Residenzstraße Reinickendorf

Förderprogramm Aktive Zentren

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

19.01.2015

BSG

BRANDENBURGISCHE
STADTERNEUERUNGSGESELLSCHAFT MBH
Sanierungsträger für das Land Brandenburg

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

aktive zentren Berlin

be Berlin
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Programm

- Begrüßung durch den Stadtrat, Herrn Lambert und Frau Hoempler, Vitanas Senioren Centrum Am Schäfersee
- Ziele des Förderprogramms Aktive Zentren in Berlin, Herr Dr. Lang (Senatsverw. für Stadtentwicklung und Umwelt)
- Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Vorstellung erster Ergebnisse der Bestandsaufnahme, Herr Lüscher, BSG mbH
- Öffentliches Forum
  - Defizite und Potentiale
  - Handlungsfelder und Maßnahmenvorschläge
  - Bewertung
- Ausblick auf das weitere Verfahren

© BSG / 19.01.2015

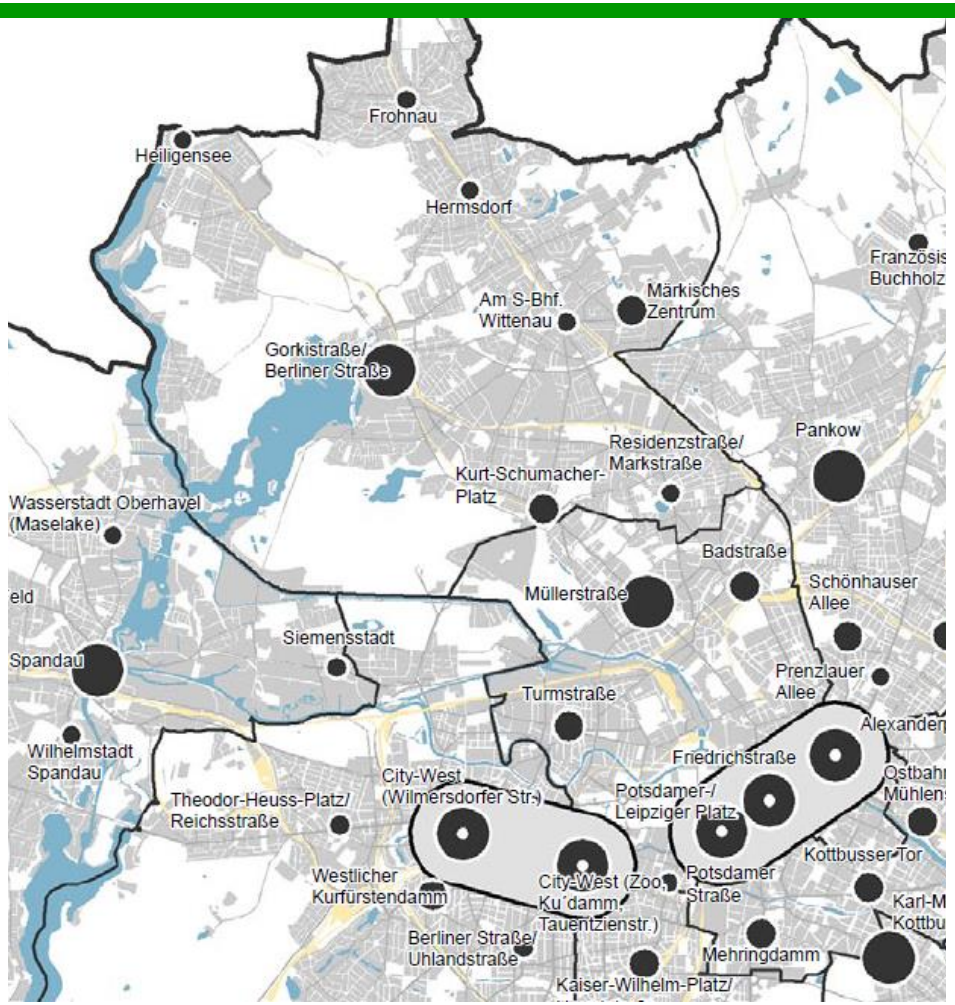
Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

- Voraussetzung für Förderung im Programm Aktive Zentren
- Bestandsaufnahme und Analyse
  - Städtebauliche Situation, Nutzungsstruktur, Soziale Situation, Verkehr etc., Stärken/Schwächen
- Ziele und Handlungsfelder
  - Leitbild, Entwicklungsschwerpunkte
- Projekte und Einzelmaßnahmen, Prioritäten
  - Schlüsselprojekte
- Kosten-, Zeitplan, Verantwortlichkeiten
- Grundlage für Fachplanungen: Verkehrsplanung, Bebauungspläne, Standortmarketing
- Voraussetzung für den Erfolg des Förderprogramms: Kooperation der Eigentümer, Gewerbetreibenden und Einzelhändler

© BSG / 19.01.2015

Ortsteilzentrum Residenzstraße
ISEK Betrachtungsraum

- Stadtentwicklungsplan Zentren
  - polyzentrale Struktur erhalten
  - Stärkung städtischer Zentren
  - Nahversorgung sichern
  - Großflächenansiedlung steuern
- Ortsteilzentren: Modernisierung und Qualifizierung weitestgehend im Bestand
- Förderprogramm Aktive Zentren
  - Behebung städtebaulicher und stadtstruktureller Mängel
  - Verbesserung Vielfalt, Nutzungsmischung, Branchenmix
  - Kooperatives Handeln

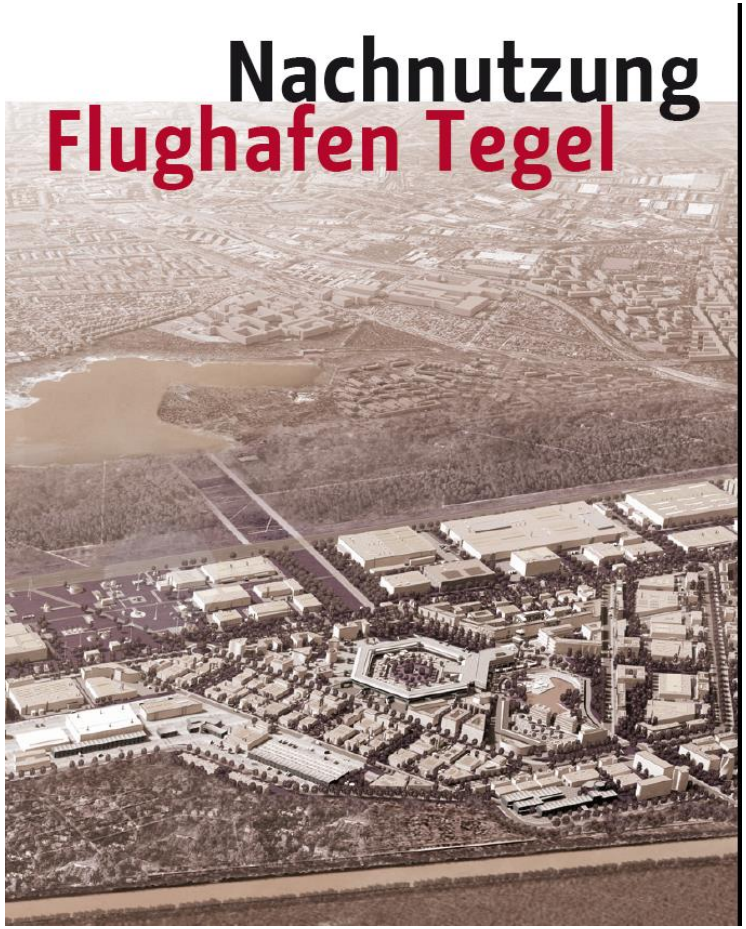


Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt STEP Zentren 3 (2011)

Ortsteilzentrum Residenzstraße
ISEK Rahmenbedingungen

- Einflugschneise Flughafen Tegel
  - hohe Lärmbelastung beeinträchtigt die Standort-(Wohn-)qualität
- Perspektivisch Nachnutzung: Urban Tech Republic
  - Arbeitsplätze 15.000
  - Studierende 5.000
  - Unternehmen 800

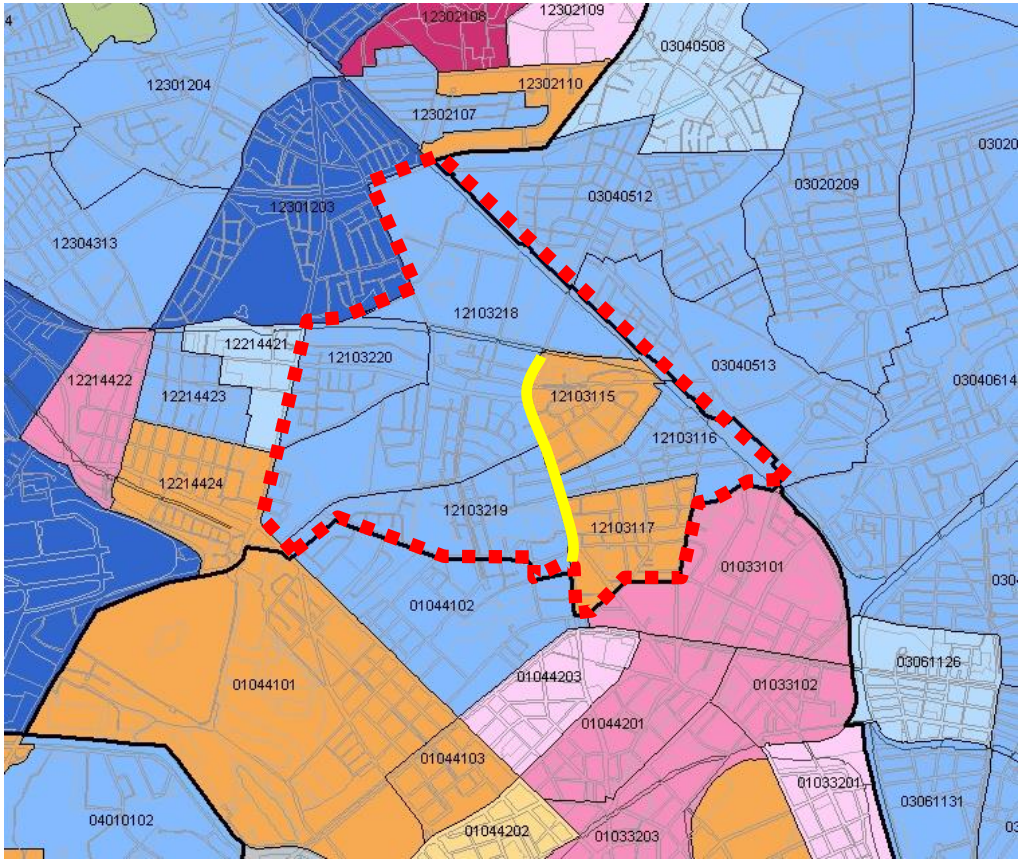
- 7. Standortkonferenz: 20.01.2015



Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Ortsteilzentrum Residenzstraße
ISEK Rahmenbedingungen

- Demographische und soziale Situation in Reinickendorf Ost



(Bezirksregion Ost 1 und Ost 2: Planungsräume Letteplatz, Hausotterstraße, Schäfersee, Teichstraße, Breitkopfbecken, Humboldtstraße)

Gesamtindex
Soziale Ungleichheit
2013
auf Ebene der Planungsräume (PLR)

Gebietsbezogene Überlagerung des Status-index (4 Gruppen) mit dem Dynamikindex (3 Gruppen) auf Ebene der Planungsräume zum Gesamtindex Soziale Ungleichheit (Status/Dynamik-Index) in 12 Gruppen.

Dynamik	Status: hoch 1	mittel 2	niedrig 3	sehr niedrig 4
positiv (+)	1 +	2 +	3 +	4 +
stabil (±)	1 ±	2 ±	3 ±	4 ±
negativ (-)	1 -	2 -	3 -	4 -

(1.Stelle : Status ; 2. Stelle: Dynamik)

© BSG / 19.01.2015

Ortsteilzentrum Residenzstraße
ISEK Rahmenbedingungen

- Demographische und soziale Situation in Reinickendorf Ost

Einwohner:	Reinickendorf Ost	Reinickendorf	Berlin
Bevölkerung (EW)	52.125	251.325	3.517.424
Bevölkerungsdichte (EW/km²)	7.050	2.800	3.950
Anteil ausländische Staatsangehörigkeit (%)	19,1	12,8	15,3
Anteil Migrationshintergrund (%)	37,1	27,2	28,4
Arbeitslosigkeit (2012, %)	11,5	14,2	12,3
Transferbezug (2012, %)	20,2		14,0

© BSG / 19.01.2015

ISEK Residenzstraße
Ergebnisse der Bestandsaufnahme

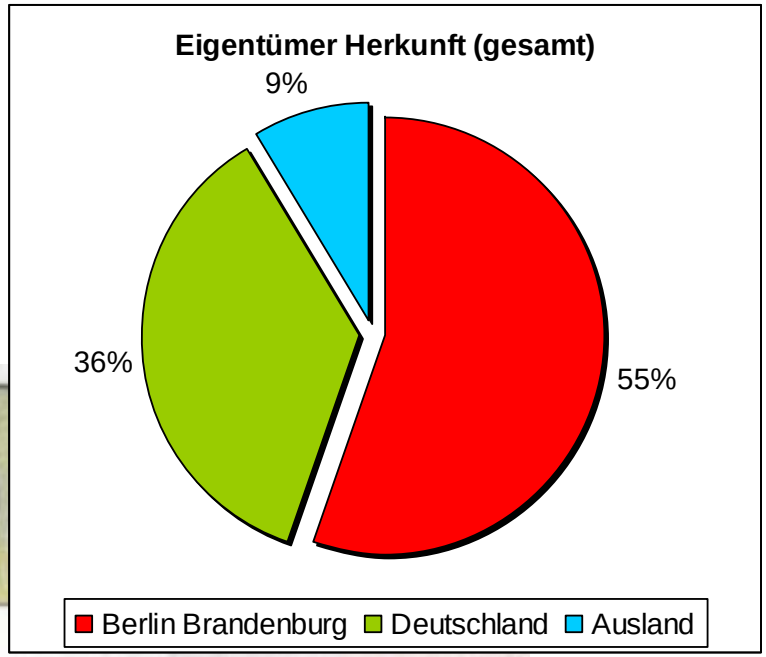
- Detaillierte Erfassung, u.a.:
  - Eigentümer (Herkunft, Eigentumsform)
  - Baualter und Ortsbildqualität (u.a. Denkmale)
  - Konstruktion und Bauzustand
  - Nutzungsstruktur (WE, GE, Leerstand, Branchen)
  - fotographische Dokumentation

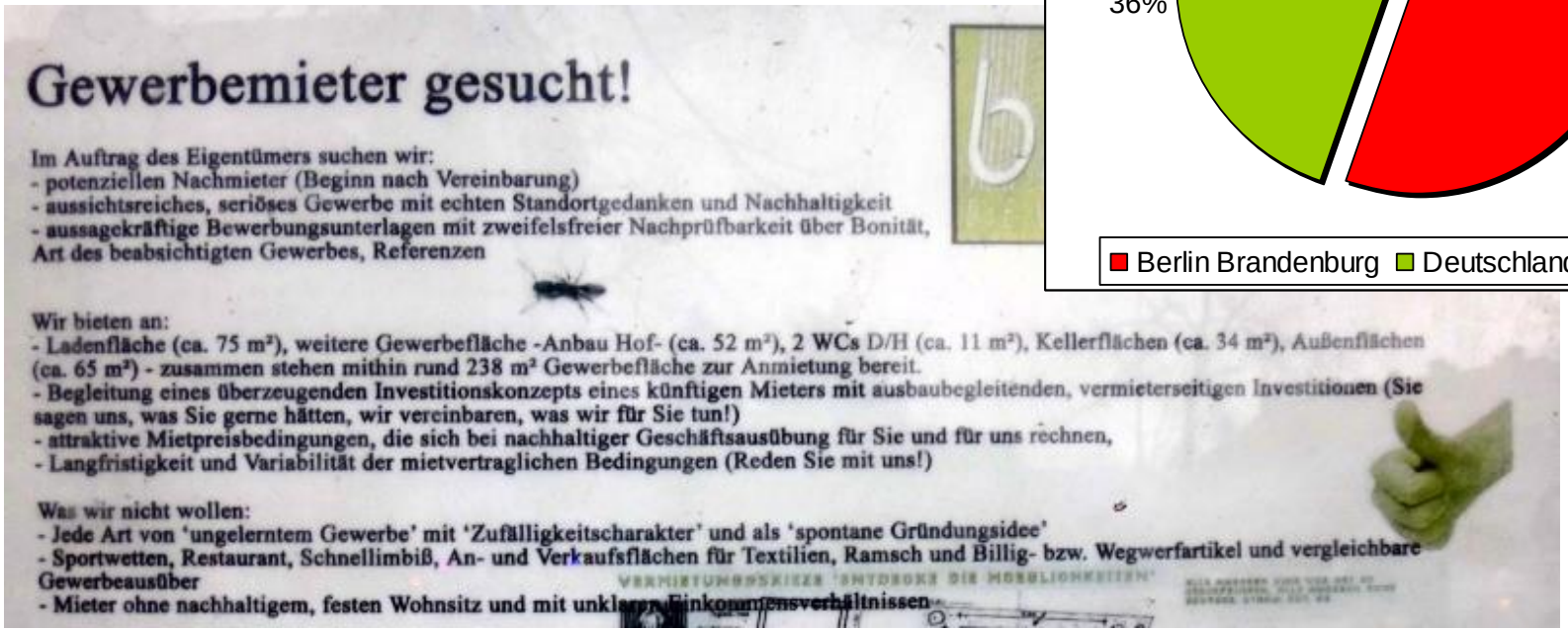
- insgesamt 353 Objekte
- Fläche: ~ 80 ha / Kernbereich: ~ 30 ha
- Ausdehnung: 1.550 m
- Wohneinheiten: 5.562 WE
- Gewerbeeinheiten: 467 GE

© BSG / 19.01.2015

Ergebnisse der Bestandsaufnahme
Eigentümer / Vermieter

- hoher Anteil privater Einzeleigentümer
- starke Identifikation mit dem Standort





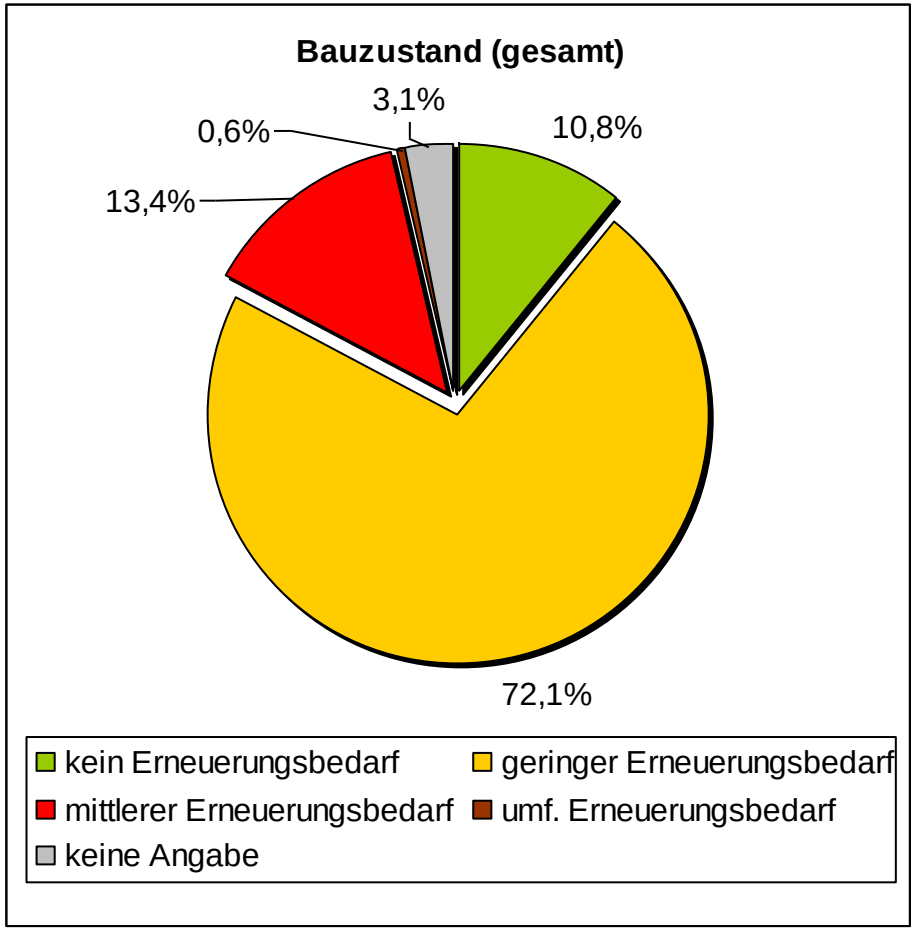
Gewerbemieter gesucht!

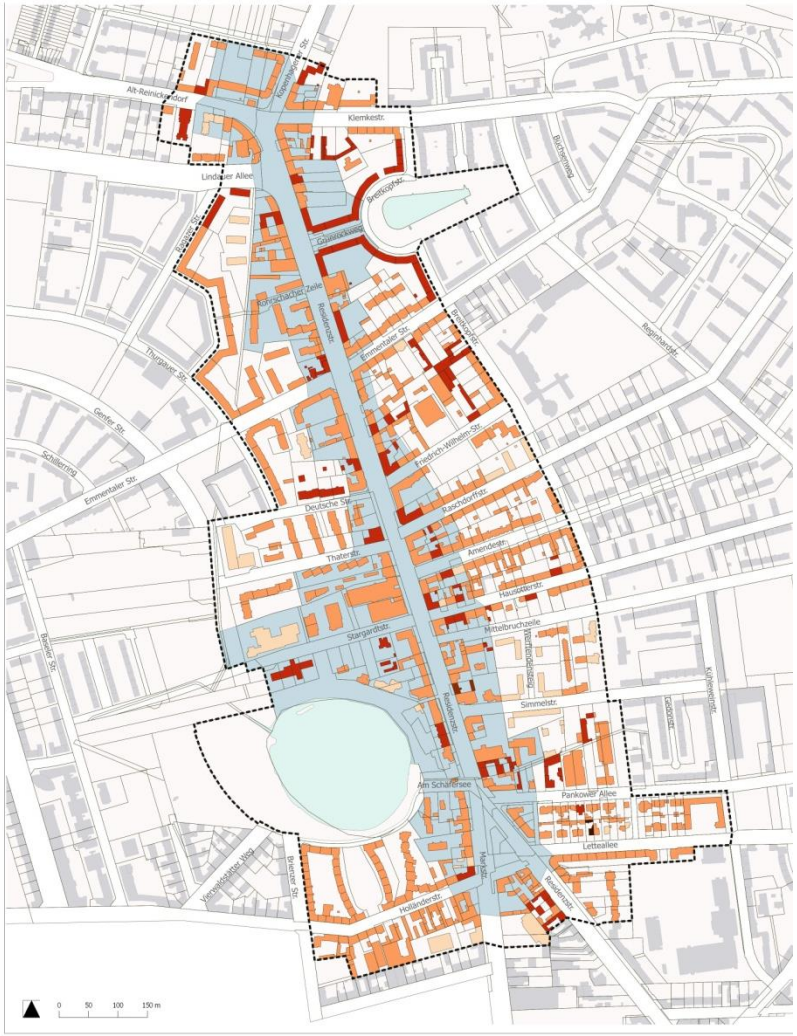
Im Auftrag des Eigentümers suchen wir:
- potenziellen Nachmieter (Beginn nach Vereinbarung)
- aussichtsreiches, seriöses Gewerbe mit echten Standortgedanken und Nachhaltigkeit
- aussagekräftige Bewerbungsunterlagen mit zweifelsfreier Nachprüfbarkeit über Bonität, Art des beabsichtigten Gewerbes, Referenzen

Wir bieten an:
- Ladenfläche (ca. 75 m²), weitere Gewerbefläche -Anbau Hof- (ca. 52 m²), 2 WCs D/H (ca. 11 m²), Kellerflächen (ca. 34 m²), Außenflächen (ca. 65 m²) - zusammen stehen mithin rund 238 m² Gewerbefläche zur Anmietung bereit.
- Begleitung eines überzeugenden Investitionskonzepts eines künftigen Mieters mit ausbaubegleitenden, vermieterseitigen Investitionen (Sie sagen uns, was Sie gerne hätten, wir vereinbaren, was wir für Sie tun!)
- attraktive Mietpreisbedingungen, die sich bei nachhaltiger Geschäftsausübung für Sie und für uns rechnen,
- Langfristigkeit und Variabilität der mietvertraglichen Bedingungen (Reden Sie mit uns!)

Was wir nicht wollen:
- Jede Art von 'ungelerntem Gewerbe' mit 'Zufälligkeitscharakter' und als 'spontane Gründungsidee'
- Sportwetten, Restaurant, Schnellimbiß, An- und Verkaufsflächen für Textilien, Ramsch und Billig- bzw. Wegwerfartikel und vergleichbare Gewerbeausüber
- Mieter ohne nachhaltigem, festen Wohnsitz und mit unklaren Einkommensverhältnissen.

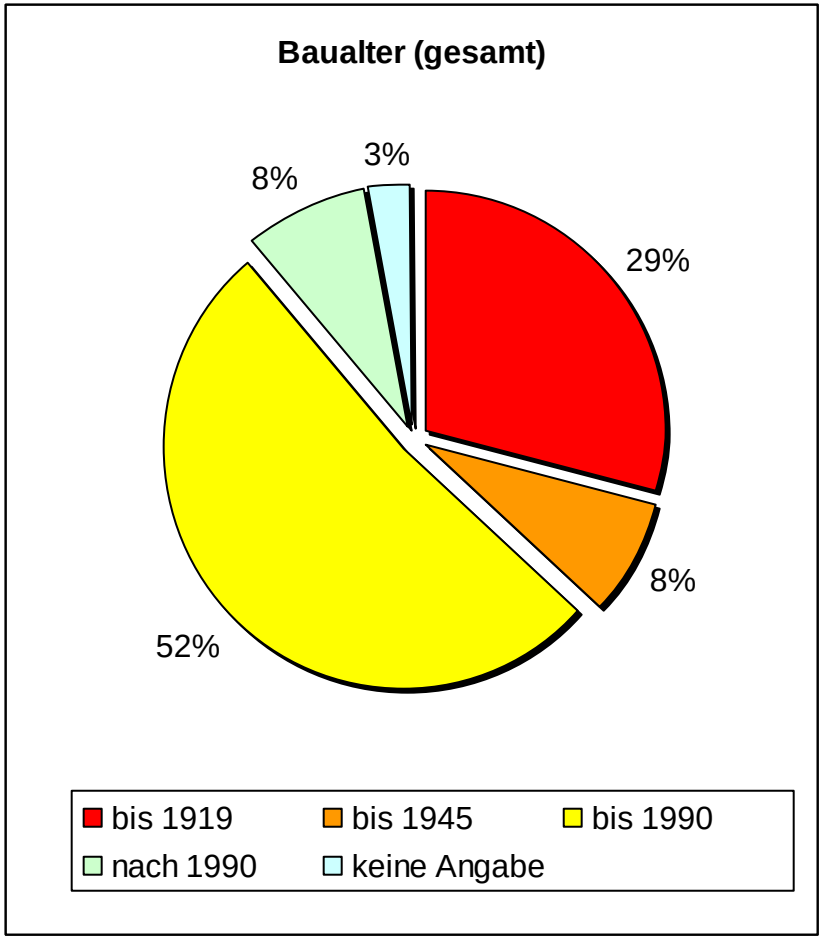
Ergebnisse der Bestandsaufnahme
Konstruktion und Bauzustand

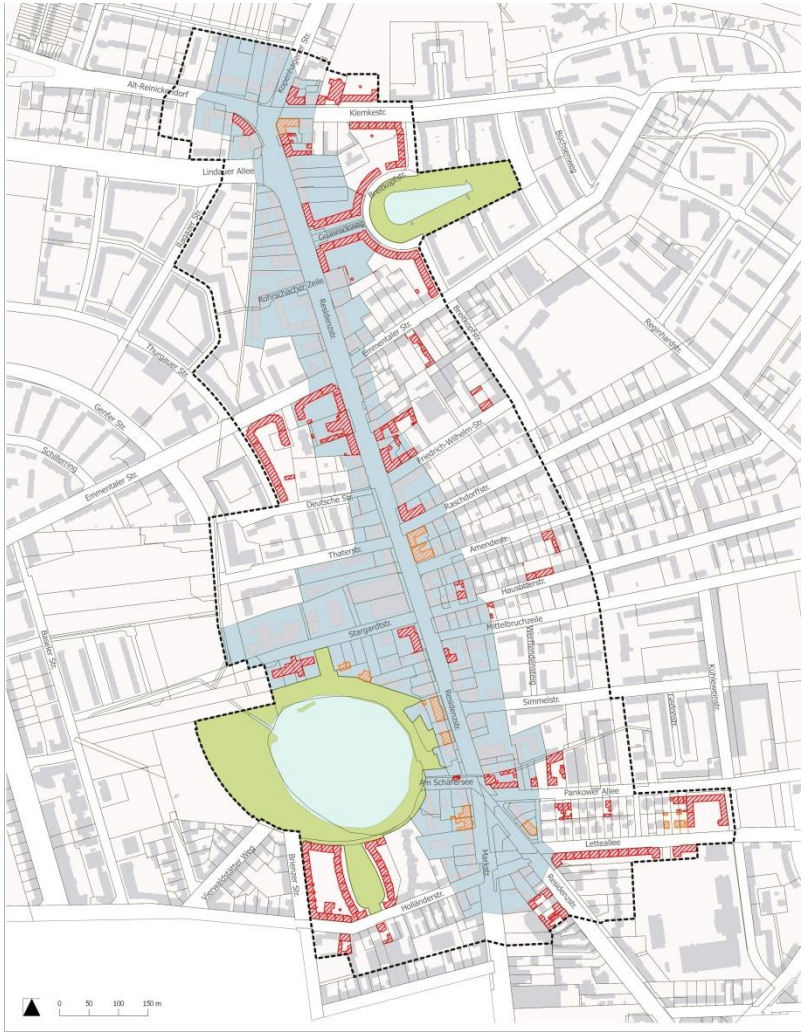




© BSG / 19.01.2015

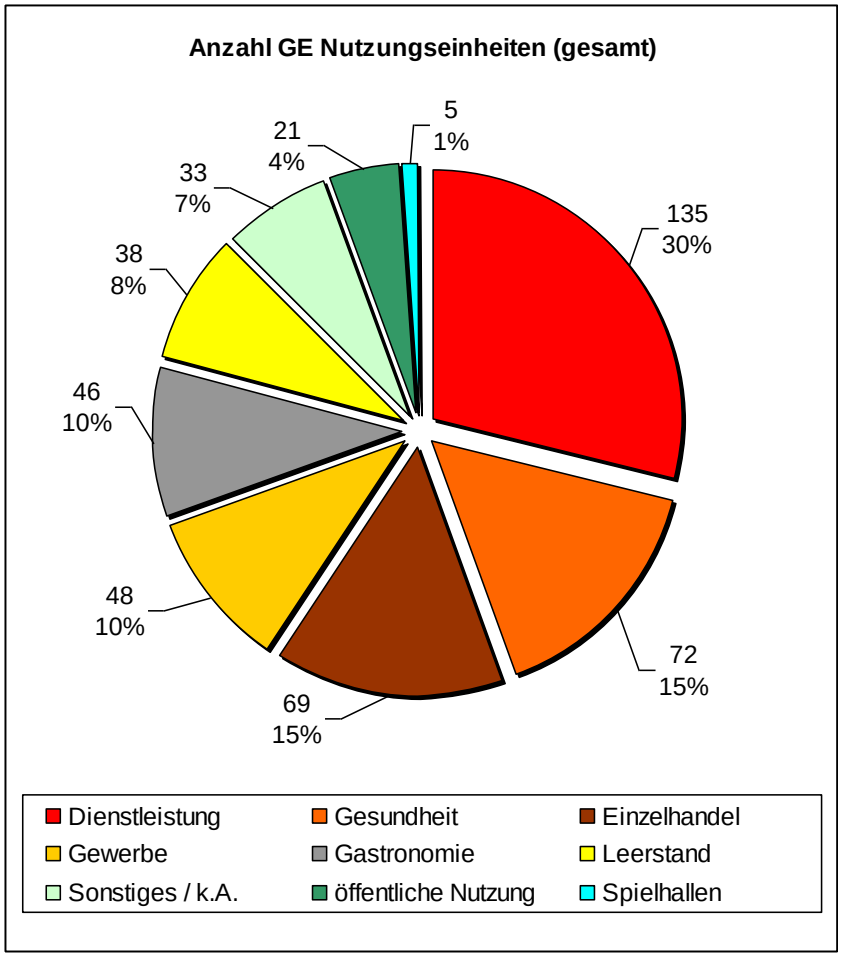
Ergebnisse der Bestandsaufnahme
Baualter und Denkmale

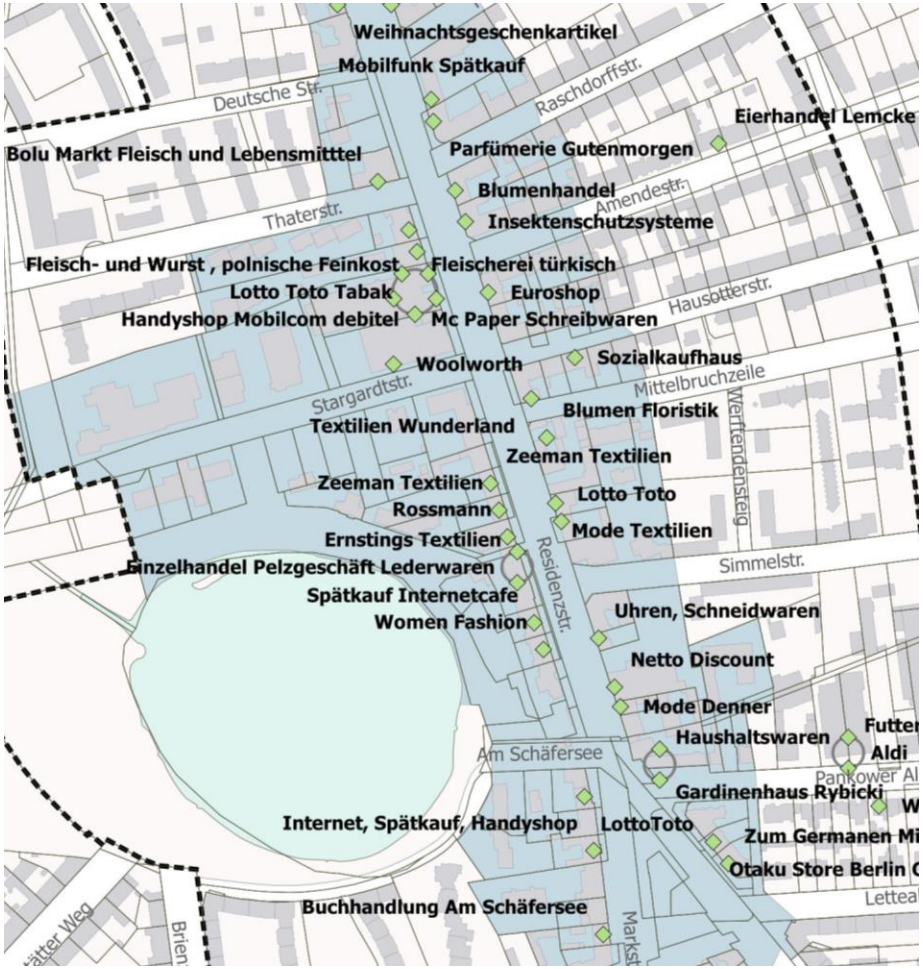




© BSG / 19.01.2015

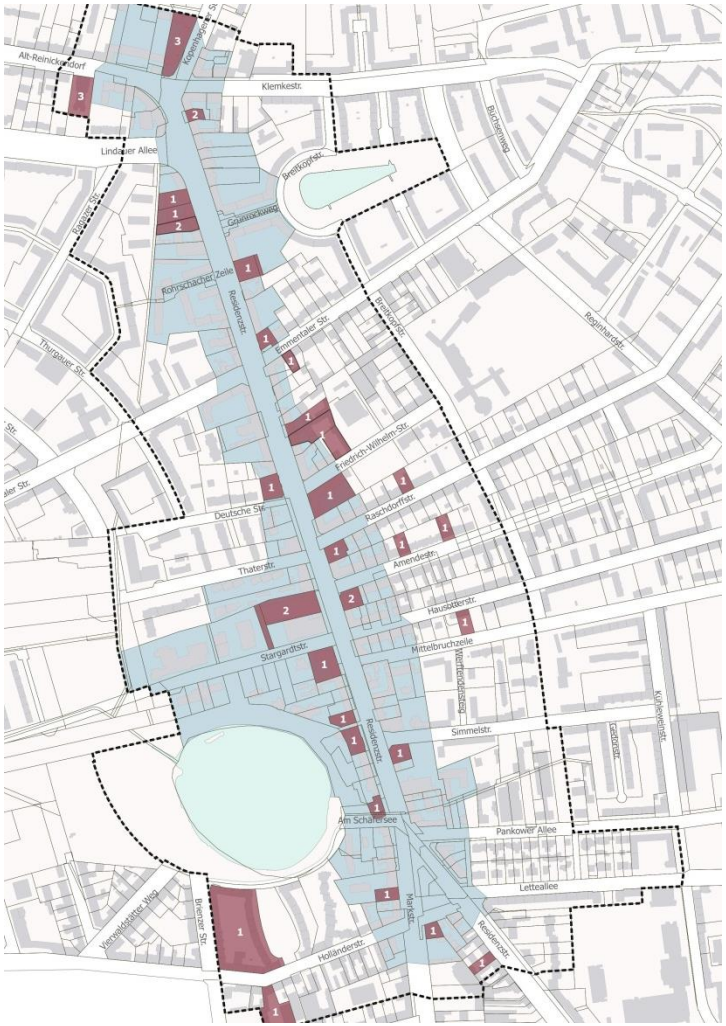
Ergebnisse der Bestandsaufnahme
Nutzungsstruktur: Handel und Dienstleistungen

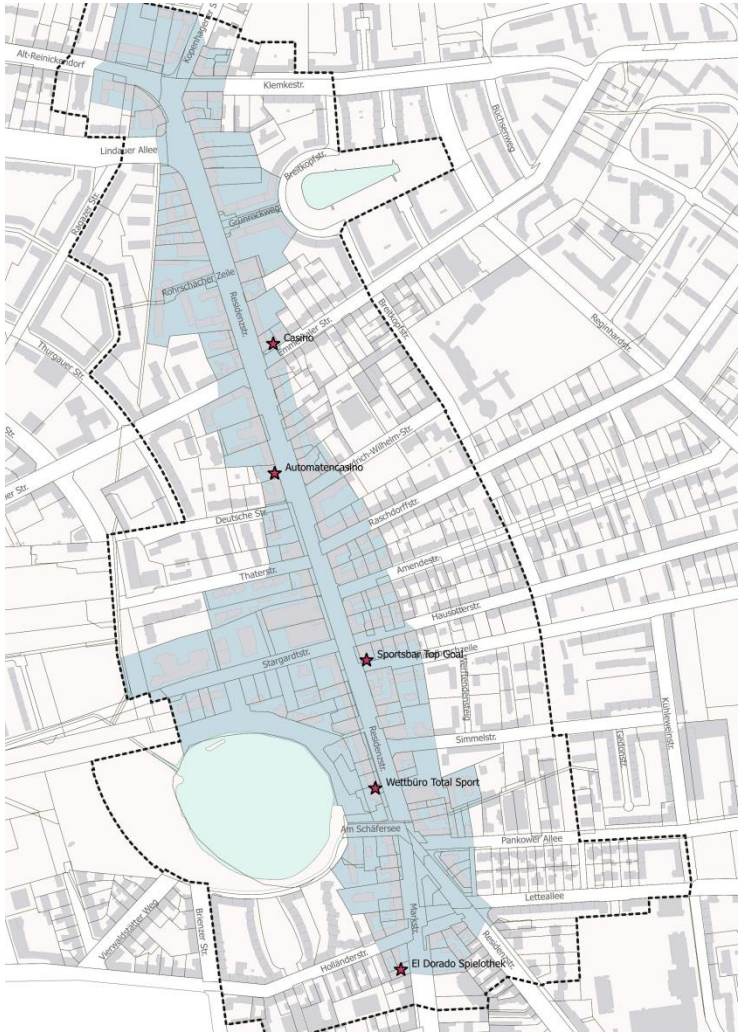




© BSG / 19.01.2015

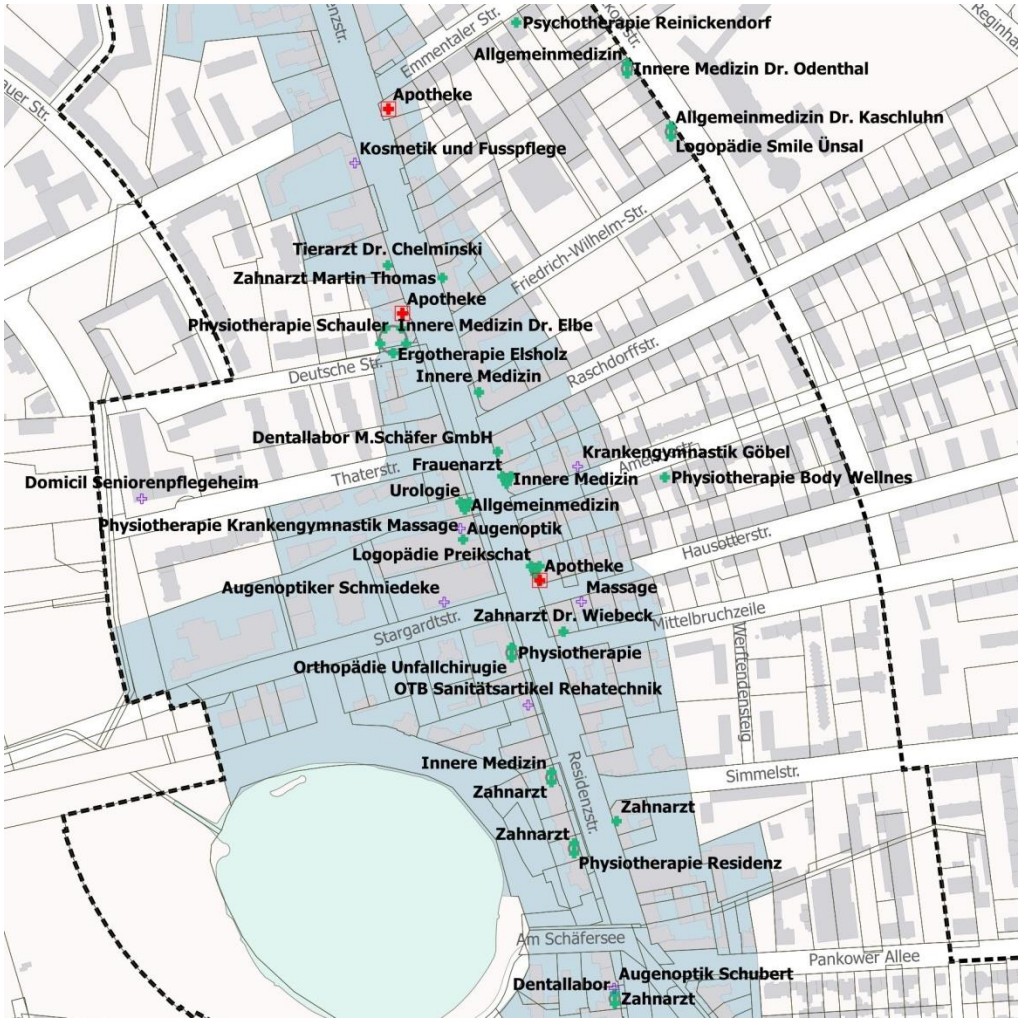
Ergebnisse der Bestandsaufnahme
Nutzungsstruktur: Leerstand und Spielhallen





Ergebnisse der Bestandsaufnahme
Nutzungsstruktur: Gesundheitsstandort

- insgesamt 72 Nutzungen mit Relevanz für das Thema Gesundheit
  - Allgemeinmediziner und Fachärzte
  - Physiotherapie Krankengymnastik
  - Apotheken Sanitätsfachhandel Reha-Technik

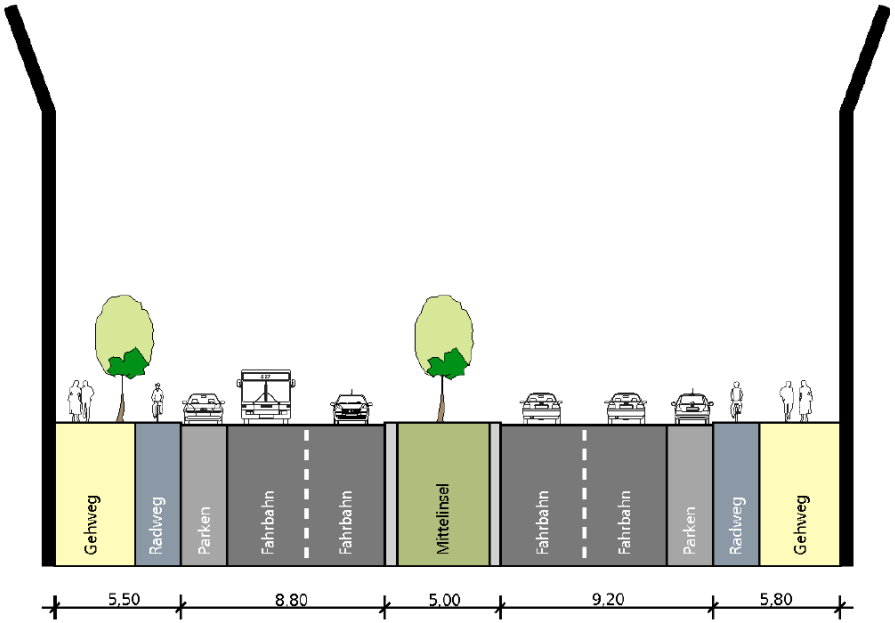


© BSG / 19.01.2015

Verkehrsführung Residenzstraße
Lärmminderungsplanung 2008

- Status Residenzstraße: B 96, übergeordnete Straßenverbindung
- Tagesverkehr 2008: 34.000 bis 36.000 Kfz/24 h (2014: ~ 40.000 Kfz/24h)
- Lärmbelastungen tags bis zu 74 dB(A) / nachts 67 dB(A)
- Anteil Schwerlastverkehrs tags bis zu 3,6% / nachts bis 4,3%
- Straßenbreite zentraler Abschnitt: 34 m
- begrünter Mittelstreifen: ~ 5 m
- beidseitiges Parkplatzangebot
- schmale Radwege zwischen Fahrbahn/Parkstreifen und Gehweg

Querschnitt Residenzstraße zwischen Hausotterstraße und Mittelbruchzeile Bestand

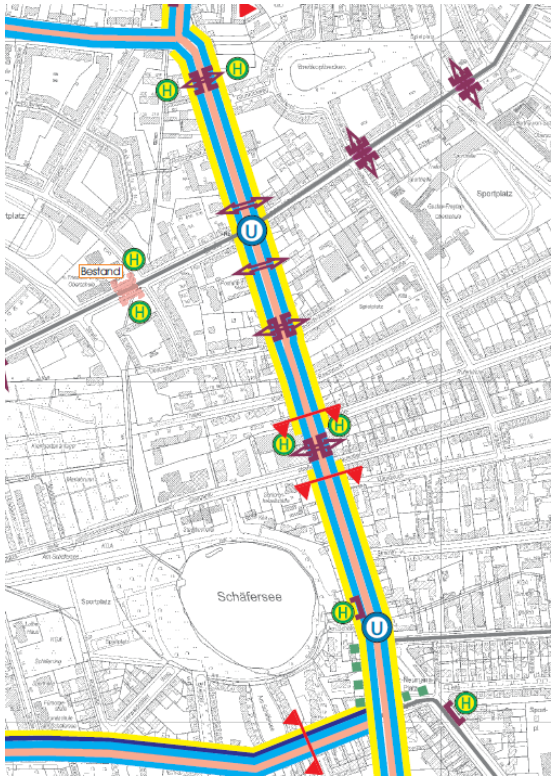


Quelle: Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz
Lärmminderungsplanung für Berlin, Bericht zum Konzeptgebiet Residenzstraße, 2008

Verkehrsführung Residenzstraße
Empfehlungen des Lärmminderungsplans 2008

- begrenzte Möglichkeiten zur Veränderung des Querschnitts aufgrund der Verkehrsbelastung
- Überprüfung der Verkehrsführung
- ggf. Angebotsstreifen Radverkehr auf der Fahrbahn
- ggf. Reduzierung der Breite des Mittelstreifens
- bauliche Ausbildung des Parkstreifens (in Teilabschnitten schon vorhanden)
- bei Bedarf Ausweisung von Lieferzonen (Vermeidung Halten in 2. Reihe)
- Verbesserung der Querungsmöglichkeiten (z.B. durch Vorziehen der Gehwege in den Parkstreifen)
- ggf. Bushaltestellen als Kaphaltestellen mit baulicher Unterbrechung des Parkstreifens

Konzeptgebiet Residenzstraße
Straßenräumliches Konzept

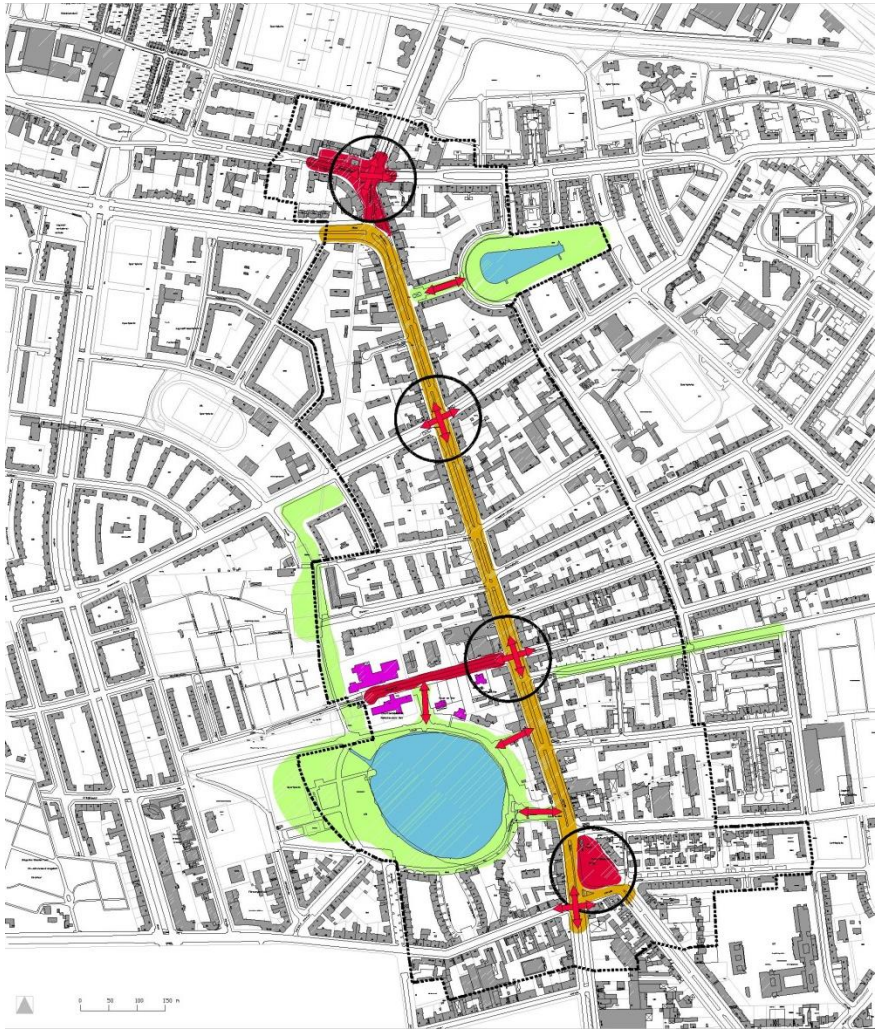


Quelle: Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Lärmminderungsplanung für Berlin, Bericht zum Konzeptgebiet Residenzstraße

Öffentliche Räume

- Vielfältige Stadträume sowie Frei- und Grünanlagen mit Potential, u.a.:
  - Franz-Neumann-Platz
  - Kolpingplatz
  - Landschaftspark am Schäfersee
  - Breitkopfbecken
  - Mittelbruchzeile
  - Weiße Stadt

- Übergänge Stadt / Freiraum mit Gestaltungsbedarf
- Verbesserung der Orientierung (Leitsystem)
- Gestalt- und Nutzungsqualität öffentlicher Räume (Straßen, Wege, Plätze)



Zusammenfassende Analyse
Stärken / Schwächen

- Stärken
  - sehr gute Verkehrsanbindung / ÖPNV
  - Denkmale und stadtbildprägende Ensemble
  - vielfältiges Wohnen
  - attraktive Freiräume / Platzanlagen mit Potential
  - breit angelegter Straßenraum
  - überdurchschnittliche Ausstattung Gesundheitsversorgung
  - vielfältige soziale und bildungsbezogene Infrastruktureinrichtungen
  - gute Vernetzung und Zusammenarbeit

- Schwächen
  - unzureichender Branchenmix / hohe Fluktuation / Rückgang inhabergeführter Fachgeschäfte
  - negatives Standortimage / Außenwirkung
  - öffentlicher Raum mit Gestaltungsbedarf (Straßen, Plätze, öffentliche Grünflächen), Barrieren
  - hohe Verkehrsbelastung / problematische Querung für Fußgänger
  - Lärmbelastung Flugverkehr
  - soziale Problemlagen

© BSG / 19.01.2015

Allgemeine Ziele für das Förderprogramm Zukunft Residenzstraße

- Entwicklung der Residenzstraße als Zentrum für Nahversorgung, Freizeit und Erholung, Kultur und Bildung für Reinickendorf Ost, u.a.:
  - Stärkung als Wohnquartier mit vielfältigen Angeboten
  - Gestaltung und Qualifizierung der öffentlichen Platz- und Freiflächen (u.a. F.-Neumann-Platz, Park am Schäfersee und Breitkopfbecken)
  - Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Querungsmöglichkeiten / Barrierefreiheit auf der Residenzstraße
  - Entwicklung des kulturellen Bandes Stargardtstraße
  - Verbesserung des Standortimages und der Kooperation aller Akteure (Eigentümer, Gewerbetreibende, Bewohner)
  - Verbesserung von Ordnung und Sicherheit / des subjektiven Sicherheitsgefühls

© BSG / 19.01.2015

Öffentliches Forum

- Wir wollen von Ihnen wissen:
  - Welche Defizite prägen die Residenzstraße?
  - Welche Potentiale sollten zukünftig verstärkt genutzt werden?
  - Was fehlt auf der Residenzstraße?
  - Welche Maßnahmen schlagen Sie vor, um die Residenzstraße attraktiver zu gestalten?
  - Was ist Ihnen besonders wichtig?
  - Welchen Ort / welche Einrichtung / welches Geschäft in der Residenzstraße würden Sie Bekannten / Freunden / Besuchern empfehlen?
  - Welche Möglichkeiten sehen Sie für sich, die Umsetzung des Förderprogramms aktiv mitzugestalten?

© BSG / 19.01.2015

Wie geht es weiter?

- Auswertung der Befragung der Eigentümer
- Ausarbeitung von Vorschlägen für das Maßnahmenprogramm
- Erstellung Kosten- und Finanzierungsübersicht
- **16. März 2015, 19 Uhr: Abschlussforum**
- Ende April 2015: Beschluss des Bezirksamts über den Abschlussbericht zum Integrierten Entwicklungskonzept
- Frühsommer 2015: Senatsbeschluss zum Programm Aktive Zentren
- Start der Programmumsetzung!

Informationen zum Förderprogramm

- www.zukunft-residenzstrasse.de

Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!

- **Ihre Ansprechpartner:**
  - **Bezirksamt Reinickendorf von Berlin**
    Abt. Stadtentwicklung, Umwelt, Ordnung und Gewerbe
    Stadtentwicklungsamt
    Fachbereich Stadtplanung und Denkmalschutz
    Eichborndamm 215/239, 13437 Berlin-Wittenau
    Ansprechpartnerin: Frau Villnow, Tel. 030 / 30294-3021
    Email: renate.villnow@reinickendorf.berlin.de

  - **Beauftragte für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK)**
    BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH
    Ludwig-Richter-Straße 23, 14467 Potsdam
    Ansprechpartner: Herr Lüscher, Tel. 0331 / 27 168-13
    Email: j.luescher@bsgmbh.com

© BSG / 19.01.2015