



NEUKÖLLN

KARL-MARX-STRAßE  
SONNENALLEE

## DAS AKTIVE ZENTRUM UND SANIERUNGSGEBIET KARL-MARX-STRAßE/SONNENALLEE

INFORMATIONEN FÜR EIGENTÜMER, MIETER UND BAUHERREN

## DAS AKTIVE ZENTRUM UND SANIERUNGSGEBIET KARL-MARX-STRAßE/SONNENALLEE

Das Aktive Zentrum und Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee wurde 2011 als Sanierungsgebiet festgelegt, da hier Defizite bestehen, die nur durch verstärkten Mittel- und Personaleinsatz ausgeglichen werden können. Ausgehend von der Vielzahl an Problemen, Aufgaben, aber auch Potenzialen wurden die Ziele für die Sanierungsmaßnahmen festgelegt:

Die Karl-Marx-Straße soll in ihrer Funktion als junges und buntes Zentrum gestärkt werden. Dafür sollen Anziehungspunkte und Akteursnetzwerke ausgebaut, die Qualität des öffentlichen Raums verbessert und besondere Orte erlebbar gemacht sowie Wegeverbindungen ausgebaut werden.

### RÄUMLICHES KONZEPT FÜR DEN BEREICH KARL-MARX-STRAßE



Das für den Bereich der Karl-Marx-Straße unter dem Motto »jung, bunt, erfolgreich« formulierte Leitbild »Handeln, Begegnen, Erleben« wird mit den Handlungsfeldern »Interessen bündeln – Platz schaffen – Vielfalt stärken« konkretisiert (siehe Plan »Räumliches Konzept«).

Im Zusammenspiel mit der Zentrenentwicklung der Karl-Marx-Straße wird das Wohnquartier zwischen Sonnenallee und Landwehrkanal entwickelt und gestärkt. Unter dem Leitbild »Neue Perspektiven zwischen Sonnenallee und Landwehrkanal – lebendig, attraktiv und vielfältig« werden die sechs Handlungsschwerpunkte »Gründerneuerung und Modernisierung der sozialen Infrastruktur«, »Aufwertung des öffentlichen Raums«, »Verbesserung der Wohnqualität«, »Einkaufsstraße Sonnenallee«, »Verbesserung der Verkehrssicherheit« und »Umweltschutz« zusammengefasst. Ausführliche Informationen zu Zielen und Maßnahmen für den Bereich Karl-Marx-Straße/Sonnenallee finden Sie unter [www.kms-sonne.de](http://www.kms-sonne.de).

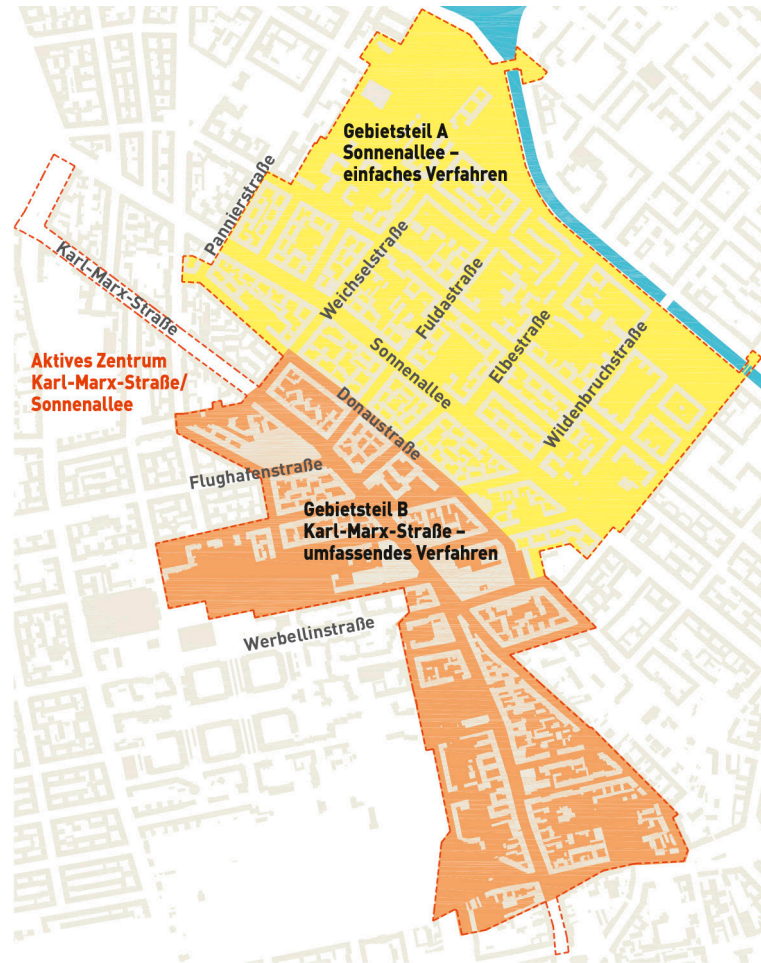
**Zu diesem Flyer:** Für die Stadterneuerung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelten besondere rechtliche Rahmenbedingungen, damit der Bezirk die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen durchführen und das Gesamtverfahren effektiv steuern kann. Hieraus ergeben sich für Mieter und Eigentümer verschiedene Fragestellungen: Für welche Vorhaben müssen Eigentümer eine Genehmigung einholen, wann und wo werden Ausgleichsbeträge festgesetzt, welche sanierungsrechtlichen Unterschiede bestehen zwischen den Gebietsteilen Karl-Marx-Straße und Sonnenallee und welche Förderungsmöglichkeiten bestehen für Eigentümer? Nachfolgend finden Sie Antworten auf diese und weitere Fragen.

## VEREINFACHTES UND UMFASSENDES SANIERUNGSVERFAHREN

Am 15. März 2011 wurde der Bereich Karl-Marx-Straße/Sonnenallee förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt (siehe 12. Verordnung über die förmliche Festlegung von Sanierungsgebieten unter [www.kms-sonne.de/service/downloads-veroeffentlichungen](http://www.kms-sonne.de/service/downloads-veroeffentlichungen)).

Für den Bereich A (siehe Karte) wird das sogenannte »vereinfachte Sanierungsverfahren« durchgeführt (ehem. Untersuchungsgebiet Maybachufer/Elbestraße, jetzt Gebietsteil Sonnenallee). Für den Bereich B (Gebietsteil Karl-Marx-

## RÄUMLICHE ABGRENZUNG DES VEREINFACHTEN UND UMFASSENDENSANIERUNGSVERFAHRENS



Straße) wird das »umfassende Sanierungsverfahren« durchgeführt. Nach Stand der Rechtsverordnung vom 15.3.2011 ergibt sich als Verfahrensunterschied, dass die §§ 152 bis 156 a des Baugesetzbuchs (BauGB) nur im Bereich »B – Karl-Marx-Straße« angewendet werden. Somit werden nur im Bereich »B – Karl-Marx-Straße« sogenannte Ausgleichsbeträge erhoben und Kaufpreise geprüft (siehe hierzu »Abschluss der Sanierung«).

Die Sanierung des Gebiets soll zügig durchgeführt werden – der Gesetzgeber geht von höchstens 15 Jahren aus.

## BESONDERE GENEHMIGUNGSPFLICHTEN IM SANIERUNGSGEBIET

Eigentümer, Mieter oder Pächter im Sanierungsgebiet müssen eine Reihe von besonderen Genehmigungsvorbehalten des BauGBs beachten.

Mit den besonderen Genehmigungsvorbehalten wird die Entwicklung im Sanierungsgebiet im Sinne der festgelegten Sanierungsziele gesteuert und gefördert. Projekte und Rechtsgeschäfte (z.B. gewerbliche Mietverträge, Grundstückskaufverträge etc.), die den Sanierungszielen entgegenstehen oder die Durchführung der Sanierung behindern, sind nicht zulässig und erhalten daher keine Genehmigung. Damit die Eigentümer und Notare über dieses besondere Instrument des Städtebaurechts informiert sind, wurde von Amts wegen der Sanierungsvermerk in die Grundbücher der Grundstücke im Sanierungsgebiet eingetragen.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB steht selbständig neben einer Genehmigungspflicht nach der Berliner Bauordnung. Neben einer Baugenehmigung ist im Sanierungsgebiet also eine zusätzliche Genehmigung erforderlich. Somit können auch Vorhaben nach § 144 BauGB genehmigungspflichtig sein, die keiner Baugenehmigung bedürfen.

### Eine sanierungsrechtliche Genehmigung ist nach § 144 BauGB für folgende Vorhaben und Rechtsgänge einzuholen:

- **§ 144 Abs. 1 Nr. 1:** Vorhaben der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie deren Beseitigung (Abriss), sonstige Maßnahmen: erhebliche oder wesentliche Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen; auch dann, wenn sie bauordnungsrechtlich nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.
- **§ 144 Abs. 1 Nr. 2:** Vereinbarungen (insbesondere Miete und Pacht), durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird (Wohnungsmietverträge, die auf unbestimmte Zeit geschlossen werden, sind genehmigungsfrei).
- **§ 144 Abs. 2 Nr. 1:** die rechtsgeschäftliche Veräußerung (Verkauf) eines Grundstücks, die Bestellung eines Erbbaurechts sowie die Veräußerung eines Erbbaurechts.

- **§ 144 Abs. 2 Nr. 2:** die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (insbesondere Grunddienstbarkeiten, Nießbrauchrechte, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechte, Grundpfandrechte wie Grundschulden, Hypotheken und Rentenschulden).
- **§ 144 Abs. 2 Nr. 3:** ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nr. 1 oder Nr. 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird.
- **§ 144 Abs. 2 Nr. 4:** die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast.
- **§ 144 Abs. 2 Nr. 5:** die Teilung eines Grundstücks.

### Keine Genehmigung ist erforderlich, wenn

- **nach § 144 Abs. 4 Nr. 1** die Gemeinde (Land Berlin, Bezirksamt Neukölln) oder ein Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder als Eigentümer beteiligt ist,
- **nach § 144 Abs. 4 Nr. 2** Rechtsgänge nach Abs. 2 Nr. 1 bis 3 zum Zwecke der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge vorliegen, das sind insbesondere die Veräußerung des Grundstücks oder die Bestellung sowie die Veräußerung eines Erbbaurechts,
- **nach § 144 Abs. 4 Nr. 3** es sich um Vorhaben nach Abs. 1 Nr. 1 handelt, die vor der förmlichen Festlegung baurechtlich genehmigt worden sind, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

### GUT ZU WISSEN – STÄDTEBAULICHE LEITLINIEN FÜR VORHABEN DER NACHVERDICHTUNG

Das Bezirksamt Neukölln hat Städtebauliche Leitlinien für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben der Nachverdichtung beschlossen. Sie gewährleisten für die dicht besiedelten Altbauquartiere Neuköllns, dass der Bedarf an zusätzlichem Wohnraum, z.B. in Dachgeschossen, dann realisiert werden kann, wenn gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bzw. entsprechende Maßnahmen hierfür umgesetzt werden. Die 16 Leitlinien sind anzuwenden, wenn für Bauvorhaben Befreiungen vom geltenden Bebauungsplan beantragt werden (§ 31 Abs. 2 BauGB). Unter [www.kms-sonne.de/service/downloads-veroeffentlichungen](http://www.kms-sonne.de/service/downloads-veroeffentlichungen) finden Sie die Städtebaulichen Leitlinien und auch die Sanierungszeitung KARLSON 1 mit einem Artikel dazu auf S. 15.



Entsiegelung und Hofbegrünung in der Weichselstraße

**Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist formlos und schriftlich beim Bezirksamt Neukölln zu beantragen. Hierfür gibt es zwei Verfahrenswege:**

**a)** Für das Vorhaben ist zugleich eine Baugenehmigung nach der Berliner Bauordnung zu beantragen. In dem Fall ist der Antrag nach § 144 BauGB zusammen mit dem Bauantrag beim Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht zu stellen. Nach § 145 Abs. 1 BauGB beträgt die Bearbeitungsfrist für das Bezirksamt zwei Monate. Die Frist kann nach § 22 BauGB je nach Erforderlichkeit um bis zu drei weitere Monate verlängert werden.

**b)** Für den Antragsgegenstand ist keine Baugenehmigung nach der Berliner Bauordnung erforderlich. In dem Fall ist der Antrag beim Bezirksamt Neukölln, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, zu stellen. Nach § 145 Abs. 1 i. V. m. § 22 Abs. 5 BauGB ist über den Antrag innerhalb eines Monats nach Eingang zu entscheiden. Die Bearbeitungsfrist kann je nach Erforderlichkeit um bis zu drei Monate verlängert werden. Die Bearbeitungsfrist beginnt erst, wenn alle für die Prüfung erforderlichen Unterlagen eingegangen sind.

Auskünfte zum Genehmigungsverfahren und den notwendigen Antragsunterlagen erteilt neben dem Fachbereich Stadtplanung auch die Sanierungsbeauftragte BSG mbH (siehe Kontakte).

## FÖRDERUNG UND FINANZIERUNG DER SANIERUNG

Die Lage des Grundstücks im Sanierungsgebiet berechtigt den Eigentümer, erhöhte steuerrechtliche Abschreibungen bei der Modernisierung und Instandsetzung von Wohnungen geltend zu machen (§ 7h Einkommenssteuergesetz, EStG, bei vermieteten Objekten, § 10f bei selbst genutzten Objekten). Dies setzt voraus, dass die Baumaßnahme genehmigt wurde und der Bauherr **vor** Beginn der Arbeiten mit dem Fachbereich Stadtplanung eine schriftliche Vereinbarung über die durchzuführenden Maßnahmen schließt. Nach Abschluss der vereinbarten Maßnahmen beantragt der Bauherr eine Bescheinigung über die nachzuweisenden Aufwendungen im Sinne der §§ 7h, 10f und 11a EStG. Die Bescheinigung dient zur Vorlage beim zuständigen Finanzamt des Bauherrn.

Zur zügigen Durchführung der Sanierung werden dem Bezirk vom Bund und vom Land Berlin Städtebaufördermittel übertragen, die vorwiegend für öffentliche Baumaßnahmen eingesetzt werden können, z. B. für Infrastrukturstandorte (Schulen, Kitas, Jugendeinrichtungen) oder für Baumaßnahmen im öffentlichen Raum. Daneben stehen Städtebaufördermittel auch zur Finanzierung sogenannter Ordnungsmaßnahmen zur Verfügung. Unter Ordnungsmaßnahmen sind diejenigen Tätigkeiten zu verstehen, die notwendig sind, damit die zulässigen Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet durchgeführt bzw. die Sanierungsziele erreicht werden können.



Der umgebaute Alfred-Scholz-Platz an der Karl-Marx-Straße



**Karl-Marx-Straße**

Laut § 147 Baugesetzbuch (BauGB) gehören hierzu:

- **§ 147 Satz 1 Nr. 1** die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
- **§ 147 Satz 1 Nr. 2** der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- **§ 147 Satz 1 Nr. 3** die Freilegung von Grundstücken (z. B. Abriss),
- **§ 147 Satz 1 Nr. 4** die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen,
- **§ 147 Satz 1 Nr. 5** sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können,
- **§ 147 Satz 2** die Flächenbereitstellung und Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a, Abs. 3 BauGB (auf Grundlage der Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes) auf fremden Grundstücken.

Auf privaten Grundstücken wird der Fachbereich Stadtplanung die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen in der Regel über einen Vertrag ganz oder teilweise dem Eigentümer übertragen. Die hierbei entstandenen Kosten werden dem Eigentümer erstattet, z.B. bei Abrissmaßnahmen, Entseigelungen von Wohnhöfen oder Umzügen von Mietern. Die Übernahme der Kosten setzt voraus, dass die Baumaßnahmen nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind, dass der Bezirk ausreichend Finanzierungsmittel bereitstellen kann und dass der Eigentümer mit dem Fachbereich Stadtplanung einen städtebaulichen Vertrag, den sog. Ordnungsmaßnahmenvertrag, schließt, in dem er sich u.a. zur Durchführung der vereinbarten Baumaßnahmen verpflichtet. Die Kosten von Maßnahmen, zu deren Durchführung der Eigentümer aufgrund von Rechtsvorschriften oder Genehmigungsaufgaben (z. B. ökologische Ausgleichsmaßnahmen bei Dachgeschossausbauten) verpflichtet ist, werden nicht erstattet.

## ENTSCHÄDIGUNG, SOZIALPLAN, HÄRTEAUSGLEICH

Ergeben sich durch die Sanierung für den Eigentümer unvermeidliche Einschränkungen der (wirtschaftlichen) Nutzung von Grundstücken (zum Beispiel durch Abriss von Gebäudeteilen oder bei Aufhebung von Miet- oder Pachtverträgen) hat dieser einen Anspruch auf Entschädigung. Die Entschädigung erfolgt nach den Grundsätzen des § 93 bzw. des § 185 BauGB. Solche Entschädigungsregelungen können ebenfalls Gegenstand eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Eigentümer und dem Fachbereich Stadtplanung sein, um die einvernehmliche und reibungslose Durchführung des Sanierungsvorhabens zu gewährleisten.

Die Sanierung soll ferner so durchgeführt werden, dass negative Auswirkungen auf die Betroffenen nach Möglichkeit vermieden werden. Dennoch können sich städtebauliche Sanierungsmaßnahmen negativ auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken. Die §§ 180 und 181 BauGB regeln die Hilfestellungen für die Sanierungsbetroffenen (Sozialplan, Härtefallregelung). Nähere Auskünfte können beim Fachbereich Stadtplanung eingeholt werden (siehe Kontakte).

In einzelnen Fällen kann, um Störungen und Nutzungskonflikte zu vermeiden, eine Verlagerung eines Gewerbebetriebs notwendig sein. Ist eine Verlagerung oder Änderung eines Betriebs im Rahmen der Durchführung der Sanierung notwendig, wird geprüft, ob neben der Erstattung der Umzugs- bzw. Verlagerungskosten ein Entschädigungsanspruch besteht oder eine Härtefallregelung in Betracht kommt.



**Impressionen von der Karl-Marx-Straße**

## ABSCHLUSS DER SANIERUNG

Die Durchführung der Sanierung erstreckt sich in der Regel über 15 Jahre, bis sie für abgeschlossen erklärt wird. Die Sanierungsverordnung ist dann nach § 162 BauGB aufzuheben. In Einzelfällen können Grundstücke vorzeitig aus der Sanierung »entlassen« werden, wenn die Sanierungsziele auf diesen Grundstücken bereits realisiert sind. Die Beurteilung von Anträgen auf vorzeitige Entlassung richtet sich nach § 163 BauGB (»Vorzeitige Abschlusserklärung«).

Nach Abschluss der Sanierung werden im umfassenden Sanierungsverfahren (ausschließlich im Bereich »B – Karl-Marx-Straße«, siehe Karte) die Bodenwertsteigerungen, die durch die Sanierung bewirkt wurden, ermittelt. Die Eigentümer der Grundstücke müssen zur (nachträglichen) anteiligen Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld entrichten. Rechtsgrundlage für die Bemessung des Ausgleichsbetrags sind die §§ 154 und 155 BauGB. Sofern der Eigentümer durch einen Vertrag mit dem Fachbereich Stadtplanung Ordnungsmaßnahmen übernommen hat, mindert sich der Ausgleichsbetrag um die hieraus entstandenen Kosten. Bereits vor der Aufhebung der Sanierungsverordnung besteht die Möglichkeit, mit einer sogenannten Ablösevereinbarung den Ausgleichsbetrag vorzeitig abzulösen. Die Vereinbarung kann der Eigentümer freiwillig mit dem Bezirksamt eingehen. Voraussetzung ist, dass die Sanierungsziele auf dem Grundstück erreicht wurden oder die Durchführung aller Sanierungsmaßnahmen im Rahmen einer Vereinbarung (städtebaulicher Vertrag) verbindlich geregelt wurde. Dadurch erreicht der Eigentümer Planungs- und Kostensicherheit, z. B. im Falle der Veräußerung des Grundstücks. Diese Regelung ist vor allem am Ende des Sanierungszeitraums vor der Aufhebung der Sanierungsrechtsverordnung von Bedeutung. Zurzeit wird diese Möglichkeit nach Prüfung seitens des Fachbereichs Stadtplanung nur im besonderen Ausnahmefall eröffnet.



Am Neuköllner Schiffahrtskanal

## KONTAKTE

### Mieterberatung

Jeden Montag und Donnerstag (außer an Feiertagen) von 16.00 bis 18.00 Uhr im Büro der [Aktion! Karl-Marx-Straße], Richardstraße 5, 12043 Berlin.

**Kontakt:** Büro für Sozialplanung BfS, Ulrike Stüven | Rechtsberatung Raimar Noffke, Terminvereinbarungen nicht erforderlich, aber möglich unter Tel.: 030. 621 28 36.

### Mitwirken

Jede/r Interessierte ist herzlich willkommen, die Entwicklung des Gebiets mitzugestalten und in den Beteiligungsgremien mitzuwirken.

**Beteiligungsgremium Sonnenallee »Aktion Sonnenallee«**

E-Mail: info@aktionsonnenallee.de |

www.kms-sonne.de/sonne/beteiligungsgremium-sonnenallee

**Lenkungsgruppe der [Aktion! Karl-Marx-Straße]**

E-Mail: lenkungsgruppe@aktion-kms.de |

www.aktion-kms.de/aktiv/lenkungsgruppe/

### Ansprechpartner

**Bezirksamt Neukölln – Abt. Bauen, Natur und Bürgerdienste – Stadtentwicklungsamt**

Karl-Marx-Straße 83 | 12040 Berlin

**Fachbereich Stadtplanung | E-Mail:** stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de  
Gruppenleiter | Oliver Türk | Tel.: 030. 90239. 2517

→ **Für den Gebietsteil Karl-Marx-Straße**

Dirk Faulenbach | Tel: 030. 90239. 2153

Iris Rogoll | Tel: 030. 90239. 3511

→ **Für den Gebietsteil Sonnenallee**

Torsten Kasat | Tel.: 030. 90239. 3305

Roswitha Marx-Gedies | Tel.: 030. 90239. 2186

**Fachbereich Bau- und Wohnungsaufsicht**

E-Mail: bwa@bezirksamt-neukoelln.de

Ulrike Schenke | Tel.: 030. 90239. 2780 | Birgit Stein | Tel.: 030. 90239. 2367

### Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Referat IV C

Württembergische Straße 6 | 10707 Berlin | Tel.: 030. 90139. 4916

Sabine Hertelt | E-Mail: sabine.hertelt@senatsdatum.berlin.de

### BSG mbH | Sanierungsbeauftragte des Landes Berlin

Karl-Marx-Straße 117 | 12043 Berlin

Horst Evertz | Alexander Matthes | Suzan Mauersberger |

Ann-Christin Rolfes-Bursi

Tel: 030. 68 59 87 71 | E-Mail: kms@bsgmbh.com

### Citymanagement der [Aktion! Karl-Marx-Straße]

Richardstraße 5 | 12043 Berlin

Sabine Slapa, Susann Liepe | Tel.: 030. 22197293 | E-Mail: cm@aktion-kms.de

### Fromlowitz + Schilling, Öffentlichkeitsarbeit im Städtebau

Davoser Straße 2b | 14199 Berlin

Tel.: 030. 82309888 | E-Mail: mail@fromlowitz-schilling.de

### Impressum

**Herausgeber:** Bezirksamt Neukölln

**Konzept, Steuerung, Redaktion:** Fromlowitz + Schilling

**Gestaltung:** Silke Kröger | Fromlowitz + Schilling

**Fotos:** Dario Lehner. Fassaden Karl-Marx-Straße: de+ architekten gmbh, Berlin

**Ausgabe:** Oktober 2014

Informationen unter → [www.kms-sonne.de](http://www.kms-sonne.de).



Bundesministerium  
für Umwelt, Naturschutz,  
Bau und Reaktorsicherheit



STÄTTERAU-  
FÖRDERUNG  
von Berlin



aktive  
zentren  
Berlin



Bezirksamt Neukölln  
von Berlin



Senatsverwaltung  
für Stadtentwicklung  
und Umwelt

# Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Maßnahmenplan – Stand März 2014

## Aktives Zentrum und Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee Berlin-Neukölln

### Aktuelle Maßnahmenswerpunkte

#### Soziale und kulturelle Infrastruktur

Neubau Familien-Ateliers in der Karl-Marx-Straße 52 – Kinder- und Familieneinrichtung  
 Erneuerung/Neubau Manège (Teilprojekt „Campus Rütli“)  
 Gebäudesanierung und Neugestaltung des Schulhofs Elbe-Grundschule  
 Gebäudesanierung und Neugestaltung des Schulhofs Ernst-Abbe-Gymnasium  
 Sportplatz Maybachufer, planerische Vertiefung

#### Grünanlagen und Spielplätze

Käptn-Blaubar-Spielplatz (Reuterstraße 9)  
 Umgestaltung des Weichselplatzes und der Uferwege  
 Umgestaltung des Lohmühlenplatzes, sichere Fuß- und Radwegeverbindungen  
 Erneuerung des Bolzplatzes Anzengruberstraße 16-17  
 Erneuerung Spielplatz Finowstraße 6  
 Erneuerung Spielplatz Weserstraße 176-177

#### Verkehrsanlagen, öffentlicher Straßenraum

Umbau Alfred-Scholz-Platz (Platz der Stadt Hof)  
 Erneuerung Richardstraße und Ganghoferstraße  
 Umbau Karl-Marx-Straße zwischen Weichselstraße und Jonasstraße  
 Umbau Neckerstraße/Barrstraße (Verkehrsberuhigung)  
 Umbau Weichselstraße am Weichselplatz  
 Umbau der Innstraße für den Radverkehr, barrierefreier Umbau des Eisensteige  
 Umbau der Weserstraße für den Radverkehr mit Führung auf der Fahrbahn  
 Umbau der Elbestraße, Verkehrsberuhigung und Anlage Mittelpromenade  
 Nachpflanzung von Bäumen im Straßenraum

#### Aktivierung, Beteiligung Dritter

Einbeziehung der Akteure in die Planung  
 Gebietsfonds für kleinteilige Maßnahmen (Aktionsfonds)  
 Baustellenmarketing  
 48 Stunden Neukölln, Festivals  
 Kinder- und Jugendbeteiligung, Schülerworkshops  
 [Aktion! Karl-Marx-Straße] Citymanagement

#### Qualifizierung privater Gebäude und Freiflächen

Entscheidung und Hofbegrünung  
 Private Modernisierung/Instandsetzung der Gebäude

#### Zentrenrelevante Schlüsselimmobilien

Kindi-Treppe, innere öffentliche Erschließung des Kindi-Geländes (Kindi Wege)  
 Revitalisierung der Alten Post/Donastraße 42 – bauliche Qualifizierung  
 Kindi-Brauerei als Teil des Zentrums: kulturelle Nutzung

### Was ist ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)?

Das vorliegende ISEK ist ein Orientierungsrahmen für die längerfristige Entwicklung des Aktiven Zentrums und Sanierungsgebiets Karl-Marx-Straße/Sonnenallee. Es stellt erstmals die wesentlichen Ziele für die Entwicklung des gesamten Bereichs dar. Im Mittelpunkt stehen dabei die Sanierungsmaßnahmen, für die die öffentliche Hand konkret Investitionen vorgesehen hat (siehe farbliche Hervorhebungen im Plan). Auch die Grundstücke, die eine Schlüsselrolle bei der Belebung des Neuköllner Zentrums spielen – insbesondere die großen Handelsimmobilien an der Karl-Marx-Straße – sind farblich markiert. Hier sind aber die Maßnahmen und die meist private Finanzierung weniger vorhersagbar. Vorhaben, die von den privaten Eigentümern selbst durchgeführt werden können, wie z.B. eine Hofbegrünung, sind als allgemeine Ziele ohne Darstellung im Plan formuliert. In der praktischen Anwendung dient das ISEK als Entscheidungsgrundlage zur Festlegung von Handlungsschwerpunkten und Prioritäten der Umsetzung. Praktisch das ISEK wird überprüft, ob beabsichtigte bauliche oder strukturelle Veränderungen mit den Zielen des Sanierungsgebiets vereinbar sind. Da die Sanierung noch mindestens bis 2026 läuft, werden die Ziele konkretisiert oder ggf. mit der Zeit an geänderte Bedingungen angepasst und das ISEK regelmäßig fortgeschrieben. Über das Ergebnis dieses Prozesses, in den immer auch Akteure des Gebiets intensiv einbezogen werden, wird im Bezirksamt Neukölln ein förmlicher Beschluss gefasst (dann einzusehen unter [www.kms-sonne.de](http://www.kms-sonne.de)).

Zusammenführung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen 2007-2010 der Gebiete Aktives Zentrum Karl-Marx-Straße Sanierungsgebietsteil Karl-Marx-Straße und Sanierungsgebietsteil Maybachufer / Elbestraße gemäß 12. RVO zur förmlichen Festlegung

Kartengrundlage: ALK - Berlin  
 Verwendung gemäß VermG/Bln vom 9.1.96  
 Planungsstand: März 2014  
 Maßstab: 1:4.000 im Original DIN A2

### Legende Maßnahmenplan

— Grenze Sanierungsgebiet  
 — planerische Vertiefung  
 ■ Gebäude

■ Gebäude / Grundstücke  
 ■ zentrenrelevante Schlüsselimmobilien  
 ■ Gemeinbedarf  
 ■ Sportanlagen  
 ■ wichtige Wegeverbindungen

■ Grundstücke  
 ■ öffentliche Grünflächen  
 ■ Verkehrsflächen  
 ■ Spiel-/Bolzplätze  
 ■ Spiel-/Bolzplätze, neu

Herausgeber:  
 Bezirksamt Neukölln von Berlin  
 Stadtentwicklungamt  
 Fachbereich Stadtplanung

