHMENDER ONLINEHANDEL

In Zeiten der Digitalisierung nimmt auch der Onlinehandel stark zu. Insbesondere in den Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Lederwaren sowie Unterhaltungselektronik sind die Marktanteile des Onlinehandels stark angestiegen und weisen bereits heute Marktanteile von bis zu 31% auf. Das zieht Konsequenzen nach sich: Die Besucher*innenzahlen in Geschäftsstraßen und Innenstadtbereichen gehen zurück, die Flächenproduktivität in den Einzelhandelsgeschäften sinkt und damit fallen auch die Umsätze. Geschäfte, insbesondere im inhaber*innengeführten stationären Einzelhandel müssen aus wirtschaftlichen Gründen schließen. Es kommt vermehrt zu Leerstand. Auch die Gastronomien sowie Freizeit- und Kultureinrichtungen sind von diesen Besuchsfrequenzen und damit auch Erlösrückgängen konfrontiert. Dennoch wird prognostiziert, dass der stationäre Einzelhandel nicht verschwinden und weiterhin eine wichtige Anlaufstelle für Kund*innen sein wird[5].

INNERSTÄDTISCHER LEERSTAND

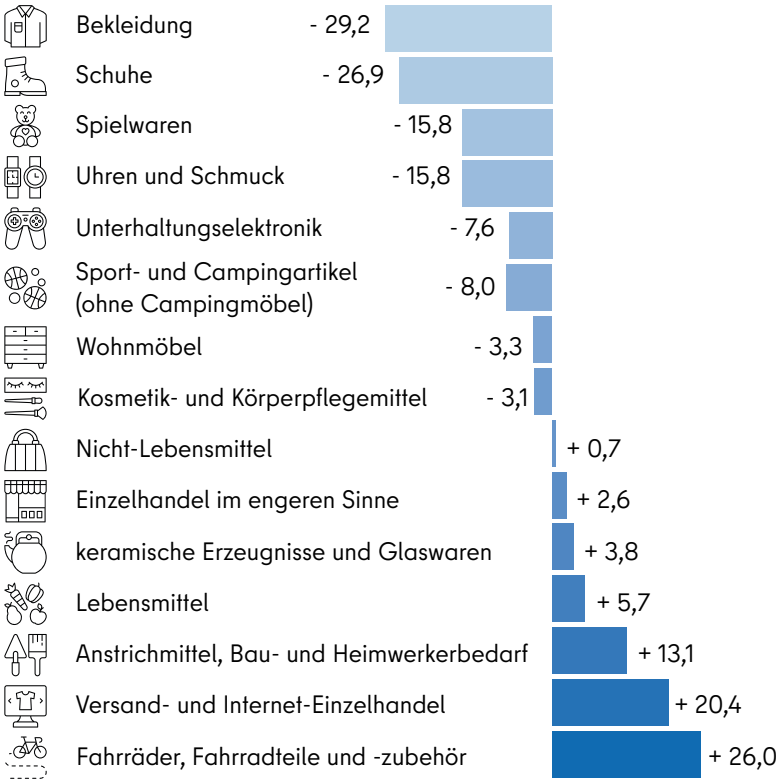
Das Phänomen der aussterbenden Orts- und Stadtkerne ist vor allem in schrumpfenden Gebieten oftmals nicht mehr zu übersehen. Die Ursachen hierfür können allerdings ganz unterschiedlich sein und auch Stadtteilzentren in wachsenden Städten wie Berlin betreffen. Eine Rolle spielen hier beispielsweise der zunehmende Onlinehandel, konjunkturelle Schwankungen, ansteigende Immobilienpreise und inzwischen auch die Auswirkungen der Pandemie. Mit zunehmendem Leerstand verschlechtert sich die Versorgungssituation der Bewohner*innen, aber auch die Attraktivität der Zentren sinkt und zieht in der Regel weitere Geschäftsschließungen nach sich.

WANDEL DER BETRIEBSFORMEN

Bundesweit wandeln sich die Betriebsformen im Einzelhandel, so auch in Berlin. Viele Betriebsformen werden dabei großflächig und discounterorientiert[6]. Filialen, also Einzelhandelsketten, verschärfen die Konkurrenzsituation in bereits angespannten Stadtteilen. Durch den höheren Flächenanspruch in bereits engen Stadtteilzentren steigt der Druck auf die Flächen, z.T. werden Ladenflächen durch Zusammenlegung vergrößert, meist kleinere inhaber*innengeführte Geschäfte müssen weichen. Mit der Schließung von inhaber*innengeführten Geschäften geht die Diversität im Einzelhandelsbereich verloren. Zudem kommt es zu einem Bedeutungsverlust lokaler und regionaler Handelsbetriebe[7].

1.2 CORONAPANDEMIE

Die weltweite Ausbreitung des „SARS-CoV-2“-Virus, die in Deutschland Mitte März 2020 rasant zunahm, führte zu politischen Reaktionen zur Eindämmung der weiteren Ausbreitung. Viele Einzelhandelsgeschäfte, die keine Güter des alltäglichen Bedarfs anbieten, aber auch Anbieter*innen von persönlichen Dienstleistungen wie Friseursalons sowie Restaurants und Bars, mussten temporär schließen. Die Coronapandemie führte zu teilweise enormen Umsatzeinbrüchen der Geschäfte und stellte somit viele Gewerbetreibende vor große Herausforderungen und finanzielle Nöte. Als Folge der pandemiebedingten Geschäftsschließungen bestimmter Branchen wurden Anfang 2021 Umsatzverluste von durchschnittlich 30 % zum Vorjahr verzeichnet[8]. Die Pandemie hält weiterhin an, die Folgen sind daher noch nicht abschließend einzuschätzen.



Gewinner und Verlierer der Pandemie
Reale Umsatzveränderungen im Einzelhandel nach Branchen Januar - Juli 2020

Nicht alle Branchen sind gleichermaßen von den Auswirkungen der Pandemie betroffen: Am meisten leiden die Textil-, Bekleidungs-, Schuh- und Lederwarenbranche, die Waren- und Kaufhäuser sowie die Gastronomie unter der Krise. Es gibt allerdings auch einige Branchen wie Lebensmittel und Baubedarf, die von der Krise profitieren[9].

Es konnte festgestellt werden, dass die Coronakrise als Katalysator fungierte und bereits in Gang gekommene allgemeine Entwicklungen im Bereich des innerstädtischen Einzelhandels beschleunigt hat. So wurde die Zunahme des allseits verfügbaren Onlinehandels verstärkt, die sich schon seit einigen Jahren abbildet. 2020 kam es zu einem sprunghaften Zuwachs von ca. 23 % zum Vorjahr[10].

Kurzfristig entwickelten sich als Anpassungsmaßnahmen an die Pandemie im stationären Einzelhandel neue hybride Einkaufsformate wie Click & Collect oder Click & Meet. Hierbei wurden digital Termine vereinbart, zu denen die bestellte Ware im Geschäft abgeholt oder mit begrenzter Kund*innenzahl eingekauft werden konnte[11]. Eine weitere kurzfristige Anpassungsmaßnahme an die Pandemie stellt die Umwandlung einiger Gewerbeflächen in den Innenstädten zu Corona-Schnelltestestationen dar, die eine vorübergehende (Teil-)Umnutzung der bisherigen Gewerbenutzung mit sich bringt. Ebenso hält die Nachfrage an Liefermodellen von Waren und Speisen an.

Neue Formate in Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie

Wie genau sich die Folgen der Pandemie langfristig auf die Innenstädte auswirken werden, ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht eindeutig ablesbar. Eine sichtbare Veränderung in den Geschäftszentren kann der zunehmende Gewerbeleerstand sein. Das Handelsforschungsinstituts (IFH) geht davon aus, dass die Coronapandemie den strukturellen Wandel im Einzelhandel um ca. sieben bis acht Jahre beschleunigen wird. Nach Berechnungen des IFH werden in den nächsten zwei Jahren bis zu 80.000 Einzelhandelsgeschäfte schließen, anstelle von den bisher prognostizierten ca. 64.000 stationären Geschäftsschließungen bis 2030[12]. Insbesondere inhaber*innengeführte Gewerbeeinheiten und Gastronomien haben unter den Auswirkungen der Pandemie zu leiden und könnten perspektivisch vermehrt aus dem Stadtbild verschwinden. Es ist also durchaus möglich, dass sich die Nutzungen der Erdgeschosszonen stark verändern müssen, um lebendige Quartiere wie in Berlin-Moabit erhalten zu können.

Schaufenster in der Turmstraße mit Hinweis auf die AHA-Regeln

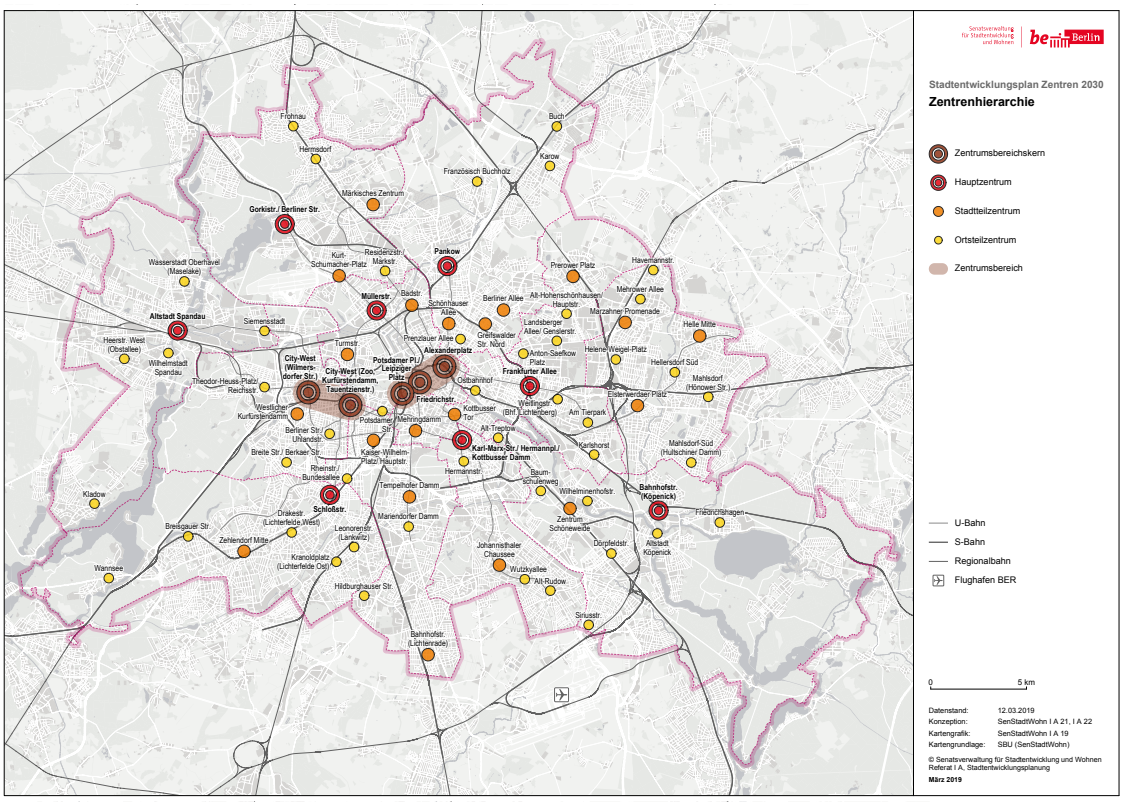
1.3 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Berliner Stadtplanung vollzieht sich auf verschiedenen Planungsebenen: Auf der gesamtstädtischen, der bezirklichen sowie der lokalen Ebene. Diese Planungen stehen in gegenseitiger Wechselbeziehung zueinander, d.h. die Vorgaben und Zielsetzungen der übergeordneten Fachkonzepte müssen bei lokalen Planungskonzepten berücksichtigt werden und umgekehrt. Die für die Entwicklung der Turmstraße als Geschäftszentrum vier wichtigsten Konzepte werden hier in Kürze vorgestellt.

STADTENTWICKLUNGSPLAN ZENTREN 2030

Eine Besonderheit der Stadt Berlin liegt in der Vielzahl der städtischen Versorgungszentren. Es gibt keine eindeutige Innenstadt oder ein zentrales Stadtzentrum, sondern ein Netz aus diversen innerstädtischen Zentren. Man spricht von einer sog. polyzentrischen Versorgungsstruktur. Um ein gesamtstädtisches und angemessenes Versorgungsnetz zu sichern und zu stärken, hat der Berliner Senat im Jahr 2019 den Stadtentwicklungsplan Zentren 2030 (kurz: StEP Zentren 2030) beschlossen[13]. Das Planwerk kategorisiert die Berliner Versorgungszentren in unterschiedliche Typen und ordnet diese in eine hierarchisch aufgebaute Systematik ein (Zentrenhierarchie). Der StEP Zentren 2030 trifft zu jedem Zentrumstypus Aussagen zu den idealtypischen Ausstattungsqualitäten wie bspw. Angaben zum kulturellen, gastronomischen oder zum einzelhandelsspezifischen Angebot . Er bietet somit einen Orientierungsrahmen bei der Bewertung der Entwicklungsperspektiven der jeweiligen Zentren. Für die Ausarbeitung des Geschäftsstraßenkonzepts Turmstraße hat der StEP Zentren auch eine methodische Bedeutung: Um lokale Bedarfe und Defizite des Stadtteilzentrums Turmstraße zu ermitteln, wird das aktuelle Angebot in der Turmstraße mit den Zielwerten im StEP Zentren abgeglichen.

Die Turmstraße wird im StEP Zentren 2030 als Stadtteilzentrum eingestuft. Dem Bereich Einzelhandel wird außerdem ein mittlerer Handlungsbedarf zugeschrieben.



Zentrenhierarchie für die Berliner Versorgungszentren nach StEP Zentren 2030

STADTENTWICKLUNGSPLAN WIRTSCHAFT 2030

Mit dem Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 (kurz: StEP Wirtschaft) hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe ein Planwerk erarbeitet, das eine gesamtstädtisch koordinierte Entwicklung von Flächen für Produktion und Dienstleistungen in Berlin ausweist[15]. Dazu zählen sowohl die Sicherung von bestehenden Wirtschafts- und Gewerbeflächen als auch die Aktivierung von neuen Standorten.

Im StEP Wirtschaft wird der nördliche Teil des Sanierungsgebietes als „Eignungsraum Büronutzung in gemischten / urbanen Lagen“ ausgewiesen, d.h. es werden Entwicklungspotenziale für den Ausbau von Büro- und Dienstleistungsflächen für das Geschäftszentrum Turmstraße benannt[16].

EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT FÜR DEN BEZIRK MITTE VON BERLIN

Das im Jahr 2021 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Mitte von Berlin konkretisiert die Zielsetzungen und Empfehlungen des StEP Zentren 2030 auf bezirklicher Ebene[17]. Es grenzt die bezirklichen Versorgungszentren räumlich ein, stellt die einzelnen Versorgungszentren im Detail dar und trifft Aussagen zu den Entwicklungsperspektiven der jeweiligen Zentren wie beispielsweise zum möglichen Zuwachs von Verkaufsflächen. Es bildet somit die Handlungsgrundlage für Standortentscheidungen und planerische Steuerungsprozesse an den jeweiligen Standorten.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept gibt dem Stadtteilzentrum Turmstraße eine mittlere Bewertung und stellt besonderen Handlungsbedarf in den Bereichen der städtebaulichen Struktur sowie dem städtebaulichen Erscheinungsbild heraus. Auch die Leerstände und Mindernutzungen von Gewerbeeinheiten, insbesondere im westlichen Teil der Turmstraße, werden als Herausforderung für das Stadtteilzentrum benannt[18].

INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) ist ein lokales Konzept und fasst die zentralen Entwicklungsziele für das Förder- und Sanierungsgebiet Turmstraße in einem Gesamtkonzept zusammen. Es bildet zugleich die formale Voraussetzung zur Förderung im Programm Lebendige Zentren und Quartiere[19]. In fünf Handlungsfeldern (1. Handel, Dienstleistung, Gastronomie und Kultur, 2. Soziale Infrastruktur und Vernetzung, 3. Wohnen und Bauen, 4. Straßenräume und Verkehr und 5. Grün- und Freiflächen) zeigt das Konzept Zielrichtungen, Maßnahmen und Projekte für die künftige Entwicklung des Gebietes auf.

Die Stärkung der Turmstraße als Geschäftsstraße sowie die Etablierung eines Geschäftsstraßenmanagement am Standort sind dabei zwei wesentliche Maßnahmen des Konzeptes, um zur Stärkung des Fördergebietes als Geschäftszentrum beizutragen.

U
U
vodafone
KIEZ SHOP
U

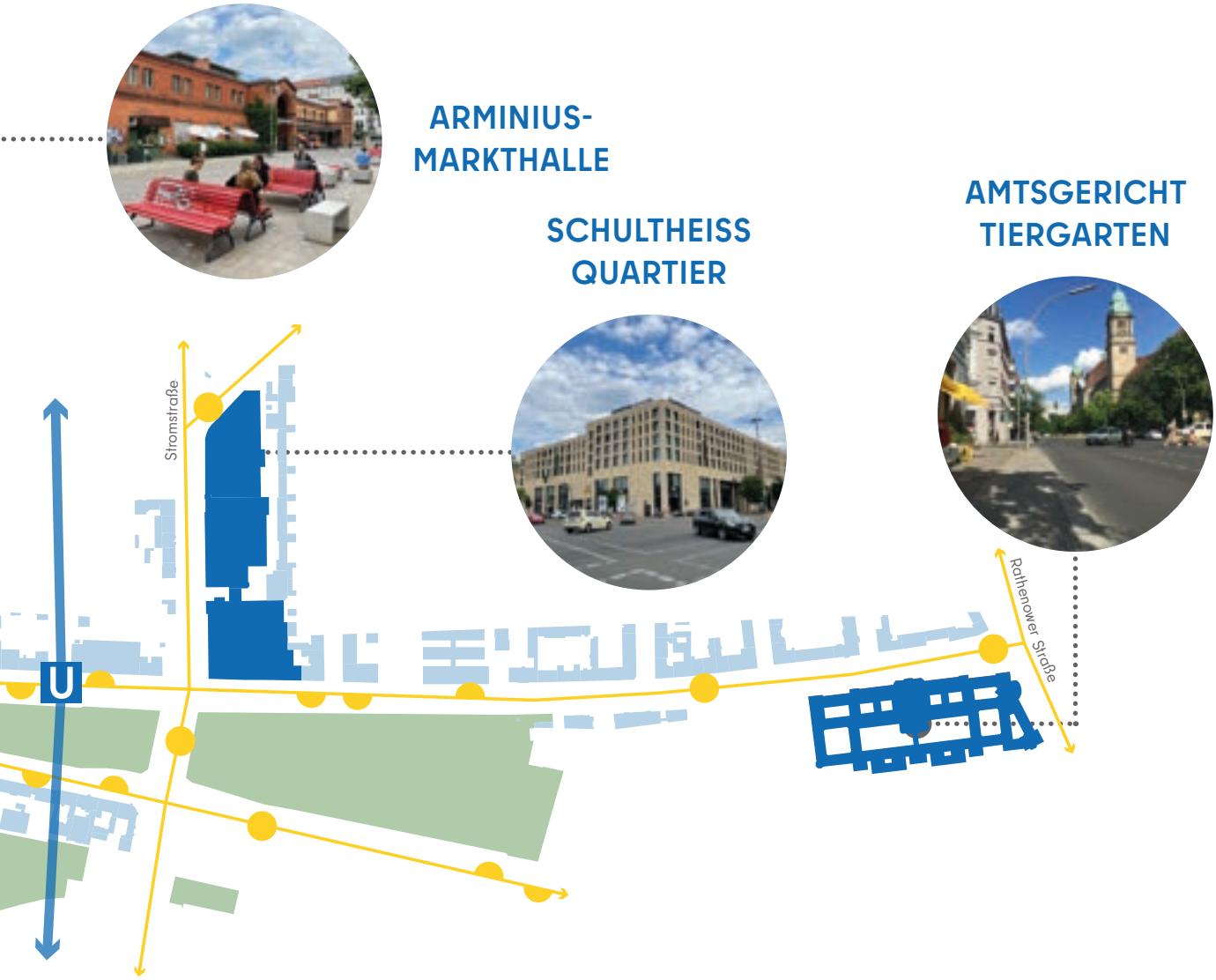
2

DAS STADTTEILZENTRUM TURMSTRASSE

Der Schwerpunkt der Analyse liegt auf den für die Entwicklung der Turmstraße als Geschäftsstraße bedeutsamen Rahmenbedingungen wie bspw. der ansässigen Bevölkerungsstruktur, des Einzugsgebiets der Kund*innen oder Aussagen über die lokale Kaufkraft. Ebenso wird die Turmstraße auf ihre städtebauliche Struktur analysiert, um der Frage nachzugehen, was ihre standortspezifischen Besonderheiten, Alleinstellungsmerkmale und Defizite sind. Aktuelle und künftige Planungen am Standort werden in Kürze aufgezeigt und wichtige Akteur*innen und Netzwerkpartner*innen am Standort vorgestellt.

2.1 DAS GESCHÄFTSZENTRUM

- Gebäude Kernbereich
- Bauwerke mit überregionaler Bedeutung
- Grünanlage
- U-Bahnlinie U9
- Buslinien
- Bushaltestelle



Die Turmstraße ist die zentral gelegene Geschäftsstraße des Stadtteils Moabit und erstreckt sich über knapp zwei Kilometer zwischen der Rathenower Straße und der Beusselstraße. Durch die U-Bahnstation Turmstraße der U-Bahnlinie 9 ist das Gebiet an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Darüber hinaus erschließen die Buslinien 187, 123, 101, M27, 123 die Turmstraße. Der motorisierte Individualverkehr prägt das Bild der Turmstraße: Jeweils zwei Fahrspuren sind beidseitig auf der Turmstraße vorhanden, die stark frequentiert werden.

Mit ihrer ausgeprägten Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur übernimmt die Turmstraße die Rolle des Stadtteilzentrums und trägt wesentlich zur Versorgung der Bewohner*innen bei. Die Erdgeschosse sind entlang der Turmstraße primär durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. In den auf die Turmstraße zulaufenden Seitenstraßen sind vereinzelt weitere gewerbliche Betriebe angesiedelt.

Bauwerke mit überregionaler Bedeutung wie das Amtsgericht Tiergarten, die Arminiusmarkthalle, das Rathaus Tiergarten, das Shoppingcenter Schultheiss Quartier oder die Heilandskirche prägen das Stadtbild der Turmstraße und machen sie zu einem wichtigen Identifikationsort für Bewohner*innen und Besucher*innen. Das Gesundheits- und Sozialzentrum Moabit (GSZM) an der Turmstraße auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses Moabit beherbergt diverse Dienstleistungen, Gesundheitseinrichtungen und öffentliche Verwaltungen, die zur Frequenz auf der Turmstraße beitragen.

Eine Besonderheit des Fördergebietes ist die Vielzahl der innerstädtischen Grünflächen. Dazu zählen der Kleine Tiergarten und der Ottopark, die direkt an der Turmstraße gelegen sind, aber auch Grünflächen wie der Fritz-Schloß-Park oder die Uferwege entlang der Spree, die Flächen für Naherholung bieten.

2.2 STRUKTURDATEN

85.364
Anwohnende

51%
Personen mit Migrationshintergrund

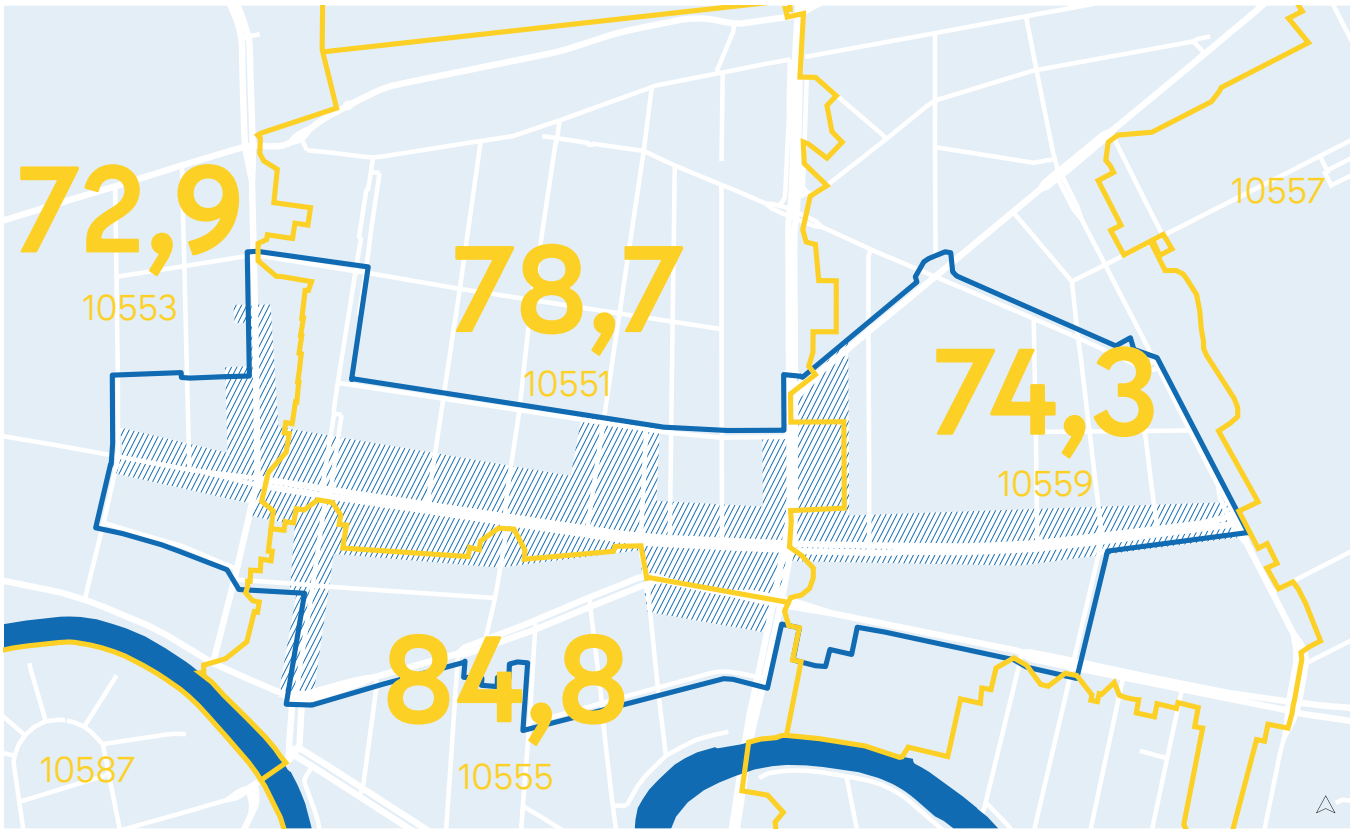
37%
Sozialversicherungspflichtige Beschäftigte

Die vorliegenden Strukturdaten beziehen sich auf den Stand vom 31.12.2019[20].

In Moabit leben 85.364 Personen, wovon 52% als männlich und 48% als weiblich identifiziert wurden. Mehr als die Hälfte der Moabiter*innen (51%) hat einen Migrationshintergrund. Zu Personen mit Migrationshintergrund zählen Ausländer*innen, Eingebürgerte, im Ausland Geborene und Menschen mit zweiter Staatsangehörigkeit. Hinzu kommt die Optionsregelung für Kinder ausländischer Eltern. Für die unter 18-Jährigen heißt das, dass eines dieser Migrationsmerkmale bei mindestens einem Elternteil besteht.

31.850 Personen (37%) zwischen 15 und 65 Jahren in Moabit gehen einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach. Der Anteil der Arbeitslosen ist von 2008 bis 2018 stetig gesunken. 2019 ist wieder ein leichter Anstieg der Arbeitslosenzahlen im Vergleich zum Vorjahr in Moabit zu verzeichnen.

Der Kaufkraftindex variiert stark innerhalb von Moabit und wird entlang der Gebiete nach Postleitzahlen erhoben. Der Kaufkraftindex gibt das verfügbare Einkommen (Nettoeinkommen, inkl. empfangener Transferleistungen) der Bevölkerung einer gewissen Region an und stellt es im Vergleich zum deutschlandweiten Durchschnitt dar (Normwert = 100). In Moabit liegen alle Daten unter dem nationalen Durchschnitt, jedoch gibt es innerhalb Moabits eine große Variationsbreite von 11,9 Indexpunkten. Den Kaufkraftdaten zufolge gibt es ein deutliches Süd-Nord-Gefälle innerhalb Moabits, d.h. die Bewohner*innen beispielsweise im Westfälischen Viertel verfügen über ein durchschnittlich höheres Einkommen als die Bevölkerung in den nördlichen Bereichen Moabits[21].



Kaufkraftindex in Moabit nach Postleitzahlenräumen

Grenze Postleitzahlenräume
Grenze Lebendiges Zentrum
Geschäftszentrum
10553 Postleitzahl

2.3 PASSANT*INNENSTRUKTUR

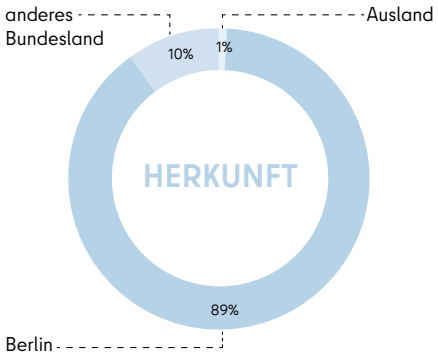
Im Rahmen einer Imageanalyse aus dem Jahr 2017, umgesetzt durch das Unternehmen hopp Marktforschung im Auftrag des Bezirksamtes Mitte von Berlin, wurde eine Bürger*innenbefragung durchgeführt, die unter anderem das Ziel hatte, die Struktur der Besucher*innen des Geschäftsstandortes Turmstraße zu ermitteln. Hierfür wurden Gewerbetreibende, Anwohnende und Passant*innen befragt, wie sie den Gesamtstandort Turmstraße und im Speziellen das Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebot auf der Geschäftsstraße wahrnehmen.

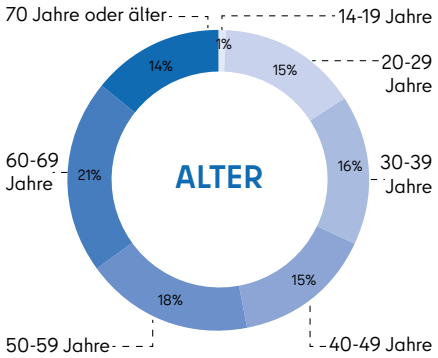
Wichtig ist an dieser Stelle zu erwähnen, dass die Befragung ausschließlich auf Deutsch stattgefunden hat, und deshalb u.a. aufgrund sprachlicher Barrieren nicht als repräsentativ gelten kann.

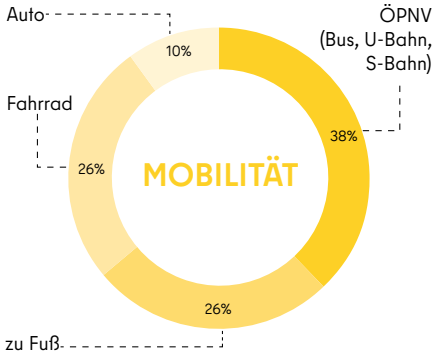
Als ein Ergebnis wurde die Besucher*innenstruktur für die Turmstraße wie folgt ermittelt:

Die Besucher*innen verteilen sich relativ gleichmäßig auf alle Altersgruppen. Das Durchschnittsalter liegt bei 50 Jahren. Besucher*innen, die nicht in Moabit leben, sind im Durchschnitt etwas jünger.
Der Anteil von Tourist*innen in Moabit ist gering, nur jede*r zehnte deutschsprachige Befragte lebt in einem anderen deutschen Bundesland, und lediglich ein Prozent kommt aus dem Ausland.

Die Mehrheit der Passant*innen aus dem Einzugsgebiet ist mit dem Fahrrad (26%) oder zu Fuß (26%) unterwegs, 2017 gelangte nur jede*r Zehnte (10%) mit dem Auto und 38% der Befragten mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur Turmstraße.
Sowohl von den Gewerbetreibenden als auch von den Anwohner*innen werden die gute Erreichbarkeit, die zentrale Lage und das vielfältige Straßenleben der Turmstraße als positiv bewertet.







2.4 LOKALE AKTEUR*INNEN UND NETZWERKE

In Moabit gibt es eine Vielzahl von Netzwerken, Institutionen und weiteren Akteur*innen, die die Entwicklung des Stadtteils aktiv begleiten. Die Vielfältigkeit des lokalen Engagements im Stadtteil ist eine besondere Qualität Moabits. Im Folgenden werden ausgewählte Akteur*innen und Institutionen in Kürze vorgestellt.

GESCHÄFTSSTRASSEN-MANAGEMENT TURMSTRASSE

Für die Entwicklung der Turmstraße als Geschäftszentrum ist seit dem Jahr 2011 das Büro für Stadt- und Regionalentwicklung slapa & die raumplaner gmbh als Geschäftsstraßenmanagement Turmstraße (GSM Turmstraße) im Auftrag des Bezirksamtes Mitte tätig. Das GSM arbeitet gemeinsam mit den lokalen Gewerbetreibenden sowie Akteur*innen aus den Bereichen Kunst, Kultur und Soziales an der Weiterentwicklung der Turmstraße als Geschäftsstraße. Gemeinsam werden (Marketing-)Aktionen, Projekte und Veranstaltungen durchgeführt, die ein positives Image der Turmstraße nach innen und außen tragen und die Vernetzung unter den lokalen Akteur*innen fördern. Darüber hinaus ist das Geschäftsstraßenmanagement Ansprechpartner für ansiedlungsinteressierte Gewerbetreibende und Investor*innen, vermarktet den Standort und vermittelt bei der Suche nach geeigneten Räumlichkeiten.

PROZESSSTEUERUNG LEBENDIGES ZENTRUM TURMSTRASSE

Seit 2010 ist das Koordinationsbüro für Stadtentwicklung und Projektmanagement – KoSP GmbH im Auftrag des Bezirksamtes Mitte von Berlin als Prozesssteuerer im Rahmen der Förderprogramme „Lebendige Zentren und Quartiere“ und „Sanierungsgebiet“ (seit 2011) in Moabit tätig. Die Prozesssteuerung begleitet, steuert und unterstützt die integrierten Entwicklungsprozesse im Lebendigen Zentrum und Sanierungsgebiet. Ziele, Projekte und Maßnahmen der Entwicklung für das Gebiet sind im ISEK definiert, das im Jahr 2020 durch die Prozesssteuerung fortgeschrieben wurde (vgl. Kapitel 1.3 Planerische Rahmenbedingungen). Die Aufgabenbereiche umfassen die Durchführung von Maßnahmen, die Entwicklung und Ausarbeitung von Konzepten, die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Vorbereitung und Begleitung der Erstellung von Bauplanungsunterlagen.

TIM — TURMSTRASSEN-INITIATIVE-MOABIT

„Gemeinsam für eine attraktivere Geschäftsstraße!“ - unter diesem Motto hat sich die TIM - Turmstraßen-Initiative-Moabit zusammengeschlossen. Sie ist ein Netzwerk von engagierten Gewerbetreibenden, Dienstleistenden, Kulturschaffenden und weiteren interessierten Akteur*innen rund um die Turmstraße, die MIT-reden und MIT-gestalten wollen. Seit 2015 setzt die TIM Projekte und Aktionen um, die zur Bewerbung und Belebung des Moabiter Zentrums beitragen. Darüber hinaus findet regelmäßig ein Austausch über aktuelle Themen des Geschäftsalltags statt.

Alle zwei Monate mittwochs lädt die TIM - Turmstraßen-Initiative-Moabit im Stadtteilladen Moabit zum gemeinsamen Frühstück ein. Das Treffen dient als Forum der Initiative: Hier werden persönliche Kontakte gepflegt, aktuelle Themen diskutiert, gemeinsame (Marketing-)Aktionen initiiert und Unterstützungsmöglichkeiten ausgetauscht. Die Initiative wird durch das Geschäftsstraßenmanagement Turmstraße begleitet und unterstützt.

STADTTEIL-VERTRETUNG TURMSTRASSE

Seit dem Jahr 2009 wird für das Sanierungsgebiet Turmstraße regelmäßig eine Bürger*innenvertretung – die Stadtteilvertretung Turmstraße (StV) – gewählt. Die StV wählt aus ihren Reihen Sprecher*innen. Im Rahmen der monatlich stattfindenden Beiratssitzungen werden aktuelle Themen zwischen den Sprecher*innen und den Planungsbeteiligten vorgestellt und diskutiert. Die Stadtteilvertretung im Lebendigen Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße beteiligt sich in beratender Form an der Planung und Umgestaltung des Moabiter Zentrums, spiegelt Anmerkungen aus der Bürger*innenschaft an die Planungsumsetzenden zurück und setzt neue Impulse für weitere Projektideen. Sie agiert als Schnittstelle in alle Richtungen.

UNTERNEHMENS-NETZWERK MOABIT

Im Jahr 2009 gründeten 15 Unternehmen den Unternehmensnetzwerk Moabit e.V., der seit seiner Gründung kontinuierlich gewachsen ist. Das Unternehmensnetzwerk Moabit bietet Firmen die geeignete Plattform, Kontakte zwischen den Unternehmen, aber auch zu Institutionen der Wissenschaft und Forschung, zu knüpfen, sich über Neuigkeiten im Kiez zu informieren und gemeinsame Projekte zu entwickeln.

Darüber hinaus steht der Verein für eine strategische Interessenvertretung für den Standort Moabit und setzt zahlreiche Projekte und Aktionen um, die zur Verbesserung des Standortimages beitragen. Zu den Mitgliedern des Vereins zählen große Player wie SIEMENS oder Vattenfall sowie kleinere und mittelgroße Unternehmen.

WEITERE FÖRDERKULISSEN IN MOABIT

Neben der Gebietskulisse „Lebendiges Zentrum Turmstraße“ gibt es in Moabit weitere Städtebauförderprogramme, die zur integrierten Entwicklung des Stadtteils beitragen. Die Vielzahl von Förderprogrammen stellt nicht nur ein Budget zur Stadtentwicklung zur Verfügung, sondern bietet ebenso durch die enge Zusammenarbeit der Akteur*innen positive Synergieeffekte in der Stadtentwicklung. Zu den weiteren Förderprogramme gehören:

- Das Quartiersmanagement (QM) Moabit-Ost (Perleberger/ Wilsnacker Straße)
- Das Quartiersmanagement (QM) Beusselstraße (ehem. QM Moabit-West)
- Das Fördergebiet Nachhaltige Erneuerung Tiergarten-Nordring/ Heidestraße

2.5 PERSPEKTIVEN

Das Lebendige Zentrum Turmstraße befindet sich in stetigem Wandel. Große Projekte und Vorhaben, die aktuell oder künftig umgesetzt werden bzw. werden sollen, leisten einen wesentlichen Beitrag zur Entwicklung des Geschäftszentrums. Die Grafik stellt die wichtigsten aktuellen Planungen in einer kurzen Übersicht zusammen:

EHEMALIGES PUMPENHAUS / UNIVERSAL HALL

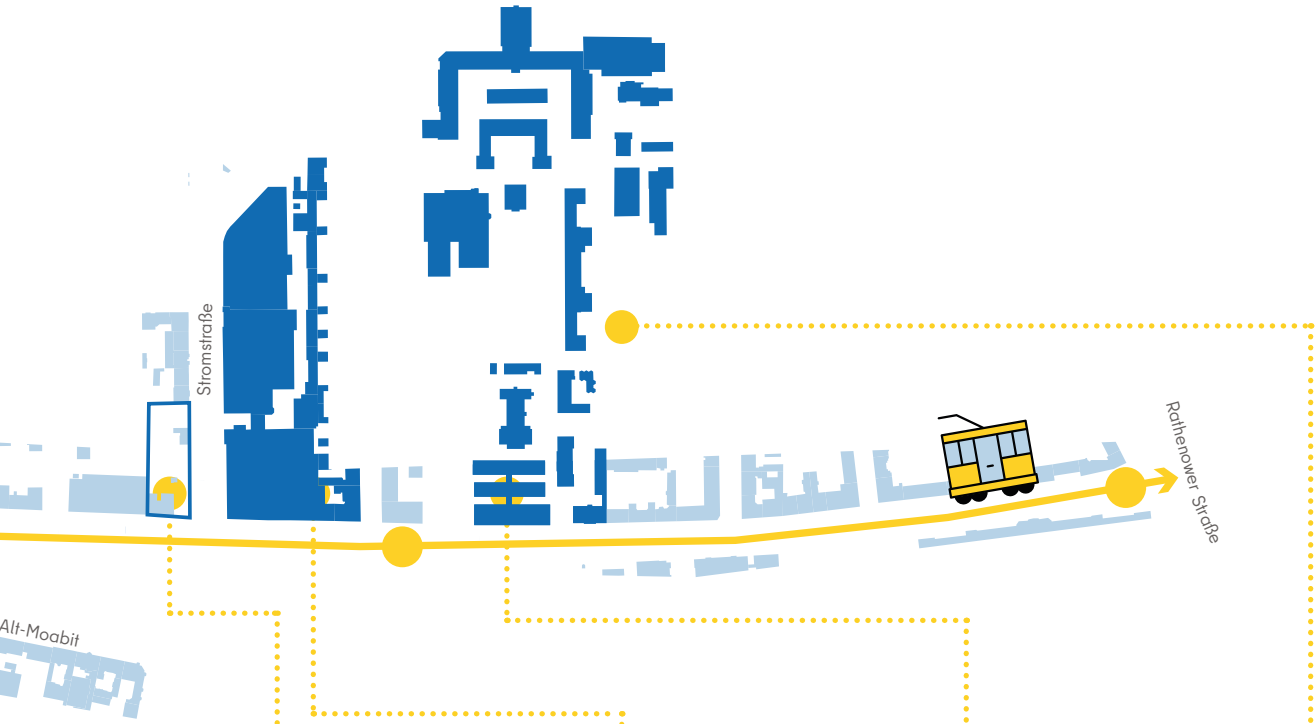
Das ehemalige, denkmalgeschützte Pumpenhaus in der Gotzkowskystraße 22 ist als Veranstaltungshalle weitgehend unter dem Namen Universall Hall bekannt. Im Jahr 2019 wurde das Gebäude gemeinsam von der Senatsverwaltung für Umwelt, Mobilität, Verbraucher- und Klimaschutz sowie der Senatsverwaltung für Kultur und Europa erworben. Aktuell wird geprüft, inwiefern die Flächen des Gebäudes für weitere kulturelle Nutzungen, wie beispielsweise den Anforderungen eines Theaters der freien Szenen als Aufführungsstätte und für Proberäume, genutzt werden können. Interessant wäre hier auch das Thema Multicodierung mitzudenken, so dass zusätzliche kiezrelevante Angebote Zugang zu diesen Flächen erhalten könnten. Mit der Entwicklung des Gebäudes kann die kulturelle Funktion des Standortes Moabits weiter gestärkt werden. Ob und inwiefern die Planungen weiterverfolgt werden, steht noch zur Entscheidung.

BRÜDER-GRIMM-HAUS

Im Jahr 2015 hat das Bezirksamt Mitte von Berlin die Entwicklung des Vorderhauses des Brüder Grimm Hauses in der Turmstraße 75 zum Bildungs- und Kulturzentrum für Moabit beschlossen. Schon jetzt ist das Gebäude ein Ort der Bildung, Kultur, Kommunikation und Begegnung: Die Galerie Nord, die Fanny-Hensel-Musikschule und das Berlin Kolleg sind nur einige der Institutionen, die hier ansässig sind. Das neue Nutzungskonzept sieht vielfältige Funktionen wie einen großen Raum zur temporären Nutzung, einen unabhängigen Clubkeller sowie Räumlichkeiten einer Kunstgalerie vor, um so die kulturelle Funktion des Zentrums stärken.[22] Die Umbauarbeiten sollen vorrausichtlich im Jahr 2023 beginnen und ca. drei Jahre andauern.

VERLÄNGERUNG DER TRAM

Im August 2021 haben die Arbeiten zum Ausbau der Tramlinie 10 begonnen. Die Tram soll künftig vom Hauptbahnhof über die Invalidenstraße, Alt Moabit, die Rathenower Straße bis zum vorläufigen Endpunkt am U-Bahnhof Turmstraße fahren. Der ca. zwei Kilometer lange Neubauabschnitt schafft eine Direktverbindung vom dicht besiedelten Zentrum Moabits zum Hauptbahnhof und den östlich angrenzenden Innenstadtquartieren. Künftig soll die Tram tagsüber im 5-10 Minutentakt verkehren. Vorrausichtlich im ersten Halbjahr des Jahres 2023 soll die Strecke in Betrieb genommen werden. Darüber hinaus hat der Senat von Berlin die Verlängerung der aktuell im Bau befindlichen Trasse in Richtung Westen bis zum S- und U-Bahnhof Jungfernheide beschlossen. Diese Erweiterung befindet sich aktuell noch in Planung; eine konkrete Streckenführung sowie Gestaltung der Haltestellen werden derzeit diskutiert.

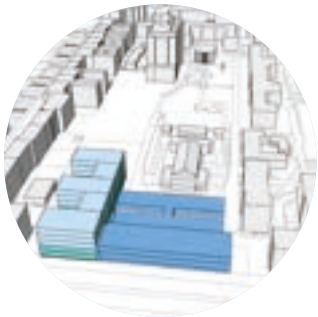


NEUBAUKOMPLEX STROMSTRASSE / TURMSTRASSE

Die Grundstücke Turmstraße 28-29 und Stromstraße 60 und 62 werden aktuell zu einem neuen Gebäudekomplex entwickelt: In der siebengeschossigen Blockrandbebauung sollen in den unteren beiden Geschossen Geschäfte und Läden entstehen, die darüber liegenden zwei Geschosse sollen Raum für Büros und Arztpraxen bieten. In den oberen drei Geschossen sind ca. 120 Wohnungen geplant. Mit dem Vorhaben wird sich die Bruttogeschossfläche für gewerbliche Nutzungen im Gebiet um ca. 5.600 qm erweitern.

SCHULHTEISS QUARTIER

Mit der Eröffnung des Shoppingcenters Schultheiss Quartier auf dem ehemaligen Gelände der Schultheiss Brauerei im Jahr 2018 ist ein neuer großer Akteur an den Standort gezogen. Das Shoppingcenter erweiterte die Bruttoverkaufsfläche in der Turmstraße um ca. 30.000 qm. Größere Filialisten wie H&M oder Woolworth sind mit der Eröffnung des Schultheiss Quartiers an den Standort gezogen, aber auch Raum für Büros wurde vor allem in den hinteren Remisen geschaffen. Die Einzelhandelsflächen im 1. Obergeschoss wurden im Jahr 2020 soweit umgebaut, dass diese als Büroflächen genutzt werden können. Der weitere Innenausbau der Büroflächen erfolgt aufgrund der Coronapandemie später als vorgesehen.



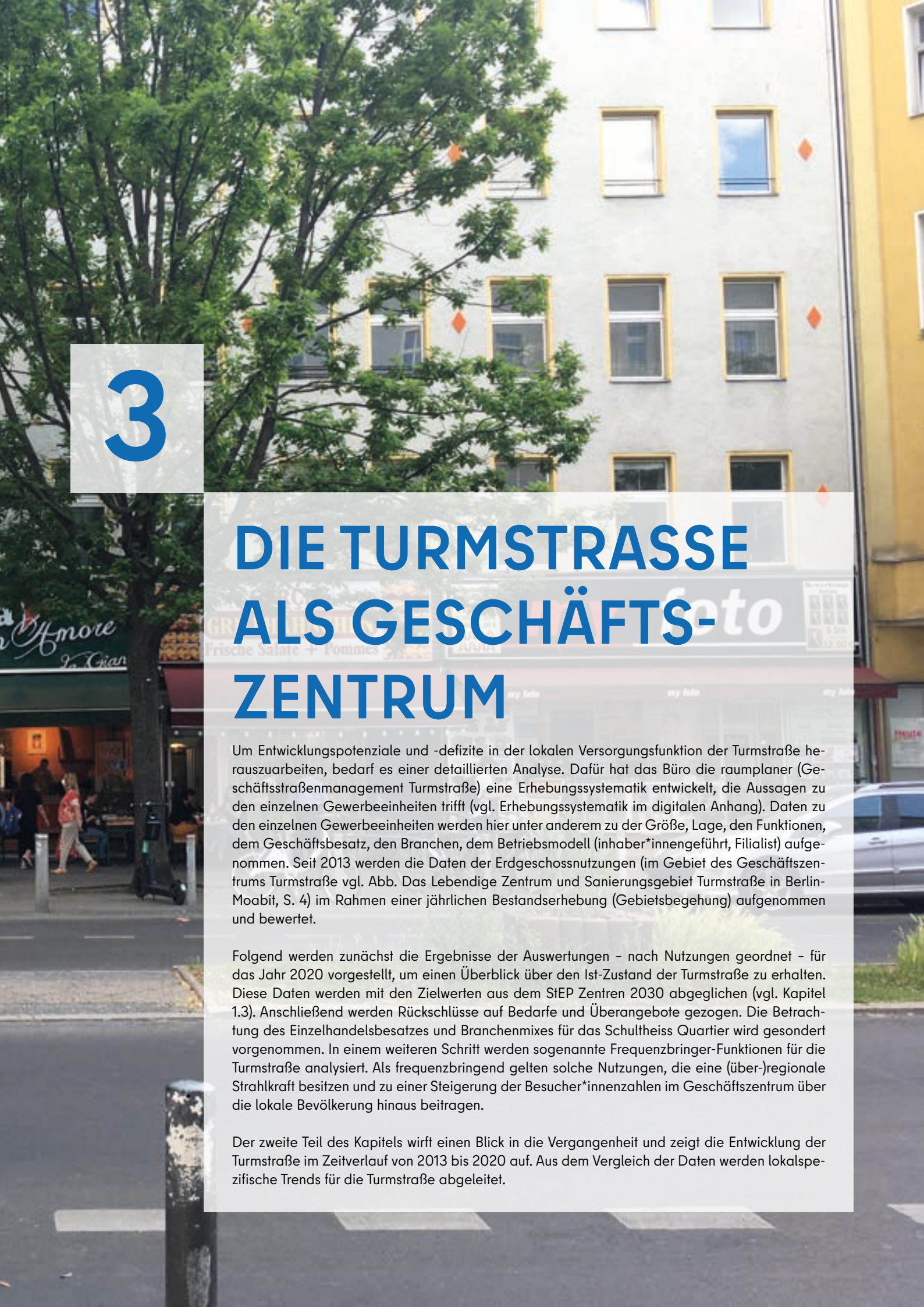
MITTELPUNKTSBIBLIOTHEK

In der Turmstraße 22 soll in den kommenden Jahren ein hybrider Gebäudekomplex entstehen, um sowohl eine öffentliche Bibliothek (ca. 3.700 qm) sowie Büros für die Staatsanwaltschaft zu beherbergen. Die neue Mittelpunktsbibliothek soll als Ersatzstandort der bezirklichen Mittelpunktbibliothek Bruno-Lösche dienen. Die neue Bibliothek soll unter anderem einen eigenen Veranstaltungsraum, ein Lesecafé, einen Makerspace und verschiedene Gruppenarbeitsräume bereitstellen und so als Raum der Begegnung dienen. Mit den Planungen zur neuen Mittelpunktsbibliothek als Kultur- und Bildungseinrichtung soll die kulturelle Funktion des Stadtteilzentrums gestärkt werden. Aktuell befindet sich das Bauvorhaben in den Vorplanungen; die Investitionsplanung des Landes Berlin hat für das Jahr 2025 einen ersten Teil der für den Bau nötigen Mittel bereitgestellt[23].

GESUNDHEITS- UND SOZIALZENTRUM MOABIT

Das Gesundheits- und Sozialzentrum Moabit (GSZM) liegt auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses Moabit und umfasst diverse Dienstleistungen und Gesundheitseinrichtungen sowie öffentliche Verwaltungen. Mit den Planungen für eine neue Mittelpunktsbibliothek auf einem Teilgrundstück des GSZM sowie einer vorliegenden Nachverdichtungsanalyse durch die BIM (Berliner Immobilienmanagement GmbH) stehen für das Quartier Entwicklungsprozesse an, die zu wesentlichen Veränderungen des Standortes führen werden. Im Frühjahr 2021 erfolgte ein Beschluss der Bezirksverordnetenversammlung Mitte, das GSZM als ein „klimaresilientes und CO_2-neutrales Quartier für soziale und gesundheitliche Dienstleistungen“ weiterzuentwickeln. In den kommenden Jahren soll hierzu das Verfahren eingeleitet werden.

WICH'S CRISPY
CHICKEN
WINGS
WRAPS
SALATE
POMMES
SOFTDRINKS
ICE CREAM
SHAKE
KUCHEN
HALAL
Weil es schmeckt
Pizza



3

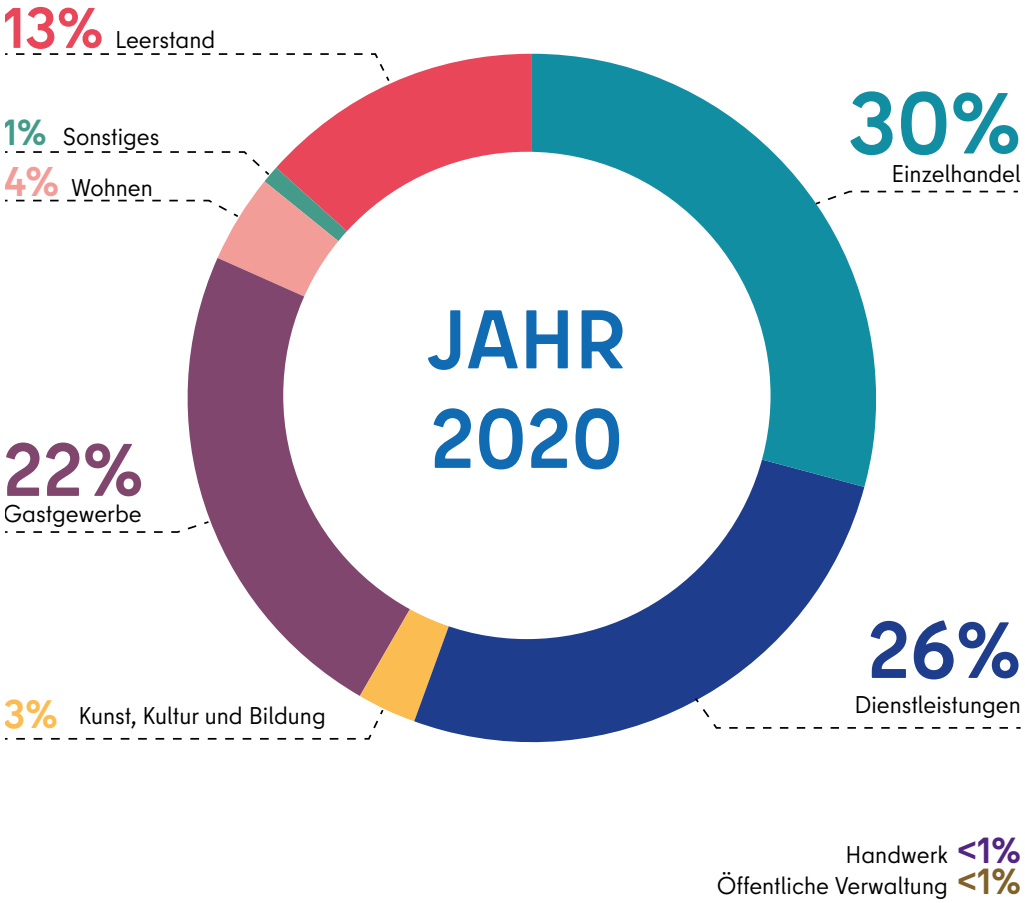
DIE TURMSTRASSE ALS GESCHÄFTS-ZENTRUM

Um Entwicklungspotenziale und -defizite in der lokalen Versorgungsfunktion der Turmstraße herauszuarbeiten, bedarf es einer detaillierten Analyse. Dafür hat das Büro die raumplaner (Geschäftsstraßenmanagement Turmstraße) eine Erhebungssystematik entwickelt, die Aussagen zu den einzelnen Gewerbeeinheiten trifft (vgl. Erhebungssystematik im digitalen Anhang). Daten zu den einzelnen Gewerbeeinheiten werden hier unter anderem zu der Größe, Lage, den Funktionen, dem Geschäftsbesatz, den Branchen, dem Betriebsmodell (inhaber*innengeführt, Filialist) aufgenommen. Seit 2013 werden die Daten der Erdgeschossnutzungen (im Gebiet des Geschäftszentrums Turmstraße vgl. Abb. Das Lebendige Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße in Berlin-Moabit, S. 4) im Rahmen einer jährlichen Bestandserhebung (Gebietsbegehung) aufgenommen und bewertet.

Folgend werden zunächst die Ergebnisse der Auswertungen – nach Nutzungen geordnet – für das Jahr 2020 vorgestellt, um einen Überblick über den Ist-Zustand der Turmstraße zu erhalten. Diese Daten werden mit den Zielwerten aus dem StEP Zentren 2030 abgeglichen (vgl. Kapitel 1.3). Anschließend werden Rückschlüsse auf Bedarfe und Überangebote gezogen. Die Betrachtung des Einzelhandelsbesatzes und Branchenmixes für das Schultheiss Quartier wird gesondert vorgenommen. In einem weiteren Schritt werden sogenannte Frequenzbringer-Funktionen für die Turmstraße analysiert. Als frequenzbringend gelten solche Nutzungen, die eine (über-)regionale Strahlkraft besitzen und zu einer Steigerung der Besucher*innenzahlen im Geschäftszentrum über die lokale Bevölkerung hinaus beitragen.

Der zweite Teil des Kapitels wirft einen Blick in die Vergangenheit und zeigt die Entwicklung der Turmstraße im Zeitverlauf von 2013 bis 2020 auf. Aus dem Vergleich der Daten werden lokalspezifische Trends für die Turmstraße abgeleitet.

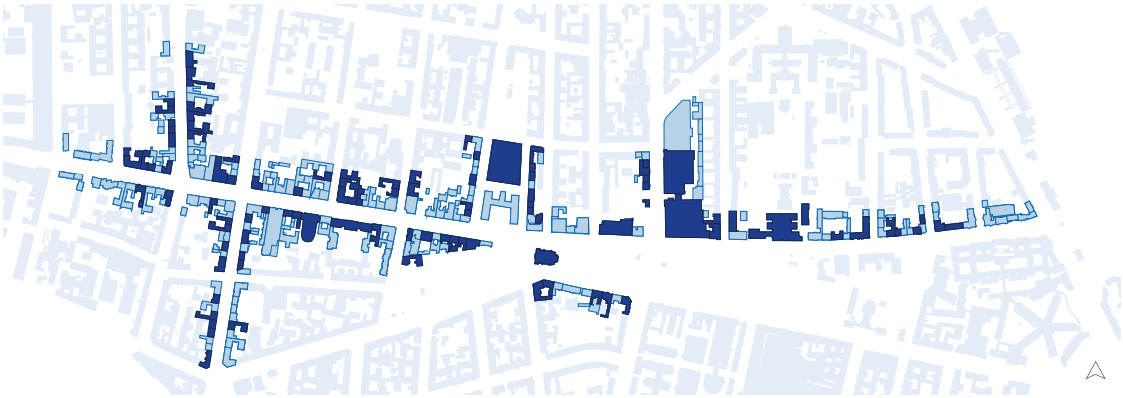
3.1 ERDGESCHOSSNUTZUNGEN



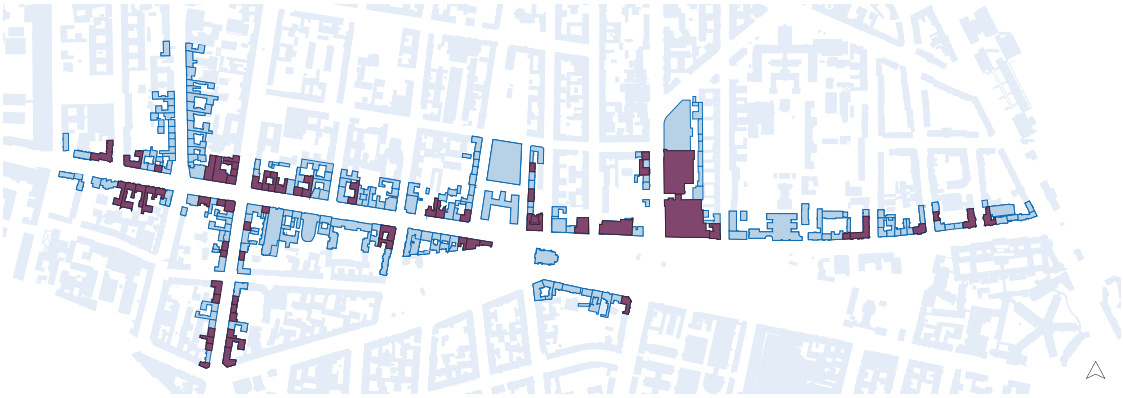
Anteilige Erdgeschossnutzungen im Geschäftszentrum im Jahr 2020

Im Jahr 2020 zählte der Zentrumsbereich des Fördergebietes insgesamt 624 Erdgeschosseinheiten. Der Erhebungssystematik entsprechend zeigt die Grafik oben die Erdgeschossnutzungen prozentual, geordnet nach folgenden Funktionen: Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastgewerbe, Handwerk, Kunst und Kultur und Bildung, öffentliche Verwaltung, Wohnen, Leerstand und Sonstiges. Die vier meist vorhandenen Funktionen sind darüber hinaus auf den Karten rechts räumlich verortet. Es zeigt sich, dass die Funktionen Einzelhandel, Dienstleistung und Gastgewerbe mit 29%, 26% und 23% relativ und räumlich ausgewogen am Standort vorhanden sind. Der Zuwachs im Bereich des Einzelhandels ist vor allem auf die Eröffnung des Schultheiss Quartiers im Jahr 2018 zurückzuführen. Die Funktionen Kunst, Kultur und Bildung (3%), Wohnen (4%) sowie Handwerk und öffentliche Verwaltung (jeweils <1%) sind dagegen am Standort wenig vertreten. Die Wohnfunktion in den Erdgeschossen ist zumeist in den angrenzenden Seitenstraßen, aber kaum auf der Turmstraße selbst zu verorten. Mit 13% ist die Leerstandsquote am Standort relativ hoch; die Verortung der leerstehenden Gewerbeeinheiten auf der Karte rechts, zeigt die räumliche Konzentration des Leerstandes im westlichen Teil der Turmstraße sowie in der Beusselstraße. Im Kernbereich der Turmstraße rund um die U-Bahnhöfe sind weniger leerstehende Gewerbeeinheiten vorzufinden.

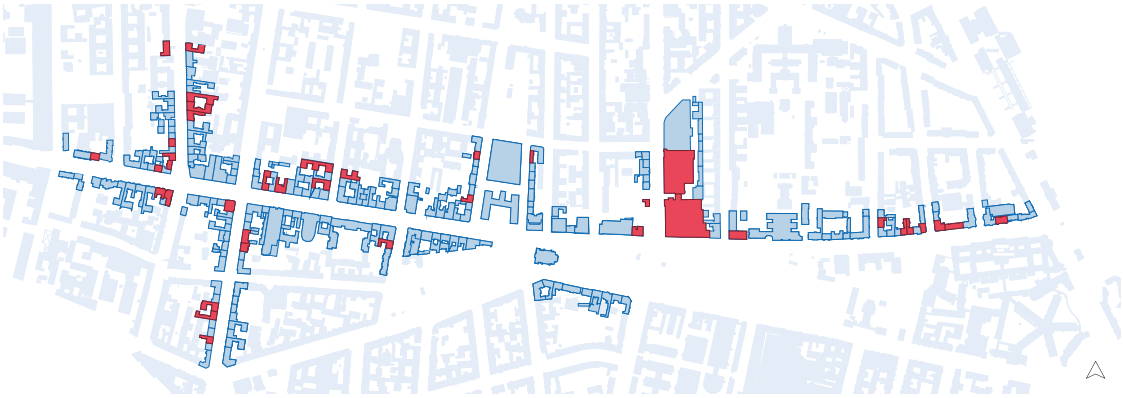
Erdgeschossnutzungen des Einzelhandels 2020



Erdgeschossnutzungen der Dienstleistungen 2020



Erdgeschossnutzungen des Gastgewerbes 2020



Leerstehende Erdgeschosse 2020

3.2 EINZELHANDEL

Die Dorotheenstädtische Buchhandlung auf der Turmstraße

Der stationäre Einzelhandel wird in einer Feinabstufung in einzelne Waren- und Angebotsgruppen sowie nach Bedarf und Zentrenrelevanz eingeordnet (vgl. Erhebungssystematik im digitalen Anhang).
Der Einzelhandel entlang der Turmstraße zeichnet sich (mit Stand Januar 2020) durch einen hohen Anteil an Geschäften des täglichen Bedarfs aus. Von Bäckereien über ein diverses Angebot an Supermärkten und Vollsortimentern bis hin zu Spezialitätengeschäften und Spätkaufs bietet das Geschäftszentrum ein breites Angebot an Nahversorgungsmöglichkeiten. Insgesamt sind die Geschäfte des Einzelhandels entlang der Turmstraße durch ein niedriges bis mittleres Preisniveau gekennzeichnet. Die Bekleidungs- und Schuhgeschäfte, die größtenteils von Filialisten geführt werden, sind überwiegend im Schultheiss Quartier angesiedelt. Der Abgleich mit den Vorgaben aus dem StEP Zentren für ein Stadtteilzentrum macht deutlich, dass es an höherpreisigen Bekleidungs- und Schuhgeschäften fehlt, die ein Sortiment mit gehobener Qualität anbieten. Der inhaber*innengeführte Einzelhandel ist zwar im Geschäftszentrum Turmstraße mit 54% zu großem Anteil vorhanden, in den letzten Jahren jedoch deutlich zurückgegangen.

Am meisten vorhandene Einzelhandelssortimente

22 Damen-, Herren-, Kinder-, Jugend- & Babybekleidungsgeschäfte

17 Supermärkte & Vollsortimenter

16 Bäckereien & Konditoreien

13 Spezialitätengeschäfte (Tee, Wein, Spirituosen, Süßwaren, Käse, Tabak)

12 Spätis

Ranking der häufigsten Einzelhandelssortimente nach absoluter Anzahl im Jahr 2020

Abgleich mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2030

Anhand der Orientierungswerte für den Zentrentyp „Stadtteilzentren“

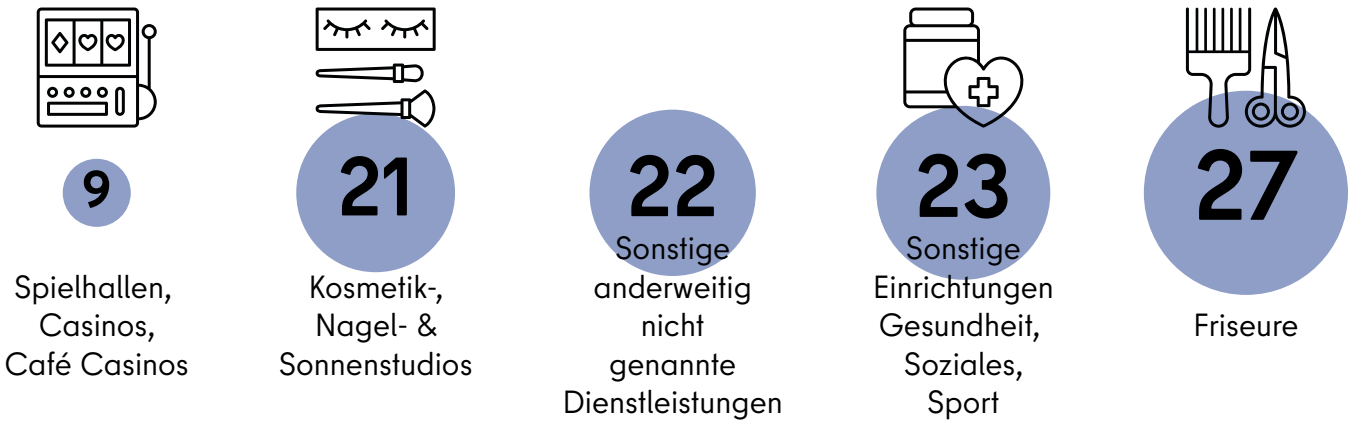
- ✓ Zentrenrelevanter Branchenmix
- ✓ Niedriges und mittleres Angebotsniveau
- ✓ Anteil Nahrungs- und Genussmittel
- ✗ Anteil Bekleidung (< 20%)

3.3 DIENSTLEISTUNGEN

Dienstleistungen werden in verschiedene Kategorien eingeteilt: Banken, Versicherungen und Immobilien, Freie Berufe, Reparatur und Vermietung, Gesundheit, Soziales und Sport, Schönheit und Pflege, Sonstige Dienstleistungen und Vergnügungsstätten (vgl. Erhebungssystematik im digitalen Anhang). Das Geschäftszentrum Turmstraße bietet ein differenziertes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistungen. Vor allem Dienstleistungen rund um Gesundheit, Soziales und Sport sind umfangreich vertreten. Darüber hinaus ist die Geschäftsstraße durch Dienstleistungen im Bereich Schönheit und Pflege gekennzeichnet sowie durch Spielhallen und Wettbüros. Friseure, Barbershops und Nagelstudios sind in einem Überangebot vorhanden, wohingegen Finanzdienstleistungen, wie Banken und Versicherungen eher unterrepräsentiert sind. Es gibt derzeit entlang der Turmstraße nur drei Bankfilialen, die alle in der Nähe der U-Bahnstation Turmstraße angesiedelt sind (eine davon im Schultheiss Quartier).

Typische Dienstleistungsbetriebe entlang der Turmstraße

Am meisten vorhandene Dienstleistungssortimente:



Ranking der häufigsten Dienstleistungssortimente nach absoluter Anzahl im Jahr 2020

Abgleich mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2030

Anhand der Orientierungswerte für den Zentrentyp „Stadtteilzentren“

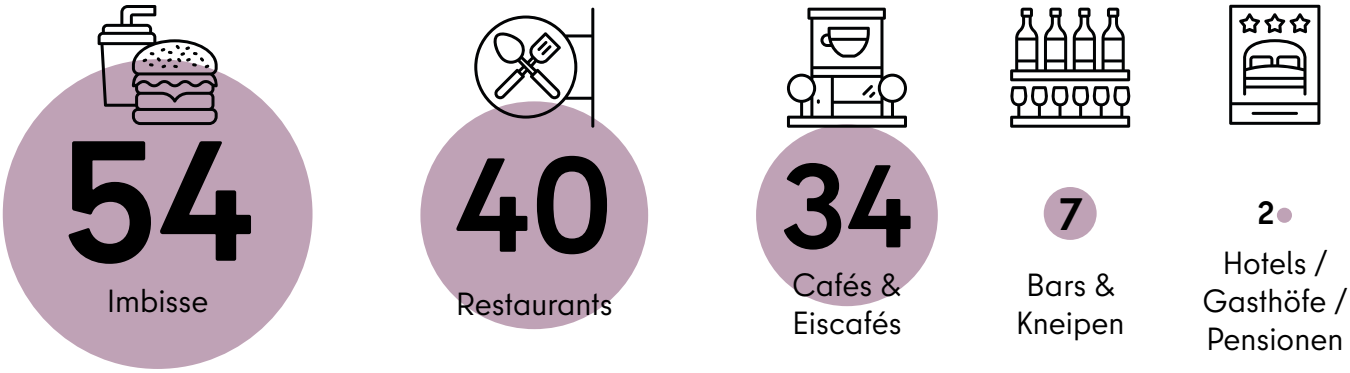
- ✓ Gesundheitsdienstleistungen
- ✓ Differenziertes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistungen
- ✗ Finanzdienstleistungen (Filialen)

3.4 GASTGEWERBE

Der Imbiss und Treffpunkt Boğaziçi auf der Turmstraße

Das Gastgewerbe wird unterschieden in Gastronomie (Restaurants, Bars und Kneipen, Cafés, Imbisse) und Beherbergung (Hotels, Hostels, Ferienwohnungen). Beherbergungsangebote gibt es im Geschäftszentrum Turmstraße nur wenige, diese liegen häufig eher in den ruhigeren Seitenstraßen in Moabit. Das gastronomische Angebot entlang der Turmstraße ist vielseitig und bietet eine breite internationale kulinarische Auswahl. Auf der Turmstraße selbst überwiegen vor allem Imbisse im niedrigen bis mittleren Preissegment. Cafés und Restaurants sind etwas weniger auf der Turmstraße vertreten und vor allem in den Seitenstraßen angesiedelt, die teilweise eine höhere Aufenthaltsqualität für Außengastronomien bieten. Imbisse, Restaurants und Cafés mit einem höheren Preisniveau sind vereinzelt im Geschäftszentrum zu finden. In der Arminiusmarkthalle sind konzentriert höherpreisige gastronomische Angebote platziert.

Am meisten vorhandene Gastgewerbesortimente:



Ranking der häufigsten Gastgewerbesortimente nach absoluter Anzahl im Jahr 2020

Abgleich mit dem Stadtentwicklungsplan Zentren 2030

Anhand der Orientierungswerte für den Zentrentyp „Stadtteilzentren“

✓ Restaurants, Cafés, Bistros

3.5 KUNST, KULTUR & BILDUNG

Einrichtungen im Bereich Kunst, Kultur und Bildung sind im Geschäftszentrum Turmstraße eher gering vertreten. Vor allem Kunst- und Kultureinrichtungen sind unterrepräsentiert. Über das Geschäftszentrum hinaus sind in Moabit vergleichsweise wenige kulturelle Einrichtungen zu finden. Es fehlt vor allem an kulturellen Angeboten und Institutionen, die eine berlinweite Strahlkraft aufweisen. Die Bildungseinrichtungen entlang der Turmstraße sind vielfältig und reichen von der Volkshochschule und dem Berlin Kolleg über die Musikschule „Fanny Hensel“ bis hin zu einigen Kitaeinrichtungen und Fahrschulen.

Brüder-Grimm-Haus Turmstraße 75

3.6 HANDWERK

Im Geschäftszentrum Turmstraße sind Anfang 2020 nur noch drei Handwerksbetriebe vorzufinden. So ist auch in Moabit der in den vergangenen Jahren zu verzeichnende bundesweite Trend wahrzunehmen, dass immer mehr Handwerksbetriebe die inneren Stadtbereiche verlassen. Allgemeine Gründe des Wegzugs des Handwerks aus den Innenstädten sind laut Zentralverband des deutschen Handwerks unter anderem Verdrängung, Entmischung, Flächenknappheit, Immobilienpreissteigerungen und wachsende Auflagen.

Kaum im Geschäftszentrum zu finden: Handwerksbetriebe

3.7 ÖFFENTLICHE VERWALTUNG

Öffentliche Verwaltungen, die im Geschäftszentrum Turmstraße liegen, sind das Rathaus Tiergarten inklusive des Bürgeramtes Tiergarten. Ebenfalls auf der Turmstraße befindet sich das Amtsgericht Tiergarten, das allerdings nicht in die Förderkulisse des Geschäftszentrums Turmstraße aufgenommen wurde.

Rathaus Tiergarten

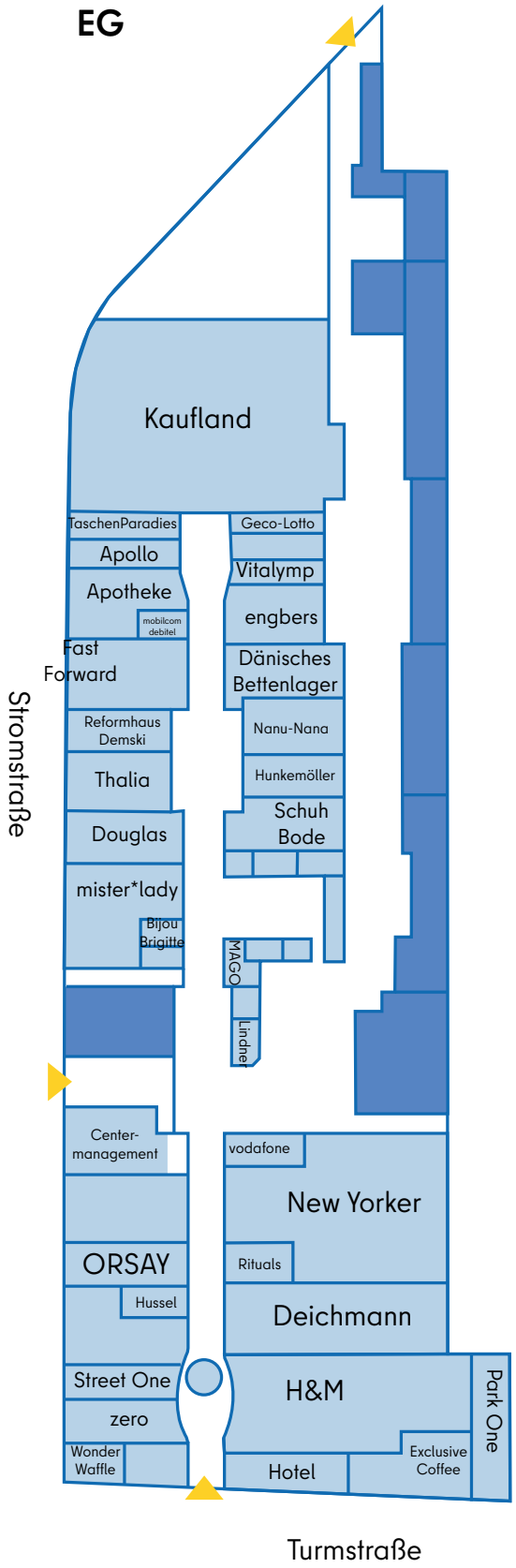
3.8 DETAILBETRACHTUNG SCHULTHEISS QUARTIER

Im Jahr 2018 eröffnete auf dem ehemaligen Gelände der Schultheiss Brauerei das Shoppingcenter Schultheiss Quartier. Entwickelt und betrieben wird das Schultheiss Quartier von der HGHI-Holding, die in Berlin mehrere Shoppingcenter, wie beispielsweise die Mall of Berlin, betreibt. Nicht nur der Name, sondern auch die Architektur des Komplexes mit der gelben Backstein-Fassade orientieren sich am historischen Vorbild des Brauereikomplexes. Mit der Entwicklung des Hauptgebäudes zum Shoppingcenter wurde primär Raum für Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie bereitgestellt. Die Remisen im hinteren Teil des Gebäudekomplexes wurden für die primäre Büro- und Gewerbenutzung saniert. Das Shoppingcenter weist eine Verkaufsfläche von ca. 30.000 qm auf. Inzwischen wurde das erste Obergeschoss des Shoppingcenters zu Büro- und Gewerbeflächen umgebaut, was zu einer erheblichen Reduktion der Bruttoverkaufsfläche für den Einzelhandel geführt hat.

Mit dem Schultheiss Quartier hat sich das Angebot am Standort vor allem im Bereich des Einzelhandels erweitert. Dabei haben sich im Shoppingcenter vor allem Filialisten wie H&M, Hunkemöller, Orsay und Butter Linder an den Standort angesiedelt. Schwerpunkt der vorhandenen Geschäfte liegt in der Bekleidungsbranche, deren Angebot zuvor am Standort den Richtlinien des StEP Zentrums entsprechend unterrepräsentiert war. Mit Kaufland hat im Shoppingcenter ein weiterer großer Nahversorger Einzug gehalten, der das Angebot in der Turmstraße im Lebensmittelbereich ergänzt. Nicht so ausgeprägt ist im Schultheiss Quartier das gastronomische Angebot; der einstige Foodcorner im 1. OG ist den Umbauten hin zu Büro- und Gewerbeflächen gewichen. Mit dem Meininger Hotel entstand direkt im Gebäudekomplex ein Hotelbetrieb.

Mit der Eröffnung des Schultheiss Quartiers sind lediglich zwei Gewerbeeinheiten (Reformhaus Demski und Apollo Optik) von der Turmstraße in das Einkaufszentrum umgesiedelt. Seit 2018 konnte die Gewerbeeinheiten im Schultheiss Quartier zu keinem Zeitpunkt voll vermietet werden; auch heute stehen viele der Gewerbeeinheiten im Schultheiss Quartier leer. Die im Rahmen der Imageanalyse 2017 vielfach geäußerten Befürchtungen der Befragten, dass sich das Schultheiss Quartier bezüglich Abwanderung und Konkurrenz negativ auf die traditionelle Geschäftsstraße auswirken könnte, können nach drei Jahren Existenz des Shoppingcenters am Standort nicht bestätigt werden.

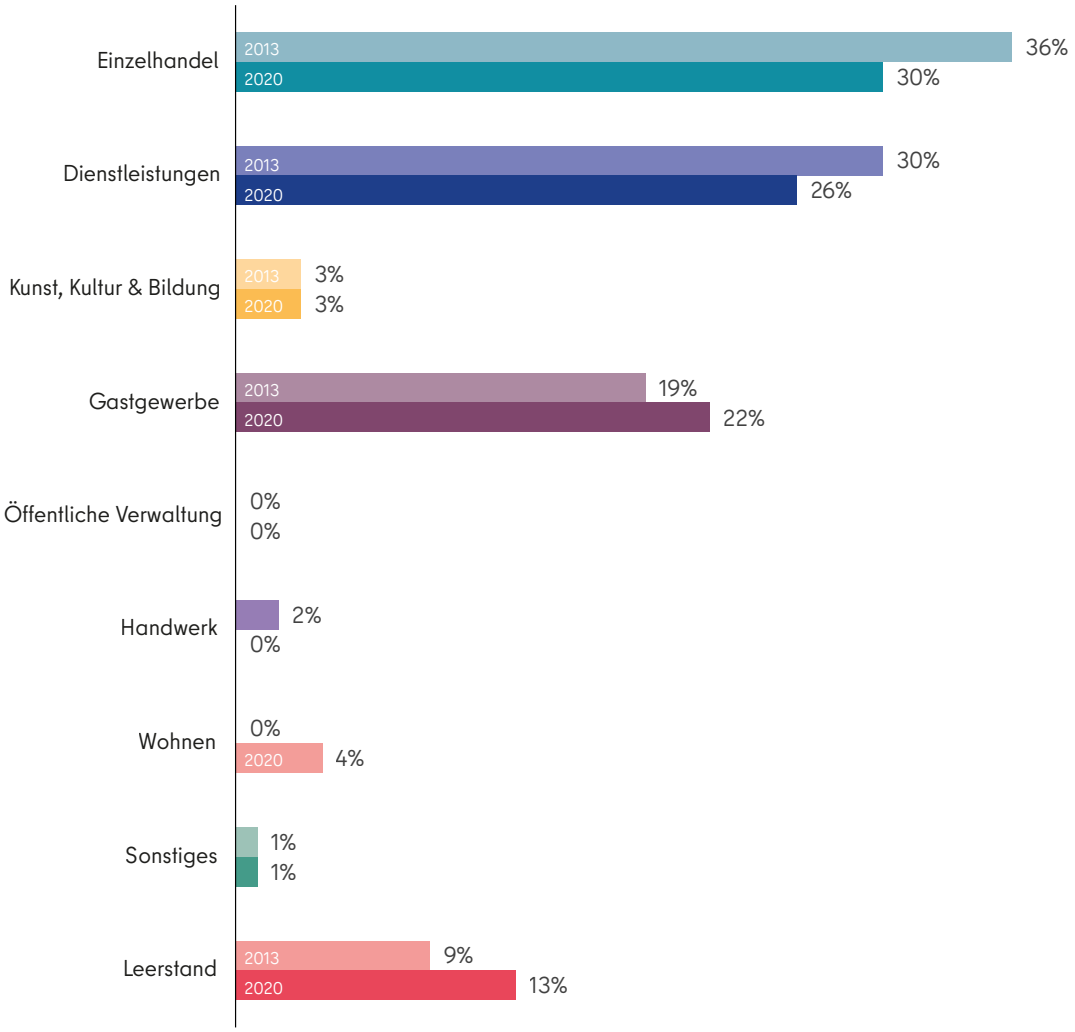
Schultheiss Quartier in der alten Schultheiss Brauerei Turmstraße Ecke Stromstraße



Lageplan Schultheiss Quartier; Stand: September 2021

3.9 ENTWICKLUNGEN IN DER TURMSTRASSE 2013 - 2020

Nach der Einrichtung eines Geschäftsstraßenmanagements wurde – wie bereits beschrieben – jährlich seit 2013 ein Bestandsmonitoring der Ladengeschäfte im Geschäftszentrum Turmstraße durchgeführt (vgl. Kapitel 3.1 Erdgeschossnutzungen). Im Rahmen der Fortschreibung des Geschäftsstraßenkonzeptes wird nun ein Fazit auf Grundlage der Gegenüberstellung der Jahre 2013 und 2020 gezogen. Für den Jahresvergleich werden Prozentwerte herangezogen, da die Anzahl der erhobenen Gewerbeeinheiten über die Jahre zugenommen hat (Fördergebietserweiterung im Jahr 2015 mit ca. 40 Gewerbeeinheiten und Eröffnung des Schultheiss Quartiers im Jahre 2018). Die Trends werden innerhalb der Kategorien Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastgewerbe, Handwerk, Kunst, Kultur und Bildung, Wohnen und Leerstand (siehe Erhebungssystematik im digitalen Anhang) auf der folgenden Seite dargestellt.



Vergleich der relativen Verteilung der Nutzungskategorien der Jahre 2013 - 2020

3.10 TRENDS FÜR DIE TURMSTRASSE

Im Folgenden werden die wichtigsten Trends, die sich in den letzten Jahren im Geschäftszentrum Turmstraße entwickelt haben, nach den Nutzungskategorien Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastgewerbe sowie Branchen dargestellt. Es besteht an dieser Stelle kein Anspruch auf Vollständigkeit, die ausführlichen Analyseergebnisse sind dem digitalen Anhang zu entnehmen.

EINZELHANDEL

- ↗ **Nahrungs- und Genussmittel**
  - ↗ Supermärkte und Vollsortimenter
  - ↗ Spätis
  - ↘ Bäckereien, Konditoreien
- ↗ **Bekleidung**
  - ↗ Damen-, Herren-, Kinder-, Jugend- und Baby-Bekleidung (insbesondere durch das Schultheiss Quartier)
  - ↗ Schuh- und Lederwaren (insbesondere durch das Schultheiss Quartier)
- ↘ **Inhabergeführter Einzelhandel**
- ↗ **Filialisten national/international**

DIENSTLEISTUNGEN

- ↗ **Schönheit und Pflege**
  - ↗ Kosmetik-, Nagel- und Sonnenstudios
  - ↗ Friseure (inkl. Barbershops)

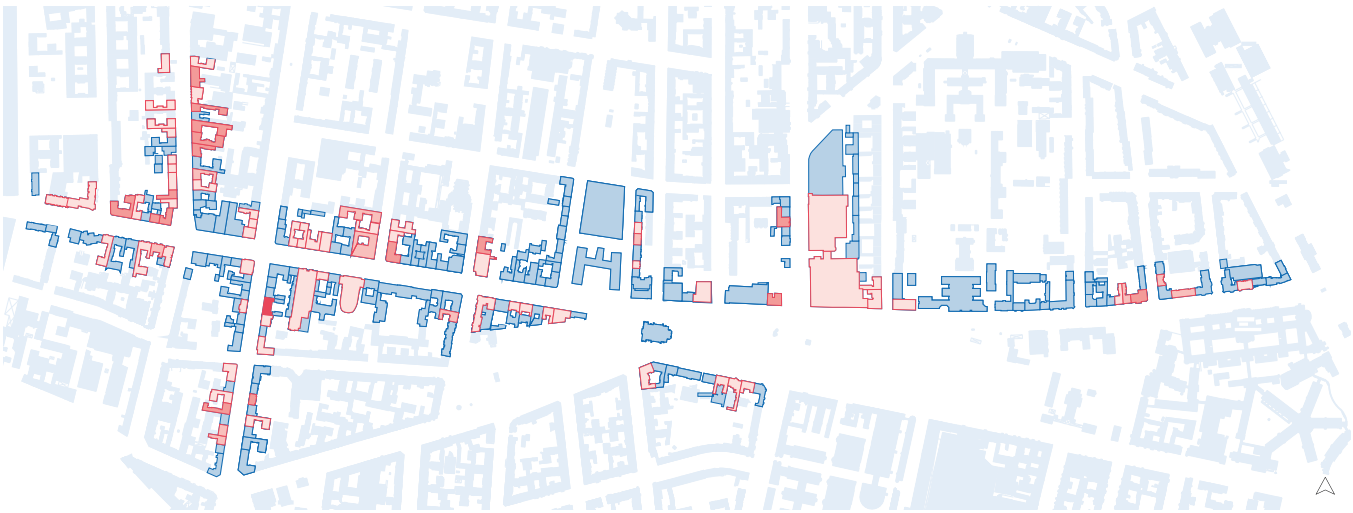
GASTGEWERBE

- ↗ **Gastronomie**
  - ↗ Restaurants
  - ↗ Imbisse
  - ↗ Cafés, Eiscafés

Vergleich 2013-2020

- ↗ Zunahme
- ↘ Abnahme

3.11 SICHTBARER STRUKTURWANDEL IN DER TURMSTRASSE



Leerstehende Ladeneinheiten nach Jahresdauer in der Turmstraße 2013 - 2020

- 1 - 2 Jahre
- 3 - 4 Jahre
- 5 - 6 Jahre
- 7 - 8 Jahre

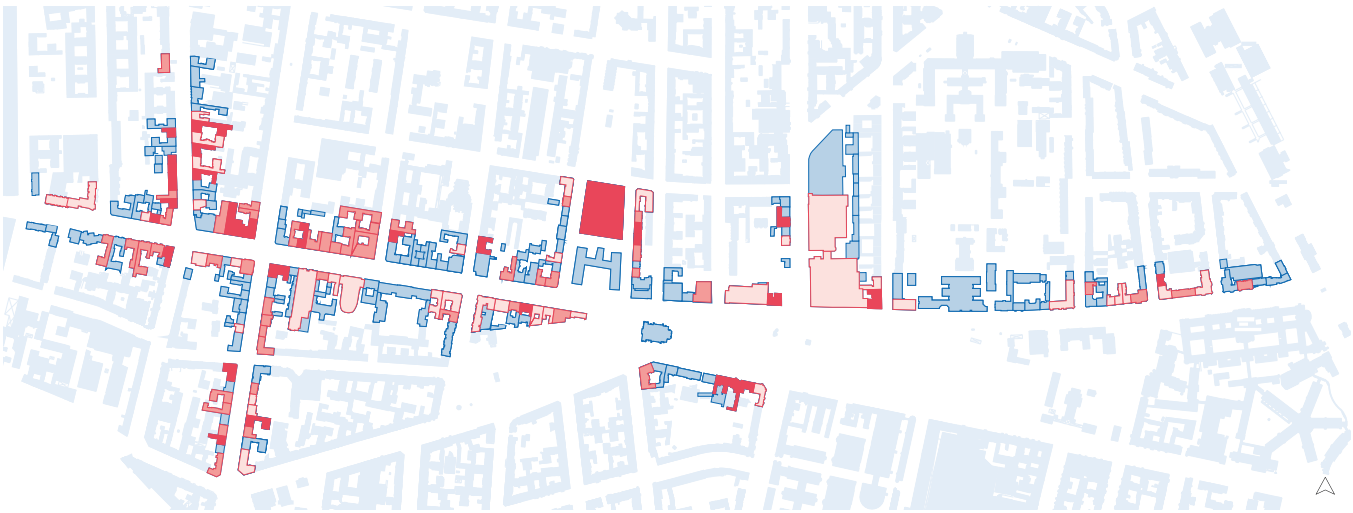
LEERSTAND

Die zunehmende Anzahl an leerstehenden Gewerbeeinheiten ist als ein Ausdruck von strukturellen Veränderungen an Einzelhandelsstandorten zu bewerten, verbunden mit der Gefahr von Trading-Down-Effekten. Mit diesem Begriff werden schleichende Abwärtsentwicklungen in Stadtzentren bezeichnet, zu denen unter anderem der zunehmende innerstädtische Gewerbeleerstand zählt. Diese Entwicklungen führen zu einer Verschlechterung der Versorgungsfunktion von Bewohner*innen, tragen zu einem weniger attraktiven Erscheinungsbild des Stadtbildes und gleichzeitig zu einem Imageverlust bei.

Im Jahr 2020 wies die Turmstraße eine Leerstandsquote von 13% (mit 84 leerstehenden von insgesamt 624 Gewerbeeinheiten) aus. Über die Jahre – hier seit 2015 – ist eine zunehmende Leerstandsquote auszumachen. So lag 2015 die Leerstandsquote noch bei 6%. Einen wesentlichen Anstieg der Leerstandsquote von 8% auf 11% ist zwischen den Jahren 2018 und 2019 zu beobachten. Dabei kann festgestellt werden, dass der hohe Zuwachs an leerstehenden Gewerbeeinheiten vor allem auf Leerstände im Schultheiss Quartier zurückzuführen ist. Die Gewerbeeinheiten wurden im Jahr 2019 bei der Bestandserhebung erstmalig berücksichtigt. Zu diesem Zeitpunkt standen fast ein Drittel der Gewerbeeinheiten des Shoppingcenters leer.

Die obige Karte verortet die leerstehenden Gewerbeeinheiten in der Turmstraße für die Jahre 2013 bis 2020. Dabei wird differenziert, wie lange die jeweiligen Gewerbeeinheiten leer standen. Es gilt: je dunkler das rot, desto länger ist/war die Gewerbeeinheit leerstehend. Insbesondere langanhaltender Leerstand führt zu stärkeren Problemen bei der Neuvermietung, da die Gewerbeeinheiten auf lange Zeit nicht instandgesetzt wurden und so verstärkte Sanierungsmaßnahmen und damit größere Investitionen mit einer Neuvermietung verbunden sein können.

Der Blick auf die Karte zeigt ein Ost-West-Gefälle am Standort. Insbesondere im westlichen Teil der Turmstraße, der Beusselstraße und der Gotzkowskystraße zeigt sich vermehrt langanhaltender Gewerbeleerstand.



Fluktuation über die Jahre 2013 - 2020

- in 1 Jahr
- in 2 - 3 Jahren
- in 4 - 5 Jahren

FLUKTUATION

Mit dem Begriff Fluktuation werden Veränderungen im Handelsbesatz innerhalb einer Gewerbeeinheit im Laufe eines Jahres bezeichnet. Dies umfasst sowohl den Wechsel eines Betriebes innerhalb einer Branche (bspw. ein Spätkauf wird durch einen anderen Spätkauf ersetzt), zwischen zwei Branchen (bspw. ein Bekleidungsgeschäft wird zu einem Bäcker) als auch den Wechsel zwischen zwei Funktionen (Apotheke wird zu einem Nagelstudio). Die zunehmende Fluktuation an einem Standort ist ebenfalls Ausdruck der sogenannten Trading-Down-Effekte (vgl. Leerstand) und zeigt, dass der Standort für viele Gewerbe keine wirtschaftliche Stabilität bietet. Die Fluktuationen lassen unterschiedliche Schlussfolgerungen zu, so dass hier keine Allgemeinaussage getroffen werden kann. Eindeutig ist jedoch, dass bei einem hohen Wechsel innerhalb einer Gewerbeeinheit der Standort an sich keine Stabilität erhalten kann.
Die obige Karte zeigt Gewerbe mit Veränderungen (Fluktuation) in der Turmstraße für die Jahre 2013 bis 2020. Es gilt: Je dunkler das Rot, desto häufiger gab es in diesem Zeitraum einen Wechsel innerhalb eines Gewerbes. Wechsel innerhalb von Gewerbeeinheiten sind in der Turmstraße überall vorgekommen, allerdings sind im westlichen Teil der Turmstraße – ähnlich wie der Leerstand – solche wesentlich häufiger aufgetreten als im östlichen Teil.
Betrachtet man die Änderungen des Handelsbesatzes im Zeitraum von 2013 bis 2020 am Standort qualitativ, können folgende Trends für die Turmstraße festgehalten werden:

- Neue soziale Einrichtungen am Standort sind häufig in zuvor leerstehende Gewerbeeinheiten eingezogen.
- Die Fluktuation hat zu einer Zunahme an Imbissen und Cafés geführt, die häufig Restaurants ersetzt haben.
- Spätverkäufe sind vermehrt in den letzten Jahren an den Standort gezogen, zentrenrelevante Betriebe wie Bäckereien haben den Standort hingegen verlassen.
- Eine deutliche Zunahme an Kosmetik-Dienstleistungen ist zu beobachten.
- Seit 2018 werden Friseure vermehrt durch Barbershops ersetzt.
- Eine deutliche Abnahme von innerstädtischen Handwerksbetreiben ist zu verzeichnen.

3.12 FREQUENZBRINGER

Neben dem stationären Einzelhandel, den einzelhandelsnahen Dienstleistungen und der Gastronomie haben die Geschäftszentren bzw. Stadtteilzentren in Berlin noch sog. „Sekundärfunktionen“, die die Menschen in die Zentren ziehen. Für Moabit können neben der Nahversorgung auch die gesundheitliche Versorgung, das kulturelle Angebot sowie öffentliche Grün- und Spielflächen als Frequenzbringer identifiziert werden. Der Betrachtungsradius dieser Frequenzbringer variiert in der Analyse, da sie abhängig von der Art (wie soziale und kulturelle Angebote) i.d.R. nicht im Zentrumskern angesiedelt, sondern auch in den umliegenden Wohn- und Mischgebieten anzutreffen sind.

NAHVERSORGUNG

Das Geschäftszentrum Turmstraße versorgt die Bewohner*innen und Besucher*innen in Moabit mit einem großen Angebot an Geschäften des täglichen Bedarfs, so auch die Funktion als Stadtteilzentrum. Dabei ist die Bandbreite an Angeboten von Lebensmitteldiscountern (z.B. Penny, Norma) und Lebensmittelvollsortimentern (z.B. Rewe), über internationale Filialisten (z.B. eurogida, go asia) und inhaber*innengeführte Lebensmittelgeschäfte (z.B. turk grocery store, Esen Supermarket) bis hin zu Biosupermärkten (z.B. Bio-Company, Alnatura) sehr groß. Ergänzt wird dieses Angebot durch mehrere Drogeriemärkte (z.B. Rossmann, dm). Zudem bieten der regelmäßig stattfindende Ökowochenmarkt und die Arminiusmarkthalle regionale und nachhaltige Produkte an. Das Angebot der Nahversorgung spiegelt die vielfältige Bevölkerungsstruktur in Moabit wider. Für jede Bevölkerungsgruppe findet sich ein entsprechendes Angebot, von niedrigpreisig bis höherpreisig, von regional bis international. Aufgrund des vielfältigen und zahlreichen Angebotes kann das Geschäftszentrum Turmstraße als ein Nahversorgungszentrum angesehen werden. Dieses Ergebnis wird ebenfalls durch die Imageanalyse bestätigt, da ein Großteil (80%) der Befragten aufgrund von Geschäften des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Drogerien) in die Turmstraße kommen.

Frequenzbringer Nahversorgung

Frequenzbringer Gesundheit

GESUNDHEIT

Die gesundheitliche Versorgung im Geschäftszentrum Turmstraße ist durch eine große Vielfalt an Gesundheitseinrichtungen, -produkten und -dienstleistungen gekennzeichnet. Es besteht ein breites Angebot an fachärztlichen Praxen entlang der Turmstraße. Ebenso ist eine Vielzahl an therapeutischen Angeboten unterschiedlicher Fachrichtungen (Psycho-, Physio-, Ergotherapeut*innen, Logopäd*innen etc.) vorzufinden. Ergänzt wird dieses Angebot durch Apotheken und medizinische Fachgeschäfte (Sanitätshäuser, Optiker, Geschäfte für Hörgeräte etc.). Auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses Moabit, dem heutigen Gesundheits- und Sozialzentrums Moabit (GZSM), ist neben Dienstleistern aus dem Gesundheitsbereich auch das Landesamt für Gesundheit und Soziales angesiedelt. Darüber hinaus gibt es im Geschäftszentrum Turmstraße einige Angebote rund um Fitness und Wellness, die ebenfalls dem Sektor Gesundheit zugeordnet werden können. Das Geschäftszentrum Turmstraße kann als ein guter Standort für gesundheitliche Versorgung angesehen werden, daher gilt diese als ein wichtiger Frequenzbringer für die Turmstraße. Das Ergebnis der im Jahre 2017 durchgeführten Imageanalyse zeigt auf, dass das Angebot an Gesundheitsdienstleistungen für die Befragten als Zielort z.T. wichtiger sind, als die Angebote im Einzelhandelssektor.

- Fachärzt*innen
- Apotheken
- ergänzende medizinische Dienstleistungen
- Brillen & Augenoptik
- psychologische Versorgung & Beratungsstellen
- orthopädische & sonstige medizinische Artikel
- Pflegeeinrichtung
- Fitnessstudio

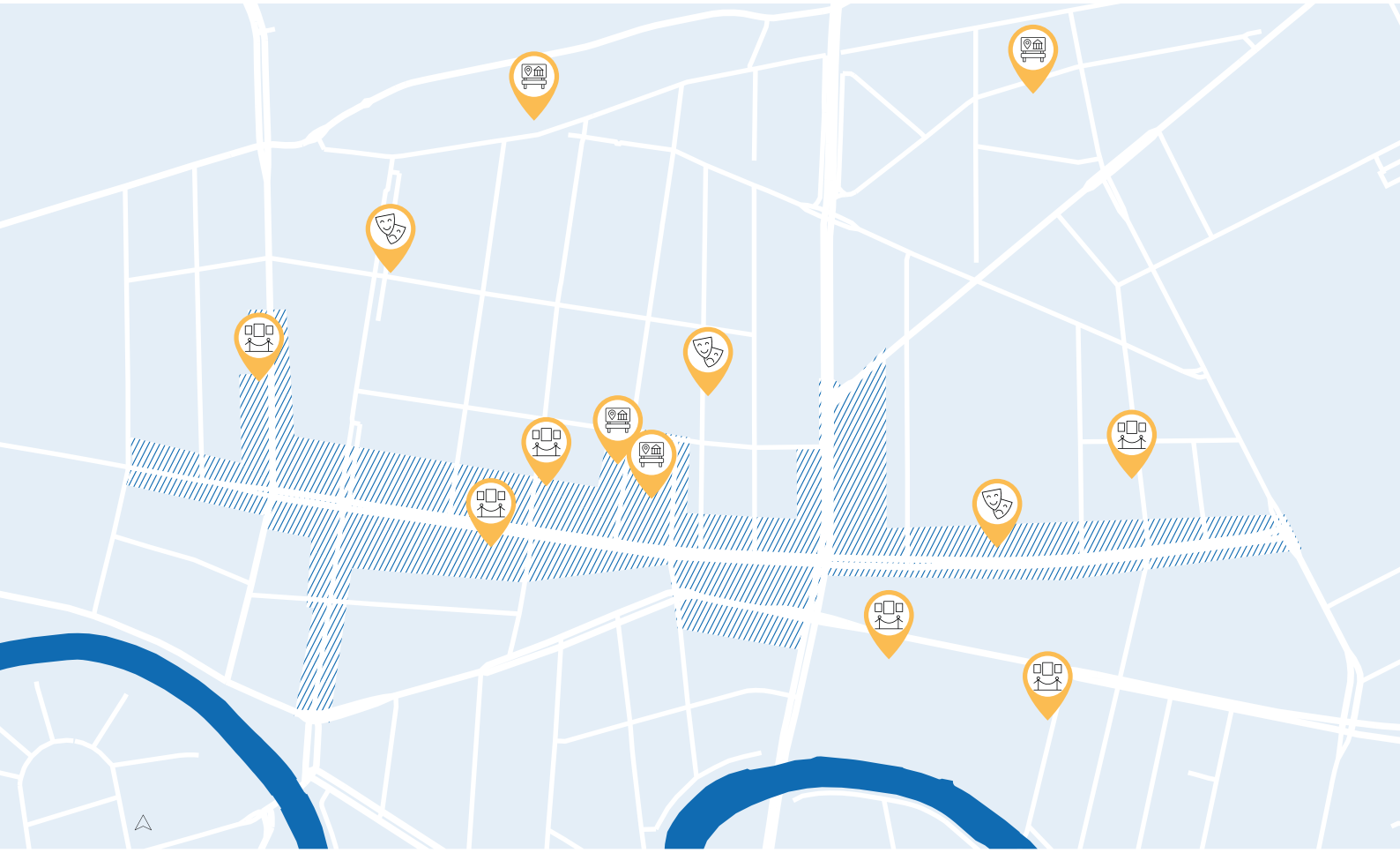
Frequenzbringer Öffentlicher Raum

BEGEGNUNGSORTE IM ÖFFENTLICHEN RAUM

Als Gütekriterium für ein Geschäfts- bzw. Stadtteilzentrum wird u.a. die Anzahl und die Qualität von Begegnungsräumen im öffentlichen Raum angesehen. Moabit ist u.a. durch den Kleinen Tiergarten, den Ottopark sowie den Fritz-Schloß-Park mit einigen öffentlichen Parkanlagen gut versorgt. Zudem verfügt Moabit über viele Spielplätze, die in den Wohngebieten im nördlichen und südlichen Bereich der Turmstraße angesiedelt sind. Die Grün-/Spielraumversorgung der westlichen und östlichen Bereiche Moabits weisen einige Lücken auf, sind jedoch weniger als Wohn-, sondern mehr als Gewerbe- und Industriegebiete ausgewiesen. Auch die öffentlichen Grünflächen entlang der Spree laden die Bewohner*innen und Besucher*innen Moabits zum Verweilen ein.

Spielplatz / Begegnungsraum

öffentliche Grünanlage



Frequenzbringer Kunst & Kultur

KUNST UND KULTUR

Berlin verfügt über eine breite Kulturlandschaft und weist eine Vielzahl an Museen, Galerien und Kunst- und Kulturstätten auf. Moabit ist trotz der zentralen Lage innerhalb Berlins mit nur wenigen kulturellen Angeboten mit berlinweiter Strahlkraft versorgt. Zu den kulturellen Anziehungsorten zählen das ZK/U (Zentrum für Kunst und Urbanistik) sowie das Brüder-Grimm-Haus in der Turmstraße 75. Darüber hinaus gibt es einige kleinere kulturelle Veranstaltungsorte wie Theater oder Galerien. Moabit verfügt nur über ein kleines Programmkino, das u.a. im Rahmen des Veranstaltungsortes Kulturfabrik Moabit geführt wird. Zusätzlich ist das „Kino für Moabit“ als Wanderkino an unterschiedlichen Orten auf der ganzen Moabiter Insel aktiv, ohne jedoch einen eigenen festen Standort mit entsprechender Ausstattung zur Verfügung zu haben. In Moabit sind viele künstlerische und kulturelle Vereine tätig, die jedoch über keine festen Räumlichkeiten für Veranstaltungen und Ausstellungen verfügen. Aufgrund des defizitären kulturellen Angebotes in Moabit wird Kunst und Kultur nicht als entscheidender Frequenzbringer für das Geschäftszentrum Turmstraße angesehen. Laut den Ergebnissen der Imageanalyse wird 2017 das kulturelle Angebot nur von 14% der Berliner*innen im Einzugsgebiet genutzt.

Theater

Kino

Galerie

sonstige kulturelle Einrichtung

nextbike

4

PROFILIERUNG

In diesem Kapitel wird das Profil des Geschäftszentrums Turmstraße als Fazit aus dem Ergebnis der vorangegangenen Analyse vorgestellt. Es werden zusammenfassend die Besonderheiten und Herausforderungen des Geschäftszentrums dargelegt, die für die Turmstraße spezifisch sind. Ganz im Sinne die Stärken zu stärken und die Schwächen zu minimieren, werden Leitlinien und Ziele abgeleitet, die zukünftig zu einer Steigerung der Attraktivität der Geschäftsstraße beitragen sollen. Diese Leitlinien und Ziele werden in Handlungsfelder überführt, um konkrete Maßnahmen in bestimmten Aktionsfeldern zu erarbeiten, die diese Ziele erreichen sollen (vgl. Kapitel 5).

4.1 QUALITÄTEN

Die folgenden Qualitäten und Herausforderungen sind für das Stadtteilzentrum Turmstraße bezeichnend.

Kiezkultur

Nähe zur Spree

Zentrale Lage / Anbindung an den ÖPNV

Wochenmarkt

Grünflächen

Arminiusmarkthalle

Multikulturalität

4.2 HERAUS-FORDERUNGEN

Das langfristige Ziel soll sein, die Qualitäten weiter auszubauen und die Herausforderungen zu minimieren.

Parken in der zweiten Reihe

Wenig Sitzmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität

Hohe Lärmimmissionen

Kaum Flächen für die Außengastronomie

Müll im öffentlichen Raum

Leerstand

„DIE TURMSTRASSE BLEIBT BUNT, LOKAL UND ZENTRAL.“

4.4 PROFILIERUNGSZIELE

SEKUNDÄRZIELE STÄRKEN

Für ein Geschäfts- bzw. Stadtteilzentrum zählen zu den Sekundärzielen die Funktionen, die neben dem stationären Einzelhandel weitere Besucher*innen in das Geschäftszentrum ziehen, wie beispielsweise gesundheitliche, soziale sowie kulturelle Angebote und Institutionen zu stärken.

RAUM FÜR NEUE KONZEPTE

Moabit bietet durch seine vielfältige Bevölkerungsstruktur und seine zentrale Lage innerhalb Berlins gute Voraussetzungen, um neue Ideen und Konzepte auszuprobieren und umzusetzen. Die vielen Gewerbeleerstände in den Erdgeschosszonen können den Raum für neue Ideen und Konzepte bieten. Dabei soll das Ziel verfolgt werden, den Branchenmix im Geschäftszentrum zu qualifizieren.

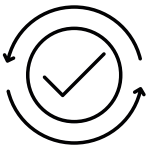
„STADT DER KURZEN WEGE“

Ganz im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ – einer fußläufigen Stadt – soll das Ziel verfolgt werden, die Aufenthaltsqualität im Geschäftszentrum sowie die Angebote des Alltags zu verbessern.

STÄRKUNG DER NETZWERKE

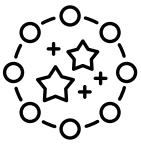
Die Moabiter Kieze werden durch ihre Bewohner*innen- und Akteur*innenstrukturen geprägt. Eben diese Prägung macht eine Besonderheit aus. Moabit und das Geschäftszentrum Turmstraße verfügen über eine Vielzahl an Netzwerken und lokalen Akteur*innen. Ziel muss es sein, diese vorhandenen lokalen Netzwerke und Akteur*innen weiter zu stärken und auszubauen.

4.5 HANDLUNGSFELDER



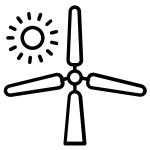
NEUE NUTZUNGS-KONZEPTE

Aufgrund des anhaltenden Strukturwandels und weiterer wandelnder äußeren Einflüsse (u.a. Digitalisierung, Veränderungen am Arbeitsplatz) müssen Nutzungskonzepte von Gewerbeimmobilien neu gedacht werden. Das Handlungsfeld „Neue Nutzungskonzepte“ umfasst alle Maßnahmen, die neue und flexible Nutzungsideen für beispielsweise Gewerbeleerstände und Gewerbeimmobilien fördert.



KLIMA-ANPASSUNG

Der Schutz des globalen Klimas ist in der Stadtentwicklung ein zentrales Leitziel. Klimaschutz hat zum Ziel, die Treibhausgase zu reduzieren und eine Anpassung an die Folgen des Klimawandels zu ermöglichen. Das Handlungsfeld „Klimaanpassung“ umfasst alle Maßnahmen, die das vorranginge Ziel verfolgen, das globale Klima zu schützen.



NETZWERKE & MARKETING

Zum Handlungsfeld „Marketing“ zählen all die Maßnahmen, die die Besonderheiten eines Stadtteilzentrums vermarkten und durch besondere Aktionen und Projekte auf die Geschäftsstraße aufmerksam machen.

ÖFFENTLICHER RAUM

Der öffentliche Raum (öffentliche Verkehrs- und Grünflächen) und dessen Aufenthaltsqualität tragen wesentlich dazu bei, wie ein Kiez oder ein Stadtteilzentrum von seinen Bewohner*innen und Besucher*innen bewertet wird. Alle Maßnahmen, die zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum beitragen, werden dem Handlungsfeld „Öffentlicher Raum“ zugeordnet.

UNSERE
SCHILDI!
OTTO-SPIELPLATZ

5

MASSNAHMEN & AUSBLICK

In diesem Kapitel werden die ausgearbeiteten Maßnahmen den Handlungsfeldern zugeordnet und in Kürze vorgestellt. Eine detaillierte Darstellung jeder einzelner Maßnahme ist dem digitalen Anhang zu entnehmen. Im letzten Teil des Kapitels werden ein Ausblick und Empfehlungen für die weitere Umsetzung des Konzeptes getroffen.

5.1 HANDLUNGSFELD 1: NEUE NUTZUNGSKONZEPTE

VORBEREITENDE MASSNAHME: QUALITATIVE LEERSTANDSERHEBUNG UND ANALYSE VON POTENZIALFLÄCHEN FÜR EIN LEERSTANDSMANAGEMENT

AUSGANGSSITUATION:

Leerstehende Gewerbeeinheiten sind eine große Herausforderung für das Geschäftszentrum Turmstraße. Im Januar 2020 standen 13% der Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss leer; eine Zunahme des Leerstandes durch die langfristigen Auswirkungen der Coronapandemie wird erwartet. Für die Ermittlung von Handlungsansätzen wie ein Leerstandsmanagement oder die Etablierung neuer Nutzungsmodelle ist die qualitative Erhebung des aktuellen Leerstandes im Gebiet erforderlich.

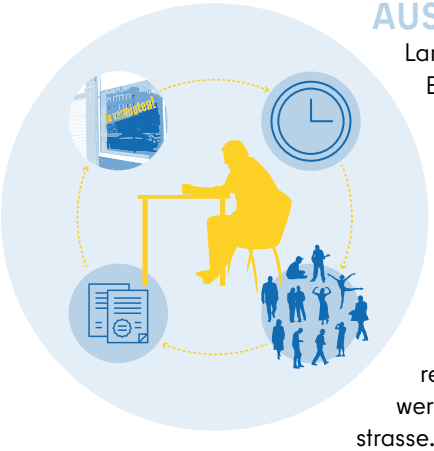
BESCHREIBUNG DER MASSNAHME:

Ein aktives Leerstandsmanagement umfasst neben der Ansprache von Immobilieneigentümer*innen und ansiedlungsinteressierten Gewerbetreibenden, Gastronom*innen und Dienstleister*innen auch die Förderung von neuen Nutzungskonzepten und Arbeitsmodellen am Standort. Hierzu sollen die leerstehenden Gewerbeeinheiten auf ihre Potenziale für diverse Nutzungskonzepte untersucht werden, um die Grundlage für die weiteren Maßnahmen zu schaffen und innovative Ansätze am Standort zu fördern.

ZIELE:

- Analyse von Potenzialflächen für das Leerstandsmanagement/neue Nutzungskonzepte
- Qualifizierung des Branchenmixes

LEERSTANDS- BZW. TRANSFORMATIONSMANAGEMENT



AUSGANGSSITUATION:

Langanhaltende Leerstände oder Fluktuation tragen maßgeblich zu Trading-Down-Effekten bei. Daher ist es wichtig eine Umnutzung oder Aktivierung dieser leerstehenden Immobilien proaktiv in den Fokus zu rücken. Darüber hinaus wird als Folge der Pandemie mit einer weiteren Zunahme des Leerstandes gerechnet.

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME:

Es soll ein Leerstands- bzw. Transformationsmanagement für das Geschäftszentrum Turmstraße aufgebaut werden. Bisher verfügte das Geschäftsstraßenmanagement über ein Register mit Adressen und ungefähren Größen der leerstehenden Immobilien, die an Interessierte weitergegeben werden. Dieses Register soll weiter ausgebaut und digital auf der Webseite turmstrasse.de zur Verfügung gestellt werden. Durch weitere Maßnahmen wie Standorttouren oder Standortbroschüre soll der Standort proaktiv und zielgruppengerecht Verbreitung finden.

ZIELE:

- Qualifizierung des Branchenmixes
- Antworten auf die Folgen der Pandemie
- Innovation für den Standort
- Neue Nutzer*innengruppen für den Standort

FÖRDERUNG VON NEW WORK MODELLEN

AUSGANGSSITUATION:

Bereits seit einigen Jahren zeichnet sich auch in Deutschland der Trend neuer Arbeitskonzepte, der sog. „New Work“ Modelle, ab. „New Work“ ist u.a. durch hohe Flexibilität in den Bereichen Arbeitszeit und Arbeitsort gekennzeichnet. Gerade als Folge der Pandemie hat sich gezeigt, dass Arbeit nicht zwingend im Büro stattfinden muss. Einige Arbeitnehmer*innen haben die mobile Arbeitsweise zu schätzen gelernt, z.B. im Hinblick auf Zeit- und Kosteneinsparung von Fahrtwegen. Co-WorkingRäume in der Nähe des Wohnortes gewinnen daher zunehmend an Beliebtheit. Darüber hinaus fördern sie den Zuzug von neuen Zielgruppen in das Gebiet.

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME:

Ganz im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“, könnte es zu einer stärkeren Nachfrage nach Co-Working-Flächen in Moabit kommen. Es ist dabei zu prüfen, welche Leerstände sich hierfür eignen, um den Nutzungsansprüchen verschiedener Arbeitnehmer*innen, die vermehrt in Wohnortnähe arbeiten wollen, gerecht zu werden. Hierfür sollen auf Grundlage der vorbereitenden Maßnahme (s.o.) Potenzialflächen im Gebiet ermittelt und eine Plattform geschaffen werden, die Betreiber*innen von Co-Working-Räumen auf Leerstände aufmerksam macht und ein Netzwerk unter den möglichen Interessierten ermöglicht. Diese Plattform kann im Rahmen des Leerstandskatasters auf der Webseite www.turmstrasse.de umgesetzt werden.

ZIELE:

- Transformation von Leerständen
- Transformationsprozesse/strukturellen Wandel begleiten
- Förderung von neuen Nutzungskonzepten
- Anreize für neue Nutzer*innengruppen im Gebiet schaffen

FÖRDERUNG DER KULTURSTÄTTE UNIVERSAL HALL FÜR NACHBARSCHAFTLICHE INTERESSEN

AUSGANGSSITUATION:

In Moabit ist ein Defizit an kulturellen Einrichtungen zu verzeichnen. Häufig fehlt es den in Moabit aktiven kulturellen Initiativen an Räumlichkeiten oder organisatorischer/finanzieller Unterstützung für ihre Angebote. Eine bessere Vernetzung von Kulturschaffenden und potenziellen Raumanbieter*innen sind wichtige Ziele, um die künstlerischen und kulturellen Angebote im Gebiet zu stärken und Anziehungspunkte im Zentrum zu schaffen.

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME:

Der ehemalige Veranstaltungsort Universal Hall GmbH soll als eine öffentliche Einrichtung - im Besitz der BIM - als ein neuer Kulturort für Moabit weiterentwickelt werden. Das Konzept der Senatsverwaltung für Kultur sieht vor, eine Kulturstätte für die freie Theaterszene zu schaffen. Die Universal Hall bietet mit ihren Räumlichkeiten großes Potential unterschiedliche Interessen und Funktionen zu vereinen. Das Nutzungskonzept soll daher weiter gefasst werden, um die nachbarschaftlichen und bezirklichen Interessen stärker zu berücksichtigen. Eine multifunktionale Kulturstätte mit Theater, Art-House-Kino, Kinder-Kino und allgemeiner Veranstaltungsort o.ä. wäre vorstellbar.

ZIELE:

- Förderung von Kulturstätten unter starker Berücksichtigung der nachbarschaftlichen und bezirklichen Interessen
- Förderung multifunktionaler Kulturstätten

5.2 HANDLUNGSFELD 2: KLIMAANPASSUNG

ETABLIERUNG EINES MIKRO-HUBS ALS LOGISTIKZENTRUM FÜR DEN ONLINEHANDEL

AUSGANGSSITUATION:

Der allgemeine Trend zunehmenden Onlinehandels wurde in der Pandemie noch weiter verstärkt. Die negativen Folgen sind Lärm, schädliche Emissionen und Parken in der zweiten Reihe. Onlinehandel benötigt Logistikflächen, von denen die Waren bzw. Güter weiter verteilt werden. Eine zukunftsfähige Stadtentwicklung fordert daher neue Lösungen und neue klimaneutrale Vernetzungen.

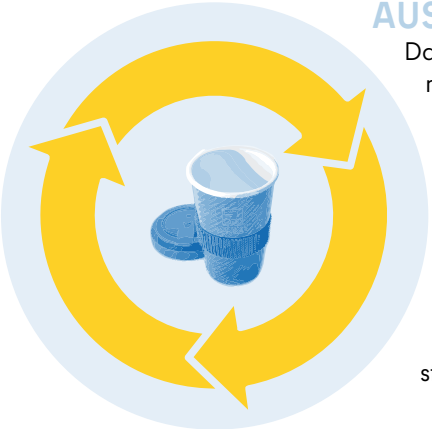
BESCHREIBUNG DER MASSNAHME:

Mittel- bis großflächige Leerstände mit geeigneten Lade- und Liefermöglichkeiten entlang der Turmstraße bergen das Potenzial, in einen zentralen Lager- und Verteilort - einen sog. Mikro-Hub - umgewandelt zu werden. Mit dem Mikro-Hub werden Güter, die über etablierte Logistiknetze im Hub ankommen, mit CO_2-neutralen und innovativen Kleinfahrzeugen in das Stadtteilzentrum Turmstraße weiter verteilt. Darüber hinaus kann das beschriebene Konzept mit einem Konzept für die Selbstabholung der Waren und von Lebensmitteln ergänzt werden.

ZIELE:

» Stadtverträglicher Onlinehandel
» Schaffung von umweltfreundlichen Alternativen des Anlieferverkehrs
» Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs im Gebiet

MEHRWEG STATT EINWEG - EIN PROJEKT ZUR MÜLLREDUZIERUNG



AUSGANGSSITUATION:

Das Angebot zur Essensmitnahme der Gastronomien durch Einweggeschirr hat zu einer erhöhten Müllproduktion geführt; die Coronapandemie und das verstärkte Take-Away-Angebot der Gastronom*innen hat diese Entwicklung verstärkt. Als Resultat ist nicht nur die Müllproduktion angestiegen, sondern auch eine verstärkte Vermüllung des öffentlichen Raums zu beobachten. Insbesondere im Kleinen Tiergarten und im Ottopark als zentrale Grünflächen des Fördergebietes, die gerade in der warmen Jahreszeit beliebte Orte für die Mittagspause der Arbeitnehmer*innen sind, ist zunehmende Vermüllung zu beobachten. Mit dem Projekt „Mehrweg statt Einweg“ hat die Wirtschaftsförderung Mitte ein Projekt mit dem Ziel der Vermeidung von Müllproduktion durch Einweggeschirr ins Leben gerufen und unterstützt damit auch die Gastronom*innen bei der Umstellung auf Mehrweggeschirr.

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME:

Das Projekt „Mehrweg statt Einweg“ startet zum 1. Januar 2022 im Fördergebiet Turmstraße und soll zum 30. September 2023 enden. Im Vordergrund steht die Beratung der Gastronom*innen verbunden mit dem Ziel, die Umstellung von Einweg- auf Mehrweggeschirr zu fördern. Die Ausschreibung der Leistungen zur Projektumsetzung erfolgte durch die Wirtschaftsförderung Mitte, mit der Umsetzung wurde LIFE - Bildung Umwelt Chancengleichheit e.V. beauftragt.

ZIELE:

» Müllreduzierung (im öffentlichen Raum)

FÖRDERUNG VON LASTENFAHRRAD-ABSTELLANLAGEN

AUSGANGSSITUATION:

Der Radverkehr stellt einen wichtigen und wachsenden Anteil am Verkehrsaufkommen in Berlin dar und liefert einen positiven Effekt auf die Umwelt, das Klima, die Lebensqualität sowie die Gesundheit der Menschen. Vor dem Hintergrund einer stadtverträglichen Mobilität und des ausgerufenen Klimanotstandes in Berlin wird der Förderung der Radinfrastruktur ein hoher Stellenwert zugeschrieben.

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME:

Aufgrund steigender Bedarfe an Lastenfahrrad-Abstellanlagen sollen weitere Abstellanlagen für Fahrräder im Lebendigen Zentrum gefördert werden. Dabei liegt der Fokus auf Radabstellanlagen für Lastenfahrräder bspw. vor Nahversorgungseinrichtungen, um Kund*innen bei ihren täglichen Einkäufen entlang der Turmstraße ein sicheres Abstellen ihrer Lastenräder zu ermöglichen.

ZIELE:

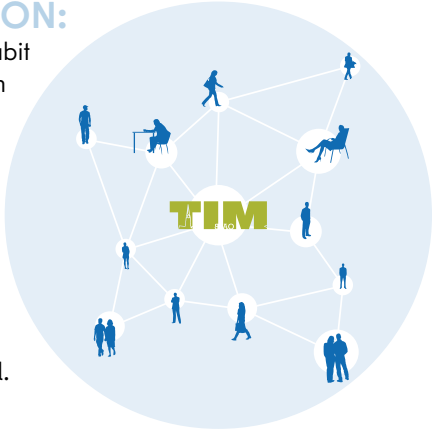
- Schaffung von Anreizen für den Gebrauch von klimaneutralen Verkehrsmitteln
- Sicherung einer sicheren, komfortablen und klimafreundlichen Mobilität

5.3 HANDLUNGSFELD 3: NETZWERKE & MARKETING

VERSTETIGUNG DES NETZWERKS TIM - TURMSTRASSEN-INITIATIVE-MOABIT

AUSGANGSSITUATION:

Bereits seit 2017 besteht die Standortgemeinschaft TIM - Turmstraßen-Initiative-Moabit – ein Zusammenschluss von Gewerbetreibenden und Akteur*innen aus den Bereichen Kunst, Kultur und Soziales. Mit Unterstützung durch das Geschäftsstraßenmanagement werden gemeinsam Projekte und Aktionen initiiert und umgesetzt, die zur Imageaufbesserung des Gebietes beitragen. Seit 2018 bestehen Bestrebungen, die Verantwortungsübertragung an das Netzwerk zu fördern und einen Verein zu gründen; die Bestrebungen zur Institutionalisierung blieben bisher erfolglos. Erschwerend hat das Pandemiegeschehen die Netzwerkarbeit behindert. Die künftige Form und Weiterentwicklung des Netzwerkes soll mit den beteiligten Akteur*innen konkretisiert und ausgelotet werden, insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Geschäftsstraßenmanagement als derzeitiger Koordinator der Netzwerktreffen und Events nur bis vsl. 2023/25 am Standort aktiv sein wird.



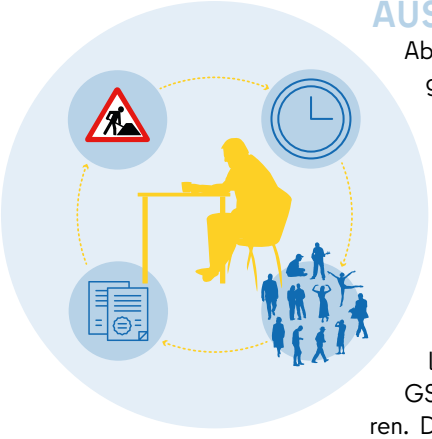
BESCHREIBUNG DER MASSNAHME:

Fortführung der Netzwerktreffen sowie Stärkung des Netzwerkes durch gemeinschaftlich ausgerichtete Aktionen, Feste und Events.

ZIELE:

- Verstetigung des Netzwerks TIM - Turmstraße-Initiative-Moabit
- Förderung der verstärkten Eigenverantwortung des Netzwerkes

BAUSTELLENMANAGEMENT



AUSGANGSSITUATION:

Ab August 2021 soll der Ausbau der Tram vom Hbf. bis zum Rathaus Tiergarten (Verlängerung erster Bauabschnitt) erfolgen. Im Zuge der Baumaßnahmen werden temporär Baustelleneinrichtungen entlang der Turmstraße errichtet werden. Im Nachgang des Ausbaus der Tram sollen die Seitenstreifen der Turmstraße erneuert werden. Auch hier werden temporäre Baustelleneinrichtungen und damit verbundene Einschränkungen für die Gewerbetreibende entstehen.

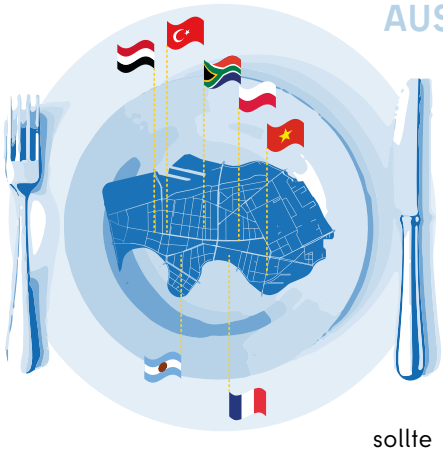
BESCHREIBUNG DER MASSNAHME:

Als Schnittstelle zwischen den Gewerbetreibenden und den zuständigen Stellen für die Baumaßnahmen (bspw. BVG, Straßen- und Grünflächenamt) wird das GSM Turmstraße die Baumaßnahmen frühzeitig an die Gewerbetreiben kommunizieren. Die Informationen sollen über diverse Medien digital und analog verbreitet werden.

ZIELE:

» Begleitung der anstehenden Baumaßnahmen im Fördergebiet im Zuge des Ausbaus der Tram / Kommunikation an die Gewerbetreibenden

KULINARISCHE TOUR DURCH MOABIT



AUSGANGSSITUATION:

Kulinarische Touren erfreuen sich zunehmender Beliebtheit und bringen als Marketinginstrument gastronomische Angebote an ein interessiertes Publikum. Das gastronomische Angebot im Geschäftszentrum hat in den letzten Jahren stetig zugenommen und zeigt sich divers. Das insbesondere vielfältige internationale kulinarische Angebot stellt eine Besonderheit des Gebietes dar.

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME:

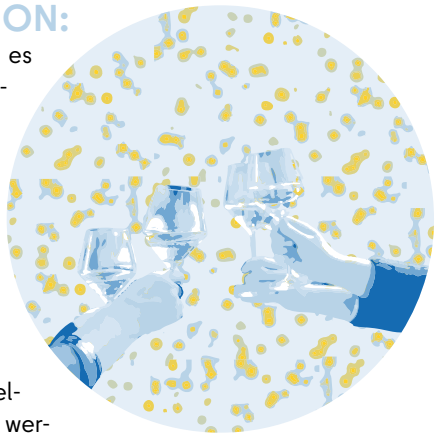
Unter dem Motto „Kulinarische Reise durch Moabit“ sollen thematische Rundgänge zum Thema Gastronomie in Moabit angeboten werden. An diversen Stopps sollen den Besucher*innen einzelne Kostproben geboten werden, um neue Gastronomien und Lokale kennenzulernen. Die Vermarktung der Touren sollte nach Möglichkeit über die Grenzen des Fördergebiets hinaus geschehen, um ein breites Publikum anzusprechen. Hierfür sollten Kooperationen mit berlinweiten Netzwerken angestrebt werden.

ZIELE:

» Imageaufwertung der Turmstraße
» Herausstellen der Besonderheiten/ Diversität der Turmstraße als Geschäftszentrum

FÖRDERUNG VON EVENTS IN MOABIT - VERANSTALTUNGSKONZEPTION

AUSGANGSSITUATION:



Um sich gegen die wachsende Bedeutung des Onlinehandels zu behaupten, gilt es die Qualitäten des stationären Einzelhandels stärker herauszustellen. Diese liegen neben der fachlichen Beratung vor allem im Erlebniswert und der sozialen Interaktion des Einkaufens. Die Ausrichtung von Festen und Events zeigen sich dabei als geeignete Marketingmaßnahmen, um diese Qualitäten stärker hervorzuheben und durch Interaktion auf den stationären Einzelhandel aufmerksam zu machen. Gleichzeitig fördert die Umsetzung von Marketingevents die Identitätsbildung vor Ort und den Ausbau von bestehenden lokalen Netzwerken.

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME:

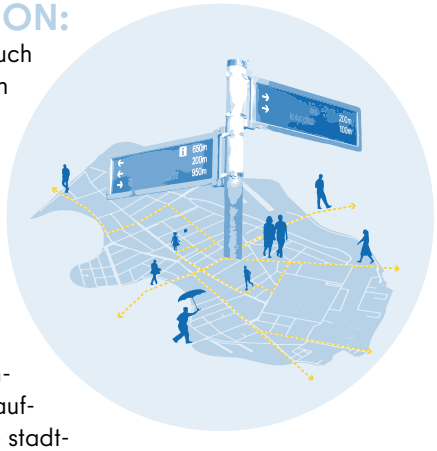
Um die Besonderheiten der Turmstraße als Geschäftszentrum herauszustellen, sollen weitere Feste und Aktionen im Stadtteilzentrum durchgeführt werden, an denen die lokalen Gewerbetreibenden teilnehmen und sich einer breiten Öffentlichkeit präsentieren. Hier ist insbesondere die Umsetzung eines Weihnachtsmarktes anzustreben, der an möglichst zentraler Stelle stattfindet. Die Durchführung von anderen (saisonalen) Events und Aktionen, aber auch von Kulturevents, soll darüber hinaus geprüft werden. Bei der Ausarbeitung eines Veranstaltungskonzepts sollten die lokalen Akteur*innen frühzeitig eingebunden werden.

ZIELE:

- Imageaufwertung der Turmstraße
- Herausstellen der Besonderheiten/ Diversität der Turmstraße als Geschäftszentrum

WEGELEITSYSTEM FÜR DIE TURMSTRASSE

AUSGANGSSITUATION:



Das Geschäftszentrum Turmstraße umfasst sowohl die Gewerbe in der Turmstraße als auch in den umliegenden Seitenstraßen. Dabei zeigt sich das Angebot in den Seitenstraßen im Preissegment und in den Sortimenten different zum Angebot auf der Turmstraße und stellt eine wichtige Ergänzung dar. Für Nicht-Ortskundige bleibt dieses Angebot oder Alleinstellungsmerkmal des Geschäftszentrums wie bspw. die Arminiusmarkthalle aufgrund ihrer abseitigen Lage jedoch unentdeckt; im Gegensatz zu der Turmstraße fehlt es den Gewerbeeinheiten und Gastronomien in den Seitenstraßen an Laufkundschaft.

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME:

Mit der Errichtung eines Wegeleitsystems für das Geschäftszentrum sollen Besucher*innen auf Gewerbe, Gastronomien und weitere Dienstleister*innen in den Seitenstraßen aufmerksam gemacht werden. Ebenso können weitere besondere Orte des Gebietes wie stadtbildprägende Gebäude, Grünflächen oder Kultureinrichtungen den potenziellen Besucher*innen durch ein Wegeleitsystem nähergebracht werden.

ZIELE:

- Stärkung der Wegebeziehungen in Moabit

5.4 HANDLUNGSFELD 4: ÖFFENTLICHER RAUM

FÖRDERUNG DER AUFENTHALTSQUALITÄT ENTLANG DER TURMSTRASSE

AUSGANGSSITUATION:

Der Kleine Tiergarten und der Ottopark sind die zwei zentralen Grünflächen mit Aufenthaltsqualität und Sitzmöglichkeiten im Fördergebiet. Auf der Turmstraße selbst und den umliegenden Straßen jedoch mangelt es an Sitzmöglichkeiten und gestalteten Freiflächen zum Verweilen.

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME:

Um die Aufenthaltsqualität der Turmstraße zu erhöhen, sollen zentrale und viel genutzte Freiflächen gestaltet und insbesondere Sitzmöglichkeiten geschaffen werden.

ZIELE:

» Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Raum schaffen; Erscheinungsbild des öffentlichen Raums verbessern

GESTALTUNG DER GEHWEGE DER TURMSTRASSE

AUSGANGSSITUATION:

Im östlichen Teil der Turmstraße wurde bereits in Kofinanzierung von Städtebauförderungsmitteln die Gehwege der Turmstraße erneuert. Die Neugestaltung der Gehwege mit Sitzbänken und Basaltstreifen haben das Erscheinungsbild der Turmstraße deutlich verbessert.

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME:

Weitere Gehwege der Turmstraße sollen in den kommenden Jahren, wenn der Ausbau der Tram erfolgt ist, neugestaltet werden.

ZIELE:

» Neugestaltung der Gehwege

5.5 HANDLUNGSFELD 5: HANDLUNGSFELDERÜBERGREIFENDE MASSNAHME

ZWISCHENEVALUATION GESCHÄFTSSTRASSENKONZEPT

AUSGANGSSITUATION:

Die Fortschreibung des Geschäftsstraßenkonzepts erfolgte in den Jahren 2021/22. Die Langzeitauswirkungen der Coronapandemie auf den stationären Einzelhandel konnten zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden und sollen zu einem späteren Zeitpunkt überprüft werden.

BESCHREIBUNG DER MASSNAHME:

Die Zwischenevaluation des Geschäftsstraßenkonzepts soll insbesondere unter Berücksichtigung der Langzeitauswirkungen der Coronapandemie durchgeführt werden. Hierbei gilt es zu hinterfragen, ob es neuer Bewertungsstandards und Zielsetzungen sowie einer Anpassung der ausgearbeiteten Maßnahmen bedarf. Gleichzeitig bietet die Zwischenevaluation die Möglichkeit, den Erfolg bisheriger Maßnahmen zu bewerten. Bei Bedarf ist eine angemessene Datenerhebung/Befragung durchzuführen.

ZIELE:

» Überprüfung der Aktualität des Konzeptes hinsichtlich der Langzeitfolgen der Coronapandemie für die Geschäftsstraße

5.6 AUSBLICK UND EMPFEHLUNGEN

Das vorliegende Geschäftsstraßenkonzept illustriert die Qualitäten und Entwicklungspotenziale der Turmstraße als funktionstüchtige Geschäftsstraße. Gleichzeitig zeigt es auch, dass die Herausforderungen, mit denen die Turmstraße konfrontiert wird, von zahlreichen lokalen und übergreifenden Faktoren abhängig sind, für die es keine einfachen Lösungen gibt. Es ist die Summe einer Vielzahl von kleinteiligen Projekten und Maßnahmen, die zu einer positiven Entwicklung des Standortes beitragen können.

Maßnahmen und Projekte können nur dann erfolgreich umgesetzt werden, wenn sie von allen den Standort betreffenden Akteur*innen mitgetragen werden. Privatwirtschaftliche Entscheidungen und lokales Engagement liegen dabei außerhalb des Verantwortungsbereichs des Bezirksamtes und stehen in Abhängigkeit zum individuellen Gestaltungswillen aller einzelnen beteiligten Akteur*innen. Der Dialog zwischen den lokalen Akteur*innen sowie neue Formen der Zusammenarbeit werden daher immer wichtiger, wenn es um die Entwicklung des Standortes geht. Mit dem Geschäftsstraßenkonzept liegt eine Grundlage vor, Kommunikation und gemeinschaftliches Handeln am Standort zu stärken.

Die Ausarbeitung des Geschäftsstraßenkonzeptes in Zeiten der Coronapandemie zeigte sich als besondere Herausforderung. Langzeitfolgen der Pandemie für die Turmstraße konnten an dieser Stelle nicht berücksichtigt werden. Mit der Evaluation des Konzeptes im Jahr 2023 gilt es, vor allem den Standort auf diese zu überprüfen und das Konzept ggf. an neue Rahmenbedingungen anzupassen. Gleichzeitig bietet die Evaluation des Konzeptes die Möglichkeit zu hinterfragen, wie sich die vorgestellten und dann realisierten Planungen sowie die bereits umgesetzten Maßnahmen und Projekte auf das Geschäftszentrum ausgewirkt haben, und damit eine Chance der Nachjustierung, falls diese erforderlich sein sollte.

GLOSSAR

BEIRAT

Bei einem Beirat handelt es sich um ein Gremium mit einer beratenden Funktion. Ein Beirat hat keine Entscheidungsbefugnisse.

BEZIRKSVERORDNETEN-VERSAMMLUNG MITTE

Die Bezirksverordnetenversammlung (BVV) Mitte ist die Volksvertretung auf Ebene des Berliner Bezirks Mitte und ist nach der Verfassung von Berlin Teil der Bezirksverwaltung. Die BVV dient als Kontrollorgan des Bezirksamts und gibt Anregung für Verwaltungshandeln.

BERLINER IMMOBILIEN-MANAGEMENT GMBH (BIM)

Die BIM (Berliner Immobilienmanagement GmbH) verwaltet die über 5.000 landeseigenen Gebäude und Grundstücke Berlins.

FILIALISIERUNGSGRAD

Unter Filialisierungsgrad wird der prozentuale Anteil an Filialen größerer Handelsunternehmen in einem bestimmten Gebiet bezeichnet. Im Gegensatz dazu stehen die inhaber*innengeführten Geschäfte.

FILIALIST

Ein Einzelhandelsunternehmen mit zahlreichen Filialen (z.B. Rewe, Kaufland, dm, H&M).

FREQUENZBRINGER

Unter Frequenzbringern werden Akteur*innen oder Angebote verstanden, die Besucher*innen in das Gebiet ziehen. Ämter, Ladenhandwerk, Post, Banken, Praxen, Kanzleien, Kinos, Wochenmärkte, Theater und Gastronomie sind Beispiele für wichtige Frequenzbringer in den Zentren.

INHABER*INNENGEFÜHRTER EINZELHANDEL

Bei den ansässigen Geschäften unterscheidet man nach familien- und inhaber*innengeführtem Einzelhandel, filialisierten Ketten, Discountern und anderen Händler*innen mit standardisierten Sortimenten und großen Namen.

INTEGRIERTE STADTENTWICKLUNG

Integrierte Ansätze der Stadtentwicklung setzen voraus, dass Planungsprozesse ganzheitlich gestaltet werden. So sollen beispielsweise Siedlungsstruktur, Mobilität, Wirtschaft, Umwelt und soziale Belange im Zusammenhang betrachtet werden.

NACHHALTIGE ERNEUERUNG UND WACHSTUM

Die Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und der wirtschaftliche Strukturwandel erfordern städtebauliche Anpassungen. Für Gebiete mit hohen Geburtenzahlen werden mehr Kitas und Spielplätze benötigt, in anderen Stadtteilen dagegen mehr altersgerechte Wohnungen oder auch mehr Grün. Bund und Land unterstützen diese Anpassungsprozesse u.a. mit Fördermitteln aus dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“, ehemals „Stadtumbau“. Im Land Berlin wird die Förderung unter dem Programmnamen „Nachhaltige Erneuerung“ fortgeführt.

SANIERUNGSGEBIET

Als Sanierungsgebiete werden Stadtbereiche förmlich festgelegt, die Mängel im Bereich der Wohn- und Arbeitsstätten und der Funktionsfähigkeit gemäß § 136 Baugesetzbuch aufweisen. Für die Beseitigung der Mängel werden von den Gemeinden, den Bundesländern und dem Bund Förderprogramme zur Verfügung gestellt. In Berlin entsprechen die Gemeinden den Bezirken und das Bundesland der Senatsebene.

STADTTEILZENTRUM

Die Berliner Zentren werden in fünf Zentrentypen in absteigender Hierarchie unterschieden: Stadtteilbereichskerne, Hauptzentren, Stadtteilzentren, Ortszentren und Nahversorgungszentren. Sie unterscheiden sich unter anderem hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion, Nahversorgung, Verkaufsfläche und ÖPNV-Anbindung.

STÄDTEBAUFÖRDER-PROGRAMM „LEBENDIGE ZENTREN UND QUARTIERE“

Mit diesem bundesweiten Städtebauförderprogramm werden für die Entwicklung von ausgewählten Orten und Zentren Gelder (Fördermittel) durch den Bund, die Länder und die Kommunen zur Verfügung gestellt, um diese in ihrer Funktion als Handels- und Wohnquartiere zu stärken. Bis 2020 lief das Städtebauförderprogramm unter dem Namen „Aktive Zentren und Quartiere“. Im Jahr 2020 erfolgte auf Grund der Umstrukturierung der Städtebauförderprogramme eine Umbenennung in „Lebendige Zentren und Quartiere“.

QUARTIERSMANAGEMENT

Das Quartiersmanagement kümmert sich um den Erhalt und die Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenhaltes eines Stadtteils. Die Berliner Quartiersmanagements werden über das Förderprogramm „Sozialer Zusammenhalt“, ehemals „Soziale Stadt“ finanziert.

TRADING-DOWN-EFFEKT

Ein Entwicklungstrend, bei dem ein Gebiet durch fehlende Kundschaft, Leerstände oder die Ansiedlung unattraktiver Betriebe zunehmend entwertet wird. Dies führt zu einem Imageverfall des Standortes und kann unter den richtigen Voraussetzungen zu einer Abwärtsspirale werden, der nur durch gezielte politische Maßnahmen entgegengewirkt werden kann.

VERSORGUNGSFUNKTION

Die Berliner Zentren haben alle eine gewisse Versorgungsfunktion inne, d.h. sie versorgen ihre Bewohner*innen und Besucher*innen mit beispielsweise Angeboten des täglichen Bedarfs. Dabei unterscheiden sich die verschiedenen Zentrentypen (siehe Begriff Stadtteilzentrum) in ihrer räumlichen Abgrenzung der Versorgung. So versorgt ein Stadtteilzentrum einen Bezirk oder ein Stadtteil, wohingegen ein Nahversorgungszentrum nur einen Wohnsiedlungsbereich bzw. ein Quartier versorgen soll.

ZENTRENRELEVANZ

Für die Bewertung der Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit eines Geschäftszentrums spielt die Sortimentsabgrenzung zentrenrelevanter Waren eine Rolle. Es wird unterschieden in zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente. Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich in der Regel durch einen geringen Flächenanspruch sowie einen problemlosen Transport o.ä. aus, wohingegen nicht-zentrenrelevante Sortimente eher flächenintensiv und nicht problemlos zu transportieren sind, wie z.B. Baumaterialien, Gartenbedarf und Möbel.

QUELLEN

Seite 6:

1. HDE Handelsverband Deutschland (Hrsg.): Trends im Handel 2025, S. 15 ff. Online unter https://einzelhandel.de/images/presse/Studie_Trends_Handel_2025.pdf. (Stand 03/2021)

2. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.): Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2018-2030. Online unter https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/bevoelkerungsprognose/download/2018-2030/Bericht_Bevprog2018-2030.pdf. (Stand 07/2021)

3. Endlicher, W. (2018): Stadtnatur für die Anpassung im Klimawandel, S. 24. In: Lienhoop, N., Schröter-Schlaack, C.: Ökosystemleistungen und deren Inwertsetzung in urbanen Räumen. Weiterentwicklung der Empfehlungen von „Naturkapital Deutschland - TEEB DE“ mit Akteuren in Deutschland. Bundesamt für Naturschutz, Bonn, BfN-Skripten 506: 23-31.

Seite 7:

4. BMVBS (Hrsg.): Reurbanisierung der Innenstadt. BMVBS-Online-Publikation 19/2010, S. 33.

5. HDE Handelsverband Deutschland (Hrsg.): Trends im Handel 2025, S. 65. Online unter https://einzelhandel.de/images/presse/Studie_Trends_Handel_2025.pdf. (Stand 03/2021)

6. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030, S. 24.

7. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030, S. 17.

Seite 8:

8. HDE - Pressemitteilung v. 15.03.2021: Aktuelle HDE-Trendumfrage: Handel trotz Click & Meet mit erheblichen Umsatzverlusten. Online unter https://einzelhandel.de/presse/aktuellemeldungen/13234-aktuelle-hde-trendumfrage-handel-trotz-click-meet-mit-erheblichen-umsatzverlusten. (Stand 06/2021)

9. HDE Handelsverband Deutschland (Hrsg.): Konsummonitor Corona 2020, S. 12. Online unter https://einzelhandel.de/component/attachments/download/10449. (Stand 03/2021)

10. HDE Handelsverband Deutschland (Hrsg.): Online-Monitor 2021, S. 3. Online unter https://einzelhandel.de/index.php?option=com_attachments&task=download&id=10572. (Stand 07/2021)

Seite 9:

11. HDE Handelsverband Deutschland (Hrsg.): Online-Monitor 2021, S. 4. Online unter https://einzelhandel.de/index.php?option=com_attachments&task=download&id=10572. (Stand 07/2021)

12. IFH Pressemitteilung v. 24.03.2021: Der Coronaturbo: Geschäftsaufgaben und Onlinewachstum im Zeitraffer. Online unter https://www.ifhkoeln.de/der-coronaturbo-geschaeftsaufgaben-und-onlinewachstum-im-zeitraffer/. (Stand 05/2021)

Seite 10:

13. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030

14. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2019): Stadtentwicklungsplan (StEP) Zentren 2030, S. 40.

Seite 11:

15. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (2018): Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030

16. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen gemeinsam mit der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe (2018): Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030, räumliches Leitbild

17. Bezirksamt Mitte von Berlin (2021): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Mitte

18. Bezirksamt Mitte von Berlin (2021): Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Mitte, S. 104.

19. Bezirksamt Mitte von Berlin (2020): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für das Aktive Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße

Seite 16:

20. Die Kernindikatoren und demografischen Grunddaten werden über den abgestimmten Datenpool des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg (AfS) zur Verfügung gestellt. Die Daten beziehen sich auf die Bezirksregionen Moabit West und Moabit Ost.

21. Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) 2021.

Seite 20:

22. Bezirksamt Mitte von Berlin Amt für Weiterbildung und Kultur (2017): Dokumentation des Werkstattverfahrens zum Bildungs- und Kulturzentrum Turmstraße 75. Online unter: https://www.turmstrasse.de/ts-images/aktuelles/170622_Turmstraße_75_Endbericht_final_klein.pdf (Stand 8/2021)

Seite 21:

23. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (Hrsg.): Pressemitteilung vom 12.05.2021, Online unter: https://www.berlin.de/stadtbibliothek-mitte/aktuelles/pressemitteilungen/2021/pressemitteilung.1085003.php. (Stand 8/2021)

ABBILDUNGEN

Seite 2:

Abb. Verortung des Lebendigen Zentrums und Sanierungsgebiets Turmstraße in Berlin // Eigene Darstellung nach Icon „Berlin“ by Alexander Skowalsky from NounProject.com; Quelle: https://thenounproject.com/icon/berlin-1037335/

Abb. Das Lebendige Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße in Berlin-Moabit // Eigene Darstellung nach OpenStreetMaps (2021).

Seite 8:

Abb. Gewinner und Verlierer der Pandemie // Eigene Darstellung nach HDE Handelsverband Deutschland (2020): Konsummonitor Corona S.12. Link: https://einzelhandel.de/component/attachments/download/10449

Seite 9:

Abb. Neue Formate in Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie // Eigene Darstellung nach HDE Handelsverband (2020): Onlinemonitor 2020 S. 5. Link: https://einzelhandel.de/index.php?option=com_attachments&task=download&id=10624

Seite 10:

Abb. Zentrenhierarchie für die Berliner Versorgungszentren nach StEP Zentren 2030. // Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, Referat 1A Stadtentwicklungsplanung.

Seite 11:

Abb. Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 // Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen (2020): Stadtentwicklungsplan Wirtschaft 2030 S.1. Link: https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/download/wirtschaft/StEP_Wirtschaft_2030_Online.pdf

Abb. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Mitte von Berlin // Quelle: Bezirksamt Mitte von Berlin (2021): Konzept Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bezirk Mitte von Berlin S. 1. Download unter Link: https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebauliche-planungen/einzelhandels-und-zentrenkonzept/

Abb. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept // Bezirksamt Mitte von Berlin (2020): Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für das Aktive Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße S. 1. Link: https://www.turmstrasse.de/ts-images/download/210629_ISEK_gesamt_komprimiert__compressed_0.pdf

Seite 14 + 15:

Abb. Das Geschäftszentrum // Eigene Darstellung nach OpenStreetMaps (2021).

Seite 16:

Abb. Kaufkraftindex in Moabit nach Postleitzahlenräumen // Eigene Darstellung nach OpenStreetMaps (2021) und Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) 2021, (Stand 2020).

Seite 17:

Abb. Passant*innenstruktur // Eigene Darstellung nach Bezirksamt Mitte von Berlin (2018): Analyse von Image- und Kund_innenverhalten im Geschäftszentrum Turmstraße 2017. Kernergebnisse.

Seite 19:

Abb. Logo Stadtteilvertretung // Stadtteilvertretung Moabit.

Abb. Logo Unternehmensnetzwerk Moabit // Unternehmensnetzwerk Moabit.

Abb. Logo QM Beusselstraße // Quartiersmanagement Beusselstraße.

Abb. Logo QM Moabit-Ost // Quartiersmanagement Moabit-Ost.

Seite 20 + 21:

Abb. Perspektiven // Eigene Darstellung nach OpenStreetMaps (2021).

Abb. Verlängerung der Tram // Ing.-Büro Dipl.-Ing. H. Vössing GmbH

Abb. Neubaukomplex Stromstraße/Turmstraße // Steimle Architekten BDA / Visualisierung: loomn

Seite 25:

Abb. Erdgeschossnutzungen des Einzelhandels 2020 / Erdgeschossnutzungen der Dienstleistungen 2020 / Erdgeschossnutzungen des Gastgewerbes 2020 / Leerstehende Erdgeschosse 2020 // Eigene Darstellung nach OpenStreetMaps (2021). Quelle: Eigene Bestandsdatenerhebung nach Erhebungssystematik (siehe digitaler Anhang Anlage 1) 2020.

Seite 31:

Abb. Lageplan Schultheiss Quartier; Stand: September 2021 // Eigene Darstellung nach Schultheiss Quartier: Centerplan. Link: https://www.schultheiss-quartier.de/geschaefte/centerplan.

Seite 34:

Abb. Leerstehende Ladeneinheiten nach Jahresdauer in der Turmstraße 2013 - 2020 // Eigene Darstellung nach OpenStreetMaps (2021). Quelle: Eigene Bestandsdatenerhebung nach Erhebungssystematik (siehe digitaler Anhang Anlage 1) 2020.

Seite 35:

Abb. Fluktuation über die Jahre 2013 - 2020 // Eigene Darstellung nach OpenStreetMaps (2021). Quelle: Eigene Bestandsdatenerhebung nach Erhebungssystematik (siehe digitaler Anhang Anlage 1) 2020.

Seite 36:

Abb. Frequenzbringer Nahversorgung // Eigene Darstellung nach OpenStreetMaps (2021). Quelle: Eigene Bestandsdatenerhebung nach Erhebungssystematik (siehe digitaler Anhang Anlage 1) 2020.

Seite 37:

Abb. Frequenzbringer Gesundheit // Eigene Darstellung nach OpenStreetMaps (2021). Quelle: Eigene Bestandsdatenerhebung nach Erhebungssystematik (siehe digitaler Anhang Anlage 1) 2020.

Seite 38:

Abb. Frequenzbringer Öffentlicher Raum // Eigene Darstellung nach OpenStreetMaps (2021). Quelle: Eigene Bestandsdatenerhebung nach Erhebungssystematik (siehe digitaler Anhang Anlage 1) 2020.

Seite 39:

Abb. Frequenzbringer Kunst & Kultur // Eigene Darstellung nach OpenStreetMaps (2021). Quelle: Eigene Bestandsdatenerhebung nach Erhebungssystematik (siehe digitaler Anhang Anlage 1) 2020.

Seite 42:

Abb. Kiezkultur // Theo Heimann.

Seite 6 + 7 + 8 + 9 + 21 + 26 + 27 + 28 + 36 + 37 + 38 + 39 + 45 + 48 + 50 + 52 + 54:

Alle Icons Created by Made from Noun Project. Quelle: https://thenounproject.com/elki/.

Alle weiteren Abbildungen sind eigene Darstellungen der slapa & die raumplaner GmbH oder der KoSP GmbH.

ANSPRECHPARTNER*INNEN

Für weiterführende Informationen zum Lebendigen Zentrum und Sanierungsgebiet Turmstraße können Sie sich an die unten genannten Behörden und Beauftragten wenden.

SENATSVERWALTUNG FÜR STADTENTWICKLUNG, BAUEN UND WOHNEN

www.stadtentwicklung.berlin.de

Referat Städtebauförderung/
Stadterneuerung (IV C)

Fehrbelliner Platz 4 | 10707 Berlin

Joachim Hafen (IV C 35)
030 90139 4919
joachim.hafen@sensw.berlin.de

BEZIRKSAMT MITTE VON BERLIN

www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/

Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Müllerstraße 146 | 13353 Berlin

Dirk Kaden
030 9018 45 822
dirk.kaden@ba-mitte.berlin.de

Annett Postler
030 9018 45 436
annett.postler@ba-mitte.berlin.de

STADTTEILVERTRETUNG TURMSTRASSE

www.stv-turmstrasse.de
info@stv-turmstrasse.de

PROZESSTEUERUNG DES „LEBENDIGEN ZENTUMS“ TURMSTRASSE UND SANIERUNGSBEAUFTRAGTER

www.kosp-berlin.de

Koordinationsbüro für Stadtentwicklung
und Projektmanagement - KoSP GmbH

Fehrbelliner Straße 50 | 10119 Berlin
Karsten Ketzner, Franziska Kind, Ada Partsch und Maximilian Norrmann

030 23 94 53 39
turmstrasse@kosp-berlin.de

Vor-Ort-Sprechstunden Stadtteilladen
DO 15:30 - 18:00 Uhr

GESCHÄFTSSTRASSENMANAGEMENT

www.die-raumplaner.de

slapa & die raumplaner gmbh

Kaiser-Friedrich-Straße 90 | 10585 Berlin
Jayda Bubeloff | Catharina Hamerle | Judith Gerhardt

030 23 93 85 08
gsm@turmstrasse.de

Vor-Ort-Sprechstunden Stadtteilladen
DI 15:00 - 18:00 Uhr
FR 9:00 - 11:00 Uhr

WEITERE INFORMATIONEN

www.turmstrasse.de
Instagram
lebendiges.zentrum.turmstrasse

Stadtteilladen Moabit
Krefelder Straße 1 A | 10555 Berlin

AUFTRAGGEBER UND HERAUSGEBER
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Facility Management
Stadtentwicklungsamt Fachbereich Stadtplanung

Müllerstraße 146 | 13353 Berlin
Telefon | 030 9018 45 822
E-Mail | stadtplanung@ba-mitte.berlin.de

INHALTLICHE BEARBEITUNG UND GESTALTUNG
slapa & die raumplaner GmbH
Kaiser-Friedrich-Straße 90 | 10585 Berlin

Telefon | 030 23 93 85 08
E-Mail | gsm@turmstrasse.de
Internet | www. die-raumplaner.de | www.turmstrasse.de | www.moabiterinsel.de

Sabine Slapa | Charlotte Kaulen | Catharina Hamerle | Jayda Bubeloff | Judith Gerhardt

WirmachenDruck.de

Berlin, Juni 2022

BERLIN
Bezirksamt Mitte

dieraumplaner

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Bezirksamt Mitte | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen | BERLIN

dieraumplaner

Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

TURMSTRASSE • LEBENDIGES ZENTRUM UND SANIERUNGSGEBIET

Bezirksamt
Mitte

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung,
Bauen und Wohnen

BERLIN

dieraumplaner