aktives zentrum und sanierungsgebiet wedding müllerstraße

Fortschreibung ISEK

Stand: Ende 2015/ Überarbeitung 2017

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden
aktive zentren Berlin
JAHN, MACK & PARTNER architektur und stadtplanung
müller/str
BEZIRKSAMT MITTE VON BERLIN
be Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

Impressum

Auftraggeber:

Bezirksamt Mitte von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
Frau Jahns, Herr Plessow

Müllerstraße 146
13353 Berlin

Auftragnehmer/ bearbeitet durch:

Jahn, Mack und Partner, architektur und stadtplanung (JMP)
Prozesssteuerung Aktives Zentrum und Sanierungsgebiet Müllerstraße
Frau Jahn, Frau Fehlert, Herr Scheffer, Frau Wulf

Alt-Moabit 73
10555 Berlin

Titelbild
Jahn, Mack & Partner

erste Korrekturfassung, Stand: 31.03.2016
aktuelle Korrekturfassung, Stand: 19.10.2017

Hinweis zur Infrastrukturanlalyse für das erweiterte Untersuchungsgebiet Wedding-Müllerstraße: 2016/2017 wurde für den Bezirk Mitte von Berlin ein soziales Infrastrukturkonzept (SIKo) erarbeitet, welches aber noch nicht Grundlage für die ISEK Fortschreibung ist. Die Ergebnisse der Infrastrukturanalyse von 2015 sind weiterhin gültig.

Genderhinweis:
Im Sinne einer besseren Lesbarkeit der Texte wurde in diesem Text auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung der bei Bezeichnungen von Personen und Personengruppen verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für beide Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Gliederung

1. Einleitung und Erfordernis der ISEK- Fortschreibung 5

2. Entwicklungen seit 2009 (VU) 7
2.1 Veränderungen der Strukturdaten 7
2.2 Veränderung in den Lagekriterien (LK) im Zielbaum Wohnen 10
2. 3 Plan Stand der Durchführung 13

3. Fortschreibung Leitbild, Handlungsfelder und Ziele 14
3.1 Bestätigung Leitbild 14
3.2 Erweiterung der Handlungsfelder 15
3.3 Fortschreibung und Konkretisierung der Ziele nach Handlungsfeldern 16
3.4 Übersicht | Fortschreibung der Ziele und Handlungsfelder 18
3.5 Übersicht | Fortschreibung Schlüsselprojekte und Aufgaben 19
3.6 Handlungsfelder | Stand der Durchführung und Schwerpunktsetzung bis 2020 20
3.7 räumlich wirksame Zielfortschreibung | Ergebnisse Masterplanung Beuth Hochschule 54
3.8 räumlich wirksame Zielfortschreibung | Ergebnisse des Blockkonzeptes 56
3.9 räumlich wirksame Zielfortschreibung | Wohnbaupotenzialstudie Mitte 60

4. Fortschreibung räumliches Entwicklungskonzept 63

5. Fortschreibung Maßnahmenplan und KOFI 64
5.1 Fortschreibung Maßnahmenplan | noch nicht begonnene Maßnahmen 64
5.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht 2015 - Gesamtkosten 65
5.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht 2015 - Infrastruktur 1/2 66
5.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht 2015 - Infrastruktur 2/2 67

6. Quellen, Konzepte, Pläne 68

7. Anlagen 70
7.1 Projektliste 70

1. Einleitung und Erfordernis der ISEK-Fortschreibung

Für das Sanierungsgebiet und Aktive Zentrum Müllerstraße liegt mit den Vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung von 2009/10, auf Basis des 2008 erarbeiteten Wettbewerbsbeitrages zur Aufnahme in das Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) von 2008 vor. Das Erfordernis zur 1. Fortschreibung des ISEK ergab sich zum einen aufgrund der prognostizierten und in Teilen bereits bestätigten positiven Einwohnerentwicklung und den daraus resultierenden zusätzlichen Bedarfen an sozialer und grünbezogener Infrastruktur. Zum anderen aus den berlinweiten Veränderungen des Wohnungsmarktes, mit einer steigenden Nachfrage nach innenstadtnahen Wohnungen, daraus resultierenden steigenden Miet- und Kaufpreisen und einer befürchteten zunehmenden Entmischung der Bevölkerung durch Verdrängung einkommensschwacher Bewohner aus dem Sanierungsgebiet, auf die es zu reagieren gilt. Nicht zuletzt dient die Fortschreibung der Aufnahme der im Rahmen von vertiefenden Studien und Konzepten konkretisierten Sanierungsziele als verbindliche Grundlage für die verwaltungsinternen Planungen und Entscheidungen.

Der Aufbau der ISEK Fortschreibung orientiert sich am Programmleitfaden Aktive Zentren Berlin (PLF Anlage 3), wobei anstatt auf eine neue Grundlagenerhebung und Bewertung die Entwicklungen seit 2009 dargestellt wird. Stand der Fortschreibung ist Ende 2015.

Die programmbegleitende Evaluation lässt erkennen, dass insbesondere das Gebiet Müllerstraße in den Jahren 2009 bis 2014 mit +10,8% Einwohnerzuwachs überproportional an Einwohnern im Vergleich zu 2,2 % Einwohnerwachstum der wachsenden Stadt und Metropole Berlin gewonnen hat. Die Bevölkerungsprognose für Berlin bis 2030 für den Prognoseraum Wedding bestätigt diese Entwicklung bzw. wird sie in Teilen bereits übertroffen. Diese Entwicklung erkennend wurde in 2012/13 für ein erweitertes Gebiet im 500 m Umfeld um das Sanierungsgebiet eine vertiefende Infrastrukturanalyse erstellt, um daraus die zusätzlichen Bedarfe, insbesondere für die Bereiche Kita, Schulen, Jugend- und Seniorenfreizeiteinrichtungen, ableiten zu können. Die Ergebnisse sind Anlage zur vorliegenden ISEK-Fortschreibung und dienen unter anderem als Grundlage für die jährliche Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht.

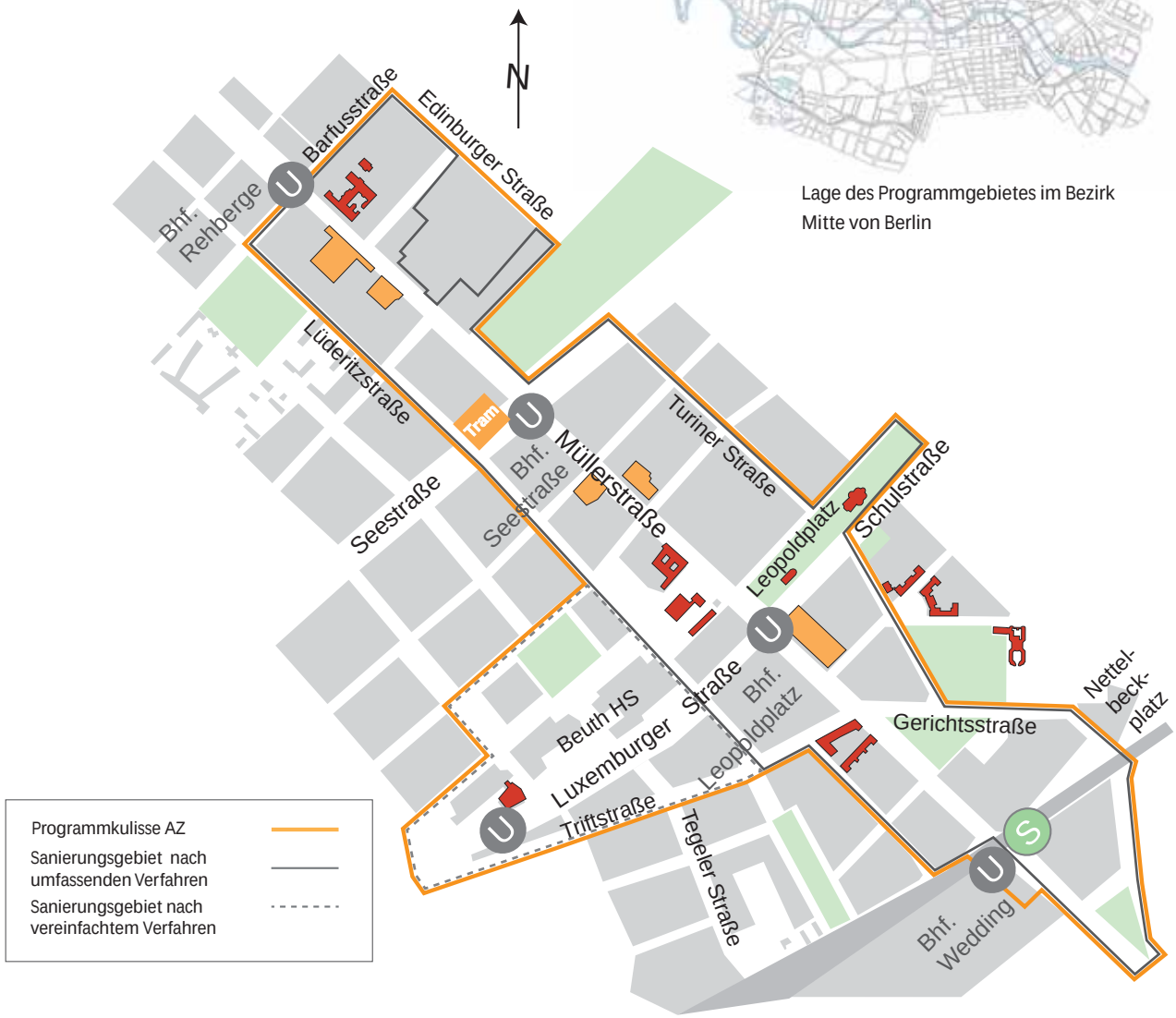
Räumliche konzeptionelle Vertiefungen, welche ebenfalls Anlage zum Bericht sind, wurden für folgende Bereiche vorgenommen:

- 2012: Campus der Beuth Hochschule, Definition von Erweiterungspotenzialen im Rahmen einer Masterplanung
- 2012/13: Vertiefende Dokumentation, Bestandsaufnahme der Grundstücke des Sanierungsgebietes Müllerstraße als Grundlage und die Beschreibung der Zielbaum Qualitätswertigkeiten für Anfangs- und Endwert
- 2012/13: Südlicher Eingangsbereich ins Sanierungsgebiet Blöcke 202,203,205,212 und 221; Erstellung eines Blockkonzeptes zur städtebaulichen Ordnung und Grundlage zur Sicherung der Sanierungsziele im Rahmen der Bauleitplanung
- 2012/13: Energetisches Quartierskonzept für das Sanierungsgebiet zur Untersuchung von Potenzialen zur Reduzierung von CO_2 Emissionen

- 2014/15: Geschäftsstraßenkonzept Müllerstraße; Konkretisierung der Sanierungsziele in den Bereichen Einzelhandels- und Zentrumsentwicklung als Grundlage für die Erteilung von sanierungsrechtlichen Genehmigungen nach § 144 ff. BauGB
- 2015: Infrastrukturanalyse für das erweiterte Untersuchungsgebiet Sanierungsgebiet Wedding-Müllerstraße

Die Ergebnisse sind in die Zielfortschreibung und die Fortschreibung des Maßnahmenkataloges eingeflossen.

Lage des Programmgebietes im Bezirk Mitte von Berlin



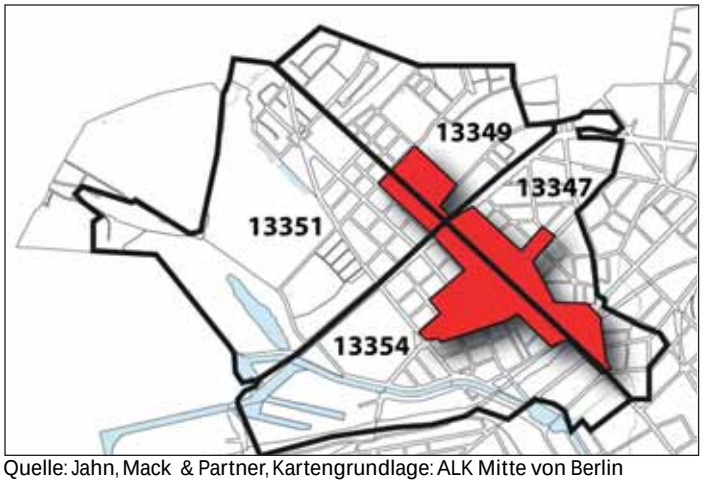
Aktives Zentrum und Sanierungsgebiet Wedding Müllerstraße

2. Entwicklungen seit 2009 (VU)
2.1 Veränderungen der Strukturdaten

Die allgemeine Entwicklung im Programmgebiet zeigt insgesamt einen positiven Trend. So ist die Einwohnerzahl seit Beginn der Gesamtmaßnahme 2009 anhaltend steigend um derzeit 1.452 EW auf 14.869 EW im Jahr 2014 (+10,8%).

Der Entwicklungsindex des Monitoring Soziale Stadtentwicklung zeigt für die meisten Planungsräume des Aktive Zentren- und Sanierungsgebietes nach wie vor eine sehr hohe Problemdichte an. Im Planungsraum Westliche Müllerstraße hat sich der Entwicklungsindex von 2008 (Monitoring 2009) zu 2010 (Monitoring 2011) sogar verschlechtert, so dass das Gebiet von der Gruppe 3 (Niedriger Entwicklungsindex) in die Gruppe 4 (sehr niedriger Entwicklungsindex) abgestiegen ist.

In der Betrachtung des Status-Dynamik-Index zeigt sich ebenfalls eine negative Tendenz für die beiden Planungsräume Schillerpark und Rehberge. Der Planungsraum Schillerpark ist um eine ganze Gruppe abgestiegen und weist 2010 nur noch einen niedrigen Status mit abnehmender Dynamik auf. Der Planungsraum Schillerpark hat sich innerhalb seiner Statusgruppe negativ entwickelt. Alle anderen Planungsräume weisen bereits seit Jahren einen niedrigen oder sehr niedrigen sozialen Status auf, mit weiterhin negativer Tendenz. Diese Entwicklungen gilt es bei der quantitativen und qualitativen Bewertung der Infrastrukturausstattung im Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen. Bildungs-, Weiterbildungs- und Freizeiteinrichtungen leisten durch ihre zielgruppenspezifischen Angebote eine wichtige integrative Arbeit zur Qualifizierung und zur Verbesserung der (auch sozialen Aufstiegs) Chancen für die Bewohner des Gebietes. Daher ist der Qualität wie auch der Quantität der Infrastrukturausstattung eine besondere Bedeutung beizumessen (Infrastrukturanalyse für das erweiterte Untersuchungsgebiet Sanierungsgebiet Wedding-Müllerstraße, 2015).

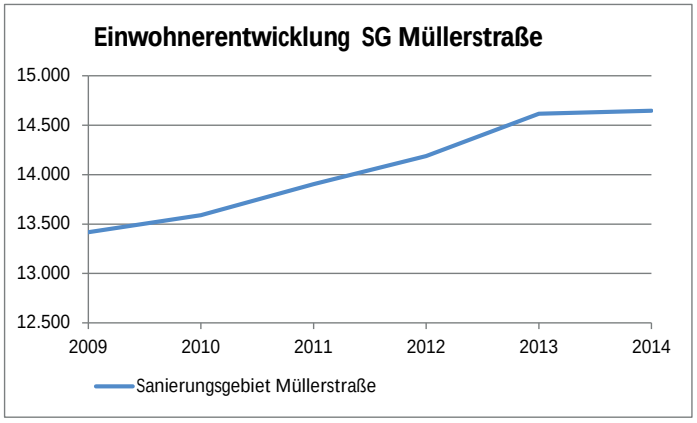


Quelle: Jahn, Mack & Partner, Kartengrundlage: ALK Mitte von Berlin

Wohnmarktdaten					Wohnkosten			
PLZ	Anzahl der Mietangebote	Kaltmiete alle Marktsegmente[1] in €/m²/Monat	Kaltmiete unteres Marktsegment[1] in €/m²/Monat	Kaltmiete oberes Marktsegment[1] in €/m²/Monat	Wohnungsgröße Ø in m²	Wohnkosten warm[2] Ø in €/Monat	Kaufkraft je Haushalt Ø in €/Monat	Wohnkostenquote[3] in %
13347 (Gesundbrunnen)	593	8,08 (98)	5,38 (143)	16,09 (32)	58 (166)	630 (151)	2.753 (123)	**22,9** (142)
13349 (Wedding)	267	7,26 (133)	6,00 (81)	14,58 (69)	59 (162)	597 (168)	2.360 (186)	**25,3** (102)
13351 (Wedding)	298	7,98 (110)	5,86 (106)	13,91 (79)	53 (180)	575 (174)	2.446 (178)	**23,5** (134)
13353 (Wedding)	583	8,26 (92)	5,69 (118)	15,20 (57)	57 (170)	627 (152)	2.506 (173)	**25,0** (107)

Wohnungsmarktreport I 2015 I Berlin, Hrgb. CBRE GmbH & Berlin Hyp AG, 11. Auflage, S. 32.

Die Grundstückspreise sind im Vergleich der Jahre 2013 und 2014 ebenfalls gestiegen, ebenso wie die durchschnittlichen Angebotsmieten. Die durchschnittliche Kaltmiete aller Marktsegmente liegt laut Wohnungsmarktreport Berlin 2015 (Auswertung Jahr 2014) im Umfeld der Müllerstraße zwischen 7,26 € und 8,26 €, jedoch im Gebiet um den Nauener Platz im obersten Marktsegment auch schon bei 16,09 €. Die Wohnkostenquote sank in allen vier ausgewerteten Postleitzahlgebieten seit 2011 geringfügig, wohingegen sich die durchschnittliche Kaufkraft zwischen +176 € und +304 € erhöhte.



Insgesamt profitiert das Fördergebiet seit Programmstart des Aktiven Zentrums und auch seit Festlegung als Sanierungsgebiet 2011 sowohl finanziell als auch durch eine verstärkte Aufmerksamkeit in den Medien wie auch bei den politisch Verantwortlichen. Dies ermöglicht es, wichtige Maßnahmen gebündelt und abgestimmt schneller umzusetzen, als dies ohne das Förderprogramm möglich wäre und initiiert private Investitionen (Müllerhalle, Fassadensanierungen). Seit Eintragung des Sanierungsvermerks

Auswertung sanierungsrechtliche Genehmigungen März 2011 bis Dez. 2014

	2011	2012	2013	2014
Grundschuld	7	34	50	55
Bauanträge	5	22	21	8
Nutzungsänderung	0	0	3	5
Mietverträge	0	6	10	14
Kaufverträge	15	83	61	62
Baulast	0	1	0	0
Teilung	0	6	1	1
7h	1	1	2	1
Entlassung	1	1	0	0
Versagungen	0	0	0	1
sonstige	0	2	15	7
Gesamt	29	156	163	153

werden die im Gebiet stattfindenen regen Verkäufe und Umbaumaßnahmen registriert und mit den Eigentümern bereits im Vorfeld von Bauanträgen inhaltlich mit den Sanierungszielen abgestimmt.

Die Auswertung der sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren lässt bisher keine nennenswerte Erhöhung der Gewerbemieten erkennen (14 erteilte Genehmigungen 2014). Entlang der Hauptlage Müllerstraße und Nazarethkirchstraße bewegen sich die Mieten im EG bei einem Durchschnitt von 16 €/m² nettokalt, gehen in den Obergeschossen jedoch auf 11 bis 8 € zurück. In den Nebenlagen bewegt sich die durchschnittliche Miete bei 7,19 €/m² nettokalt. Dies entspricht dem Preisfenster der vergangenen Jahren. Nach Angaben der IHK ist die Zahl der Einzelhandelsbetriebe im vergangenen Jahr um 91 zurückgegangen, dafür stieg die Zahl der sonstigen Unternehmen um 21, die der Gastronomiebetriebe um 3 an. Insgesamt wäre damit jedoch ein negatives Saldo von -67 Betrieben für die Müllerstraße zu verzeichnen.

Die Kaufpreise erhöhten sich bei allen Wiederverkäufen ohne zwischenzeitliche bauliche Aktivität, bislang haben die Preise jedoch alle die Kaufpreisprüfung nach § 153 BauGB bestanden. In 2014 wurde erstmals eine Versagung einer beantragten Vermietung an ein Wettbüro auf Grundlage des zu dem Zeitpunkt in Erarbeitung befindlichen Zentrumskonzeptes ausgesprochen.

2.2 Veränderung in den Lagekriterien (LK) im Zielbaum Wohnen

In einem Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren wird davon ausgegangen, dass es durch das planerische und finanzielle Engagement des Landes Berlin bzw. des Bezirkes zu einer sanierungbedingten Erhöhung des Bodenwertes kommt. Nach Abschluss der Sanierung haben die Eigentümer daher einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu entrichten. Die Erhöhung besteht aus der Differenz des Bodenwertes, den ein Grundstück hat, wenn die Sanierung weder geplant noch durchgeführt worden wäre, und dem Bodenwert, der sich aus der Vorbereitung und Durchführung der Neuordnung im Sanierungsgebiet ergibt. Dieser Wertungsunterschied wird von allen Eigentümern als „Ausgleichsbetrag" zur Finanzierung der Sanierung erhoben. Er ist spätestens zum Jahresende des dritten Jahres nach erfolgter Entlassung zu entrichten. Für die Erhebung des Ausgleichsbetrages in Berlin ist entsprechend der Ausführungsvorschriften zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und zur Festsetzung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 152 bis 155 des Baugesetzbuchs (AV Ausgleichsbeträge) im Regelfall die Anwendung der Zielbaummethode zur grundstücksbezogenen Feststellung der Bodenwerterhöhung vorgesehen. Das Berechnungsmodell der Zielbaummethode besteht aus der Beurteilung und Benotung der Lagekriterien (LK) in einem Bewertungsrahmen und in der Auswertung der Benotungen und Ermittlung des strukturellen Anteils der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung im Zielbaumschema.

Versorgung mit öffentlichen Grün- und Freiflächen (Lagekriterium 7 - LK7): Die südlich der Seestraße liegenden Grün- und Freiflächen sind teilweise erneuert worden: Der vordere und mittlere Leopoldplatz und die Grünfläche entlang der Nazarethkirchstraße wurden umgebaut und neugestaltet. Die vordere Platzfläche vor der alten Nazarethkirche wurde erneuert und ein Fontänenfeld errichtet. Auf dem mittleren Leopoldplatz wurde der Spielplatz unter Beteiligung von Kindern neugestaltet, entlang der Nazarethkirchstraße wurde von der Höhe Müllerstraße bis zur Maxstraße unter den Bäumen ein Aktionsband angelegt, die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger über die Turiner Straße wurden verbessert und vor der neuen Nazarethkirche eine Platzfläche angelegt. Auf dem mittleren Leopoldplatz ist ein Aufenthaltsbereich für die lokale Szene entstanden. Die Erneuerung des Leopoldplatzes mit seiner Ausstrahlung für das Quartier wirkt sich auf den Bodenwert der Grundstücke aus. Baumaßnahmen für die Neugestaltung Zeppelinplatz und Rathausplatz haben begonnen und werden Ende 2016/ Anfang 2017 abgeschlossen sein, was sich zukünftig in einer Verbesserung der Bewertung niederschlagen wird. Dies gilt auch für den in 2014 erneuerten Spielplatz (KSSP Programm) hinter dem alten Rathaus an der Genter Straße/ Ostender Straße. Nördlich der Seestraße hat und wird es keine Veränderungen in diesem Lagekriterium geben, da es dort, mit Ausnahme der teils öffentlich nutzbaren Hofflächen des Paul-Gerhard-Stifts keine öffentlichen Freiflächen gibt. Der Urnenfriedhof an der Seestraße ist nicht Teil des Sanierungsgebietes, hat jedoch auch keinen Erneuerungs- oder Gestaltungsbedarf.

Öffentliche Infrastruktur (LK10): Die Einrichtung des Stadtteilzentrums im Paul-Gerhard-Stift mit Außenbereich im Norden des Gebietes, der Neubau der Schiller-Bibliothek und die Erneuerung des Prime-Time-Theaters wie auch die energetische Sanierung des ATZE Musiktheaters sind explizit das Quartier aufwertende Maßnahmen und wirken sich somit direkt auf den Bodenwert aus. Außerhalb des Sanierungsgebietes, aber mit direkten Gebietsbezug, wurden die Brüder-Grimm Grundschule, die Ernst-Schering-Oberschule (inkl. Sportflächen) und die Kita Lynarstraße mit Städtebaufördermitteln saniert. Die Seniorenstätte Schulstraße 118 wurde abgerissen, ohne adäquaten Ersatz.

Einzelhandel, Dienstleistungen und Kultur (LK12.1/12.2): Durch den Abriss und Neubau der Müllerhalle, mit dem Ankermieter Kaufland erweitert sich das Angebot und die Versorgung der Müllerstraße. Gleichzeitig ist die nicht sanierungsbedingte Abwanderung des C&A (Bekleidung) Müllerstraße / Ecke Ostenderstraße durch die Neueröffnung„Bolu“ (Gemüse und Lebensmittel) und DM (Drogerie) teilweise aufgefangen worden, auch wenn diese Angebote eher dem täglichen Bedarf und nicht dem Bedarf an Bekleidungstextilien dienen. Ein weicher Faktor, welcher zu einer Verbesserung der Geschäftsstruktur in der Müllerstraße führt ist das Geschäftstraßenmanagement und die damit verbundene Gründung einer Standortgemeinschaft lokaler Gewerbetreibender. Mit der professionellen Unterstützung und zahlreichen identitätsstiftenden Veranstaltungen (u.a. Händlerfrühstück) kommt es zu Synergieeffekten und der Stärkung von Netzwerken im Gebiet. Hinzu kommt die positive Außenwahrnehmung der Müllerstraße im Wedding , welche durch die Durchführung und Begleitung einer Imagekampagne (Corporate Design und Logo) verbessert wurde.

Verkehrssituation/Verkehrsführung (LK11.2) / Aufenthaltsqualität im Straßenraum (LK6): Als Basis für die Verbesserung der Verkehrssituation wurde das Verkehrs- und Gestaltungskonzept Müllerstraße abgeschlossen und in eine BPU (Bauplanungsunterlage und Ausführungsplanung) als Grundlage für die bauliche Umsetzung überführt. Mit den Umbau- und Umgestaltungsmaßnahmen kann jedoch nicht vor 2017/18 begonnen werden. Der Beginn der Umbaumaßnahmen wird jedoch bedingt durch die geplante U-Bahntunnelsanierung entlang der Müllerstraße durch die BVG. Die Verbesserungen werden sich vor allem auf den Bodenwert der direkt an der Müllerstraße gelegen Gründstücke auswirken, da dort die umfangreichsten Umbaumaßnahmen stattfinden werden. In den Nebenstraßen soll ab 2016 mit Planungen zur Verkehrsberuhigung begonnen werden. Bislang hat keine große Veränderung in den beiden Lagekriterien stattgefunden.

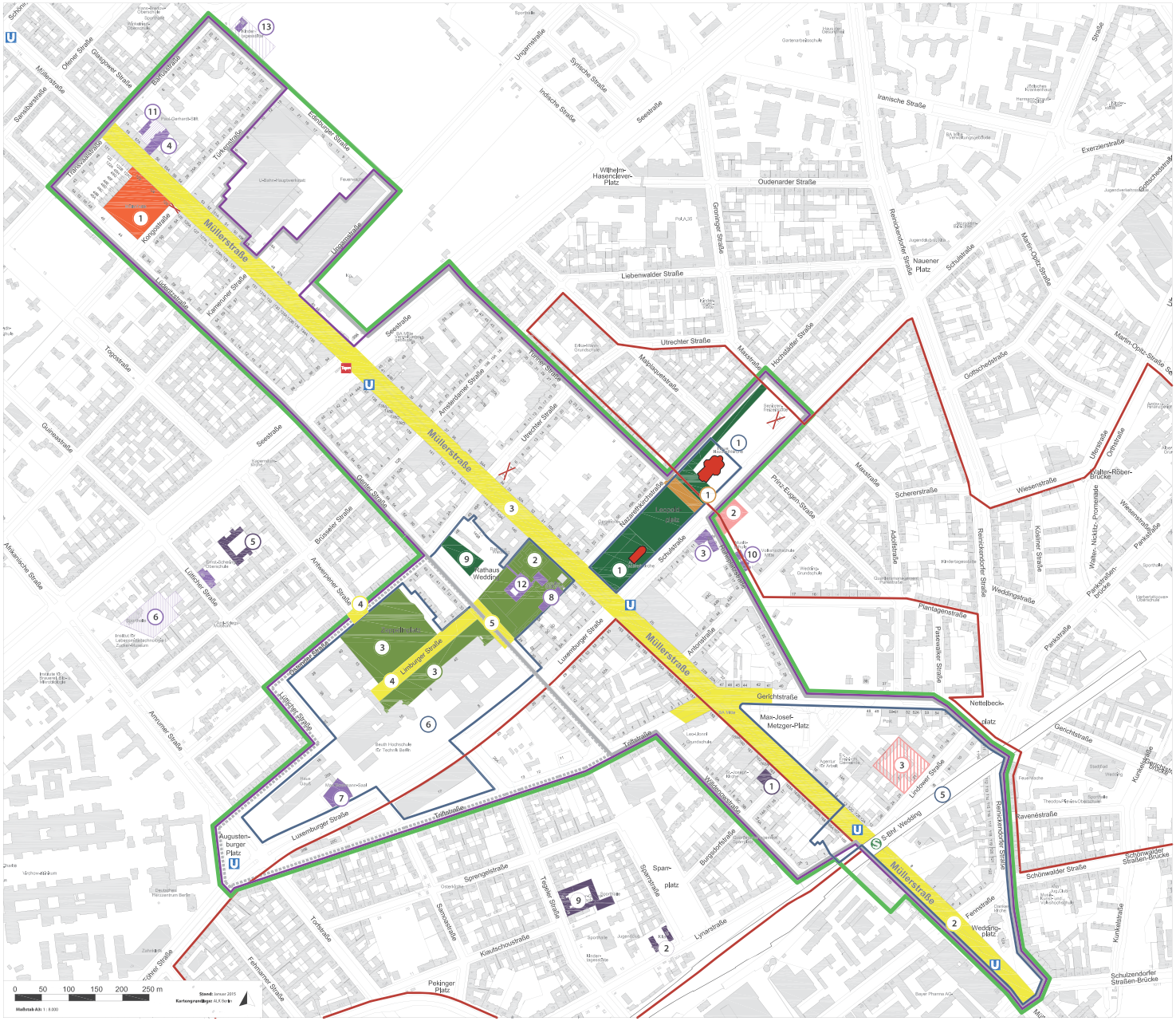
Lagekriterium Stadtbild / Städtebauliche Struktur (LK1): Der denkmalgeschützte Altbau des Rathausgebäudes Müllerstraße 146 und der daneben liegende Rathausplatz mit dem dreizehnstöckigen Rathausturm und ehemaligen Bezirksverordnetenversammlungsaal (ehem. BVV-Saal) bilden einen Ensemblebereich, der denkmalgeschützt ist. Der dreizehnstöckige Rathausturm (neue Nutzung Jobcenter) wurde inkl. der Fassade komplett saniert, der denkmalgeschützte ehem. BVV-Saal wird bis 2016

ebenfalls saniert. Der 2015 fertiggestellte Neubau der Schiller-Bibliothek bereichert bereits jetzt den zentralen Bereich um den Rathausplatz mit einer architektonisch hochwertigen Fassade. Durch die anschließende Neugestaltung des Rathausplatzes werden die vormaligen Gestaltungsmängel des Platzes und der sich auf ihm befindenden Gebäude aufgehoben. Es ist zu erwarten, dass das Rathausumfeld nach Abschluss der Bauarbeiten ein erneuertes und geordnetes Erscheinungsbild aufweist.

Veränderungen, welche die Kriterien Bebauungsdichte (LK2), Ausstattung der Wohnungen (LK4), Bodenordnende Maßnahmen (LK5) betreffen, haben sich bis Ende 2014 nicht ergeben. Dies gilt ebenso für die privaten Freiflächen (LK7) und die Luft- und Lärmbelastung (LK9).

Vereinzelt sind Fassaden von Gebäuden saniert worden, umfangreichere Sanierungen sind nicht in größerem Umfang erkennbar (Erneuerungsbedarf, Instandsetzung und Modernisierung, LK3).

2.3 Plan Stand der Durchführung



Fördermaßnahmen: Stand: 01/2015

Grün

fertiggestellte Maßnahmen | **begonnene Maßnahmen** *(Planen + Bauen)*

1 Neugestaltung Leopoldplatz (1. - 4. BA)
9 Neugestaltung Spielplatz Ostender Straße
2 Neugestaltung Rathausumfeld
3 Neugestaltung Zeppelinplatz & Umgebung

Verkehr

fertiggestellte Maßnahmen | **begonnene Maßnahmen** *(Planen + Bauen)*

1 Gehwegvorstreckung Turiner Straße
2 Neugestaltung Müllerstraße - südlicher Abschnitt
3 Neugestaltung Müllerstraße - weitere Abschnitte
4 Neugestaltung Limburger Straße
5 Neugestaltung Genter Straße

Infrastruktur (Gebäude & Freiflächen)

fertiggestellte Maßnahmen | **begonnene Maßnahmen** *(Planen + Bauen)*

1 Erweiterung Prime-Time-Theater
2 Sanierung Kita Lynarstraße
5 Sanierung Ernst-Schering-OS
9 Sanierung Brüder-Grimm-GS
3 Sanierung Kita Ruheplatzstraße 13
4 Paul-Gerhardt-Stift Umbau Räume zum Stadtteilzentrum
6 Sanierung Schulsportfreifläche Ernst-Schering-OS
7 Energetische Sanierung ATZE
8 Neubau Schiller-Bibliothek
10 Sanierung und Neubau Musikschule
11 Paul-Gerhardt-Stift Umbau Poliklinik zur Kita
12 Sanierung Rathausturm
13 Sanierung und Erweiterung Kita Edinburger Straße 38

Konzepte & nicht bauliche Projekte (teilweise verortet)

fertiggestellt | **laufend**

1 Gesamtkonzept Leopoldplatz
5 Blockkonzept S-/U-Bhf. Wedding
6 Masterplan Beuth HS
7 Infrastrukturanalyse
2 Prozesssteuerung
3 Geschäftsstraßenmanagement
4 Öffentlichkeitsarbeit / Gebietsfonds / Platzmanagement

Private Maßnahmen:

fertiggestellte Maßnahmen | **laufende Maßnahmen**

1 Neubau Müllerhalle
2 Zwischennutzung himmelbeet
3 Entwicklung Grundstück Lindower 20-22

Kulissen Städtebauförderung

Städtebaulicher Denkmalschutz (SDS)
Aktive Zentren Leitprogramm (AZ)
Soziale Stadt (QM)
Abriss

nachrichtlich:

förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet nach umfassenden Verfahren
förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet nach vereinfachtem Verfahren

3. Fortschreibung Leitbild, Handlungsfelder und Ziele

3.1 Bestätigung Leitbild

Das 2008 im Rahmen des Wettbewerbs zur Gebietsförderung entwickelte Leitbild für die Entwicklung der Müllerstraße „An der Müllerstraße den Wedding neu entdecken“ hat sich als tragbarer und zukunftsweisender Slogan herausgestellt. Die darunter formulierten Leitziele (siehe unten) sind nach wie vor handlungsweisend für die Arbeit in den Handlungsfeldern. Das Thema der Wohnortstärkung war bereits 2008 im Leitziel „Attraktivität des Wohnortes hervorheben“ angelegt. Es hat als wichtiger Baustein zur Zentrumsstärkung auch in der berlinweiten Diskussion zum Erhalt des (preiswerten) Wohnens in der Innenstadt an Aktualität gewonnen. Ein Zentrum ist nicht ohne sein direktes Umfeld - den Einzugsbereich - zukunftsfähig zu entwickeln, insbesondere, wenn es sich, wie bei der Müllerstraße, um ein Zentrum mit lokaler Bedeutung und lokalem Bezug handelt (Hauptzentrum mit Einzugsbereich Wedding, Moabit, Reinickendorf Süd). Die Strategie wird daher weiter sein, sich auf die lokalen Potenziale zu besinnen und diese zukunftsweisend hervorzuheben und weiterzuentwickeln. Dies bedeutet auch, die lokale Mischung der Wohnbevölkerung mit unterschiedlichen sozialen, kulturellen wie finanziellen Hintergründen in ihrem Grundsatz zu erhalten und für alle Gruppen Möglichkeiten und Gründe zum „Kommen und Bleiben“ zu schaffen.

Dieser Ansatz spiegelt sich insbesondere in den Diskussionen mit Bürgern und Gewerbetreibenden wider, aus denen hervorgeht, dass es Besonderheiten (Orte, Eigenschaften, kulturelle Prägungen) im Wedding gibt, die den Ortsteil von anderen in Berlin unterscheiden und Möglichkeiten zu kreativen und neuen Projekten entstehen können. Bisher vorhandene Besonderheiten mit teilweise berlinweiter Ausstrahlung sind z. B. das Prime Time Theater (Theatersoap: „Gutes Wedding - schlechtes Wedding“), das ATZE Musiktheater, die Beuth Hochschule oder auch Cafés/ Restaurants wie das Café Simit Evi oder das urban gardening Projekt Himmelbeet mit Gartencafé. Aufbauend auf dem Engagement aktiver und kreativer Anwohner, Kulturschaffender und Gewerbetreibender entstand und ensteht eine positive lokale Entwicklung mit berlinweiter Ausstrahlung und positiver Auswirkung auf das Standortimage des Gebiets um die Müllerstraße. Daraus generieren sich im Zusammenspiel mit der StandortGemeinschaft mittlerweile sogar neue Ideen, wie z.B. der Idee des „Probiermarktes“. Dieses Format wartet zwar noch auf seine Umsetzung, stellt aber einen guten Ansatz dar, lokale Qualitäten und Potenziale (urban gardening, lokale Märkte und lokales Engagement) mit Kundschaft aus dem Wedding und anderen Stadtteilen Berlins zu verbinden.

Leitbild: An der Müllerstraße den Wedding neu entdecken

Besonderheiten in Szene setzen		Gemeinsam für den Standort stark machen	
Zentrale Orte für Vielfalt u. Aktivität stärken	Zeitgemäße Gestaltung der Müllerstraße	Bildung als zentrales Thema	Attraktivität des Wohnortes hervorheben

3.2 Erweiterung der Handlungsfelder

Die fortgeschriebenen Handlungsfelder, Ziele und Aufgaben können den Zielschemata auf den Seiten 18 und 19 entnommen werden.

Während sich die Aufteilung nach übergreifenden (Beteiligung, Öffentlichkeitsarbeit, Geschäftsstraßenmanagement und Image) und räumlich wirksamen Handlungsfeldern (Öffentlicher Raum; Straßen; Infrastruktur und Wohnen) als nach wie vor sinnvoll erwiesen hat, haben sich die Handlungsfelder in sich noch einmal ausdifferenziert.
So hat es sich aus dem Arbeitsprozess ergeben, dass die Themen Geschäftsstraßenmanagement und Imageverbesserung getrennt voneinander bearbeitet werden, hier jedoch auf eine enge Verzahnung zwischen beiden geachtet wird. Dies ermöglicht eigene Schwerpunktsetzungen, die sich jedoch durch eine enge Einbindung der Geschäftsstraßenmanager und der StandortGemeinschaft in den Prozess der Entwicklung einer Imagekampagne gegenseitig befruchten. Dies hat sich sehr deutlich an der Logoentwicklung gezeigt, die unabhängig voneinander gestartet ist (Logo für die StandortGemeinschaft und Logowettbewerb für die Müllerstraße) und dann aufgrund der großen Ähnlichkeit im jeweiligen Endprodukt am Ende zusammengeführt werden konnte. Entstanden ist ein einfaches, gut und flexibel verwendbares Logo, mit dem sich viele identifizieren können und das sehr anpassungsfähig ist. Die Wege zur Implementierung der bislang entwickelten Medien sind in beiden Handlungsfeldern zwar unterschiedlich, werden aber zwischen den dahinterstehenden Akteuren u.a. in gemeinsamen Abstimmungsrunden, bspw. im Rahmen des Händlerfrühstück rückgekoppelt und gemeinsam weiterentwickelt.

Das neu hinzugekommene Handlungsfeld HF G Wohnen war, wie oben erläutert, bereits implizit in den Leitzielen enthalten. Die gestiegene Aufmerksamkeit für dieses Thema im Land Berlin aufgrund der eingangs beschriebenen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt hat es jedoch erforderlich gemacht, diesem Handlungsfeld mehr Bedeutung im Rahmen des Sanierungs- und Aktiven Zentrumsprozesses einzuräumen. Entsprechend wurde es als eigenständiges Handlungsfeld mit eigenen Zielstellungen aufgenommen.

3.3 Fortschreibung und Konkretisierung der Ziele nach Handlungsfeldern

Zwei weitere Themen, die sich aus dem Arbeitsprozess der ersten fünf Jahre seit dem Programmstart ergeben haben, nämlich die Themen Energie und Soziales, wurden aufgrund ihrer Auswirkungen auf verschiedene Handlungsfelder als Querschnittsaufgaben im Rahmen der Zielfortschreibung in die betreffenden Handlungsfelder (HF A, C, D, E) integriert. Die im Energiekonzept formulierten Strategien und Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz wurden nach Möglichkeit in der Zielkonkretisierung der einzelnen Handlungsfelder berücksichtigt. Ein großer Anteil liegt hier im HF A Prozesssteuerung, da hier die strategische Ausrichtung der Programmumsetzung erfolgt. Für das HF E Infrastruktur wurde beispielsweise explizit das Ziel der Energetischen Sanierung zur Verbesserung der CO_2 Bilanz aufgenommen. Weiterhin sollen Aspekte zur Verbesserung der Energieeffizienz beim Umbau von Schaufenstern und Eingangssituationen von Einzelhandelseinrichtungen z.B. im Rahmen der Verbesserung der Stadtgestatl durch ein Schaufensterprogramm im Handlungsfeld D Verbesserung des öffentlichen Raums, der Straßen und der Stadtgestalt mit einfließen. Gleiches gilt auch für die Erhöhung des Grünanteils in privaten Höfen durch ein Begrünungsprogramm. Wesentlicher Beweggrund für dieses Programm sind stadtklimatische Aspekte sowie die Förderung der Nachbarschaft und der Verbesserung des Wohnumfeldes (HF C).

Der Tatsache, dass langfristig immer wieder Konflikte im öffentlichen Raum, sei es punktuell, temporär oder anhaltend, mit sogenannten „Szenen“ zu erwarten sind, wurde in der Zielfortschreibung Rechnung getragen. So findet sich im Handlungsfeld HF A Prozesssteuerung, Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung das Ziel des „Erhalt eines friedlichen und dialogorientierten Miteinanders“. Dies ist aus der Erfahrung entstanden, dass ein rechtzeitiges Konfliktmanagement bis hin zu einer Mediation frühzeitig Konflikte entschärfen, ggf. sogar lösen kann. Im HF Image und Partnerschaften wurde die „Punktuelle baubegleitende Straßensozialarbeit zur Entschärfung der Probleme an sozialen Brennpunkten“ als mögliches Interventionsinstrument aufgenommen. Die Erfahrungen am Leopoldplatz haben gezeigt, dass sich das soziale Miteinander durch eine regelmäßige beobachtende und bei Bedarf schnell eingreifende sozialarbeiterische Intervention (Platzmanagement) langfristig verbessern und stabilisieren lässt. Inwiefern sich dies auch nach der durch Fördermittel zeitlich begrenzten Intervention hinaus gewährleisten lässt, muss sich erst noch zeigen. Ziel beim Platzmanagement ist die Verstetigung bzw. die Überleitung in die dauerhafte Finanzierung durch den Bezirk, was für die Haushaltsjahre 2016/ 2017 gelungen scheint.

Neben der Ergänzung der Ziele um energetische und soziale Aspekte hat auch eine Konkretisierung der Ziele in den einzelnen Handlungsfeldern u.a. anhand von räumlichen und sektoralen Vertiefungskonzepten (Masterplanung Beuth Hochschule, Blockkonzept für den Bereich S-/U-Bhf. Wedding, Infrastrukturanalyse u.a.) stattgefunden (siehe auch HF A Prozesssteuerung). Die Ergebnisse der räumlichen Vertiefungen sind in die Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes und die dort enthaltenen Bebauungsvorschläge für noch freie oder nachzuverdichtende Einzelgrundstücke eingeflossen. Sie sind als Anlagen zum ISEK zu betrachten und mit zu beschließen. Die Ergebnisse der Infrastrukturanalyse sind in die Zielformulierung im Handlungsfeld Infrastruktur eingeflossen und spiegeln sich in der Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) wider. Im Handlungsfeld HF B Geschäftsstraßenmanagement wurde parallel zur Konkretisierung der Ziele ein Zentrumskonzept für die Müllerstraße er-

arbeitet, welches konkrete Strategien zur Standortentwicklung vorschlägt. Diese Ansätze können dann im Rahmen der Antragsbearbeitung für die sanierungsrechtlichen Genehmigungen grundstücksscharf umgesetzt und angewendet werden.

Die Fortschreibung der Schlüsselprojekte findet sich in den pro Handlungsfeld formulierten Aufgaben wieder.

3.4 Übersicht | Fortschreibung der Ziele und Handlungsfelder

Aktives Zentrum und Sanierungsgebiet Wedding-Müllerstraße

ISEK Fortschreibung

JAHN, MACK & PARTNER architektur und stadtplanung

Stand: 24.11.2014/ 30.08.2017

Leitbild: An der Müllerstraße den Wedding neu entdecken

Besonderheiten in Szene setzen | **Gemeinsam für Standort stark machen**

Zentrale Orte für Vielfalt u. Aktivität stärken | **Zeitgemäße Gestaltung der Müllerstraße** | **Bildung als zentrales Thema** | **Attraktivität des Wohnortes hervorheben**

Handlungsfelder	Übergreifende Ziele/ Aufgaben für die Gebietsentwicklung	
HF A Prozesssteuerung, Beteiligung, Öffentlichkeitsarbeit	• Prozesssteuerung zur Planung,Abstimmung und Koordination der Maßnahmen • Weiterentwicklung und Konkretisierung der Ziele mit den Akteuren vor Ort • Transparente Information und frühzeitige Beteiligung der Bürger/innen an Planungsprozessen • Erhalt eines dialogorientierten und friedlichen Miteinanders	Aufgaben in HF A
HF B Geschäftsstraßenmanagement	• Weiterentwicklung und Konkretisierung des Geschäftsstraßenkonzeptes und Entwicklung einer Marketingstrategie • Stabilisierung des Gewerbenetzwerkes der StandortGemeinschaft • Erhöhung des eigenen Verantwortungsgefühls für den Stadtteil	Aufgaben in HF B
HF F Image und Partnerschaften	• Verbesserung des Images nach innen und nach außen • Förderung der Eigeninitiative und Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts durch Schaffung von neuen Netzwerkstrukturen im Stadtteil • Erhöhung des eigenen Verantwortungsgefühls für den Stadtteil	Aufgaben in HF F

Handlungsfelder	Konkret räumlich wirksame Ziele für einzelne Bereiche				
	Ziele für zentralen Bereich	Ziele für Ergänzungsbereich Nord	Ziele für Ergänzungsbereich Süd	Ziele für Ergänzungsbereich Bildungsband	
HF C Aufwertung öffentlicher Freiflächen und Erhöhung des Grünanteils	• Umgestaltung des Rathausumfeldes und des Leopoldplatzes • Erhöhung des Grünanteils in privaten Wohnhöfen	• Erhöhung des Grünanteils in privaten Wohnhöfen	• Aufwertung und Vernetzung der öffentlichen Freiflächen • Erhöhung des Grünanteils in privaten Wohnhöfen	• Aufwertung der Wohngebietsplätze und des Wohnumfeldes • Einbindung des Hochschulcampus in das Freiraumnetz	Maßnahmen in HF C
HF D Verbesserung des öffentlichen Raums, der Straßen und der Stadtgestalt	• Umbau der Müllerstraße unter besonderer Beachtung eines neuen Radfahrstreifens und der Stadtgestalt • Beruhigung der Nebenstraßen • Verbesserung der Wegebeziehungen vom Zentrum in die Wohngebiete	• Gestaltung der Eingangssituation ins Zentrum • Umbau der Müllerstraße unter besonderer Beachtung der Stadtgestalt	• Gestaltung der Eingangssituation ins Zentrum und Ermöglichung einer Adressbildung für den Bayer Campus • Umbau der Müllerstraße unter besonderer Beachtung der Stadtgestalt • Beruhigung der Nebenstraßen	• Anbindung des Beuth Campus an die Müllerstraße & das Wohnen • Qualifizierung/ Umbau des öffentlichen Raumes und Verkehrsberuhigung in den Nebenstraßen	Maßnahmen in HF D
HF E Verbesserung der Kultur- und Bildungsinfrastruktur	• Stärkung des überregionalen Kultur- und Bildungsstandortes • Energetische Sanierung zur Verbesserung der CO2 Bilanz • Erhöhung der Barrierefreiheit	• Ausbau der gebietsversorgenden Infrastrukturstandorte • Energetische Sanierung zur Verbesserung der CO2 Bilanz • Erhöhung der Barrierefreiheit	• Stärkung und Verbesserung der vorhandene Infrastrukturstandorte • Energetische Sanierung zur Verbesserung der CO2 Bilanz • Erhöhung der Barrierefreiheit	• Verbesserung der Wahrnehmbarkeit der Hochschule und des überregionalen Kultur- und Bildungsstandortes • Energetische Sanierung zur Verbesserung der CO2 Bilanz • Erhöhung der Barrierefreiheit	Maßnahmen in HF E
HF G - NEU Stärkung des Wohnstandortes	• Erhalt des Wohnens im Zentrum und Entwicklung von Sicherungs- und Handlungsstrategien • Unterstützung der Schaffung neuen Wohnraumes	• Erhalt/ Schaffung preiswerten Wohnraumes in Zentrumsnähe und Entwicklung von Sicherungs- und Handlungsstrategien • Erhalt der Mischung aus Wohnen und Arbeiten	• Erhalt/ Schaffung preiswerten Wohnraumes in Zentrumsnähe und Entwicklung von Sicherungs- und Handlungsstrategien • Schaffung einer ausgewogenen Mischung aus Kunst/Kultur, Gewerbe und Wohnen	• Schaffung preiswerten Wohnraumes für Studierende in Hochschulnähe	Maßnahmen in HF G

3.5 Übersicht | Fortschreibung Schlüsselprojekte und Aufgaben

Aktives Zentrum und Sanierungs-gebiet Wedding-Müllerstraße

ISEK Fortschreibung

JAHN, MACK & PARTNER architektur und stadtplanung

Stand: 24.11.2014/ 30.08.2017

Leitbild: An der Müllerstraße den Wedding neu entdecken

Besonderheiten in Szene setzen | **Gemeinsam für Standort stark machen**

Zentrale Orte für Vielfalt u. Aktivität stärken | **Zeitgemäße Gestaltung der Müllerstraße** | **Bildung als zentrales Thema** | **Attraktivität des Wohnortes hervorheben**

HF A Prozesssteuerung, Beteiligung, Öffentlichkeitsarbeit	Aufgaben in HF A	• Laufende Fortschreibung des ISEK und der Entwicklungsziele • Erstellung von kronkretisierenden Studien und Konzepten • Projekt- und Standortbezogene Eigentümerberatung (Energie, erhaltenswerte Bausubstanz, Branchenmix etc.) • Frühzeitige zielgruppenspezifische Ansprache und Beteiligung • Unterstützung kleinteiliger Aktionen zur Stärkung des nachbarschaftlichen Zusammenhalts im Rahmen partizipativer Projekte
HF B Geschäftsstraßenmanagement	Aufgaben in HF B	• Konkretisierung und Weiterentwicklung des Geschäftsstraßen- und Standortentwicklungskonzeptes mit Umsetzungsstrategie • Organisieren/ Durchführen von Foren und oder Veranstaltungsreihen zur Vernetzung der Gewerbetreibenden, Akteure etc. • Unterstützung der StandortGemeinschaft beim Aufbau stabiler Arbeitsstrukturen hin zur Verstetigung und Umsetzung von konkreten Maßnahmen zur Image-verbesserung • Unterstützung von Initiativen zur eigenständigen Standortverbesserung über den Gebietsfonds und Kooperationsprojekte • Baustellenmanagement
HF F Image und Partnerschaften	Aufgaben in HF	• Umsetzung des Kommunikationskonzeptes und der Imagekampagne (Erstellung von Infomaterialen, Werbematerial zur Einführung der Marke müller/ıɹs etc.) • enge Zusammenarbeit bei Aktionen zur Imageaufwertung mit den vorhandenen Netzwerken • Unterstützung identitätsstiftender Aktivitäten und deren Verstetigung • Punktuelle baubegleitende Straßensozialarbeit zur Entschärfung der Probleme an sozialen Brennpunkten
HF C Aufwertung öffentlicher Freiflächen und Erhöhung des Grünanteils	Maßnahmen in HF C	• Umgestaltung des Rathausumfeldes als Teil des zentralen Doppelplatzes • Umgestaltung des Zeppelin- und des Max-Josf-Metzger Platzes als attraktive Wohngebietsplätze • Umgestaltung des Weddingplatz für mehr Aufenthaltsqualität für AnwohnerInnen und Beschäftigte • Verbesserung der Grünverbindungen innerhalb der Wohngebiete (Ruheplatzstraße, Antwerpener Straße) • Bessere Verknüpfung der Hochschulfreiflächen mit dem öffentlichen Grünraumnetz und Erhöhung der Nutzungsvielfalt • Entsiegelung und Umgestaltung von privaten Wohnhöfen mittels eines Hofbegrünungsprogramms
HF D Verbesserung des öffentlichen Raums, der Straßen und der Stadt-gestalt	Maßnahmen in HF D	• Erarbeitung eines Gestaltungskonzeptes für die Müllerstraße zur Verbesserung der Stadtgestalt und Entwicklung von geeigneten Instrumenten (z.B. Schaufensterprogramm, Kooperationsprojekte) • Umbau der Müllerstraße (inkl. Gehwege) • Neuanlage und Verbesserung der Radwege • Verkehrsberuhigung der Nebenstraßen (z.B. Genter Sraße, Limburger Str., Lindower Str., Trift- und Gerichtstraße) • Verbesserung der Wegebeziehungen vom Zentrum in die Wohngebiete
HF E Verbesserung der Kultur- und Bil-dungsinfrastruktur	Maßnahmen in HF E	• Neubau der Schiller-Bibliothek • Verdichtung und Erweiterung des Hochschulcampus (TXL) • Sanierung und Erweiterungsneubau der Musikschule • Klärung der Unterstützungsmöglichkeiten zum Erhalt und Ausbau der Kita-Plätze (Modernisierung, Ausbau, Neubau) • Modernisierung und barrierefreier Ausbau von Schulen und Erhöhung der Energieeffizienz • Verbesserung der Angebote für Kinder-, Jugendliche und SeniorInnen • Verbesserung und optimierung des Bildungsschwerpunktes Ruheplatzstraße (Musikschule, VHS, Schulsportfreifläche, Doppel-Sporthalle)
HF G - NEU Stärkung des Wohnstandortes	Maßnahmen in HF G	• Mitwirkung bei der Entwicklung und Umsetzung von Bestandssicherungsstrategien • Organisation einer niedrigschwelligen, offenen Mieter- und Energieberatung • Entwicklung von studentischem Wohnen am Standort Luxemburger Straße (Parkhausgelände) • Hinwirkung auf die Integration von sozialem Wohnraum im Rahmen von Neubauvorhaben und Standortentwicklungen (z.B. Umfeld S./U-Bhf. Wedding)

3.6 Handlungsfelder | Stand der Durchführung und Schwerpunktsetzung bis 2020

3.6.1 HF A Prozesssteuerung | Stand der Durchführung

Mit der Prozesssteuerung wurde das Büro Jahn, Mack & Partner im Februar 2010 beauftragt. Der Prozesssteuerer unterstützt den Bezirk Mitte bei der Koordination und Steuerung der Programmumsetzung, der allgemeinen Öffentlichkeitsarbeit, der Organisation von Beteiligung und bei der Evaluation und Berichterstattung gegenüber der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Mit Festlegung des Sanierungsgebietes 2011 kamen ergänzende Aufgaben hinzu. Die Schwerpunkte der ersten fünf Jahre nach Programmstart lagen in folgenden Bereichen:

- Kontinuierliche breite Öffentlichkeitsarbeit
- Netzwerkaufbau und Schaffung von dauerhaften Beteiligungsstrukturen und Standards
- Anschieben erster Maßnahmen und Projekte, Durchführung von projektbezogenen Beteiligungsverfahren und Durchführungssteuerung
- Strategische Weiterentwicklung und Konkretisierung der Sanierungsziele durch vertiefende Studien (Blockkonzept, grundstücksbezogene Massenstudien, Infrastrukturanalyse etc.)
- Erarbeitung eines Zielbaumbewertungsrahmens für die Dokumentation des Standes der Durchführung bis zum Abschluss der Sanierung (siehe Anhang)
- regelmäßige Zuarbeit zu Monitoring und Berichterstattung gegenüber dem Fördergeber
- Erarbeitung sanierungsrechtlicher Stellungnahmen zu grundstücksbezogenen Genehmigungsverfahren, Teilnahme an Beratungsgesprächen zur Sanierung, Kontaktaufbau zu Eigentümern von wichtigen Schlüsselimmobilien

Im Bereich Öffentlichkeitsarbeit konnten mit der Stadtteilzeitung „Ecke Müllerstraße“ und der Internetseite www.muellerstrasse-aktiv.de zwei gut angenommene Medien etabliert werden, die eine breite Öffentlichkeit über das Geschehen im Gebiet informieren. Zusätzlich gibt es einen anlassbezogenen E-mail Newsletter sowie weitere Öffentlichkeitsarbeit über Pressemeldungen, Plakate und Flyer. Die Resonanz zu Veranstaltungen ist nach wie vor gut, was das Öffentlichkeitsarbeitskonzept bestätigt.

Im Zusammenhang der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungskonzepte konnten mit der Stadtteilvertretung Müllerstraße und dem Sanierungsbeirat zwei tragfähige dauerhafte Beteiligungsstrukturen zur Prozessbegleitung aufgebaut werden, die 2015 in die dritte Wahlperiode gingen. Zudem konnten die neuen Strukturen mit vorhandenen Gremien wie dem Runden Tisch Leopoldplatz und der Bürgerinitiative Brüsseler Kiez sowie den Quartiersräten der angrenzenden Soziale Stadt Gebiete eng vernetzt werden. Temporäre projektbezogene Beteiligungsverfahrfen ermöglichen eine ergänzende breite Teilnahme am Aktive Zentren- und Sanierungsprozess.

Als Mindeststandard der Beteiligung wurde eingeführt:

Eine Ideenwerkstatt zu Beginn des Prozesses,

Eine Diskussionsveranstaltung mit Workshopcharakter nach Vorliegen erster Ideen und Planungen,

Eine Abschlusspräsentation zum Abschluss der Planungen (im Sinne eines Feedbacks),

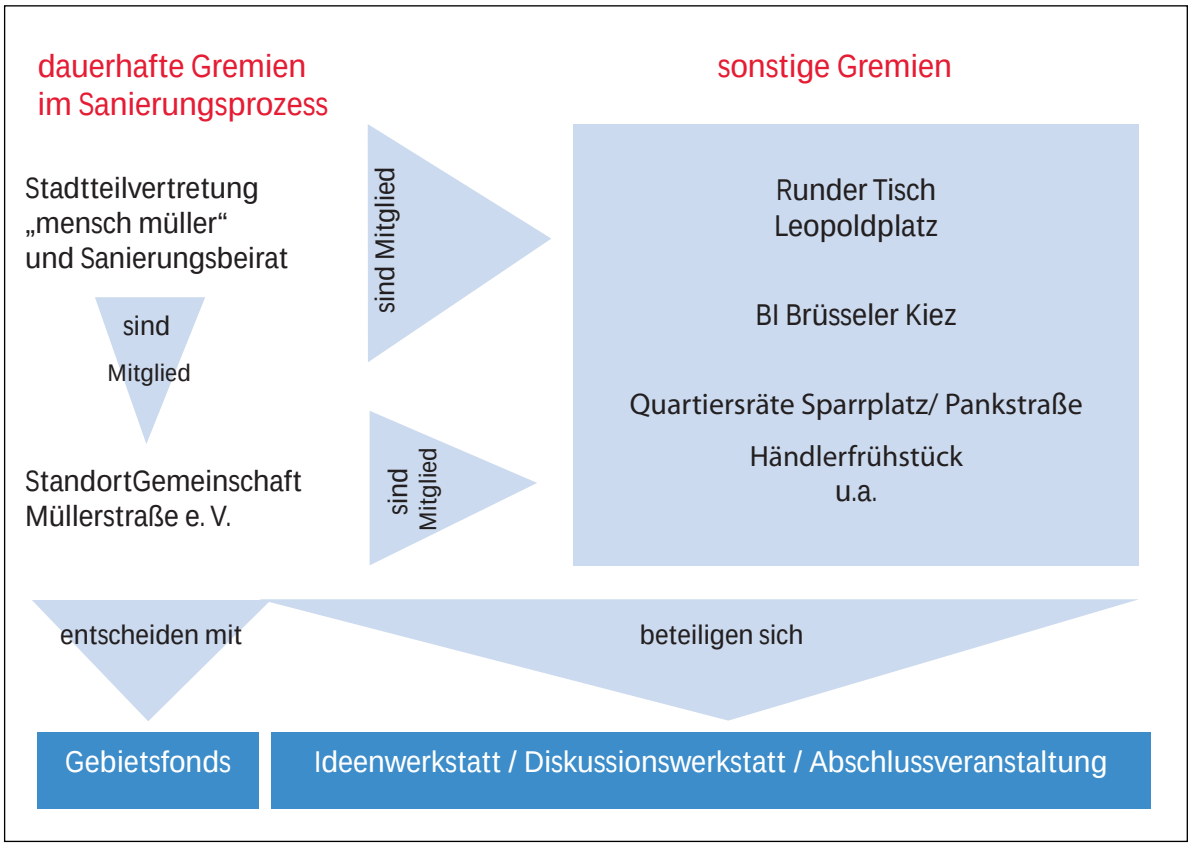
Ergänzende und zielgruppenspezifische Beteiligungsformate werden bei Bedarf zusätzlich angeboten. Eine Mitentscheidung wird im Rahmen der Gebietsfondsjury und in Teilen projektbezogen ermöglicht (z.B. Corporate Design & Logo, Auswahlverfahren Zeppelinplatz und Max-Josef-Metzger Platz).

Als Grundlagen zur Sanierungsdurchführung und zur Fortschreibung des ISEK wurden durch die Prozesssteuerung folgende Vertiefungsstudien erarbeitet:

- 2013 Bebaungsstudie für das Grundstück Triftstraße 17 (Parkhaus Beuth HS) und Genter Straße,
- 2013 Bebauungstudie für das Grundstück Gerichtsstraße 48/49 (Gelände der ehemaligen Post/ Telekom/ DHL),
- 2012/13: Blockkonzept S-/ U-Wedding für den südlichen Eingangsbereich ins Sanierungsgebiet Blöcke 202, 203, 205, 212 und 221,
- 2013/14: Infrastrukturanalyse für einen erweiterten Untersuchungsbereich um das Sanierungsgebiet,
- 2012 Erstellung des Zielbaumbewertungsrahmens für den Abschluss der Sanierung (dazu vertiefende Erhebung, siehe Anlage),

Ergänzend wurden durch die Prozesssteuerung fachlich begleitet:

- 2012: Masterplan Beuth Hochschule erarbeitet durch die bulwingesa AG und Levin Monsigny im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt,
- 2012/13: Energetisches Quartierskonzept für das Sanierungsgebiet zur Untersuchung von Potenzialen zur Reduzierung von CO_2-Emissionen durch die Berliner Energieagentur in Zusammenarbeit mit der BSM im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt,
- 2014/2015: Zentrums- und Standortkonzept Müllerstraße durch die Planergemeinschaft im Rahmen des Geschäftsstraßenmanagement im Auftrag des Bezirks Mitte,
- 2011-2015: Begleitung des Platzmanagements (Steuerrat Leo)
- Die Ergebnisse dieser Studien und dieser Arbeit sind in die ISEK Fortschreibung eingeflossen bzw. werden als deren Anlagen betrachtet und werden daher als verbindliche Planungsgrundlagen mit beschlossen.


dauerhafte Gremien
im Sanierungsprozess
sonstige Gremien
Stadtteilvertretung
„mensch müller“
und Sanierungsbeirat
sind Mitglied
sind
Mitglied
Runder Tisch
Leopoldplatz
BI Brüsseler Kiez
Quartiersräte Sparrplatz/ Pankstraße
Händlerfrühstück
u.a.
StandortGemeinschaft
Müllerstraße e. V.
sind
Mitglied
entscheiden mit
beteiligen sich
Gebietsfonds
Ideenwerkstatt / Diskussionswerkstatt / Abschlussveranstaltung

3.6.1 HF A Prozesssteuerung | Schwerpunktsetzung bis 2020

In den kommenden fünf Jahren soll bei der Prozesssteuerung, neben den programm- und sanierungsbegleitenden Aufgabenfeldern, im Wesentlichen eine Schwerpunktsetzung in den drei nachfolgend beschriebenen Bereichen erfolgen. Das Querschnittsthema Energie wird hier jeweils passend zu den drei Handlungsschwerpunkten und bezogen auf die sektoralen Handlungsfelder entsprechend mit bearbeitet (siehe Seite 16).

Transparente Information und frühzeitige Beteiligung der Bürger an Planungsprozessen | Der in den ersten fünf Jahren etablierte Beteiligungsdreischritt mit Ideenwerkstatt, Diskussionsveranstaltung und Abschlusspräsentation soll auch weiterhin bei allen maßgeblichen Projekten von öffentlichem Interesse durchgeführt werden.

Die Kinder- und Jugendbeteiligung ist hierbei weiter zu stärken und auf eine stärkere Teilnahme von bislang weniger vertretenen Gruppen wie MigrantInnen hinzuwirken. Dazu sind weiterhin kreative und interessante Bausteine in die Veranstaltungsformate einzubeziehen (Begehungen, Werkstattcharakter, eigener kreativer Umgang mit der Beteiligungsmaterie, Umsetzungsbeteiligung). Dies wird als Voraussetzung gesehen, um weiterhin eine kontinuierlich hohe Teilnahme der Öffentlichkeit an den Planungs- und Umsetzungsprozessen zu gewährleisten. Dazu kann beitragen, dass nicht nur mehr Möglichkeiten zur Mitgestaltung sondern auch zur Meinungsäußerung geschaffen werden.

Es geht um den Erhalt eines dialogorientierten und friedlichen Miteinanders. Die Pflege der bestehenden Netzwerk- und Gremienstrukturen und das frühzeitige Erkennen, Gegegensteuern und Vermitteln bei sich abzeichnenden Konflikten im sozialen Raum tragen dazu bei. Um Konflikten vorzubeugen und den Zusammenhalt der Nachbarschaften zu stärken, kann die Unterstützung kleinteiliger Aktionen im Rahmen partizipativer Projekte (auslaufende Begleitung des bezirklichen Platzmanagements rund um den Leopoldplatz, Begrünungsprogramm, Gebietsfonds, Unterstützung von Eigeninitiative z.B. im Rahmen von Veranstaltungsorganisationen) einen wichtigen Beitrag leisten.

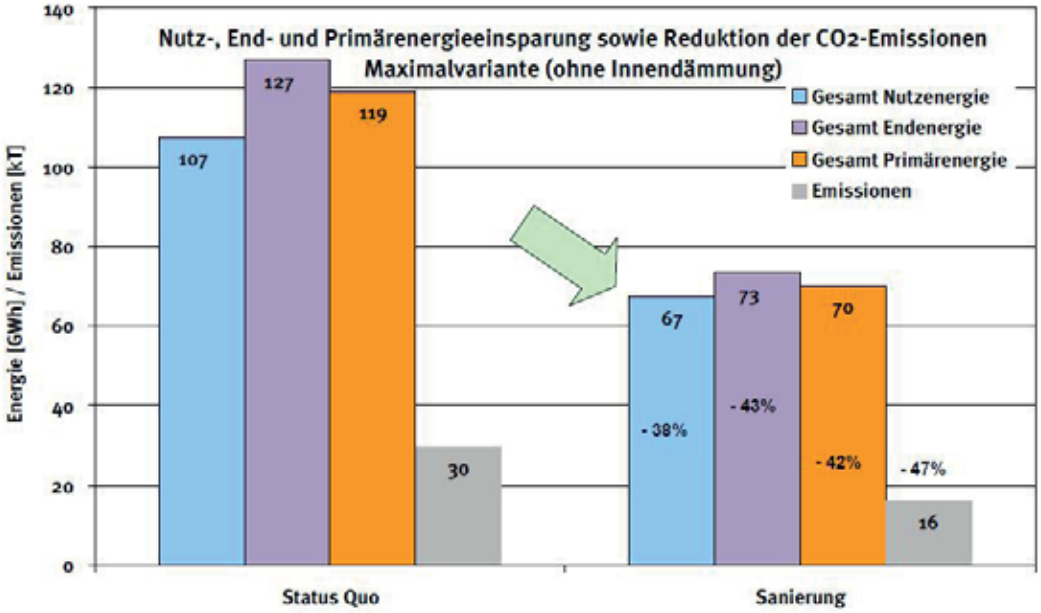
Konkretisierung der thematischen und räumlich wirksamen Sanierungsziele | Bei Bedarf wird der Prozessteuerer mit der Erarbeitung und Abstimmung weiterer objekt- und grundstücksbezogener Studien zur Konkretisierung der Sanierungsziele auf Grundstücks-/ Blockebene und zur Unterstützung von Eigentümern bei der Grundstücksentwicklung tätig. Mögliche Vertiefungsräume sind: Grundstück Genter Straße (hinter dem Rathausaltbau) sofern sich eine weitere Entwicklung des Standortes der Beuth Hochschule ergibt; Suche nach einem geeigneten Block für ein Pilotprojekt „CO_2 neutraler Block“ (siehe Seite 18); Prüfung von Bebauungsoptionen für bisher untergenutzte Blöcke oder Grundstücke; Erstellung, Unterstützung oder Ausschreibung von B-Plänen zur Sicherung der bisherigen Sanierungsziele z.B. entlang der Müllerstraße oder im Bereich des Blockkonzeptes S-/U-Wedding.

Beratung und Informationsvermittlung | Um die fortgeschriebenen Sanierungsziele hinreichend der Bevölkerung und den Eigentümern zu vermitteln, bedarf es einer kontinuierlichen, ansprechenden und aufsuchenden Beratung und Informationsvermittlung. Hierfür werden geeignete Formate (Informationsflyer und -broschüren, Workshops, niedrigschwellige Beratung, Einzelhandelsforum) je nach Thema entwickelt.

Querschnittsorientierte Zielfortschreibung zur Umsetzung des energetischen Quartierskonzeptes | Im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt wurde 2013/14 durch die Berliner Energieagentur GmbH sowie die BSM ein energetisches Quartierskonzept für das Gebiet Müllerstraße erarbeitet. Ziel war es, Maßnahmen zu entwickeln, die geeignet sind, im hoch verdichteten innerstädtischen Bereich zu einer deutlichen Reduzierung der CO_2-Emissionen beizutragen.

Das erarbeitete Maßnahmenkonzept hat ein maximales langfristiges Einsparpotenzial bezogen auf Nutzenergie von rund 38 % , auf Endenergie von rund 43 % und auf Primärenergie von 42 % ermittelt. D.h. es könnten von den ca. 30.000 Tonnen CO_2, die alleine für die gebietsbezogene Bereitstellung von Wärme derzeit emitiert werden, rund 47 % bzw. 14.000 Tonnen pro Jahr eingespart werden. Für die kommenden fünf Jahre soll mit der Umsetzung folgender Maßnahmen begonnen werden:

- Fassadenleitfaden als Beratungsinstrument | Erarbeitung eines Fassadenleitfadens im Hinblick auf den Umgang mit erhaltenswerter Bausubstanz mit dem Ziel der gestalterischen Verbesserung der Erdgeschosszonen bzw. der Fassaden und vor dem Hintergrund der Umsetzung von erwünschten Wärmedämmmaßnahmen. Dieser wird als Beratungsinstrument bei Eigentümergesprächen im Rahmen der Bauberatung, sowie im Rahmen von Einzelgesprächen mit Gewerbetreibenden im Bereich Außenwerbung und Schaufenstergestaltung/ -erneuerung angewendet.
- unabhängige querschnittsorientierte Eigentümer- / Gewerbeberatung | Entwicklung einer Herangehensweise für Beratungsangebote (u.a. zu Gestaltungsfragen, energetische Modernisierung insgesamt, Finanzierung, Verbraucherberatung), Dafür Herstellen einer Schnittstelle zur KfW bzw. zu anderen relevanten Akteuren und Klärung des erforderlichen Beratungsprofils sowie der Raumbezugsebene. Prüfung der Option einen Energiemanager mit entsprechender Qualifikation und Ausrichtung einzusetzen.
- Nutzung des Gebietsfonds oder Kooperationsprojekte | Denkbar ist die finanzielle Unterstützung von energetischen Modernisierungen z.B. im Bereich der Erdgeschosszonen (Schaufenster und Eingänge) über ein gesondertes zu entwickelndes Programm (Kooperationsverträge- oder projekte).
- Pilotprojekt „CO2 neutraler Block“ | Prüfung der Bereitschaft seitens der Eigentümer zur Initiierung eines Pilotprojektes analog zu den vorgeschlagenen Blöcken.



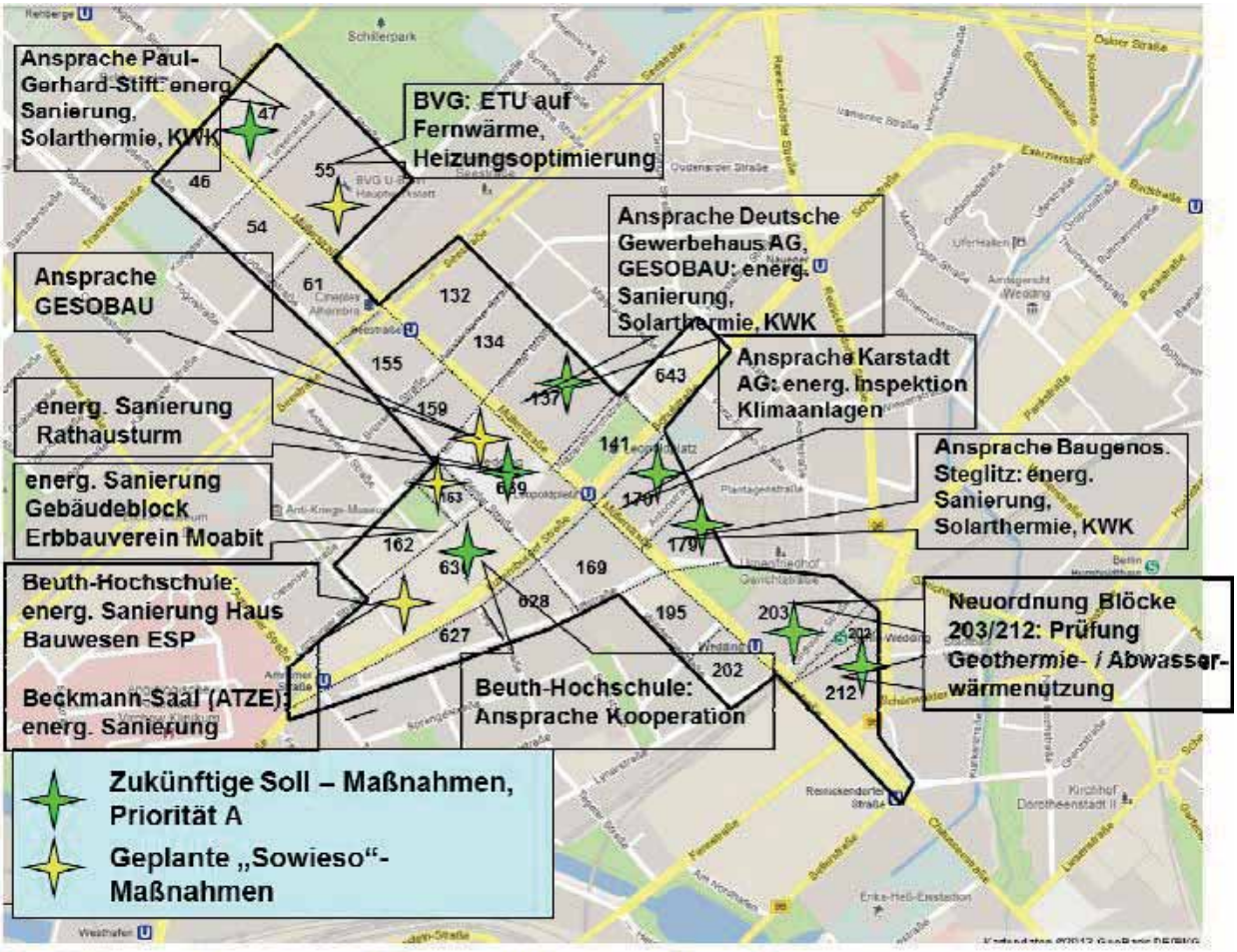
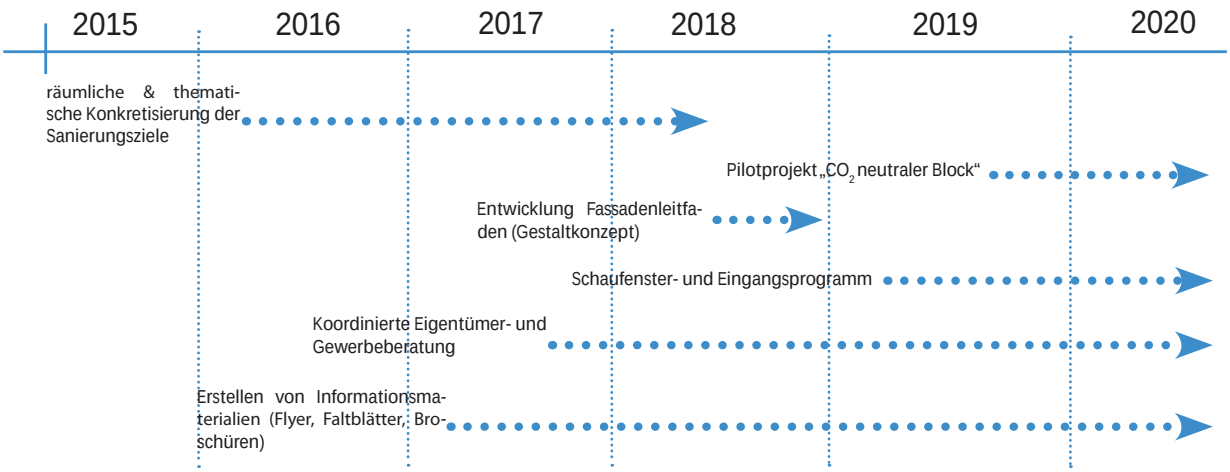


Abbildung 1-5: Sanierungsgebiet mit Maßnahmen - Schwerpunkten

HF A Prozesssteuerung | Schwerpunktsetzung bis 2020



3.6.2 HF B Geschäftsstraßenmanagement | Stand der Durchführung

Das Geschäftsstraßenmanagement für die Müllerstraße wurde im Januar 2011 beauftragt und wird durch die Planergemeinschaft eG durchgeführt. Die Schwerpunkte lagen im ersten Jahr bei der Erfassung und Analyse der bestehenden Situation. Hieraus wurden entsprechende Handlungsansätze abgeleitet. Die Aktualisierung des Gewerbebestandes erfolgt jährlich. Im Dezember 2011 fand das erste Händlerfrühstück als Netzwerktreffen der Gewerbetreibenden und Kulturschaffenden rund um die Müllerstraße statt. Es hat sich seit dem als monatlich stattfindendes, für alle offenes Beteiligungsgremium etabliert, dem regelmäßig zwischen 15 und 20 TeilnehmerInnen beiwohnen. Die Schwerpunkte der Arbeit des Geschäftsstraßenmanagements liegen seit Beauftragung auf den Feldern:

- Netzwerkaufbau zur Gründung und Pflege der Standortgemeinschaft
- Standortentwicklung und Marketing: Aktionen zur Außenwirkung der Müllerstraße; Etablierung des „Müller-Tipp“ als informative Standortbroschüre (bisher vier Hefte erschienen); Erarbeitung Zentrumskonzept
- Mitwirkung bei Projekten sowie im Rahmen der Bürgerbeteiligung und Eigentümergesprächen
- Organisation und Mittelverwaltung Gebietsfonds.

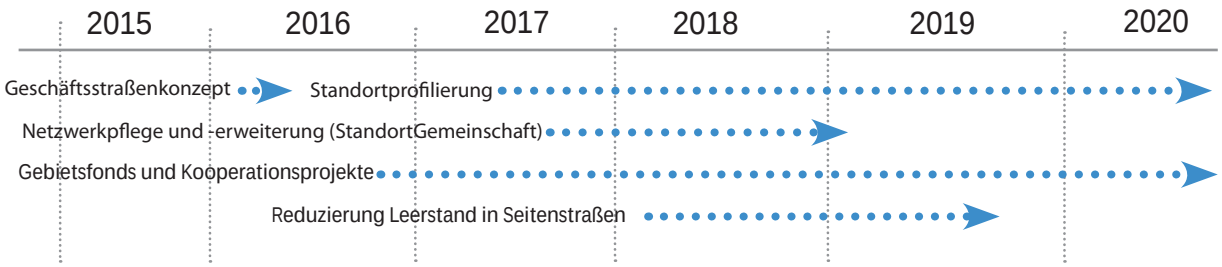
Seit 2012 wird der Gebietsfonds durch das Geschäftsstraßenmanagement betreut. Es erfolgt ein jährlicher Aufruf, eine formale Vorprüfung im Rahmen der Steuerungsrunde sowie eine Jurysitzung mit Vertretern der Stadtteilvertretung Müllerstraße, der Standortgemeinschaft sowie der Verwaltung. Die Antragsteller werden bis zur Umsetzung des Projektes durch die Planergemeinschaft betreut und unterstützt.

Im Januar 2013 konnte die Gründung der StandortGemeinschaft Müllerstraße e.V. erreicht werden. Sie ist seit Gründung bislang von 12 auf ca. 30 Mitglieder bis zum Ende 2014 angewachsen. Die Standort-Gemeinschaft hat mit finanzieller Unterstützung des Bezirks eine Geschäftsstelle eingerichtet, einen Internetauftritt aufgebaut und führt mit Unterstützung des Geschäftsstraßenmanagements eigenständige Aktionen durch (Modeschau, Weihnachtskalender, Aktion „das Blaue Band“ mit Kunst auf der Müllerstraße etc.). Für den Gebietsfonds 2014 wurde erstmals ein eigenes Projekt durch die Standort-Gemeinschaft eingereicht und bewilligt. Ebenfalls in 2013 wurde das Forum Einzelhandel eingerichtet. Es findet jährlich im September statt, mit ca. 40 TeilnehmerInnen und richtet sich an Gewerbetreibende, Kulturschaffende und EigentümerInnen im Austausch mit Fachexperten zu wechselnden Themen.

In 2014 wurde mit der Erarbeitung eines Geschäftsstraßenkonzeptes zur Konkretisierung der Sanierungsziele für die Gewerbe- und Branchenentwicklung der Müllerstraße begonnen. Im Rahmen dessen wurden zusätzliche Befragungen bei Passanten wie auch Beschäftigten (Bayer, AOK, Rathaus Müllerstraße, Beuth Hochschule) an der Müllerstraße zu ihrem Kaufverhalten durchgeführt.

Prozessbegleitend wurde unter anderem an der Erarbeitung des Kommunikationskonzeptes für die Müllerstraße, an der Ausschreibung und Auswahl eines Logos und Corporate Design sowie an verschiedenen Eigentümerinformations- und Bürgerveranstaltungen im Rahmen der Projektentwicklung z.B. Verkehrs- und Gestaltungskonzept Müllerstraße, Blockkonzept S-/U-Bhf. Wedding oder bei der Begleitung/ Unterstützung von Netzwerktreffen und der Eigentümerberatung mitgewirkt.

HF B Geschäftsstraßenmanagement | Schwerpunktsetzung bis 2020



3.6.2 HF B Geschäftsstraßenmanagement | Schwerpunktsetzung bis 2020

Das Geschäftsstraßenmanagement wurde im 1. Quartal 2015 nach Auslaufen des Vertrages neu ausgeschrieben und soll mindestens bis 2019 fortgeführt werden, um die aufgebauten Strukturen zu verstetigen und in gefestigte Strukturen übergeben zu können.

Auch die Schwerpunktsetzung in den kommenden Jahren orientiert sich an diesem Ziel:

- Konkretisierung und Weiterentwicklung des Geschäftsstraßenkonzeptes
- Netzwerkpflege und -erweiterung sowie Mitgliederwerbung zur Unterstützung der StandortGemeinschaft beim Aufbau von nachhaltigen Arbeitsstrukturen
- Optimierung des Internetauftritts der StandortGemeinschaft und der Informationsangebote und -veranstaltungen für Mitglieder und Außenstehende (u.a. Fortführung der Einzelhandelsforen, Schaufensterworkshop)
- Etablierung von nachhaltigen und aktualisierbaren Formaten zur Standortwerbung und zur Standortprofilierung sowie Übergabe in die Verantwortung der StandortGemeinschaft
- Unterstützung von Initiativen zur eigenständigen Standortverbesserung über den Gebietsfonds und Kooperationsprojekte
- Erhöhung des Eigenverantwortungsgefühls für den Standort
- Baustellenmanagement zur Verminderung von Einschränkungen durch Bautätigkeiten im Rahmen der Umsetzung von Projekten im Aktiven Zentrum.

Darüber hinaus sollen in den kommenden Jahren verstärkt Aktivitäten darauf ausgerichtet werden, aktiv zur Optimierung des Branchenmix auf Grundlage des Geschäftsstraßenkonzeptes beizutragen. Dazu bedarf es der Strategieentwicklung zur Ansprache der Eigentümer, zur Vermittlung von Kontakten zwischen Eigentümern und potenziellen Mietern in enger Zusammenarbeit mit den Genehmigungsbehörden und unter Nutzung des sanierungsrechtlichen Instrumentariums. Aus dem Geschäftsstraßenkonzept heraus können folgende weitere Aufgabenfelder identifiziert werden:

- Es gilt den Leerstand in den Seitenstraßen zu reduzieren und eine engere Verknüpfung zwischen dem Bereich an der Müllerstraße und den Nebenlagen zu erreichen
- Der starke Einfluss von Wettbüros und Spielcasinos auf den Branchenmix und das Stadtbild, und die Verfügbarkeit von Gewerberäumen für hauptzentrumstypische Nutzungen soll verringert werden
- Die drei Bereiche der Müllerstraße (südlicher Eingangsbereich, zentraler Bereich Müllerstraße, nördlicher Eingangsbereich) sind entsprechend dem Leitbild zur Standortentwicklung weiter zu profilieren und im Rahmen der Imagekampagne zu bewerben
- Entwicklung von geeigneten Instrumenten zur Verbesserung der Stadtgestalt entlang der Fassaden, der Schaufenster und der Eingänge in der Müllerstraße für eine attraktive Außenwirkung

3.6.3 HF C Aufwertung von Plätzen und Freiflächen | Stand der Durchführung

In den ersten fünf Jahren der Sanierung lag ein Hauptaugenmerk auf dem Handlungsfeld C. Schwerpunkte der Arbeit stellten die Verbesserung und Umgestaltung folgender Plätze dar:

Leopoldplatz | Als Teil der zentralen Doppelplatzanlage Leopold- und Rathausplatz wurde bereits 2010 mit einem Bürgerbeteiligungsverfahren im Rahmen der Vorplanung begonnen. Als wesentliches Beteiligungsgremium begleitet der Runde Tisch Leopoldplatz von Beginn an das Verfahren. Im Oktober 2013 konnte die Maßnahme erfolgreich abgeschlossen werden. Sie wurde begleitet durch ein soziales Platzmanagement (bestehend aus Straßensozialarbeit, Mediation und Konfliktmanagement), Maßnahmen zur kulturellen Belebung des Platzes sowie ordnungs- und sicherheitspolitischen Maßnahmen zur Einhaltung der Regeln für ein friedliches Miteinander (Praktikerrunde). Die mit den Bürgern vor Ort sowie den verschiedenen Verwaltungsbereichen entwickelte Gesamtstrategie um den Leopoldplatz von einem Kriminalitätsschwerpunkt zu einem attraktiven „Platz für Alle“ zu gestalten ist beispielgebend, auch über Berlin hinaus.

Rathausplatz | Den Auftakt zur Umgestaltung des Rathausplatzes bildete das Werkstattverfahren mit Anreinern und Bürgern im Herbst 2011, bei dem Anforderungen und Ideen zur Gestaltung als Grundlage für eine Wettbewerbsausschreibung zusammengetragen wurden. 2012 fand dann der landschaftsplanerische Realisierungswettbewerb statt, der ebenfalls durch eine Bürgerbeteiligung begleitet wurde. Anschließend wurde das Siegerbüro ANNABAU mit der Erstellung der Planungsunterlagen beauftragt. Ende 2014 liegt eine BPU vor. Eine Einigung für eine Flächenzuordnung der einzelnen Bereiche des Platzes zwischen dem Bezirk und seinen jeweiligen Fachvermögen Bibliothek, Straßen- und Grünflächenamt und Facility Management sowie der Berliner Immobilien Management GmbH/ SILB konnte Anfang 2015 erzielt werden. Eine Pflege-, Unterhaltungs- und Nutzungsvereinbarung zwischen dem Bezirk Mitte und der BIM/ SILB wird in 2015 erarbeitet. Im Anschluss an die Fertigstellung der Schiller-Bibliothek erfolgte 2015 der Baubeginn. Der Abschluss der Baumaßnahmen ist für 2017 geplant.

Campus Beuth | Der Campus der Beuth Hochschule hat durch die als Solitäre geplanten Hochschulgebäude einen hohen Grünanteil und bildet einen verbindenden Grünraum zwischen dem Campus Charité des Rudolf Virchow Klinikums und dem Rathausplatz an der Müllerstraße. Die Hochschule beabsichtigt, sich zusätzlich am Standort Tegel zu erweitern und angemietete Außenstandorte aufzulösen. Aus diesem Grund wurde 2011/ 2012 ein Masterplan zur Hochschulentwicklung im Auftrag der Senatsverwaltungen für Stadtentwicklung und Umwelt und Bildung, Jugend und Wissenschaft erarbeitet. Er enthält ebenfalls ein Konzept zur Freiraumqualifizierung, welches jetzt schrittweise durch die Hochschule umgesetzt werden soll. Die Masterplanung wurde noch nicht durch die Senatsverwaltung für Finanzen bestätigt. Erste Umgestaltungsmaßnahmen vor dem „Haus Grasshof“ wurden bereits vorgenommen. Ein Vorentwurf zum Bereich zwischen Limburger Straße, „Haus Grasshoff“ und „Haus Bauwesen“ wurde im Rahmen des Gestaltungskonzeptes Zeppelinplatz 2013 erarbeitet und soll durch die Hochschule weiter konkretisiert werden. Die Gebäude der Hochschule werden Schritt für Schritt saniert.

Zeppelinplatz | Den Auftakt zu den Planungen für die Umgestaltung des Zeppelinplatz stellte die Begehung mit anschließendem Werkstattverfahren in 2013 dar. Parallel fand bereits eine Jugendbeteiligung mit Schülern der nahegelegenen Ernst-Schering-Oberschule statt, die zusammen mit den Ergebnissen der Bürgerbeteiligung in die Ausschreibung eines konkurrierenden Gutachterverfahrens einflossen. Die im Gutachterverfahren entwickelten drei Gestaltungskonzepte wurden durch die Bürger (Stadtteilvertretung, Bürgerinitiative Brüsseler Kiez) und durch eine Kinder- und Jugendbeteiligung wie durch eine Fachjury diskutiert und bewertet. Als Sieger ging das Büro Teichmann LandschaftsArchitekten hervor, welches auch mit der Planung beauftragt wurde. Durch weitere Beteiligungsschritte wurde das Konzept konkretisiert. Die fertige Bauplanunungsunterlage lag Ende März 2015 vor und wurde im Rahmen des Tags der Städtebauförderung am 9. Mai 2015 öffentlich vorgestellt. Baubeginn war im Juli 2015, die Fertigstellung ist für 2016/17 geplant. Im Anschluss sollen die angrenzenden und im Gutachterverfahren ebenfalls mit bearbeiteten Flächen der Limburger Straße und eines Flächenanteils auf dem Gelände der Beuth Hochschule gestaltet werden. Die umfangreichen Beteiligungsverfahren (auch mit Einbeziehung der umliegenden Kitas) wurden jeweils dokumentiert.

Max-Josef-Metzger-Platz | Der im Blockkonzept bereits thematisierte Platz liegt direkt an der Müllerstraße, hat jedoch vorwiegend eine Naherholungsfunktion für die Anwohner. Der Platz wird aufgrund seines Zustandes seit Jahren seltener genutzt. Für den Max-Josef-Metzger-Platz liegt eine Zustandseinschätzung durch das Straßen- und Grünflächenamt aus dem Jahr 2014 vor. Gleichfalls liegen Ergebnisse aus einer ersten Mikrorunde mit Begehung mit Anrainern des Platzes aus dem Blockkonzept vor. Eine umfangreiche Begehung mit Bürgern zur Aufnahme der Qualitäten und Mängel sowie von Ideen und Anregungen wurde am 30. Mai 2015 durchgeführt. Daneben fand eine umfangreiche Beteiligung von Kindern der angrenzenden Schulen und Kinder- und Jugendeinrichtungen durch das Kinder- und Jugendbüro des Bezirksamtes Mitte statt. Nach Erarbeitung der Aufgabenstellung wurden drei Landschaftsarchitekturbüros aufgefordert Ideenskizzen zur Neugestaltung einzureichen. Nach einer Jurysitzung mit Beteiligung der Stadtteilvertretung „mensch müller“ soll die aus den drei Ideen ausgewählte Skizze des Büros bgmr Landschaftsarchitekten noch in 2015 zur Umsetzung beauftragt werden. Die Fertigstellung der Umgestaltung ist bis Ende 2017 geplant, da es sich im Wesentlichen um eine Ertüchtigung des Spielplatzes und der Wege sowie Pflegemaßnahmen handeln wird. Wichtige Partner sind neben den Anrainern und den Gebietsgremien die beiden anliegenden Grundschulen (Leo-Lionni-GS und Wedding-GS).

Der Schwerpunkt lag bisher auf der Aufwertung der öffentlichen Freiräume, zukünftig soll sich der Fokus auch auf die Verbesserung der privaten Freiflächen richten.

Noch nicht oder nur in Ansätzen begonnen wurde mit folgenden Maßnahmen:

- Weddingplatz (in Blockkonzept thematisiert)
- Grünverbindung entlang der Ruheplatzstraße (in Blockkonzept thematisiert)
- Grünverbindung in Verlängerung der Antwerpener Straße vom Campus Beuth bis zur Seestraße (in Gestaltungskonzept Zeppelinplatz und im Rahmen des Aktionsraums Wedding/ Moabit thematisiert); s. u.
- Grüner Mittelstreifen Lütticher Straße (noch nicht weiter konkretisiert, Konkretisierung in Untersuchung zum Nebennetz/ Nebenstraßen)

3.6.3 HF C Aufwertung von Plätzen und Freiflächen | Schwerpunktsetzung bis 2020

Die Umgestaltung und Anpassung von öffentlichen Plätzen und Freiflächen wird auch weiterhin einen hohen Stellenwert in der Bearbeitung einnehmen, da sie insbesondere für das Stadtbild aber auch für die Bewohner und Besucher von hoher Bedeutung sind. Jedoch soll auch dem privaten Grünflächenanteil in den nächsten Jahren mehr Aufmerksamkeit geschenkt werden.

Oberste Priorität in 2015 und 2016 hat die Fertigstellung der begonnenen Maßnahmen Rathausplatz, Zeppelinplatz und Max-Josef-Metzger Platz. Auch soll weiterhin eng mit der Beuth Hochschule zur Gestaltung und Erweiterung des Campus zusammengearbeitet werden, um das „Bildungsband" weiter zu stärken und mit dem öffentlichen Raum zu verknüpfen. Dabei spielt auch die gemeinsame zukünftige „Bespielung", im Sinne einer Belebung, der neugestalteten Platzflächen eine wichtige Rolle, um die erreichten Qualitäten zu sichern und gemeinsam nach außen aufzutreten. Die weitere Schwerpunktsetzung sieht für die verbleibenden öffentlichen Grünflächen vor:

Weddingplatz | Der Weddingplatz ist zentrales Eingangstor in den Wedding von Alt Mitte und Moabit aus gesehen, und wird in seiner derzeitigen Gestaltung und stadträumlichen Einbindung dieser Funktion nicht gerecht. Im Rahmen des Blockkonzeptes wurden bereits erste Daten zum Platz zusammengestellt, eine eingehende Begutachtung oder Begehung hat bisher nicht stattgefunden. Ziel ist es, in Kooperation mit dem Bayer Konzern, dessen Campus gegenüber liegt und für den der Platz eine Adressbildungsfunktion übernehmen könnte, eine Konzeption zur Umgestaltung zu entwickeln. Der Beginn der Planungsmaßnahmen steht in Abhängigkeit zu den in diesem Bereich durchzuführenden Baumaßnahmen an der Müllerstraße und zu den sonstigen Entwicklungen um den S-/U-Bhf. Wedding und kann zeitlich noch nicht näher konkretisiert werden. Voraussichtlich wird nicht vor 2017/18 mit den Planungen begonnen.

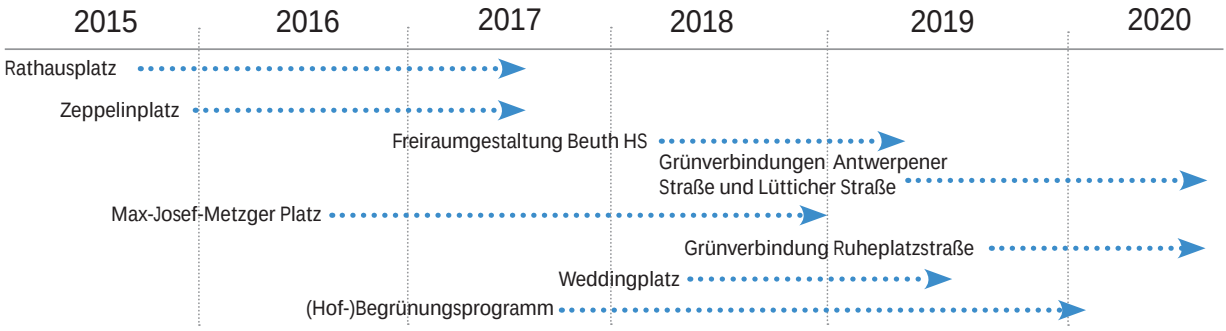
Grünverbindung entlang der Ruheplatzstraße | Die Grünverbindung entlang des Friedhofes an der Ruheplatzstraße verbindet den Max-Josef-Metzger Platz mit dem Bildungsschwerpunkt um die Wedding-GS mit Musikschule, Volkshochschule (VHS), Seniorenwohnanlage und Kita. Sie weist derzeit keine besondere Attraktivität auf, könnte aber zu einem attraktiven Bindeglied ggf. mit zusätzlichen Angeboten der Bewegungsförderung werden. Eine Planung besteht derzeit nicht, soll aber die Planung zum Max-Josef-Metzger Platz berücksichtigen. Hier wäre insbesondere die Wedding-GS zu beteiligen. Ggf. kann auch die Volkshochschule als Partner gewonnen werden. Die Planung muss in enger Zusammenarbeit mit dem Quartiersmanagement Pankstraße erarbeitet werden, da die Fläche dort im Gebiet liegt und nur an das Sanierungsgebiet angrenzt.

Grünverbindungen Antwerpener Straße und Lütticher Straße | Die Antwerpener Straße ist Teil der über-

geordneten Nord-Süd-Grünverbindung vom Nachtigalplatz bis zum Nordufer, welche auch durch das Sanierungsgebiet über den Zeppelinplatz und den Campus der Beuth Hochschule verläuft. Im Rahmen der Integrierten Maßnahme im ursprünglichen Aktionsraum plus Wedding/ Moabit wurde ein grobes Gestaltungskonzept für diese Grünverbindung erarbeitet, das jedoch bisher nur in einem Teilbereich an der Togostraße und am Zeppelinplatz konkretisiert und umgesetzt wurde. Ziel für diese Grünverbindung ist es, eine zusammenhängende Bewegungslandschaft in den grünen Mittelstreifen zu integrieren, die vorhandenen Spielflächen zu qualifizieren und die Durchlässigkeit für den Fußgängerverkehr zu erhöhen. Derzeit ist ein Projekt zur Bewegungsförderung im Rahmen der Programmanmeldung im Netzwerkfonds für 2016 in Vorbereitung, aus dessen Erkenntnissen sich ggf. weitere Konzeptansätze für die Umsetzung des Bewegungsparcours ableiten lassen. Anknüpfend daran kann ggf. mit einer weiteren Konkretisierung der Flächengestaltung ab 2018 begonnen werden. Ggf. kann über Unterhaltungsmittel des Bezirks oder durch Unterstützung der Städtebauförderung die Durchlässigkeit durch die Wegnahme von Zäunen , Bordabsenkungen, Fahrbahnmarkierungen etc. bereits im Vorfeld verbessert werden. Die Qualifizierung der Spielflächen sollte im Kita- und Spielplatzssanierungsprogramm geprüft werden. Ähnliche Ziele sind auch mit der Aufwertung des grünen Mittelstreifens in der Lütticher Straße verbunden. Dieser sollte wieder als Naherholungsfläche nutzbar gemacht werden, ggf. ist hier auch über einen Extrabereich für Hunde nachzudenken.

Die Erhöhung und Aufwertung des Grünanteils auf den privaten Hinterhöfen der Gebäude und gebäudenahen Freiflächen soll im Rahmen von Kooperationsprojekten oder durch Auflage eines entsprechenden Teilprogramms angestoßen und unterstützt werden. Entsprechende Strukturen müssen geschaffen und Mittel bereit gestellt werden. Das Thema soll ab 2015 vorbereitet werden, so dass der erste Aufruf bzw. die Information an die EigentümerInnen und Hausgemeinschaften in 2016 erfolgen kann. Mit der Umsetzung erster Maßnahmen wird in 2017 gerechnet.

HF C Aufwertung von Plätzen und Freiflächen | Schwerpunktsetzung bis 2020



3.6.4 HF D Verbesserung öffentlicher Raum, Straßen und Straßengestalt | Stand der Durchführung

Einen sehr hohen Stellenwert im Handlungsfeld öffentlicher Raum hatte in den ersten Jahren die Erstellung eines Verkehrs- und Gestaltungskonzepts für die Müllerstraße mit umfassender Beteiligung der Bürger.

Hauptverkehrsstraßen - Neugestaltung Müllerstraße | Die auf Grundlage des Verkehrs- und Gestaltungskonzepts erarbeitete Ausführungsplanung liegt für die gesamte Müllerstraße vor. Sie beinhaltet die Neugestaltung der Müllerstraße zwischen Sellerstraße und Transvaal-/ Barfußstraße mit den Zielen: Erhöhung der Verkehrssicherheit, Bau von Radverkehrsanlagen und Übergangshilfen, eine einheitliche Gestaltung der Straße und der Gehwege, sowie einer höheren Attraktivität für Einkaufen und Aufenthalt. Die Kostenschätzungen lagen zum Teil deutlich über der Kosten- und Finanzierungsübersicht, so dass zunächst eine Reduzierung der Leistungen erfolgte (Verzicht auf Abschnitt A, der Bereich nördlich der Seestraße bis zur Barfußstraße und Verzicht auf Umbau Kreuzung Trift-/ Gerichtsstraße). Lt. SenStadtUm IV C können ggf. die Mehrkosten für den Kreuzungsumbau doch durch das Förderprogramm übernommen werden. Seit 2012 liegen die Ausschreibungsunterlagen für die Umsetzung erster Baumaßnahmen im Abschnitt C (S-Bahnhof bis Sellerstraße - südliche Müllerstraße) vor. Das Vorhaben konnte aufgrund von zahlreichen Verzögerungen (Leitungsträger, Asbestfugen, fehlende Freigabe durch die VLB) bisher nicht begonnen werden. Hinzu kommt, dass die BVG in 2014 mitgeteilt hat, dass sie aufgrund der geplanten Neugestaltung in der Müllerstraße entgegen der bisherigen Aussagen nun (doch) eine Tunnelsanierung auf der gesamten Länge der Baumaßnahme durchführen will. Hinzu kommt der Umbau des U-Bahnhofs Seestraße (Aufzugeinbau). Dies wird den Baubeginn um mindestens zwei weitere Jahre verzögern (frühester Baubeginn 2017/ 2018).

Nebenstraßen | Für die Genter Straße wurden bereits im Rahmen des Verkehrskonzepts erste Vorschläge erarbeitet, die durch den Wettbewerb für das Rathausumfeld und zahlreiche Anregungen der Stadtteilvertretung und der BI Brüsseler Kiez ergänzt wurden.

Die Anbindung der Limburger Straße über die Genter Straße an den Rathausplatz und die Müllerstraße, verbunden mit einer Verkehrsberuhigung der beiden Straßen, wird im Anschluss an die Neugestaltung des Rathausumfeldes und der weiteren Konkretisierung des Gestaltungskonzeptes Zeppelinplatz und seiner Umgebung weiter bearbeitet (siehe HF C). Erste Konzeptideen liegen für beide Straßen aus vorangegangenen Untersuchungen vor (Verkehrskonzept, Wettbewerb Rathausumfeld, Gestaltungskonzept Zeppelinplatz und Umgebung).

Mit einer Konkretisierung der Planung ist frühestens in 2016 zu rechnen. Dabei soll eine Konzeption zur Parkraumneuordnung im Brüsseler Kiez integriert werden (P. 3a.3), da durch die Umplanungen im

Zuge der Neugestaltung des Rathausumfeldes und des Zeppelinplatzes inklusive der Limburger Straße Stellplätze entfallen sollen.

In 2014/ 2015 wurden darüber hinaus Gespräche mit der Leo-Lionni-Grundschule, der Polizei und der Straßenunterhaltung (SGA) zur besseren Schulwegsicherung und Verkehrsberuhigung in der Trift- und Willdenowstraße im Sparrplatzkiez (P. 4c.2) geführt. Mit einer Umsetzung kleinerer Maßnahmen (Fahrbahnschwellen, Markierungen) soll in 2015/ 2016 begonnen werden.

Für den Bereich der Lindower Straße wurden Ideen im Rahmen der Erstellung des Blockkonzepts 2012/2013 Bebauungsvorschläge erarbeitet. Anregungen der Stadtteilvertretung für das Umfeld S- und U-Bahnhof Wedding liegen ebenfalls vor.

„Eingänge“ und Orte eigener Identität | In den letzten Jahren konnten zahlreiche Projekte im sogenannten „nördlichen Eingangsbereich“ zum Zentrum Müllerstraße realisiert werden: Ausbau Paul-Gerhardt-Stift als Familien-/ Stadtteilzentrum, Neubau Müllerhalle und Fahrradangebotsstreifen auf der Müllerstraße. Der Ausbau einer Kita im Paul-Gerhardt-Stift ist in 2015 fertiggestellt worden.

Im südlichen Bereich der Müllerstraße („südlicher Eingangsbereich“) folgten nach der Erarbeitung des Blockkonzepts S-/U-Bhf. Wedding weitere Abstimmungen und Gespräche mit den Eigentümern (u.a. Konzept Bebauung Gerichtsstraße bzw. Telekomgrundstück). Erste Standortentwicklungsansätze (u. a. Kulturquartier Silent Green) laufen. Außerdem wurde eine mögliche Entwicklung/ Neugestaltung im Umfeld des S- und U-Bahnhofs im Rahmen des Blockkonzepts erarbeitet (siehe Ergebnisse Blockkonzept).

3.6.4 HF D Verbesserung öff. Raum, Straßen und Stadtgestalt | Schwerpunktsetzung bis 2020

Einen sehr hohen Stellenwert in diesem Schwerpunkt besitzt weiterhin die notwendige Aufwertung des öffentlichen Raums, hierbei insbesondere der Straßen und der Gehwegbereiche unter Berücksichtigung von Aspekten der Verkehrssicherheit und der Gestaltung. Oberste Priorität haben die Maßnahmen in der Müllerstraße.

Hauptverkehrsstraßen - Neugestaltung Müllerstraße | Ziel ist die möglichst schnelle bauliche Realisierung der Neugestaltung der Müllerstraße gemäß der erarbeiteten Ausführungsplanung (1. Abschnitt Sellerstraße bis S- und U-Bahnhof Wedding, 2. Abschnitt bis zum Leopoldplatz und 3. bis zur Seestraße). Frühester Baubeginn 2017/2018.

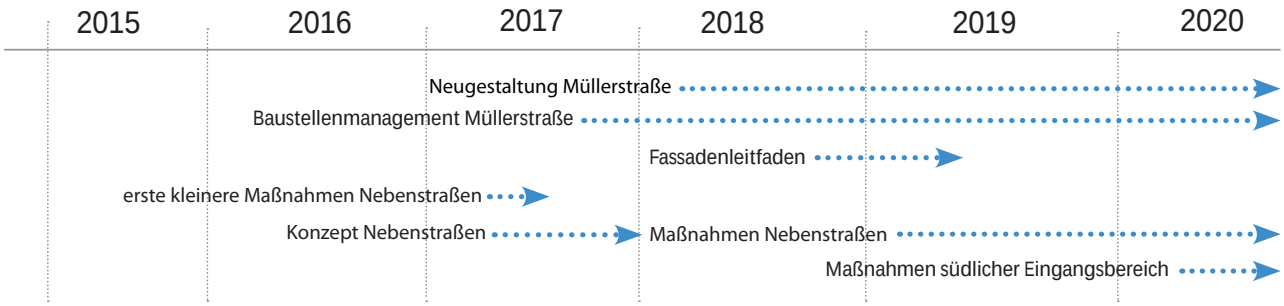
Stadtgestalt | Parallel zur Neugestaltung der Gehwegbereiche soll die Neugestaltung der Fassaden und Erdgeschossbereiche angeregt werden. Dafür wird es zunächst eine Untersuchung der gestaltprägenden Gebäude und Fassaden in der Müllerstraße geben, mit dem Ergebnis eines Fassadenleitfadens („Gestaltfibel", 2016). Ziel sind Kooperationsprojekte im Bereich Fassaden- oder Erdgeschosssanierung mit den Privateigentümern und die Aktivierung der Gewerbetreibenden/ Eigentümer für energetische orientierte Schaufenster- und Eingangsmodernisierungen, ebenfalls auf Basis des Leitfadens. Die Empfehlungen des Gestaltfadens bei öffentlicher Förderung müssen beachtet werden.

Baustellenmanagement | Ab 2016/ 2017 werden verlässliche, transparente und kurze Kommunikationswege zwischen den öffentlichen Bauvorhaben an den Straßen und Gehwegen und den Gewerbetreibenden und Anwohnern aufgebaut. Parallel zur Durchführung der Baumaßnahmen an der Müllerstraße soll es Aktionen entlang der Baustelle geben.

Nebenstraßen | Schwerpunkt in den nächsten Jahren wird sein, gemeinsam mit den zuständigen Fachämtern die genannten Ziele für die Umgestaltung der Nebenstraßen Stück für Stück zu planen, zu kommunizieren und umzusetzen. Dabei geht es zunächst um eine Zusammenfassung der bisherigen Konzepte und Entwicklungen von effektiven Maßnahmen und finanzierbaren in einem Konzept für den Bereich des Brüsseler Kiezes (westlich der Müllerstraße), auch unter Beachtung des Themas Parken. Nach Abschluss der Neugestaltung des Zeppelinplatzes und des Rathausplatzes kann mit ersten Maßnahmen in der Genter Straße und der Limburger Straße begonnen werden.

Die Entwicklung von Maßnahmen in der Lindower Straße erfolgt in Abhängigkeit von privaten Entwicklungen im Umfeld des S- /U-Bahnhofs.

HF D Verbesserung öff. Raum, Straßen und Stadtgestalt | Schwerpunktsetzung bis 2020



Nördlicher Eingangsbereich | Das Paul-Gerhardt-Stift im Norden des Plangebiets soll beim Ausbau als Familienzentrum weiter unterstützt werden (Sanierung weiterer Bauteile, siehe HF E).

Südlicher Eingangsbereich | Es gilt insbesondere für den Bereich um den S-/U-Bhf. Wedding Blockkonzept die privaten Eigentümer und die Deutsche Bahn (Revitalisierung S-Bahnbögen 2015/2016) weiter bei der jeweiligen Standortentwicklung zu begleiten und diese ggf. durch öffentliche Maßnahmen (siehe Lindower Straße, Wedding Platz) zu flankieren (s. Handlungsfeld C).

3.6.5 HF E Verbesserung der Kultur- und Bildungsinfrastruktur | Stand der Durchführung

Ziel im Handlungsfeld ist die Stärkung des sogenannten „Bildungsbandes“ bzw. der zentrumsrelevanten Bildungs- und Infrastruktureinrichtungen im Hauptzentrum Müllerstraße (Atze Musiktheater, Beuth Hochschule, Schiller-Bibliothek, Volkshochschule, Musikschule etc.). Gleichzeitig geht es um eine Qualifizierung der gebietsversorgenden sozialen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kitas) und die Ergänzung der vorhandenen Angebote der Stadtteilarbeit (Familien-, Stadtteilzentren, Begegnungsstätten etc.) . Die Maßnahmen dienen der Anpassung der Gebäude an heutige und zukünftige, sowie an die neuen energetischen Anforderungen als auch an die zu erwartenden Bedarfe aufgrund der prognostizierten Einwohnerzuwächse in den relevanten Altersgruppen im Gebiet und dem unmittelbaren Umfeld. Ziel ist die Stabilisierung der Infrastruktur für ein lebendiges Gemeinwesen zur Erhöhung der Attraktivität als Wohn- und Wirtschaftsstandort.

Folgende Maßnahmen konnten bis Ende 2015 im Rahmen der Förderung aus dem Programm Aktive Zentren und dem Denkmalschutzprogramm abgeschlossen werden:

- Erweiterung und Modernisierung des Prime-Time-Theaters | 2009
- Sanierung der Kita Lynarstraße | 2010
- Sanierung Ernst-Schering-Oberschule | 2011-2013
- Sanierung Fassade, Fenster, Türen, Dach und Sporthalle der Brüder-Grimm-Grundschule | 2012-2014
- Erarbeitung einer Masterplanung für den Campus Beuth unter Federführung der Senatsbildungsverwaltung (Beschluss noch nicht erfolgt) | 2013
- Umbau von Räumlichkeiten zur Eröffnung des Stadtteilzentrums sowie Umbau der ehemaligen Poliklinik zur Kita mit 38 Plätzen im Paul-Gerhardt-Stift | 2013-2014
- Energetische Sanierung des Atze Musiktheaters (1. BA) | 2011-2014

Neubau Schiller-Bibliothek | Die Baumaßnahmen wurden im Sommer 2015 mit einer feierlichen Eröffnung abgeschlossen. Die Bibliothek ist ein neuartiges Bildungs- und Lernzentrum für die ganze Familie, das auf 1.800 m² Nutzfläche sowohl eine Erwachsenenbibliothek als auch eine Kinder- und Jugendmedienetage enthält sowie über zahlreiche Computer- und Internetarbeitsplätze sowie Seminar- und Veranstaltungsräume verfügt. Langfristig ist seitens des Bezirks der Ausbau zur Bezirkszentralbibliothek an diesem Standort vorgesehen. Die neue Bibliothek wird ein wichtiger Besuchermagnet im Zentrum Müllerstraße sein und leistet einen wichtigen Beitrag zur Stärkung des Bildungsbandes. Daneben hat im August 2015 das Jobcenter im ehemaligen Rathausturm eröffnet.

Sanierung Seniorenbegegnungsstätte Haus Bottrop | Da die Einrichtung die Versorgung für die 2013 abgerissene Seniorenfreizeiteinrichtung in der Schulstraße 118 übernimmt und sich die Sanierungsbedarfe derzeit in einem überschaubarem finanziellen Umfang bewegen (Einbau neuer einbruchssicherer Außenjalousien), wurde die Maßnahme in 2015 mit Mitteln des Bezirks (Titel 89339) durchgeführt.

Die abgeschlossenen Maßnahmen umfassen ein Fördervolumen von ca. 8, 6 Mio. Euro.

Darüber hinaus wurden folgende Maßnahmen aus der Maßnahmenliste der Vorbereitenden Untersuchungen über andere Programme oder Finanzierungsquellen abgeschlossen:

- Erarbeitung einer Studie zur Entwicklung von Familienzentren über die Initiative Aktionsraum plus | 2010-2012
- Sanierung Dachstuhl „Haus Beuth“ sowie Sanierung „Haus Bauwesen“ der Beuth Hochschule für Technik Berlin u.a. über das Konjunkturprogramm II | 2009-2011
- Erneuerung des Sportplatzes der Ernst-Schering-Oberschule über den Titel/ Kapitel 1240/ 898 79 sowie bezirkliche Titel 4200/ 89339 | 2013-2014
- Sanierung des Rathausturmes und des ehemaligen BVV-Saals an der Müllerstraße und Einzug des Jobcenters aus Landesmitteln der BIM | 2014-2015

Folgende Maßnahmen sind derzeit noch in der Bearbeitung bzw. Umsetzung:

Kita Ruheplatzstraße 13 | Im Gebäude in der Ruheplatzstraße 13 sind sowohl eine Kita des Eigenbetriebes Kindergarten City Berlin sowie Beratungsangebote des Sozialmedizinischen Dienstes (Zentrum für sexuelle Gesundheit und Familienplanung) untergebracht. Mit Mitteln des Programms Infrastruktur in Sanierungsgebieten wurde in 2012 mit der Sanierung und dem Umbau des Gebäudes begonnen. Es wird geschossweise von oben nach unten saniert. Der 1. Bauabschnitt beinhaltet die Sanierung der Fassade und Innenräume vom Dach bis zum 1. OG und wurde im Fühjahr 2015 abgeschlossen. Der 2. Bauabschnitt wird die Sanierung des Erdgeschosses, des Kellers und die Widerherstellung der Außenanlagen umfassen und soll in 2015 und 2016 erfolgen. Die Räumlichkeiten werden zukünftig wie folgt belegt: Krippenräume im EG (unter 3 Jährige), Kita im 1. OG (über 3 Jährige), das 2. OG teilen sich die Berliner Werkstätten für Behinderte (BWB, Bereich an der Schulstraße) und die Kita (über 3 Jährige, Bereich Ruheplatzstraße), das 3. OG wird durch die BWB belegt und das 4. OG wird durch das Gesundheitsamt belegt. Fertigstellung ist für Sommer 2016 geplant.

Sanierung und Erweiterung Musikschule Fanny-Hensel | Die Zweigstelle der Musikschule Fanny-Hensel in der Ruheplatzstraße 4 ist im ehemaligen Lehrerwohnhaus der denkmalgeschützten Schulgruppe an der Ruheplatz-, Anton- und Plantagenstraße untergebracht, die vor dem Ersten Weltkrieg nach Plänen des Stadtbaurats Ludwig Hoffmann errichtet wurde. Die vorhandenen Räumlichkeiten reichen schon

seit längerer Zeit nicht mehr aus, um den Bedarf zu decken. Das Gebäude ist zudem stark sanierungs- und modernisierungsbedürftig (Fassade, Dach, Fenster, Barrierefreiheit, Brandschutz). Der Standort wurde für die Versorgung des Zentrums Müllerstraße bestätigt und eine Sanierung und Erweiterung des Gebäudes ist beschlossen. Die Planungen begannen 2014 und dauern noch an. Derzeit ist das Ziel, in 2016/2017 mit den Bauarbeiten zu beginnen. Die Vorplanung wurde aus dem Programm Städtebaulicher Denkmalschutz finanziert und die Baumaßnahme soll durch das Programm Infrastruktur im Sanierungsgebiet gefördert werden.

Sanierung und Erweiterung Kita Edinburger Straße 38 | Im Rahmen der 2013/14 durchgeführten Infrastrukturanalyse wurde ein hoher Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf für die Kita festgestellt. Neben der energetischen und baulichen Ertüchtigung des Gebäudes (Belichtung, Schadstoffsanierung, Wärmedämmverbundsystem, Brandschutz, Beleuchtung, Heizung etc.) geht es um einen nutzungsgerechten und barrierefreien Innenumbau nach neuesten pädagogischen Anforderungen (Ergänzung Multifunktionsbereich, barrierefreie Sanitäranlagen, Herstellung eines separaten Gaderobenbereiches, Erweiterung des Küchenbereiches) sowie das Herstellen einer nutzergerechten Terrasse. Der Innenumbau mit Ergänzung des Gebäudes um Anbauten ermöglicht zudem eine Kapazitätserweiterung um ca. 25 Plätze (Defizit in der Bezirksregion Parkviertel nach aktueller Kitaentwicklungsplanung derzeit 58 Plätze). Träger der Maßnahme ist Kindergärten City. Die Erstellung der Bauplanungsunterlagen erfolgt seit 2015, die Baumaßnahmen sind ab 2016 geplant.

3.6.5 HF E Verbesserung der Kultur- und Bildungsinfrastruktur | Schwerpunktsetzung bis 2020

Für die Fortschreibung des ISEK und der Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde in 2013/14 eine Infrastrukturanalyse für einen erweiterten Untersuchungsraum erarbeitet, der einen Radius von 500m um die bestehende Gebietskulisse des Aktiven Zentrums und Sanierungsgebiets hinaus beinhaltet.

Im Ergebnis der Analyse hat sich gezeigt, dass die Einwohnerzahl des Fördergebietes laut Bevölkerungsprognose des Landes Berlin in Zukunft noch anwachsen wird. Dieser Trend wird auch durch die Monitoringerhebungen seit 2009 bestätigt (+ 1.230 EW bzw. 10,8% zwischen 2009 und 2014). Daraus leitet sich für die Zukunft ein in Teilen deutlicher Bedarf an zusätzlicher gebietsversorgender Infrastruktur in den Bereichen Schule, Kita, Senioren- und Jugendfreizeit ab, bzw. wird der Bedarf zum Erhalt der zentrumsrelevanten Kultur- und Bildungsinfrastruktur (VHS, Musikschule, Bibliothek, Kultureinrichtungen) bestätigt (Vertiefende Ergebnisse siehe Teil I „Empfehlungen zur Infrastrukturanalyse“). Die Ergebnisse des Soziale Infrastrukturkonzept - als Vorstufe zum SIKo des Bezirks Mitte (Soziales Infrastrukturkonzept) - sind Grundlage für die weitere Ausgestaltung der Maßnahmen. Entsprechend werden die Handlungsschwerpunkte für die kommenden Jahre in folgenden Bereichen liegen:

Stärkung der Hauptzentrumsfunktionen durch Bildungsinfrastruktur | Das Zentrum des Ortsteils Wedding ist ein zentraler Kultur- und Bildungsstandort mit überregionalen Angeboten. Die durch die Infrastrukturanalyse belegte hohe Auslastung und gut angenommene Vielfalt der Angebote spricht ausdrücklich für den Erhalt und den Ausbau der Einrichtungen als Beitrag zur weiteren Stärkung und Ergänzung der Zentrumsfunktion. Die vorhandenen Gebäude sind vor dem Hintergrund der sich ändernden Nutzeranforderungen (u.a. Barrierefreiheit), in Hinblick auf neueste technische Erfordernisse (Brandschutz) und für die angestrebte Verbesserung der CO_2-Bilanz weiter zu optimieren und anzupassen, um ihren Bestand zu sichern.

Die Weiterentwicklung und der Ausbau des Hochschulcampus der Beuth Hochschule für Technik Berlin als Standort für Innovation und Bildung und als wichtiger Arbeitgeber vor Ort soll weiterhin unterstützt und befördert werden. Zur besseren Wahrnehmbarkeit trägt auch eine bessere Anbindung an die Müllerstraße über die grüne Achse des „Bildungsbandes“ (Limburger Straße) sowie die Neuordnung und Bebauung des südlich der Luxemburger Straße gelegenen Grundstücks des Parkhauses bei. Die zukünftige Entwicklung und die Wahrnehmung des Standortes Müllerstraße im Stadtgefüge sind eng mit der Zukunft der Beuth Hochschule verknüpft und sollte daher weiterhin eine hohe Aufmerksamkeit erhalten.

Zur weiteren Stärkung und Ergänzung der Zentrumsfunktionen sind folgende Maßnahmen in den kommenden Jahren vorgesehen:

- Sanierung der Volkshochschule in der Antonstraße | Der konkrete Sanierungsbedarf ist zu erheben. Die Maßnahmen werden sich voraussichtlich auf Dach, Fassade, Kellerabdichtung, Fenster/ Türen, Akustik in der Aula und Brandschutz erstrecken.
- Abschluss der Sanierungsmaßnahmen am Atze Musiktheater | Eine Fortführung der Baumaßnahmen (Sanierung des Foyers und des Lüftungssystems) wird derzeit durch die BIM als neuen Eigentümer geprüft. Es wird frühestens mit einer Weiterführung ab 2016 gerechnet.
- Sanierung des Wohneckhauses Paul-Gerhardt-Stift | In dem sehr repräsentativen Eckhaus mit besonders erhaltenswerter Fassade des Paul-Gerhardt-Stift an der Müllerstraße ist u.a. eine Flüchtlingsunterkunft (Refugium) untergebracht. Das Gebäude ist sowohl innen, als auch außen sanierungsbedürftig, markiert aber durch seine besondere Ziegelfassade den nördlichen Eingang ins Zentrum Müllerstraße. Es soll geprüft werden, ob die Sanierung der Fassade, aufgrund des hohen Gewerbemieteranteils, ggf. als Kooperationsprojekt durchgeführt werden kann, da es sich nicht ausschließlich um eine Infrastruktureinrichtung handelt.

Verbesserung der gebietsversorgenden Infrastruktur | Über die Zentrumsfunktion hinaus bestehen im Umfeld der Müllerstraße zahlreiche gebietsversorgende soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kitas, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Die Infrastrukturanalyse hat gezeigt, dass für die meisten Einrichtungen aufgrund des anhaltenden Investitionsstaus ein hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf besteht.

Vor dem Hintergrund der prognostizierten Zuwächse der Altersgruppe der 0-6 Jährigen (+7,6% bis 2015, +4,6% insgesamt bis 2030) und der 6- bis unter 12 Jährigen (12,6% bis 2030) soll sowohl der Ausbau der Kitaplätze als auch der Grundschulen weiter vorangetrieben werden.

Auch die Altersgruppen der 6 bis unter 18 Jährigen haben durchaus nennenswerte prozentuale Anstiege (zwischen 13% und 20% bis 2030) zu verzeichnen. Hieraus ergibts sich ein weiterer Bedarf an Jugendfreizeitangeboten.

Die Gruppe der Senioren ist die am stärksten steigende Altersgruppe im Gebiet. Insbesondere die Gruppe der Hochbetagten soll überdurchschnittlich anwachsen (+34,5% bis 2030). Wenngleich der Anteil der Seniorinnen im Gebiet insgesamt 2014 nur einen Anteil von 11,3% ausmacht. Der Bedarf an Angeboten in Seniorenfreizeiteinrichtungen besteht insbesondere, da viele Senioren möglichst lange unabhängig in der eigenen Wohnung und im gewohnten Wohnumfeld bleiben wollen.

Entsprechend liegt der Schwerpunkt der Investitionen im Aktiven Zentrum und Sanierungsgebiet auf der Modernisierung und dem Ausbau der gebietsversorgenden Infrastruktur. Folgende Maßnahmen sind in den kommenden Jahren vorgesehen:

Weddinger Kinderfarm und Abenteuerspieplatz Telux | Die Funktionsbauten (verkleidete Container) der Kinderfarm und des direkt angrenzenden Abenteuerspielplatzes sind stark heruntergekommen und genügen nicht mehr den nutzungsbezogenen und technischen Anforderungen an eine zeitgemäße Kinder- und Jugendarbeit. Daher ist beabsichtigt, die alten Container durch neue barrierefreie Funktionsbauten zu ersetzen und gleizeitig die Räumlichkeiten leicht zu erweitern. Für den Telux liegt bereits eine Finanzierungszusage vor, hier wird in 2015 mit der Planung begonnen mit dem Ziel die Baumaßnahme bis 2017 abzuschließen. Der Planungsstart der Kinderfarm ist für das Jahr 2017 vorgesehen.

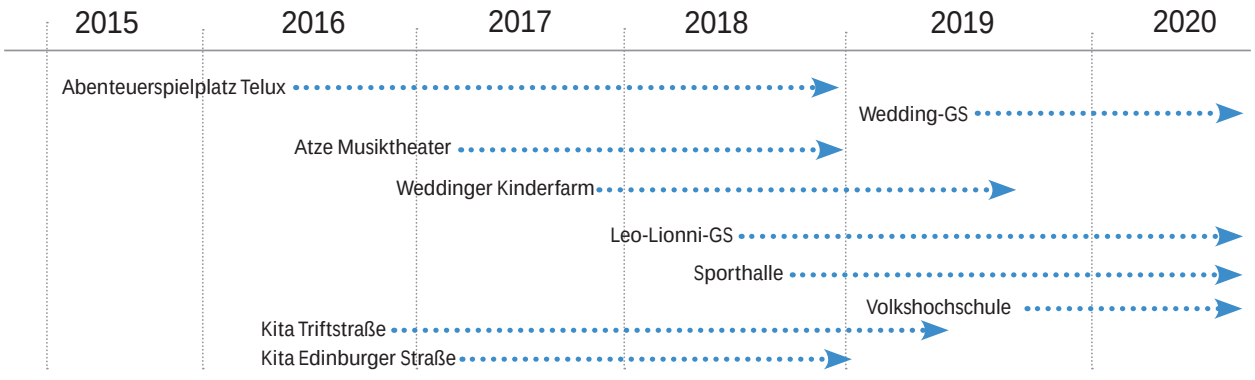
Sanierung Jugendkunstschule | Hier wurde v.a. der Bedarf gesehen, die asbestverseuchten Fensterbretter zu sanieren, um eine Schließung der Einrichtung zu vermeiden. Vor dem Hintergrund des Angebotserhalts und der -verbesserung für Kinder und Jugendliche im Gebiet und dem überschaubaren finanziellen Rahmen soll eine Förderung aus dem Titel 89 339 des Bezirks erfolgen. Ein konkreter Maßnahmebeginn ist noch nicht benannt.

Sanierung der Leo-Lionni-Grundschule | Die denkmalgeschützte Grundschule ist die einzige, die direkt im Aktive Zentren Gebiet liegt. Sie weist einen hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarf auf. So müssen die beiden Gebäudeteile barrierefrei umgestaltet werden, der Brandschutz muss verbessert sowie Fassade, Fenster, Türen und das Dach auch unter energetischen Aspekten saniert werden. In der Sporthalle ist ein zusätzlicher Rettungsweg zu ergänzen und es fehlt eine angemessen nutzbare Mensa. Der genaue Kostenrahmen ist in 2016 in Zusammenarbeit mit dem Fachamt sowie der Service Einheit Facility Management (SE FM) noch zu beziffern. Es ist beabsichtigt die Schule ab 2017 in die Programmplanung aufzunehmen.

Sanierung der Wedding-Grundschule | Für die denkmalgeschützte Grundschule in der Antonstraße wird bislang ein Bedarf in der (soweit möglich auch energetischen) Fassadensanierung sowie in der Kellerabdichtung gesehen. Ein genauer Sanierungsbedarf konnte noch nicht beziffert werden. Die Schule grenzt direkt an die Gebietskulisse an und versorgt das Gebiet mit. Sie ist Teil des Bildungsschwerpunktes Ruheplatzstraße, da sie in direkter Nachbarschaft zur Volkshochschule, der Musikschule sowie der Kita in der Ruheplatzstraße liegt.

Neubau einer Mehrfachsporthalle | Für die weitere Stärkung des Bildungsschwerpunktes Ruheplatzstraße und zur Behebung des erheblichen Defizits an gedeckten Sportanlagen im Bezirk und im Gebiet (Defizit von 46%), ist durch den Bezirk langfristig beabsichtigt, auf dem Vorhaltestandort an der Ruheplatzstraße / Schulstraße einer Mehrfachsporthalle (mehrere Hallenteile) zu bauen. An diesem Ziel wird

HF E Verbesserung der Kultur- und Bildungsinfrastruktur | Schwerpunktsetzung bis 2020



3.6.5 HF F Image und Partnerschaften | Stand der Durchführung

Ziel im Handlungsfeld ist, durch Initiierung und Untersützung öffentlichkeitswirksamer kleinteiliger Maßnahmen in den Bereichen Kunst, Kultur und Soziales, einer Belebung durch sozial kulturelle Aktivitäten (privat) und durch die Außendarstellung in Form eines kontinuierlichen Marketings und entsprechender/ Öffentlichkeitsarbeit, zu einer längerfristigen Imageverbesserung des Gebietes in der Innen- wie Außenwahrnehmung beizutragen.

Erarbeitung eines Kommunikationskonzepts | Zunächst wurde 2011/12 ein Kommunikationskonzept erarbeitet. Einzelne Maßnahmenvorschläge sollen nach und nach umgesetzt werden.

Erarbeitung eines Corporate Designs und eines Logos mit Einführungskampagne | Seit 2012/ 13 wurden als erste Maßnahme aus dem Kommunikationskonzept Ideen für ein Verfahren zur Entwicklung eines Logos bzw. eines Corporate Designs entwickelt und unter Beteiligung der Stadtteilvertretung, der StandortGemeinschaft und den Bürgern umgesetzt. Im Rahmen einer Einführungskampagne (Postkartenserie, Papiertüten, sowie Hintergleiswerbung am U-Bahnhof Leopoldplatzplatz, Oranienburger Tor) sowie einer großformatigen Werbung an der Karstadt Fassade wurde das neue Logo und Corporate Design für die Müllerstraße 2014 einem größeren Publikum bekannt gemacht. Es gelang die Aktivitäten der StandortGemeinschaft zum Marketing mit der Entwicklung des Logos und des Corporate Designs zu verknüpfen. Die Anpassung der laufenden Öffentlichkeitsarbeit an das neue Logo und Corporate Design hat begonnen (z. B. Projektfaltblätter, Müller Tipp...).

Kleinteilige Projekte (Kunst- und Kultur) | Ab 2009/10 wurden zahlreiche kleinteilige imagebildende und identitätsstiftende Maßnahmen zur kulturellen Belebung wie z. B. Fête de La Musique, der Weihnachtsmarkt oder das Iftar-Essen auf dem Leopoldplatz unterstützt. Die Überführung der vorhandenen öffentlichkeitswirksamen Aktivitäten in die Struktur des Gebietsfonds ist gelungen.

Begleitende Straßensozialarbeit am Leopoldplatz (Platzmanagement) | Mit dem Ziel der Verbesserung des Miteinanders, der Sicherheit und Ordnung v. a. auf dem zentralen Bereich des Leopoldplatzes wurden von 2010 bis 2015 (bau-)begleitend soziale Maßnahmen mit den Schwerpunkten aufsuchende Sozialarbeit und Konfliktvermittlung eingerichtet. Das „Team Leo“ von Gangway e. V. wurde mit Mitteln des Programms Aktive Zentren finanziert. Grundlage ist ein integriertes Handlungskonzept für die Neugestaltung des Leopoldplatzes („ein Platz für alle“), welches unter Beteiligung der Anwohner, Nutzer und der Verwaltung erstellt wurde. Die Finanzierung aus dem Programm Aktive Zentren wurde im August 2015 beendet und derzeit erfolgt die Überführung in bezirkliche Strukturen.

Gründung Kulturnetzwerk Wedding-Moabit (über Aktionsraum plus 2013) | 2013 wurde im Aktionsraum plus Wedding-Moabit die Gründung eines Kulturnetzwerkes gefördert (Beratung auch durch AZ

Team Müllerstraße). Bestandteil war ein jährliches Kulturfestival, welches seinen Ursprung in einem vom Quartiersmanagement Pankstraße geförderten Format hatte. Derzeit keine aktive Zusammenarbeit. Ziel ist es weiterhin die Ansprechpartner für die Belange der Kulturschaffenden im Umfeld der Müllerstraße zu vernetzen.

Begleitende Straßensozialarbeit am Leopoldplatz (Platzmanagement) | Mit dem Ziel der Verbesserung des Miteinanders, der Sicherheit und Ordnung v. a. auf dem zentralen Bereich des Leopoldplatzes wurden von 2010 bis 2015 (bau-)begleitend soziale Maßnahmen mit den Schwerpunkten aufsuchende Sozialarbeit und Konfliktvermittlung eingerichtet. Das „Team Leo" von Gangway e. V. wurde mit Mitteln des Programms Aktive Zentren finanziert. Grundlage ist ein integriertes Handlungskonzept für die Neugestaltung des Leopoldplatzes („ein Platz für alle"), welches unter Beteiligung der Anwohner, Nutzer und der Verwaltung erstellt wurde. Die Finanzierung aus dem Programm Aktive Zentren wurde im August 2015 beendet und derzeit erfolgt die Überführung in bezirkliche Strukturen.

Etablierung Zwischennutzungsprojekt himmelbeet | Ursprünglich auf dem Dach des Schillerpark Centers direkt an der Müllerstraße geplant, aber aus brandschutztechnischen Gründen dort nicht realisiert, wurde 2013 durch eine private Initiative das Projekt „himmelbeet" in der Ruheplatzstraße auf einer Vorhaltefläche für Schule/ Sport ins Leben gerufen. Dieser „urban gardening Antwort des Wedding" ist es gelungen, durch vielseitige Kontakte zu verschiedenen Initiativen, Vereinen und den Bürgern sehr schnell ein breites Netzwerk aufzubauen. Durch die Unterstützung des Programms Aktive Zentren konnte der Zwischennutzungsstandort in unmittelbarer Nähe zum Leopoldplatz gefunden werden. Das Projekt wurde in der Anfangszeit gefördert, trägt sich aber mittlerweile selbst und ist ein wichtiger Impulsgeber für die lokalen Gewerbetreibenden gworden. Es trägt erheblich zur positiven Wahrnehmung des Umfeldes der Müllerstraße bei (u. a. Auszeichnung und Publikumspreis: 2015 d. BDA für das Café Himmelbeet). Ziel muss die langfristige Sicherung im Gebietsumfeld sein, auch wenn am Standort soziale Infrastruktur (Sporthalle) vorgesehen ist.

3.6.5 HF F Image und Partnerschaften | Schwerpunktsetzung bis 2020

Die o. g. Ziele bleiben auch in den nächsten Jahren für die Müllerstraße bestehen. Das Projekt „himmelbeet“ und ggf. weitere Zwischennutzungen sollen weiter beratend unterstützt werden.

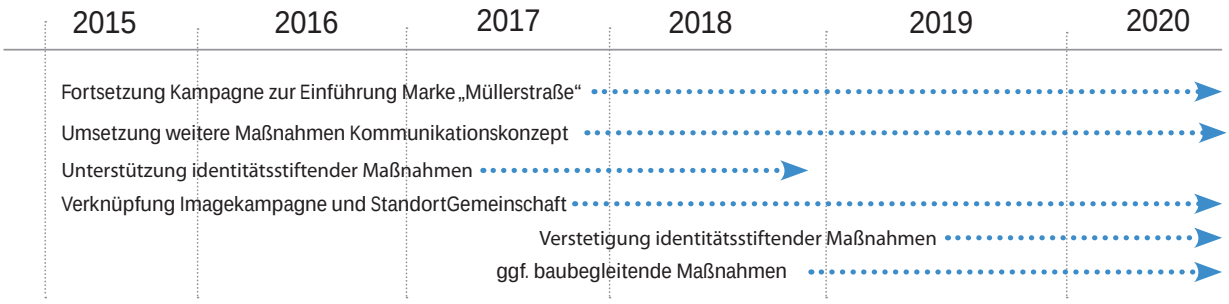
Breite Einführung der Marke „Müllerstraße“, Umsetzung Imagekampagne | Bis 2020 soll sich das Logo und das Corporate Design weiter im Umfeld der Müllerstraße etablieren und zur positiven Entwicklung der Innen- und Außenwahrnehmung beitragen. Dafür soll die Imagekampagne (Erstellung von Infomaterialien, Werbematerial zur Einführung der Wort/Bild-Marke etc.) fortgesetzt werden. Die Umsetzung weiterer Maßnahmen des Kommunikationskonzeptes soll überprüft werden.

Verknüpfung Imagekampagne und StandortGemeinschaft | Im Rahmen der weiteren Einführung der Marke soll das Corporate Design und das Logo, zusammen mit der StandortGemeinschaft und dem Geschäftsstraßenmanagement, für die weitere Vernetzung der Gewerbetreibenden genutzt werden: Verwendung der erarbeiteten Vorlagen, Adaption des Logos für eigene Aktionen, Entwicklung von eigenen/ weiteren Formaten unter Verwendung des Logos und Corporate Designs. Siehe auch Handlungsfeld B.

Unterstützung und Verstetigung identitätsstiftender Maßnahmen | Identitätsstiftende Maßnahmen sollen in den Folgejahren weiter unterstützt werden. Ziel bleibt die Überführung der Maßnahmen in die Strukturen des Gebietsfonds, der entsprechend finanziell ausgebaut wird. Daran schließt die Verstetigung identitätsstiftender Aktivitäten wie Weihnachtsmarkt Leopoldplatz, Fête de la Musique, Iftar-Essen etc. durch private Inititativen an. Bis zum Auslaufen des Förderprogramms soll die Basis für selbstständige Durchführung von identitätsstiftenden Maßnahmen durch die lokalen Akteure, Anwohner und Gewerbetreibenden geschaffen werden. Das Kulturnetzwerk Wedding-Moabit könnte z.B. dabei ein Partner sein.

Baubegleitende Maßnahmen | Die Überführung der aufsuchenden Sozialarbeit in die bezirklichen Strukturen wird weiter begleitet. Entwicklungen im öffentlichen Raum im Umfeld der Müllerstraße (wie dem Leopoldplatz, dem Rathausplatz, Umfeld S- und U-Bahnhof Wedding, Müllerstraße) sind weiter zu beobachten. Durch punktuelle (baubegleitende) Straßensozialarbeit und Konfliktmediation gilt es mögliche aufkommende Probleme zwischen Nutzergruppen zu entschärfen.

HF F Image und Partnerschaften | Schwerpunktsetzung bis 2020



3.6.6 HF G Stärkung des Wohnstandortes | Stand der Durchführung

Im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nach § 144ff BauGB, ist bei Mehrfachverkäufen von Grundstücken und Wohnungen ein kontinuierlicher Preisanstieg zu verzeichnen, obgleich seit 2011, im Rahmen der bezirklichen Kaufpreisprüfung, noch keine unzulässigen Kaufpreise festgestellt werden konnten. Zudem sind vermehrt Stimmen aus der Bewohnerschaft zu vernehmen, welche von deutlichen Mietsteigerungen in den letzten Jahren im Umfeld des Gebiets in der Müllerstraße sprechen, insbesondere bei Neuvermietungen. Dies wird auch durch die Gewerbetreibenden bestätigt.

Ziel im Aktiven Zentrum und Sanierungsgebiet war von Beginn an, das Zentrum nicht ohne die umliegenden Wohngebiete zu betrachten, obgleich sie überwiegend nicht Teil der Förderkulisse selbst sind, da beide in gegenseitiger enger Wechselwirkung zueinander stehen. Aufgrund der berlinweiten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und der zunehmenden politischen Diskussion neuer wohnungsmarktpolitischer Instrumente zur Sicherung bezahlbaren Wohnraumes sollen nun auch für das Sanierungsgebiet Ziele für das Wohnen konkreter benannt werden. Das Instrumentarium auf Bundes- und Landesebene, welches bislang vorliegt oder diskutiert wird, sieht folgende Möglichkeiten der Einflussnahme vor:

Mit der am 1. Juni 2015 auf Bundesebene in Kraft getretenen sog. Mietpreisbremse (Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG) will der Gesetzgeber dafür sorgen, dass künftig insbesondere in begehrten Wohnlagen Mietpreissprünge von 20 - 30 % oder mehr verhindert werden. Ziel ist der Erhalt bezahlbaren Wohnraums, insbesondere in Ballungsgebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Die Neuregelungen sehen vor, dass in den von den Ländern ausgewiesenen Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent angehoben werden darf. Ausgenommen von der Mietpreisbremse werden Neubauten sowie die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung, um die derzeit hohe Investitionsbereitschaft auf dem Wohnungsmarkt weiterhin zu fördern und erhalten. Laut Senatsbeschluss vom April 2015 wird ganz Berlin zu einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt.

Am 12.12.2013 wurde in Berlin das Zweckentfremdungsverbots-Gesetz erlassen, welches in Verbindung mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getreten Zweckentfremdungsverbot-Verordnung (ZwVbVO) sowie den Ausführungsvorschriften über das Verbot der Zweckentfremdung von Wohnraum vom 23. Juni 2014 das Ziel verfolgt, die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen im Land Berlin sicher zu stellen. Daher darf seit in Kraft treten Wohnraum nur noch mit Genehmigung des zuständigen Bezirksamts zweckentfremdet werden. Eine solche Zweckentfremdung liegt z.B. bei wiederholter Fremdvermietung als Ferienwohnung o.ä. bei der Nutzung zu gewerblichen

oder beruflichen Zwecken, bei baulichen Veränderungen, die eine Wohnnutzung unmöglich machen, bei dauerhaftem Leerstand oder auch Beseitigung von Wohnraum vor. Für die Bearbeitung der Anträge ist im Bezirk Mitte das Amt für Bürgerdienste zuständig. Eine Gesetzesnovelle des Senats zur besseren Erfassung der (Ferien-)Wohnungen und der Bearbeitungsfristen ist 2015 erlassen worden.

Als weiteres Instrument auf Landesebene wurde am 03. März 2015 die Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohneigentum oder Teileigentum in sozialen Erhaltungsgebieten (Umwandlungsverordnung) erlassen. Diese soll die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in sogenannten Milieuschutzgebieten nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 verhindern. Hintergrund ist die Verdopplung der Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentum im Vergleich von 2011 und 2014. Für die Müllerstraße wurden seit Sanierungsgebietsfestsetzung erst wenige Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt, d.h. bisher halten sich die Anträge in Grenzen, wobei der Anteil von Wohnungen im Vergleich zu gewerblich genutzten Grundstücken im Sanierungsgebiet relativ gering ist, im Vergleich zu den angrenzenden Wohngebieten.

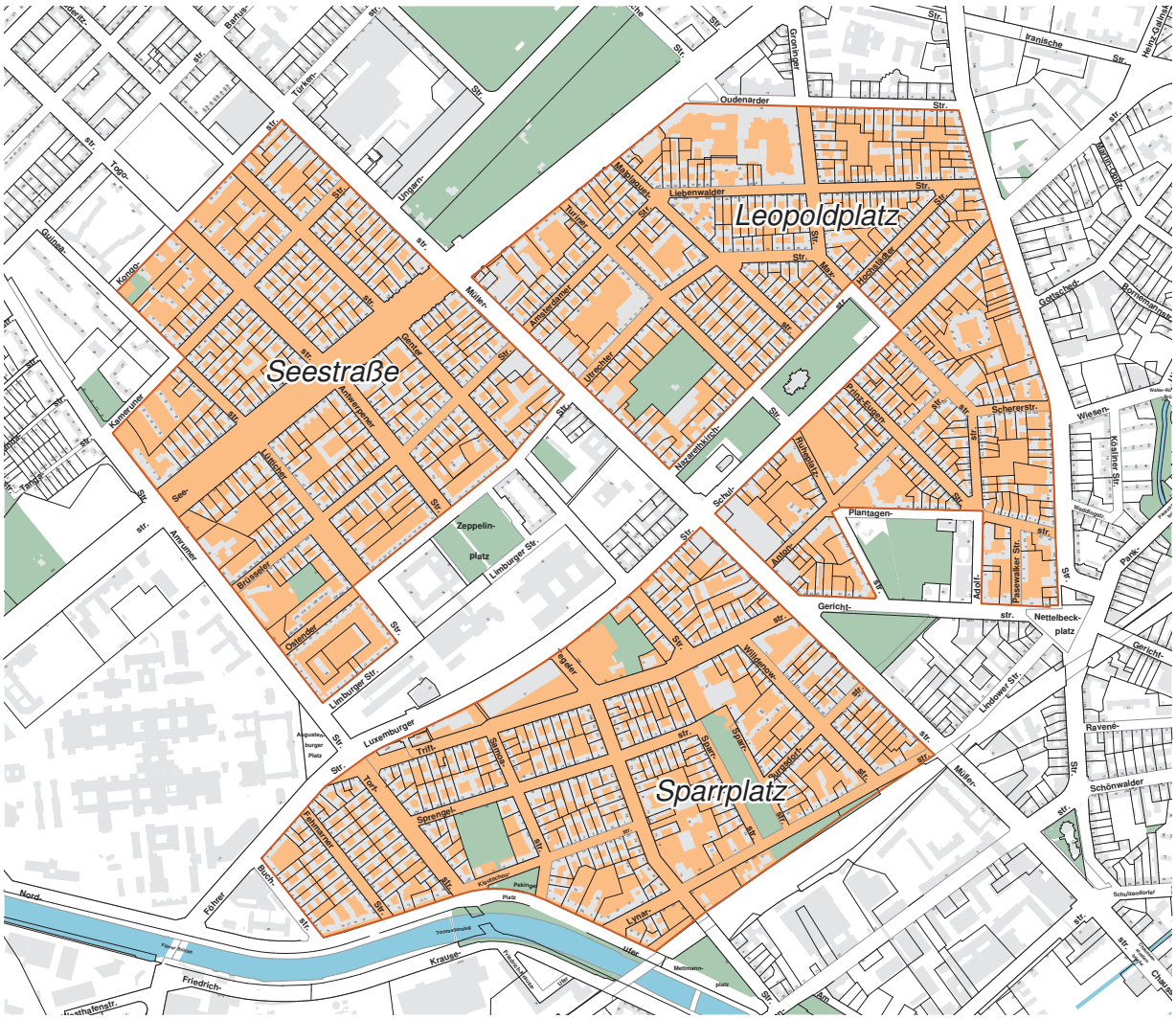
Auf Bezirksebene wurde die Ausweisung von sozialen Erhaltungsgebieten (Milieuschutzgebiete) nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB als Grundlage zur Anwendung der Umwandlungsverordnung intensiv diskutiert. 2014 wurde durch das Büro LPG eine Studie zur Ermittlung von potenziellen neuen Erhaltungsgebieten durch den Bezirk Mitte beauftragt. Diese kommt in ihrem Abschlussbericht zu dem Ergebnis, dass rund um das Sanierungsgebiet Müllerstraße akute Verdachtsgebiete für eine Aufwertung und Verdrängung bestehen (siehe Kartenausschnitt auf dieser und der folgenden Seite). Das rot markierte Gebiet wurde daher für eine vertiefende Sozialstudie als Grundlage für eine Ausweisung als soziales Erhaltungsgebiet vorgeschlagen. Die vertiefende Sozialstudie ist abgeschlossen, die hierfür notwendigen Haushaltsbefragungen wurden im September 2015 im Wedding durchgeführt. Durch die Bestätigung der Erforderlichkeit konnte der Bezirk Erhaltungsverordnungen für die Gebiete „Seestraße“, „Sparrplatz“, „Leopoldplatz“ im Mai 2016 erlassen. Ein Großteil der Gebietskulisse ist damit erhaltungsrechtlich abgedeckt (siehe folgende Abbildung).

Auf Gebietsebene steht bislang nur das sanierungsrechtliche Instrumentarium des Genehmigungsvorbehalts nach § 144 BauGB als Steuerungsinstrument zur Verfügung. Dieses bezieht sich jedoch ausschließlich auf bauliche Veränderungen bzw. Nutzungsänderungen, Gewerbemietverträge mit einer Laufzeit über einem Jahr sowie grundstücksrelevante Vorgänge wie Verkäufe, Teilungen oder auch andere Verträge oder Lasten. Wohnungsmietverträge müssen nicht genehmigt werden. Am 1. Mai 2014 ist die neue EnEV 2014 in Kraft getreten, welche umfangreiche Neuregelungen zur Energieeinsparung bei Gebäudesanierung enthält. Bei Bestandsgebäuden kann nur die Umsetzung der Mindeststandards mietenrelevant werden, die Umsetzung kann jedoch nicht beeinflusst werden. Bei umfangreichen Modernisierungen zur Unterstützung der Mieter ein Sozialplanverfahren (§ 180 BauGB) eingeleitet werden.

Die Einflussmöglichkeiten des Sanierungsrechtes auf die Stärkung des Wohnstandortes beziehen sich im Wesentlichen auf Eigentümerberatung bei Sanierung und Modernisierung, einer unabhängigen Mieterberatung sowie Einflussnahme auf Nutzungsänderungen, z.B. von Wohnraum für gewerbliche Zwecke, auf Basis der formulierten Sanierungsziele. Diese wurden jedoch, auf Basis der Ausrichtung des Leitprogramms Aktive Zentren auf die Funktionsschwächensanierung des Hauptzentrums Müllerstraße im Bereich Wohnen, bislang wenig differenziert, was hier mit der Fortschreibung der Sanierungsziele nachgeholt werden soll.

Als private Investitionsmaßnahmen größeren Umfangs wurden bislang die Entwicklung des Grundstücks Lindower Straße 20-22 zu einem Kunst-, Kultur-, Gewerbe- und Wohnstandort begleitet.

Milieuschutzgebiete Wedding



Quelle: BA Mitte von Berlin

3.6.7 HF G Stärkung des Wohnstandortes | Ziele und Schwerpunktsetzung bis 2020

Sicherung des Wohnungsbestandes | Es bleibt weiterhin Ziel (siehe auch 12. RVO) das Wohnen in allen Teilen entlang der Müllerstraße zu erhalten und zu sichern. Für die Genehmigungen der Instandsetzung und Modernisierung geht es um die Bestandssicherung (auch kleiner Wohnungen) für die vorhandenen Mietergruppen. Diese können, bei einer nach §144 BauGB genehmigungsbedürftigen, umfangreichen Modernisierung und Instandsetzung, durch eine Mieterberatung bis hin zu Sozialplanverfahren nach §§ 180 ff BauGB unterstützt werden. Dabei können Ordnungsmaßnahmemittel eingesetzt werden, um Betroffene bei ihren eigenen Bemühungen nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern, zu unterstützen, insbesondere beim Wohnungs- und Arbeitsplatzwechsel sowie beim Umzug von Betrieben.

Bei Bekanntwerden von privaten Investitionsabsichten gegen das Ziel der Wohnraumsicherung ist zu prüfen, ob für den Ankauf von Wohnungen in Kooperationen mit den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften, Gebäude im Sanierungsgebiet zum Erhalt preiswerten Wohnraumes in Frage kommen (Vorkaufsrecht § 24 ff BauGB). Dem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt im Prognoseraum Wedding ist nicht noch weiterer Wohnraum zu entziehen. Es ist aufgrund der Verkehrsbelastung der Müllerstraße damit zu rechnen, dass an der Hauptstraße eher günstige Wohnungen zu finden sind, deren Markt erfahrungsgemäß besonders unter Druck steht. Im Sinne eines attraktiven und belebten Zentrums ist die Berliner Mischung aus Wohnen und Arbeiten in seiner engen Verzahnung bis auf das einzelne Grundstück auch weitestgehend dort zu erhalten, wo diese Mischung noch besteht und wohnverträglich ist. Die Mischung dient im Zentrum der Belebung und auch der sozialen Kontrolle in den Abendstunden. Dies betrifft neben den Nebenstraßen auch viele Grundstücke insbesondere in der oberen und unteren Müllerstraße. In der Hauptlage des zentralen Bereiches dominieren eher gewerbliche Nutzungen (siehe hierzu vertiefende Bestandsaufname 2012 Karte Nutzungsstruktur). Bei Genehmigungsverfahren nach §144 BauGB ist darauf hinzuwirken, dass der Wohnungsbestand, auch bei vorherigem Leerstand, erhalten bleibt (mindestenstens in den oberen beiden Geschossen). Um das Ziel des Erhalts von Wohnraum umzusetzen, sind im Zuge der Genehmigungsverfahren insbesondere das Zweckentfremdungsverbotsgesetz für Wohnraum und die Umwandlungsverordnung konsequent anzuwenden.

Milieuschutz | Als Vorraussetzung für die Anwendung der Umwandlungsverordnung wurde erfolgreich daraufhin gewirkt, dass Teile des Sanierungsgebiets in die neuen sozialen Erhaltungsgebiete („Milieuschutz“) aufgenommen wurden. Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat im Mai 2016 die drei Gebiete „Leopoldplatz, „Sparrplatz“ und „Seestraße“ als soziale Erhaltungsgebiete festgesetzt (s. o.). Im Sinne des Sanierungsziels zum Erhalt einer ausgewogenen sozialen Mischung der Wohnbevölkerung ist bei

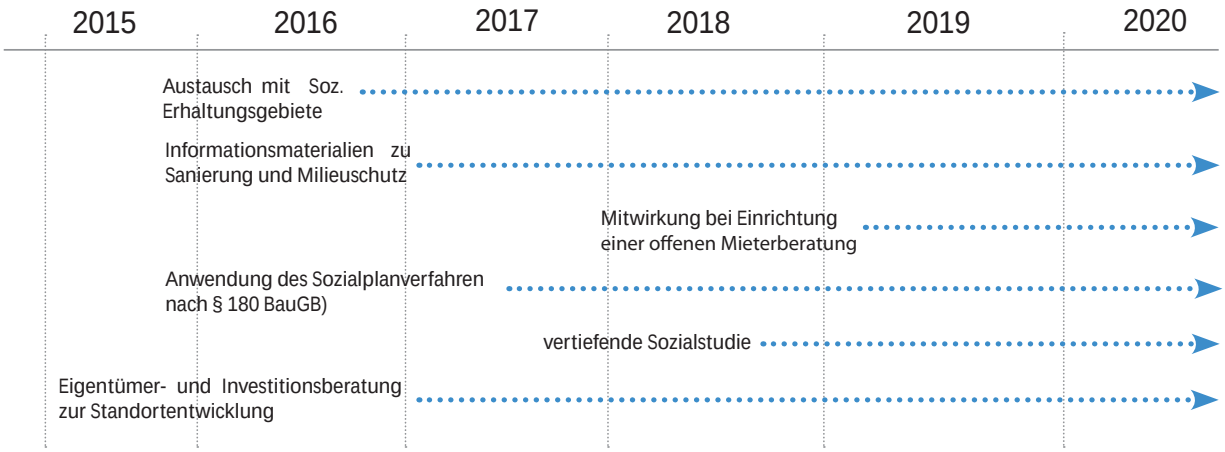
Neubau- oder umfassenden Modernierungsvorhaben auf die Integration von preiswertem Wohnraum und einen ausgewogenen Wohnungsschlüssel mit sowohl kleinen als auch größeren Wohnungen zu achten bzw. darauf hin zu wirken. Eine weitere Konkretisierung der Sanierungsziele kann anhand einer vertiefenden Sozialstudie durchgeführt werden (s. Zeitschiene).

Sozialplanung, offene und unabhängige Mieterberatung und aktive Öffentlichkeitsarbeit | Bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des Sanierungsrechts flankieren Sozialplanung und eine Mieterberatung die Strategie der Sicherung des Wohnungsbestandes. Mit der Einrichtung der sozialen Erhaltungsgebiete wurde 2016 eine Mieterberatung für die von einer Modernisierung Betroffenen eingeführt, die zweimal wöchentlich offene Sprechzeiten im Vor-Ort-Büro in der Triftstr. 2 anbietet. Eine Erweiterung dieses Instrumentariums um eine unabhängige offene und niedrigschwellige Mieterberatung, die auch über weitere mietrelevante Themen informieren und beraten kann, als bezirkliche übergreifende Serviceleitung, wird angestrebt. Ggf. auch in Kombination mit einer Energieberatung (s. u.). Zu den Themen des Mieterschutzes und der sozialen Erhaltungsziele wird entsprechendes Informationsmaterial erarbeitet und im Gebiet verteilt.

Unterstützung der Schaffung neuen Wohnraumes durch aktive Standortentwicklung | Im südlichen Eingangsbereich ins Zentrum im Bereich des S- und U-Bahnhofs Wedding sind die im Blockkonzept formulierten Ziele zum Erhalt und zur Erhöhung des Wohnanteils im Rahmen eines Bebauungsplanes zu prüfen. Bestehende B-Pläne sind entsprechend zu überprüfen und ggf. anzupassen. Für das Parkhausgrundstück der Beuth Hochschule sollen die im Masterplan formulierten Ziele ggf. im Bebauungsplan festgeschrieben werden (Studentenwohnen, allg. preiswerter Wohnraum, Sicherung Kitastandort). Dies steht in direkter Abhängigkeit zu den Entwicklungen auf dem Gelände des Flughafen Tegel und der daraus resultierenden Erweiterungsmöglichkeiten der Beuth Hochschule. Potenzielle weitere größere Standorte für die Wohnraumentwicklung sind das Baufeld Genter Straße (hinter dem Rathausaltbau) und der Standort der Telekom an der Gerichtstraße (siehe auch Blockkonzept). Grundlegende Massenstudien liegen vor.

Energiemanagement und -beratung | Das im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt 2013/14 durch die Berliner Energieagentur GmbH sowie die BSM erarbeitete energetische Quartierskonzept für das Gebiet Müllerstraße hat verschiedene Strategien zur Verbesserung der CO2-Bilanz für das Sanierungsgebiet vorgeschlagen (siehe auch HF A Prozesssteuerung). Hinsichtlich des Wohnstandortes bedeutet dies insbesondere eine erhöhte Beratungsleistung für Eigentümer, Investoren und Mieter. Im Rahmen der Prozesssteuerung und der Beratung zu den Genehmigungen im Sanierungsgebiet sollen zukünftig verstärkt energetische Aspekte Berücksichtigung finden. Nach vorliegen der Sozialstudien ist sicherlich auch die Angemessenheit von energetischen Sanierungen und die damit ggf.

verbundenen Mietsteigerungen in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu diskutieren. Auf die Möglichkeiten für private Energieberatungen sowie mögliche Förderprogramme seitens der KfW ist hinzuweisen. Es ist zu prüfen, ob eine unabhängige Energieberatung als bezirkliche übergreifende Serviceleistung angeboten werden kann/ soll. Sobald die angestrebten, unterstützenden Teilprogramme zur Begrünung von privaten Wohnhöfen als Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas und ggf. zur Schaufenster- und Eingangssanierung aufgrund hoher Energieverluste in diesem Teilbereich aufgelegt sind, ist hierüber ebenfalls breit im Fördergebiet zu informieren.



HF G Stärkung des Wohnstandortes | Ziele und Schwerpunktsetzung bis 2020

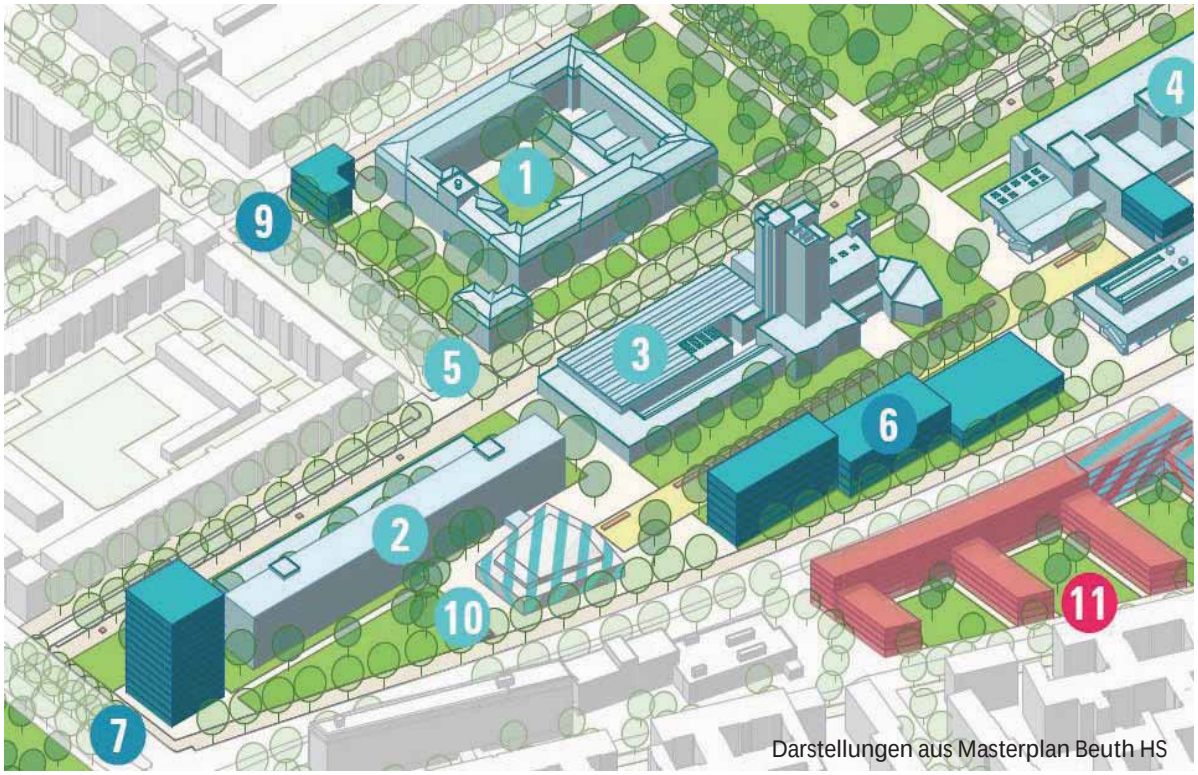
3.7 räumlich wirksame Zielfortschreibung | Ergebnisse Masterplanung Beuth Hochschule

Die Beuth Hochschule für Technik Berlin ist eine der wichtigsten übergeordneten Einrichtungen im Aktiven Zentrum und Sanierungsgebiet Müllerstraße. Derzeit studieren hier 12.000 Studenten in über 70 Bachelor- und Masterstudiengängen aus den Bereichen der angewandten Ingenieur-, Natur- und Wirtschaftswissenschaften. Etwa 1.250 Mitarbeiter sind hier beschäftigt.

Aufgrund der seit Jahren bestehenden Raumnot der Beuth HS am Campus Wedding musste diese in der Vergangenheit auf extern gelegene Außenstellen für den Lehrbetrieb ausweichen und dafür Flächen anmieten. Das Flächendefizit umfasste zum August 2012 insgesamt rd. 13.000 m^2 NF, bei Aufgabe der Außenstellen würde sich das Flächendefizit auf rd. 26.000 m^2 NF vergrößern.

Um diesem Flächendefizit strategisch zu begegnen wurde ab 2012 mit einer Masterplanung zur weiteren Entwicklung des Standortes im Auftrag der Beuth Hochschule, dem Bezirksamt Mitte von Berlin und der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt begonnen. Wesentliche Ergebnisse des Masterplans, die als nachrichtlich Eingang in die Fortschreibung des räumlichen Entwicklungskonzeptes finden, sind:

- Bipolare Konstituierung der Beuth Hochschule für Technik mit einem gestärkten Zentralcampus im Wedding und einem Standort für die Urbanen Technologien am zukünftigen Forschungs- und Technologiepark Tegel.
- Nutzungsstrukturen auf dem Campus sollen optimiert und die Freiräume qualifiziert werden. Besonderes Augenmerk soll dabei auf die Vernetzung mit den umliegenden Straßen und Plätzen gelegt werden (Zeppelinplatz, Limburger Straße, Rathausplatz und Augustenburger Platz). Maßnahmen auf dem eigenen Campus können sein: Ein homogenes Erscheinungsbild der Campus-Freiflächen durch ein einheitliches Materialkonzept (Belag, Möblierung, Licht und Bepflanzung), Herausarbeiten der wesentlichen Eingangssituationen und klare Orientierung und Wegeführungen zu den Gebäuden, unterstützt z.B. durch ein durchgängiges Leit- und Informationssystem. Ziel ist, den Campus zu einem Ort des Austausches und der Kommunikation auszubilden; dies soll durch die Überlagerung der erforderlichen Bewegungs- und Aufenthaltsflächen mit Angeboten für lebendige Freiräume erreicht werden.
- Erweiterung der hochschuleigenen Flächen durch einen Neubau für die nasschemischen Labore „WAL“ entlang der Luxemburger Straße im Bereich des jetzigen Grashügels als Ersatz für die Außenstelle Seestraße. Langfristig weitere Flächenerweiterungsmöglichkeiten durch eine Neubebauung gegenüber dem Augustenburger Platz sowie durch die Aufstockung des Hauses Bauwesen, jeweils zusammen mit den angrenzenden Außenanlagen.
- Abriss des hochschuleigenen Parkhauses zwischen Luxemburger- und Triftstraße und Veräußerung z.B. für die Entwicklung von Wohnungsneubau und den Bau eines neuen Kita Standortes zur (Re) Finanzierung der Baumaßnahmen auf dem Campusgelände. Dabei ggf. Tausch mit Grundstücksflächen Genter Straße (derzeitige Nutzung durch den Markt) hinter dem alten Rathaus (Siehe hierzu auch HF E).



Darstellungen aus Masterplan Beuth HS

Flächenkonzept aus Masterplan Beuth HS

3.8 räumlich wirksame Zielfortschreibung | Ergebnisse des Blockkonzeptes für das Umfeld S-/U-Wedding

Die Erarbeitung eines Blockkonzeptes im Umfeld des S- und U-Bahnhofs Wedding erfolgte 2012-2013 zur Konkretisierung der Sanierungsziele. Dies beinhaltete eine umfangreiche Abstimmung mit den Eigentümern (Einzelgespräche und gemeinsame Veranstaltung 24.01.2013) und der Öffentlichkeit (30.01.2013).

Das Gebiet bildet laut den Voruntersuchungen zum Gebiet Müllerstraße den südlichen Eingangsbereich in das Hauptzentrum Müllerstraße.

Die Blöcke 196, 203, 205, 212, 221 stellen eine sehr heterogene Struktur dar. Von Industrie- und Gewerbebauten der Gründerzeit und dem ehemaligen Postamt, einzelnen Blockrandbebauungen, Nachkriegsbaracken um den S-Bahnhof, bis hin zum Parkhaus von Bayer. Ergänzt wird das Gebiet um den Weddingplatz und die wohnungsnahe Grünfläche Max-Josef-Metzger-Platz, an den das ehemalige Krematorium Wedding anschließt. In den letzten Jahren sind zahlreiche Nutzungen wie das Krematorium und die Post weggefallen, was sich negativ auf die Gebietsentwicklung (weniger Kundenfrequenz, Leerstand, Geschäftsbesatz) ausgewirkt hat.

Einige Grundstücke befinden sich derzeit bereits in einer Transformation von überwiegend Gewerbehin zu Dienstleistungs- bzw. Kultur- und Kreativstandorten. Das Konzept berücksichtigt dies durch die Betrachtung von unterschiedlichen Schwerpunkträumen: a) Umfeld S-/ U-Wedding / Netto und Bayer, b) Bereich um das ehemalige Postamt und der angrenzenden Grundstücke, c) das Umfeld der Lindower Straße sowie die Plätze Weddingplatz und Max-Josef-Metzger-Platz.

Im Zuge der Erarbeitung des Blockkonzeptes wurden die Vorhaben der Eigentümer abgefragt und mit den Zielen abgeglichen. Ergebnis ist ein zeitlich abgestuftes Blockkonzept. Die erste Phase beschreibt kurz- und mittelfristige Ziele (5-10 Jahre), die zweite Phase beschreibt langfristige Zielvorstellungen (>10 Jahre), die auch umfangreichere Neuordnungsmaßnahmen voraussetzt. Das Konzept schreibt dem Eingang in das Zentrum mehr zu, als nur die Funktion als Knotenpunkt/ Umsteigeort. Durch den Bau der S21 wird der Bahnhof noch zusätzliche verkehrliche Bedeutung durch direkten Anschluss an den Hauptbahnhof erhalten. Oberstes Ziel ist die Verbesserung der Eingangssituation um den S- und U-Bahnhof, z. B. durch die Nutzung der alten S-Bahnbögen. Der Bereich um das ehemalige Postamt, im Umfeld des Max-Josef-Metzger-Platzes soll zu neuem Wohnen und Arbeiten am Park entwickelt werden. Für den Bereich der Lindower Straße wird das Ziel eines Nebeneinanders von Kunst / Kultur und Wohnen entwickelt. Die angrenzenden Plätze sollen die Ziele unterstützen, in dem sie wieder zu attraktiven Stadt- und Quartiersplätzen entwickelt werden. Ziel ist die Aktivierung der privaten Eigentümer. In den Folgejahren werden Abstimmungen mit den Eigentümern, der Deutschen Bahn, Bayer, Netto

etc. weiter im Sinne des Blockkonzepts verfolgt. Zahlreiche Folgegespräche der Verwaltung mit den genannten Eigentümern (u. a. Lindower Ecke Müllerstraße, Gerichtsstraße 48-50) haben seit 2013 stattgefunden.

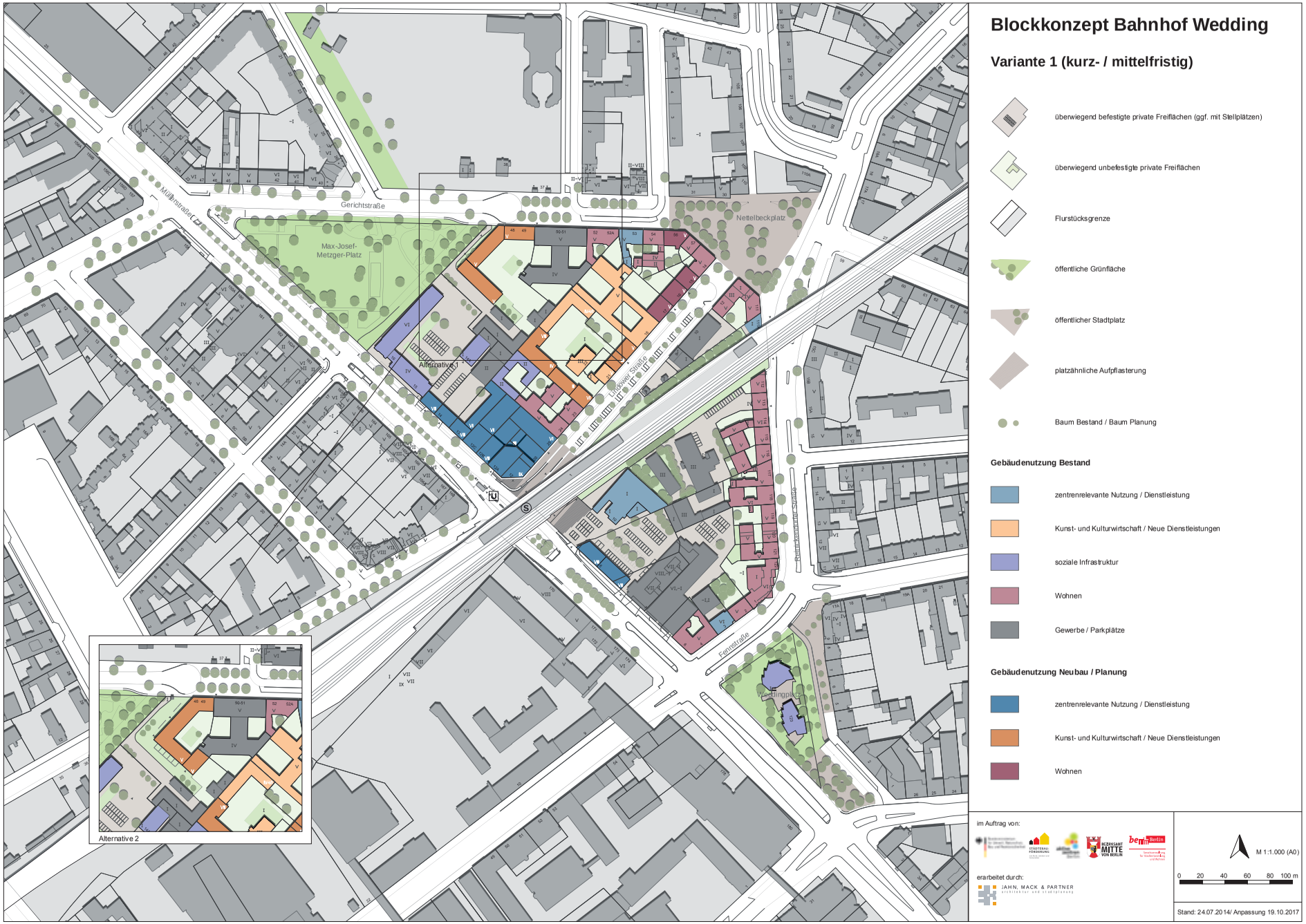
Am S-/U-Bahnhof (Müllerstraße/ Ecke Lindower Straße) ist der Bauantrag für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses eingereicht. Im Umfeld des S- und U-Bahnhofes haben sich Polizei, die Bahn und Netto bereits in Hinblick auf das Thema Sicherheit und Sauberkeit vernetzt. Erste Maßnahme im öffentlichen Raum ist die Neugestaltung des Max-Josef-Metzger-Platzes (siehe Handlungsfeld C). Auch die geplante Neugestaltung der Müllerstraße wird die Situation um den S-Bahnhof deutlich verbessern.

Direkt angrenzend an die untersuchten Blöcke hat es im Umfeld schon zahlreiche Veränderungen gegeben. Das ehem. Krematorium Wedding wurde zu einem Standort der Kreativwirtschaft umgebaut („Silent Green Kulturquartier“) und nebenan wurden Eigentumswohnungen realisiert („The Green View“).

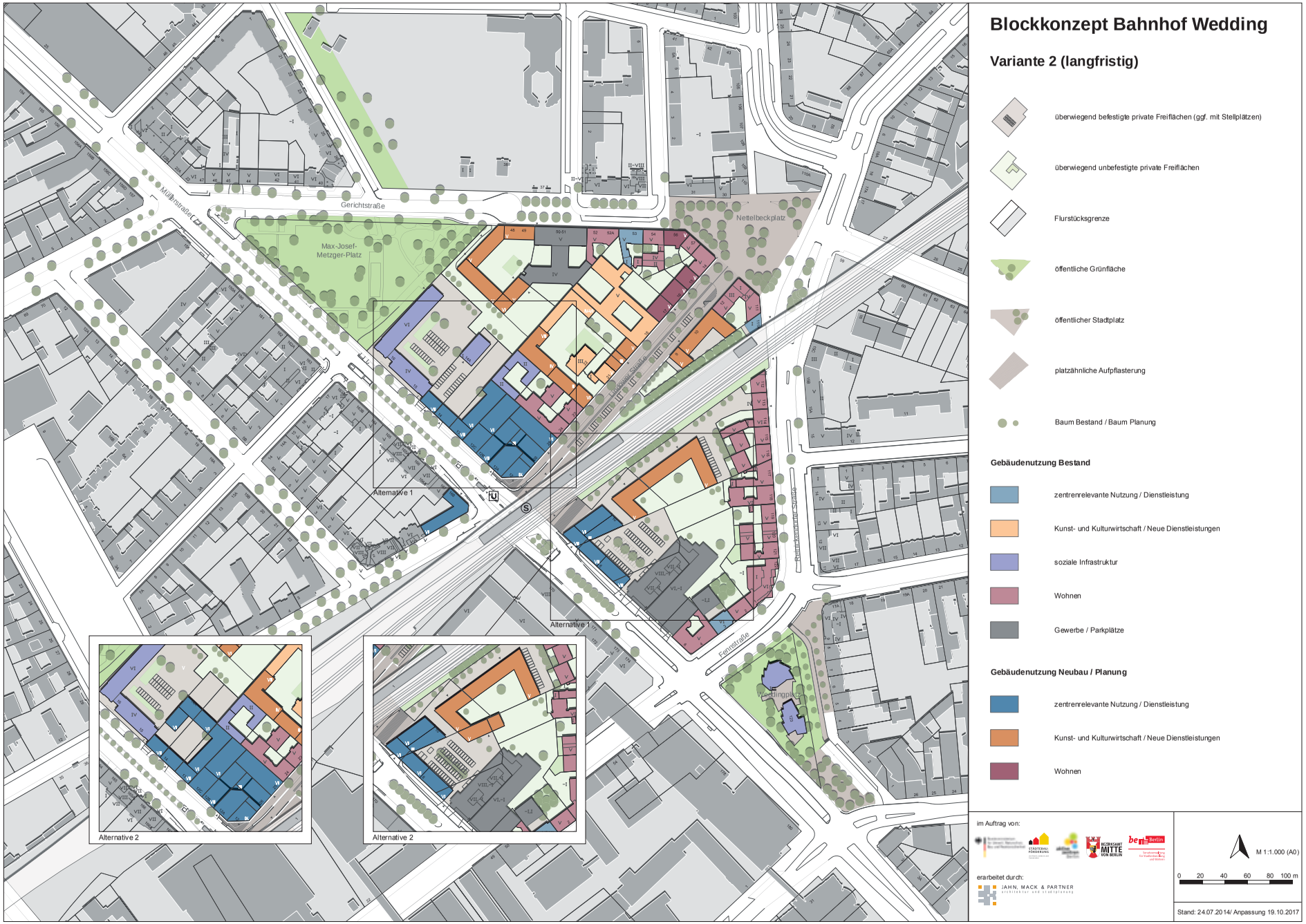
Ursprünglich waren im Blockkonzept im Einvernehmen mit dem Eigentümer Telekom unter dem Thema „Wohnen am Park“ Bebauungsvarianten für einen zukünftigen Wohnstandort im Bereich der Gerichtsstraße 48-50 (in Varianten auch inkl. Tischlereigrundstück) erarbeitet worden. Formuliertes Ziel war es einen Bebauungsplan für diesen Gesamtbereich aufzustellen, da es sich nach gültigem Baunutzungsplan (BNP) um ein beschränktes Arbeitsgebiet handelt, in dem Wohnen nicht zulässig ist. Nach Fertigstellung des Blockkonzepts 2013 sind in Folgegesprächen zwischen dem Stadtplanungsamt des Bezirks und dem Eigentümervertreter der Telekom verschiedene Optionen zur weiteren Entwicklung des Standorts geprüft worden. Langfristige vertragliche Bindungen mit der Telekom, technische Anlagen und Lärmemissionen wie Verkehr sowie der Tischlerei haben schnell deutlich gemacht, dass die vorhandenen Einschränkungen die Realisierung von Wohnen an diesem Standort – auch wenn ein Bebauungsplan aufgestellt worden wäre – sehr erschweren bzw. unmöglich machen.

In Anbetracht der Realsituation wird daher der Ansatz des neuen Eigentümers mitgetragen, den Standort Gerichststraße 48-50 weiter in Richtung Kultur- und Kreativnutzung auf Basis des derzeitigen Baunutzungsplans weiterzuentwickeln. Dies erfolgt mittlerweile auch unter Einbeziehung des Tischlereigrundstücks. Aus Sicht des Aktiven Zentrums zur Qualifizierung des Zentrums im Umfeld des S- und U-Bahnhofes würde das Vorhaben die sich entwickelnde bzw. vorhandene Kultur- und Kreativnutzung der Lindower Straße oder auch des Silent Green Kulturquartiers unterstützen. Die Darstellung im Blockkonzept wurde daher für das ISEK entsprechend angepasst.

3.8.1 räumlich wirksame Zielfortschreibung | Blockkonzept Variante 1 (kurz-/ mittelfristig)



3.8.2 räumlich wirksame Zielfortschreibung | Blockkonzept Variante 2 (langfristig)



3.9 räumlich wirksame Zielfortschreibung | Wohnbaupotenzialstudie Mitte

Die Wohnbaupotenzialstudie für Mitte weist für das Sanierungsgebiet im Vergleich zum restlichen Bezirk Mitte nur eine stark begrenzte Anzahl an Potenzialflächen für eine kurz- und mittelfristige Neubebauung mit Wohnungen aus. Im Umfeld der Müllerstraße befinden sich 16 Grundstücke die kurz- bis mittelfristig bebaut werden könnten, wobei sechs der Grundstücke derzeit bebaut sind und auf drei Grundstücken vorher das Planungsrecht geändert werden müsste. Es liegt nur ein kurzfristig zu bebauendes Grundstück auch innerhalb des Sanierungsgebietes (siehe Abbildung nächste Seite).

Das ermittelte maximale Potenzial für Wohnungsneubau innerhalb des Sanierungsgebietes insgesamt (freie Grundstücke, Nachverdichtung im Block, Aufstockung), unabhängig von der zeitlichen Verfügbarkeit der Potenziale, liegt bei ca. 734 WE ohne Berücksichtigung der Potenziale zum Dachgeschossausbau, diese wurden nicht ermittelt . Nahezu alle Grundstücke sind derzeit anderweitig gewerblich oder auch zu Wohnzwecken genutzt und werden wahrscheinlich erst nach und nach und auf lange Sicht bereinigt und neu bebaut. Daher ist der erwartete Anstieg der Bevölkerungszahl aufgrund von Wohnungsneubau für das Untersuchungsgebiet erst mittel bis langfristig (10-15 Jahre) zu erwarten und im Umfang schwer abschätzbar. Es wurde daher auf eine Einbeziehung in die Berechnung der zusätzlichen Infrastrukturbedarfe im Rahmen der Infrastrukturanalyse 2013 verzichtet.

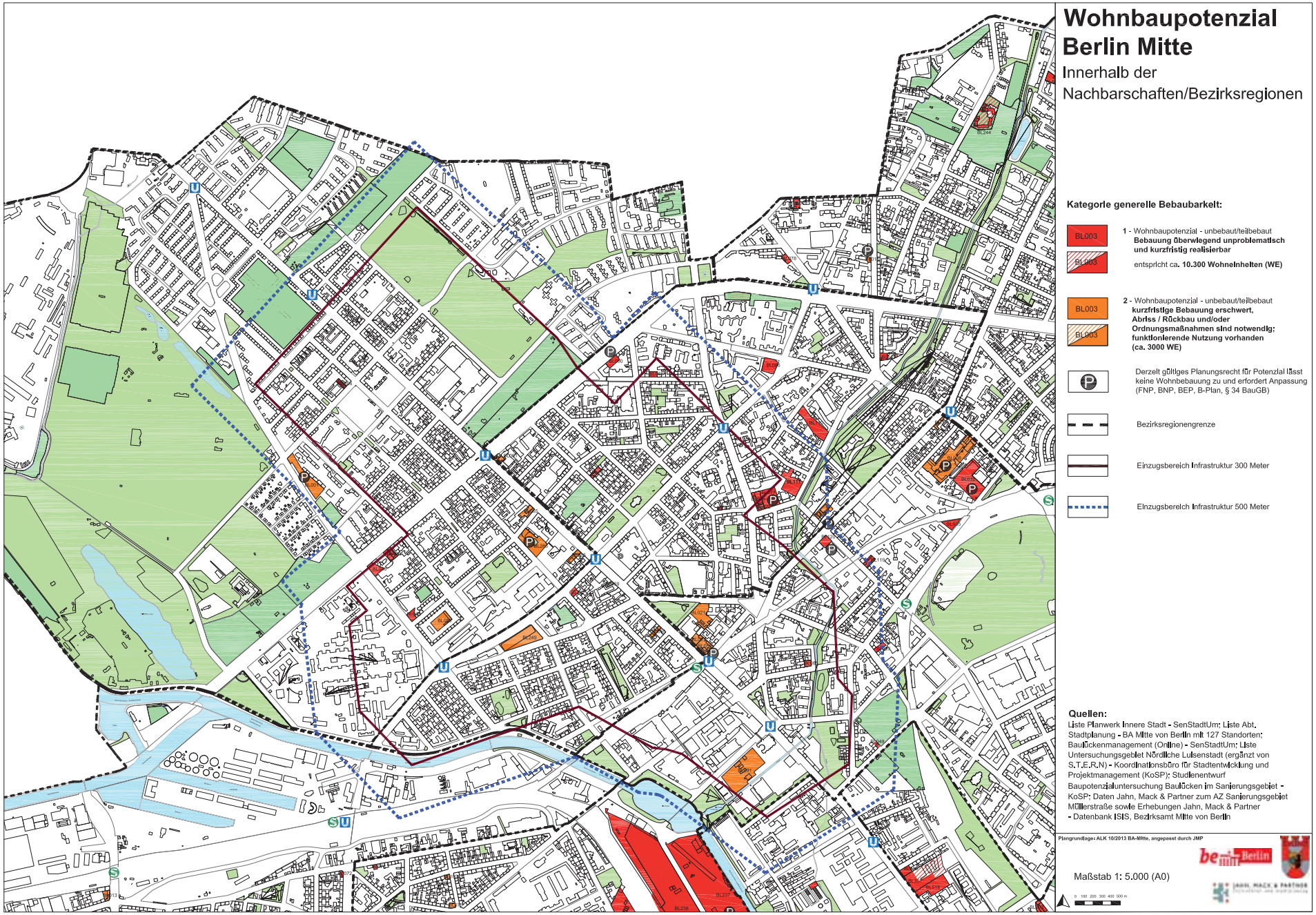
Im Block 203, am südlichen Ende des Sanierungsgebietes gibt es zwei größere Flächen für eine mögliche Neubebauung mit Wohnungen (ca. 200 WE), allerdings bestehen noch verschiedene Probleme (derzeitige Nutzung, verschiedene Flurstücks- und Grundstückszugehörigkeiten, Planungsrecht), welche eine kurzfristige Bebauung bis 2020 unwahrscheinlich machen. Generell kann 2017 nicht mehr davon ausgegangen werden, dass die o. g. 200 WE dort realisiert werden können. Die Entwicklungen im Bereich der Gerichtsstraße 48-50 gehen eher in Richtung Kunst- und Kulturwirtschaft/ Neue Dienstleistungen (siehe 3.8). In der Gerichtsstraße 39 wurden in Anlehnung an die Zielaussagen des Blockkonzepts „Wohnen am Park“ Eigentumswohnungen realisiert („The Green View“ - 17 Wohneinheiten).

An der Trifftstraße 17 / Luxemburger Straße bestünde die Möglichkeit für eine größere Zahl an (Studenten-)Wohneinheiten (ca. 240), sofern das Parkhaus der Beuth Hochschule abgerissen werden würde. Dies wäre jedoch nicht kurzfristig (bis 2020) realisierbar.

Die weiteren Potenziale bestehen aus vereinzelten Flächen in Eckbereichen, welche baulich stark untergenutzt sind und bei einem Abriss des Bestandes der Umgebung entsprechend adäquat bebaut werden könnten. Aufgrund bestehender Nutzungen ist dies mittelfristig unwahrscheinlich.

Trotz geltender Bebauungspläne entlang der Müllerstraße, welche kerngebietstypische Nutzungen vorgeben, ist der Wohnanteil in den oberen Stockwerken relativ hoch.

Die Friedhöfe im und um das Sanierungsgebiet sind entsprechend der Friedhofsentwicklungsplanung weiterhin für Bestattungen zu erhalten. Ausnahme ist eine kleine Fläche an der Ecke Ruheplatz/ Gerichtsstraße, welche sich jedoch nicht für Wohnungsbau eignet.

Die im landeseigentum befindliche Kleingartenanlage „Togo“ Müllerstraße 102-122 mit ca. 51.160 m^2 ist durch eine B-Planfestsetzung gesichert und wird daher auch mittelfristig nicht als Wohnbaufläche infrage kommen. Das gleiche gilt für die deutlich kleinere Anlage „Kamerun“ Kameruner Str. / Afrikanische Straße. Weitere Kleingartenanlagen, welche ein Flächenpotenzial darstellen könnten sind im näheren Umfeld des Sanierungsgebiets nicht vorhanden.

3.9.1 Wohnbaupotenzialstudie Mitte | Potenziale im Umfeld des Sanierungsgebietes