



**Arbeitsfeldbeschreibung**  
**Stadtentwicklung**  
**Neukölln - Karl-Marx-Straße**  
*Fachbereichsinternes Diskussionspapier*

Bezirksamt Neukölln von Berlin  
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung  
Fachbereich Stadtplanung, Dirk Faulenbach

3. Dezember 2004



---

## Arbeitsfeldbeschreibung

### Stadtentwicklung Neukölln Karl-Marx-Straße

Zusammenfassung .....	4
Vorbemerkung .....	5
Ausgangslage .....	8
Aufgaben .....	11
Entwicklungsmanagement .....	16
Karl-Marx-Straße 2015 .....	21
Chancen der aktuellen Stadtentwicklungspolitik .....	24
Erste Schritte .....	30

---

#### Anhang

I) Abgrenzung des Entwicklungsgebiets .....	35
II) Bisherige Aktivitäten zur Aufwertung der Karl-Marx-Straße	37
III) Status und Perspektiven der Berliner Einkaufsstraßen .....	39
IV) Bausteine eines Geschäftsstraßenmanagements .....	41

---

## Zusammenfassung



Während der Auseinandersetzung mit der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Neukölln haben sich immer klarer Handlungsbedarf und -möglichkeiten für die Entwicklung des bezirklichen Hauptzentrums Karl-Marx-Straße herauskristallisiert.

Eine Neubetrachtung der Handlungsmöglichkeiten erscheint bei Kenntnis der Folgen des derzeitigen Negativtrends und auch unter Berücksichtigung der sich offenbar neu ausrichtenden stadtweiten Einzelhandelspolitik (StEP Zentren 2) sinnvoll.

Den Ausschlag für die hier erfolgte Bündelung der dabei aufgetretenen Ideen gibt jetzt die Ankündigung mehrerer in naher Zukunft sehr wahrscheinlich zur Verfügung stehender Förderprogramme. Der Bezirk sollte sich auf die kommenden Möglichkeiten vorbereiten und darüber klar werden, welche eigenen Konzepte sich lohnen können und welche Maßnahmen angegangen werden könnten.

Angebracht scheint die gemeinsame Betrachtung der den öffentlichen Erlebnisraum Karl-Marx-Straße prägenden Bereiche Handel, Kultur, Freizeit & Sport und die Untersuchung der genutzten Infrastruktur wie Baugrundstücke, Straßen, öffentliche Plätze und Parkanlagen.

Möglicherweise lassen sich aufgrund der gegebenen raumstrukturellen Zusammenhänge Aufgaben der Einzelhandelsentwicklung mit dringenden Aufgaben der Stadtentwicklung im Neuköllner Norden sinnvoll verbinden.

Die hier zunächst vorgeschlagene Abgrenzung des Plangebietes wird letztlich an den verfolgten Werten und personell sowie finanziell realisierbaren Zielvorstellungen zu orientieren sein.

Es soll durch den vorgelegten Text eine fachbereichsinterne Diskussion über ein künftiges Aufgabenfeld „Karl-Marx-Straße“ initiiert werden.

Gegebenenfalls bietet sich im späteren Verlauf angesichts der vielfältigen anzusprechenden Themensparten die Gründung einer abteilungsübergreifenden „Task Force“ unter Federführung der Abteilung Bauwesen an.

---

## “Olle“ Karl-Marx-Straße

*„Letzten Endes ist so‘ne Einkaufsstraße auch nur‘n Mensch.  
Heißt sie uns willkommen, oder weist sie uns ab?“*

Das könnte man fragen. Was macht eine Einkaufsstraße aus? Warum gehen wir gerne hin, was muss sein, damit wir uns wohlfühlen? Wer bestimmt über den Erfolg von Einkaufsstraßen? Ist der Erfolg im Bereich der Steuerungsmöglichkeiten des Bezirksamtes? Entscheidet ohnehin alleine der „Markt“? Geht es um Kosmetik, um Effektivität, um Konkurrenzfähigkeit, Identifikation oder um Image? Warum hat bisher „alles“ nichts gebracht?

Bevor der Bezirk überhaupt weitere Aktivitäten startet, steht die Frage der einzelnen Sachbearbeiter, Politiker und sonstigen Beteiligten nach der Sinnhaftigkeit. Wenn es darum gehen soll, allein aus sozialromantischer Perspektive anstelle der Tante Emma läden jetzt die schönen Berliner Einkaufsstraßen (sind sie denn wirklich so schön?) zu retten, muss man nicht anfangen.

Möglicherweise ist es lohnend, nicht umgesetzte Ideen und Konzepte zur Aufwertung und Strukturverbesserung aus den vergangenen Jahrzehnten noch einmal aufzugreifen und in der heutigen Situation neu zu bewerten. Dies betrifft nicht nur den Handel an sich. Bereits bei der grundlegenden Infrastruktur zum fließenden und ruhenden Pkw-Verkehr, der Anlieferung, dem Fußgänger- und Radverkehr, bei Ampelschaltungen und bei der Aufenthaltsqualität von Straßen und öffentlichen Plätzen gibt es weiterhin wichtige Herausforderungen.

Eine gemeinsame Initiative des Bezirks muss auf jeden Fall von einer breiten Grundüberzeugung über deren möglichen Erfolg getragen sein.

Es erscheint gar nicht aussichtslos, für die Karl-Marx-Straße eine rosigere Perspektive anzudenken. Es stehen inzwischen sehr viele Hilfen in Form von Förderprogrammen, Handlungsansätzen, Einzelhändler-Lobbys sowie positiven wie negativen Erfahrungen mit der Entwicklung von Einkaufsstraßen in anderen Bezirken oder bundesdeutschen Städten zur Verfügung. Die Bündelung dieser Chancen bietet komplexe Handlungsmöglichkeiten und Synergieeffekte.

Augenscheinlich befindet sich die Karl-Marx-Straße in einem Abwärtstrend. Ausstrahlung und Bedeutung aus vergangenen „Westberliner Zeiten“ der ehemals zweitgrößten Berliner Einkaufsstraße nach dem Zentrenbereich Zoo haben sehr stark eingebüsst. Die Gründe und die Kräfte, die dazu führen, liegen anscheinend auf der Hand. Sie sollten aber dennoch in Ihrer Gewichtung und Relevanz sorgsam analysiert werden. Aus den Fehlern der Vergangenheit sind die entsprechenden Schlüsse zu ziehen.

Welchen Stellenwert kann oder soll die Karl-Marx-Straße künftig im Zentrengewebe Berlins einnehmen? Mindestens liegt der gegenwärtige Abwärtstrend nicht im Interesse des Bezirks.

---

Die Gestaltung dieses wichtigsten öffentlichen Raumes ist eine wichtige Verantwortung des Bezirkes, da hier Chancen und Potentiale liegen, die für die Gesamtentwicklung des Neuköllner Nordens gleichwie für die Außenwirkung des Bezirkes von hoher Bedeutung sind.

Möglicherweise ist die sich real unmittelbar anbietende Sicht der Entwicklungschancen nicht aufmunternd: Die Karl-Marx-Straße ist eingebettet in einen durch vielfältige Abwärtsspiralen gekennzeichneten Ortsteil Neukölln und steht mit den dort auftretenden Problemen in enger Wirkungsbeziehung.

Es wirken allerdings nicht nur Sachzwänge und die Macht des Faktischen, sondern auch das Denken von Menschen. Erfolgreiche Unternehmer zeigen immer wieder, wie sehr im Falle ungünstiger Standortbedingungen letztlich die Kraft ihrer Persönlichkeit für einen oft für die Umgebung überraschenden und oft nicht sofort erklärbaren Erfolg verantwortlich sein kann. Menschen mit ihren Vorstellungen tragen schließlich die in einem Gebiet stattfindende Entwicklung, dem entsprechend sind eine produktive Aufbruchstimmung und die Sammlung von gestaltungswilligen Menschen „unter einem Dach“ hilfreich. In diesem Zusammenhang ist die Frage interessant, warum die Gemeinschaft der Einzelhändler der Karl-Marx-Straße vergleichsweise schwach ist.

Wenn Neukölln wirklich die „Bronx von Berlin“ (SPIEGEL) ist, warum sollte der Bezirk nicht grundsätzlich auch einmal in dem inzwischen beständig anhaltenden Aufwärtstrend dem berühmten New Yorker Namensvetter ähneln können?

Generell werden sich ein positives Image, Ausstrahlung und die Einbindung in eine Gesamtanstrengung des Bezirkes motivierend auf das Mitgestaltungsinteresse von Einzelhändlern, Verwaltungsmitarbeitern und den übrigen Akteuren auswirken und sind daher von hoher Bedeutung. Als Anschauungsbeispiel zum Thema „Image“ kann die in den letzten Jahren stattgefundene „Besiedlung“ des nordwestlichen Prenzlauer Berges in Berlin durch in die Stadt neu hinzuziehende Studenten mit dringendem Wohnwunsch „Prenzlauer Berg“ dienen. Anfangs bot dieser Bereich außer der „verheißungsvollen Zugehörigkeit zum Szenebezirk“ zunächst keine auch nur entfernt dem berühmten Kollwitzplatzbereich vergleichbare Qualitäten, eher im Gegenteil, ein tristes und langweiliges Erscheinungsbild der Straßen und schlechte Erschließung mit öffentlichem Nahverkehr für Studenten, deren Uni-Standort häufig die Berliner FU ist und weit entfernt in Dahlem liegt. Allein infolge des massenhaften Einzugs sind inzwischen in großem Umfang soziale Netzwerke etabliert und eine relativ reichhaltige Infrastruktur aus einschlägigen Restaurants und Geschäften entstanden. Der nordwestliche Prenzlauer Berg ist nun mit Recht in einem stetig fortschreitenden Aufwärtstrend.

Eine oberflächlich aufsetzende und in ihren Aussagen als unglaublich empfundene Marketingpolitik (Slogans aus den 70ern wie: „Neu, neuer, Neukölln“) wird auch sicher nicht zum Ziel führen.

---

Ebenso wenig dürfen limitierende bzw. rahmengebende Faktoren wie die begrenzte Kaufkraft der Gebietsbevölkerung aus der Betrachtung ausgeblendet werden.

Beobachtungen der Entwicklungsdynamik von Stadtviertel zeigen immer wieder, dass positive Entwicklungen auf real existierenden Potentialen aufbauen. Beim vorgenannten Beispiel war es das positive Bezirksimage und zugegebenermaßen sicher auch die Nähe zu attraktiven Kultureinrichtungen. Solche Potentiale sind in Neukölln auszumachen und zu nutzen. Möglicherweise liege sie gerade in unerwarteten Bereichen. Gibt es eine Attraktivität der omnipräsenten und vielschichtigen arabischen Szene? Liegt in der Abgeschiedenheit von Kneipen wie dem „Blauen Affen“ etwas besonderes? Ist das gestalterisch ansprechende, geschichtliche Erbe der alten Handelsstraße etwas Besonderes? Kann ein potentes Unternehmen für eine Ansiedlung begeistert werden? Lässt sich vielleicht mit dem Image der Neuköllner Rapper und Breakdancer etwas bewegen? Mutige Eigeninitiative von Jugendlichen und entsprechende Unterstützung hat in Marzahn-Hellerdorf dazu geführt, dass in Form einer Zwischennutzung nun Deutschlands größte Skate-Anlage mit bundesweit ausgerichteten Wettbewerben zu finden ist. Lässt sich aus dem Interesse der Gesamtstadt an einem „stabilisierten“ Neukölln Unterstützung verschiedenster Art ziehen? Für welche Trends könnte die Einkaufsstraße hier eine Voreiterrolle versuchen?

Ob und welche Erfolge gegen den vielbesprochenen Negativtrend möglich sind, kann jetzt nicht eingeschätzt werden. Entscheidend ist, gemeinsam in diese Richtung zu schauen und die Augen noch einmal für mögliche Erfolge zu öffnen - nicht mehr im Fluss treiben, sondern auf die Füße stellen.

*„Wohin kämen wir, wenn wir nicht mal gucken würden, wo wir hinkommen könnten?“*

Stapl b8

---

# Ausgangslage

## Ansatz



Das Stadtentwicklungskonzept Berlin 2020 (Oktober 2004) stellt auf systematische Weise für die Gesamtstadt einen Statusbericht und „perspektivische Handlungsansätze“ dar, die in vollem Umfang auch für den Bezirk Neukölln von Bedeutung sind und in den nächsten Jahren eine wesentliche Grundlage zur Ableitung zukunftsgerechter Handlungsstrategien der Stadtentwicklung sein können.

Über ein vergleichbares, auf Bezirksebene ausgerichtetes Strategiepapier verfügt Neukölln derzeit nicht. Die Situation der Neuköllner Stadtentwicklung lässt sich ganz knapp wie folgt umreißen: Der Bezirk hat Berlinweit ein im Wesentlichen durch die öffentliche Wahrnehmung des großstädtischen Ortsteils Neukölln geprägtes schlechtes Image, dem die überwiegend schwach besiedelten südlichen, eher als unspektakulär zu bezeichnenden „heilen“ Ortsteile nichts wirklich ähnlich Charakterstarkes von positiverer Bedeutung entgegensetzen können.

Der Ortsteil Neukölln befindet sich seit einigen Jahren kontinuierlich in einer baulichen, funktionalen und sozialen Abwärtsentwicklung. Bauliche Investitionen werden dem allgemeinen Trend entsprechend beinahe ausschließlich noch im Bereich der Einzelhandelsimmobilien bezirkswweit auf Investorensseitig für sinnvoll gehaltenen Standorten getätigt.

Zur besseren Steuerung dieser Einzelhandelsentwicklung und zur besseren Nutzung dieser Wachstumsimpulse für die Stadtentwicklung hat der Bezirk mit der Aufstellung eines Bezirksentwicklungsplans „Zentren und Einzelhandel begonnen“.

Die vorläufigen Überlegungen zur Einzelhandelsentwicklung in Verbindung mit einer überschlägigen Analyse der Gesamtsituation haben deutlich gemacht, dass in der Beschäftigung mit dem im Ortsteil Neukölln gelegenen Hauptzentrum Karl-Marx-Straße eine Schlüsselaufgabe der bezirklichen Stadtentwicklungspolitik der kommenden Jahre liegen kann.

Nun bietet der Ortsteil Neukölln auch eine Fülle weiterer (nicht nur) stadtentwicklungspolitischer Aufgaben. Diskussionswürdig ist, den öffentlichen Raum Hermannstraße mit teilweise anderen Voraussetzungen und Perspektiven als „zweite öffentliche Ader“ ebenfalls zu betrachten. Die braucht möglicherweise nicht Gegenstand näherer Betrachtung zu werden, zumindest liegt hier keine besondere bauliche oder funktionale Problemlage vor. Alternativ oder ergänzend wäre vorstellbar, prinzipiell alle öffentlichen Freiflächen ebenfalls zu betrachten oder auch den gesamten Bereich des Ortsteiles Neukölln zu einem Entwicklungsgebiet zu erklären, um vielfältigste Maßnahmen mit der Zielrichtung der Aufwertung dieses Ortsteils mit ihren jeweiligen gegenseitigen Wechselbeziehungen in einem abgestimmten Rahmen und Verfahren berücksichtigen zu können.

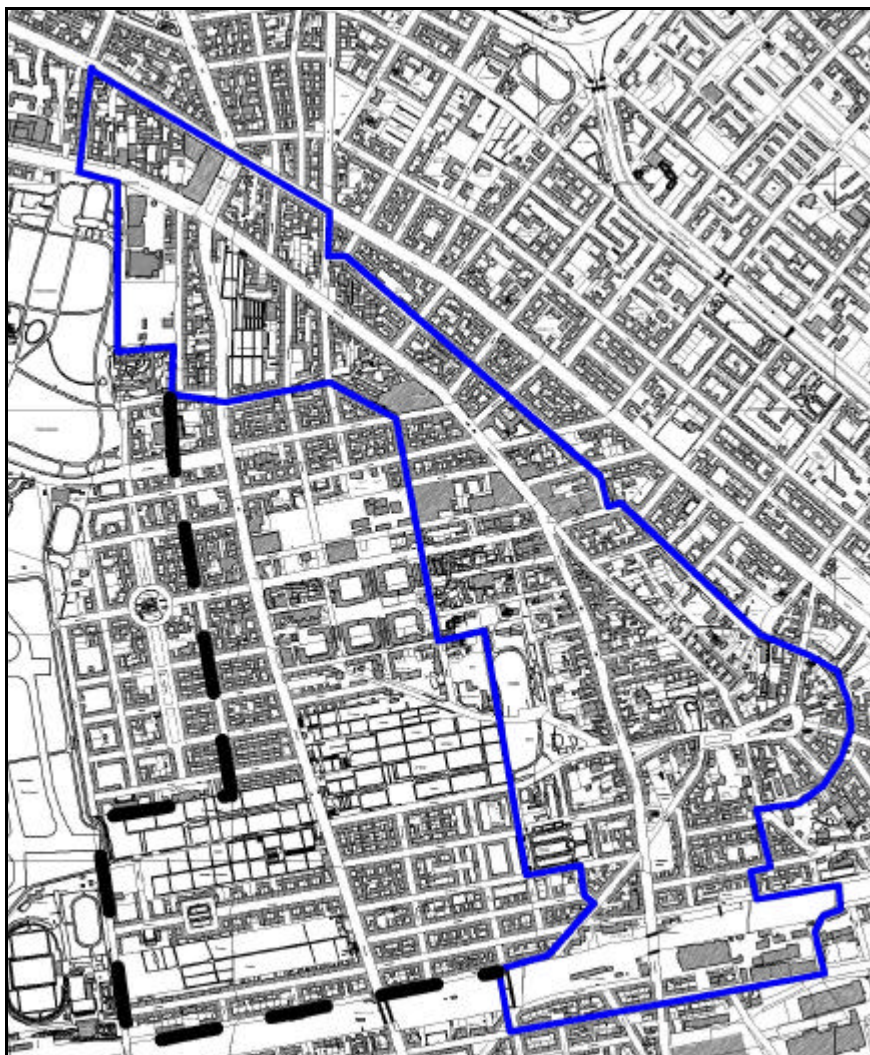


---

Diese Frage einer über die Karl-Marx-Straße hinaus erweiterten Gebietsbetrachtung ist letztlich auch anhand der Ansätze der möglicherweise zur Verfügung stehenden Förderprogramme zu beantworten.

Ziel der hier vorliegenden Darstellung ist es zunächst, Gründe, Rahmenbedingungen, Inhalte und Dimension eines künftigen Arbeitsgebietes Karl-Marx-Straße zu vermitteln. Für die Gestaltung des weiteren Prozesses werden abschließend „erste Schritte“ vorgeschlagen. Detaillierte Ausformungen beispielsweise eines Entwicklungskonzeptes oder einer denkbaren Organisationsstruktur sollen dem weiteren Verfahren vorbehalten bleiben.

Ansprechpartner der ersten Phase sind die Baudezernentin Frau Vogelsang und die Leitung/Gruppenleitungen des Fb Stadtplanung. Dazu kommen der Bezirksbürgermeister Herr Buschkowsky, die Leitung der Wirtschaftsförderung, das Neuköllner Bezirksamt und die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung. Der Ablauf darüber hinaus gehender weiterer Abstimmungen ist jetzt noch nicht vorhersehbar.



Plangebiet Karl-Marx-Straße, potentielle Erweiterung nach Westen

## Sorgenkind der Berliner Einkaufsstraßen

Eine im Zusammenhang mit der Beurteilung der Stadtverträglichkeit eines Einzelhandelsvorhabens durchgeführte Analyse der wichtigen Einkaufsstraßen im Zentrum und im Süden Berlins<sup>1</sup> zeichnet für die Karl-Marx-Straße ein angesichts der ihr im Grunde zukommenden Versorgungsfunktion wirklich besorgniserregendes Bild. Danach weist diese unter den vergleichbaren Standorten die mit Abstand geringste Flächenproduktivität auf und ist ebenfalls der einzige Standort, auf dem keine neuen Einzelhandelsprojekte (konkret) vor der Realisierung stehen. Das Gutachten erwähnt Trading down-Effekte und vereinzelt Ladenleerstand ausschließlich für die Karl-Marx-Straße. Deutlich wird die Position der Einkaufsstraße beim Vergleich der Parameter Umsatz/m<sup>2</sup>VK und Flächenzuwachs<sup>2</sup>:

Einkaufsbereiche Berlin - Zentrum / Süden	Umsatz/m <sup>2</sup> VK	Verkaufsflächenzuwachs (anhand konkreter Projekte)
<b>Karl-Marx-Straße/Hermannplatz/Kottbusser Damm</b>	3.300	keine Veränderung
<b>Gropiuspassagen</b>	k.A.	+ 8.000
SCS Stadtteilcenter Südkreuz	3.700	+ 18.000
<b>Tempelhofer Damm</b>	4.200	+ 27.470
<b>Schlossstraße</b>	4.300	+ 30.000
<b>Zentrumsbereich Zoo</b> (einschl. Wilmersdorfer Straße)	4.800	+ 105.500 max.
<b>Zentrumsbereich Mitte</b> (Alexanderplatz, Friedrichstraße, Potsdamer Platz)	5.600	+ 71.000

Die Zahlen stellen nicht nur die vergleichsweise schlechte Position und unklare Entwicklungsperspektive der einstigen bezirklichen „Vorzeigeeinkaufsmeile“<sup>3</sup> dar, sondern werfen auch die Frage nach den Ursachen des Niedergangs einerseits und nach den offenbar vorhandenen „Erfolgsfaktoren“ der gegenübergestellten Einkaufsstraßen andererseits und damit insgesamt nach dem Spektrum der Möglichkeiten einer positiven Beeinflussung der Entwicklung auf.

<sup>1</sup> GfKprisma, Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Möbelhauses in Berlin-Schöneberg/Radrennbahn - Wirkungsanalyse“, September 2004

<sup>2</sup> GfKprisma a.a.O., Auszug; vgl. tabellarische Zusammenstellung in der Anlage

<sup>3</sup> vgl. auch: Cornelia Hüge/Bezirksamt Neukölln von Berlin, Kulturamt, Die Karl-Marx-Straße - Facetten eines Lebens- und Arbeitsraums, Berlin 2001, S. 16-34

---

# Aufgaben

## Leitbild von der „Europäischen Stadt“ verfolgen

Trotz zunehmender durch die Umsetzung des Strukturwandels im Einzelhandel mitbestimmten Amerikanisierungstendenzen gibt es für deutsche Städte keine Alternative zum Leitbild der europäischen Stadt. Funktionsmischung und hohe Qualität des öffentlichen Raums sind und bleiben Voraussetzung einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Karl-Marx-Straße hat in diesem Zusammenhang als wichtigster öffentlicher Raum des Bezirks eine herausragende Bedeutung. Die europäische Stadt spiegelt sich auch in der Notwendigkeit zur Entwicklung einer ausgewogenen städtischen und innerbezirklichen Zentrenstruktur und des prinzipiellen Vorrangs der Entwicklung von in diesem Sinne „integrierten“ Standorten wie der Karl-Marx-Straße vor nicht integrierten Standorten wieder, wie es häufig bei ehemaligen Gewerbeflächen der Fall ist.



## Städtebauinitiative für den Neuköllner Norden starten

Zu den wesentlichen Aufgaben der staatlichen Raumordnung gehört es, gleichwertige Lebensverhältnisse herzustellen und räumliche bzw. strukturelle Ungleichgewichte zu beseitigen. Das „Stadtentwicklungskonzept Berlin 2020“ geht davon aus, dass Milieus sich künftig stärker räumlich differenzieren werden und dies u.a. auch dazu führt, dass bereits ablaufende soziale Segregationsprozesse verstärkt werden. Es liegt auf der Hand, dass unter dieser Annahme vor allem die Ausweitung und Beschleunigung der Negativtrends im Norden Neuköllns droht. Eine zunehmende Konzentration von gesellschaftlichen „Verlierern“ wird bei fehlender politischer Gegensteuerung zur weiteren Entmischung der Bevölkerung durch Fortzug gesellschaftlich integrierter Bevölkerungsteile führen.

Bei zunehmender Konzentration von Arbeitslosen, Sozialhilfeempfängern und nicht „integrierten“ Ausländern wird sich letztlich die politische Handlungsfähigkeit des Bezirkes im Hinblick auf eine positive zukünftige Entwicklung immer schwieriger gestalten. Bereits heute wirken sich im Ortsteil Neukölln die geringe Qualität der Schulbildung im Hauptschulbereich in Verbindung mit der gescheiterten Integration ausländischer Mitschüler, die weit verbreitet spezielle nüchterne bis perspektivlose Lebensatmosphäre, die hohe Arbeitslosigkeit und die teilweise Verwahrlosung öffentlicher Räume negativ aus „Wer wegziehen kann, zieht weg“. Im Falle einer öffentlichen Kapitulation der Politik ist mit der Verstärkung dieser Negativtrends zu rechnen, da sich noch vorhandene, stabilisierende Anteile von Mittelschichtbevölkerung im Stich gelassen fühlen würden. Wenn schließlich auch diese Gruppen ihre derzeit noch vorhandene Akzeptanz des Ortsteils zumindest als „Durchgangsbezirk“ aufgeben, würde das heutige Chancen zur mittel- und langfristigen Stabilisierung zusätzlich minimieren.

---

Das staatliche Ziel einer Schaffung gleichwertiger Lebensbedingungen wäre bei einer zunehmenden gesamtstädtischen Polarisierung letztlich für die Bewohner des Ortsteils nicht mehr zu realisieren. Die Gesamtstadt muss im Sinne der Daseinsvorsorge und der Imageschädigenden und sonstigen Wirkungen ein Interesse daran haben, einer solchen Entwicklung gegenzusteuern.

Alle vorhandenen Potentiale müssen daher frühzeitig und zielgerichtet genutzt werden. Zu diesen Potentialen gehört die Einkaufsmeile Karl-Marx-Straße, die trotz gegenläufiger Trends noch immer eine gehobene Angebotsqualität und städtebauliche Qualitäten bietet.

### **Zusammenhang von „Trading down“ und „Sozialer Abwärtsspirale“ nutzen**

Es bestehen Abhängigkeiten zwischen dem Zustand der Wohngebiete des Ortsteils Neukölln und dem Zustand der Karl-Marx-Straße. Zurzeit gleichen sich die negativen Trends. Für soziale Problemgebiete wird seit Längerem versucht, durch Quartiermanagements entgegen negativer Trends und trotz häufig fehlender Potentiale ein positives Entwicklungsbild aufzubauen. Zwar ist fraglich, in welchem Umfang ein solches lokales Engagement gegen alle gesellschaftlichen Trends etwas ausrichten kann, doch stehen dem Bezirk zurzeit kaum mehr Möglichkeiten zur Verfügung.

Zur Verbesserung der Situation auf der Karl-Marx-Straße gibt es hingegen bislang kaum vergleichbare Initiativen. Das ABM-Projekt „Unternehmen Neukölln“ und der lokale Verband der Einzelhändler haben bislang keine ausreichende Wirkung entfalten können. Das Spektrum der zur Verfügung stehenden Möglichkeiten ist jedoch ungleich größer und wird anderenorts bereits erfolgreich ausprobiert.

Ein höherwertiges Einkaufsangebot und eine höhere Qualität des öffentlichen Raums strahlen auf die Wohnumgebung aus, tragen zum Gesamtimage des Ortsteils positiv bei und sind somit geeignet, die Entwicklung des Ortsteils insgesamt positiv zu beeinflussen bzw. Negativtrends abzumildern. Angesichts der vielfältigen Handlungsmöglichkeiten liegt in der Entwicklung der Karl-Marx-Straße der naheliegende Schlüssel zu einer positiven Beeinflussung des Neuköllner Nordens.

### **Karl-Marx-Straße als Aufgabe der gestaltenden Politik entwickeln**

Die aktuellen städtischen Rahmenbedingungen und die Marktanforderungen des Einzelhandels haben eine häufig nur durch vereinzelte Widerstände planungsrechtlicher Natur gebremste durch Neubauvorhaben ausgelöste Entwicklungsdynamik zur Folge.

Das Ausbremsen evtl. stadunverträglicher Investitionen ist für eine Bezirkspolitik, die sich als Förderer der gemeindlichen Entwicklung darstellen muss, offenbar schwer zu vertreten.

---

Die Politik steht in der Pflicht, gleichzeitig kreativ Entwicklungsperspektiven aufzeigen, um letztlich beim Bürger durch Handlungskonzepte überzeugen zu können.

Auf Grundlage stadtplanerischer Analyse kann die Politik neue Rahmenbedingungen für Investition und eine für den Bezirk günstige Entwicklung der traditionellen Einkaufsstraße setzen und auf breiter Ebene beispielsweise Unterstützung und Verfahrenserleichterung anbieten. Ohne eine solche Unterstützung kann eine traditionelle Einkaufsstraße, zumal auf schwierigen Terrain des Neuköllner Nordens, nicht mit den ohne Rücksicht für das Leitbild der europäischen Stadt unternehmerisch durchgesetzten Einzelprojekten konkurrieren.

## **Zukunftsgerechte Profilierung entwerfen**

Das bisherige Profil der Karl-Marx-Straße wird den derzeit von der Bevölkerung gestellten Anforderungen offenbar nicht mehr in vollem Umfang gerecht. Insofern ist zu untersuchen, welche am Markt relevanten Veränderungstrends aus welchen Gründen hier bislang keinen Niederschlag gefunden haben. Nach Untersuchung der Potentiale und Entwicklungsmöglichkeiten ist ein zukunftsweisendes Profil als künftiges Entwicklungsleitbild zu entwerfen. Es sind unter Berücksichtigung der stadträumlichen Situation und der vorhandenen Potentiale konkret für die Örtlichkeit Fragen nach den Chancen großflächiger Angebote, Chancen der kulturellen Potentiale, Chancen für eine Höherbewertung des Freizeit- und Erlebniswertes, nach speziellen Warensortimenten (Agglomerationseffekte) und anderen Charakterzügen zu beantworten, die ein zukunftsweisendes Profil der Karl-Marx-Straße ausmachen können.

Auf Grundlage eines zukunftsgerechten, belastbaren und allgemein anerkannten Leitbildes kann fachlich und politisch zielgerichteter und konsequenter auf überschlüssig als in Konkurrenz stehende Einzelhandelsvorhaben auf anderen Standorten reagiert werden.

## **Öffentliches Management für die Karl-Marx-Straße etablieren**

Unabgestimmtes Vorgehen Einzelner kann dabei bei der Vielzahl häufig für den Gesamterfolg einer Geschäftsstraße relevanten Akteure und der Vielzahl der denkbaren verfolgungswerten Ziele nicht zum Erfolg führen. Die Vielzahl der Einzelhändler ist mit der Aufgabe einer gemeinsamen Zukunftssicherung ihrer Geschäftsstraße zurzeit überfordert.

Einerseits ist sie in sich nicht ausreichend organisiert und schlagkräftig, andererseits entziehen sich viele bestimmende Faktoren ihrer unmittelbaren Einflussnahme.

Anders als bei den zentral gemanagten Shopping Malls handelt es sich beim vorhandenen örtlichen Rahmen um öffentlichen Raum, dessen Zustand zum großen Teil vom Handeln der sogenannten „öffentlichen Hand“ abhängig ist. Gleichzeitig sind die investiven Möglichkeiten des Bezirkes inzwischen doch sehr beschränkt.

---

Diese Situation stellt geradezu den Prototyp einer den geänderten Rahmenbedingungen entsprechenden, stärker über die Steuerung und Moderation von privaten Investitionen getragenen Stadtentwicklungsstrategie dar. Es ist von zentraler Bedeutung, dass der Staat seine auf diese Weise begreifbare Mitverantwortung anerkennt und wahrnimmt. Finanzielle Ressourcen zur planerischen Bewältigung des Themas, zur Durchführung des Managements und zur Förderung innovativer Konzepte und leitbildkonformen Investitionen sind Seitens des Staates einzubringen und unterstützen in der öffentlichen Wahrnehmung den Eindruck von der Ernsthaftigkeit und Glaubwürdigkeit der „öffentlichen“ Initiative. Es sind dabei Handlungsfelder verschiedener Verwaltungen betroffen, die häufig jeweils nach ihrer bisherigen Arbeitsweise nicht ausreichend agieren konnten. Die mit der Federführung der Managementaufgabe beauftragte Abteilung muss ausreichend politisch autorisiert werden, um in der Breite auf die Arbeit der Verwaltung Einfluss nehmen zu können. Ebenfalls muss die Ernsthaftigkeit der Absichten gegenüber der Öffentlichkeit und den außerbezirklichen Verwaltungsebenen dokumentiert werden.

Es sollten daher zu Beginn der Initiative geeignete politische Beschlüsse gefasst werden. Ein Management der Karl-Marx-Straße sieht sich vielen widrigen Umständen gegenüber und muss „auf ganzer Linie“ alle sich bietenden Steuerungs- und Entwicklungspotentiale ausnutzen, um letztlich erfolgreich zu sein.

### **Kontraproduktive Entwicklungen verhindern**

Die Bezirksentwicklungspolitik muss sicherstellen, dass die vielfältigen Anstrengungen bei der Entwicklung des Bereichs Karl-Marx-Straße nicht durch hierzu kontraproduktive Entwicklungen an anderer Stelle im Bezirk konterkariert werden. Es würde die Motivation der Beteiligten zur Mitarbeit an langfristigen Entwicklungsperspektiven für die Karl-Marx-Straße sicherlich untergraben, wenn die in dem komplexen „Wirkungsgefüge“ hart erkämpfte Erfolge nicht durch eine insgesamt stimmige bezirksweite Stadtentwicklungspolitik abgesichert wären. Gerade nach den teilweise für die traditionellen Einkaufsstraßen deasaströsen Neuansiedlungsvorhaben der vergangenen zehn Jahre an nicht integrierten Standorten muss durch eine kohärente Bezirksentwicklungspolitik das Grundvertrauen der Geschäftstreibenden zurückerobert und eine gemeinsame Basis für die Zukunft aufgebaut werden.

### **Plangebiet Ziel- und umsetzungsbezogen abgrenzen**

Um dem querschnittsorientierten Handlungsansatz gerecht werden zu können, darf das Entwicklungsgebiet nicht zu eng abgegrenzt werden. Beispielsweise soll keine Beschränkung auf die Kern-Einkaufsbereiche des Hauptzentrums erfolgen. Kulturelle Institutionen wie der Saalbau sowie prägende Freiflächen wie der Magdalenenkirchhof oder der Körnerpark sollen einbezogen werden. Eine auf lange Sicht angelegte Initiative um den geschichtsträchtigen und symbolkräftigen Begriff der „Karl-Marx-Straße“ muss den ge-

---

samten in der öffentlichen Wahrnehmung befindlichen Straßenabschnitt umfassen, d.h., vom Hermannplatz bis hin zum S-Bahnring im Süden reichen. Wichtige angrenzende Flächen wie der Beginn der Hasenheide mit dem um den Obi-Baumarkt herum etablierten Einkaufsbereich im Norden und die großen Grundstücke direkt südlich der S-Bahnbrücke (Ehem. Güterbahnhof Neukölln und „Walmart“) sind ebenfalls mit einzubeziehen. Da die Einkaufsstraße über die Seitenstraßen visuell und funktionell mit den angrenzenden Wohngebieten verwoben ist, sollen die angrenzenden Bereiche in Baublocktiefe mit hinzugezogen werden. (Karte Anlage 2) Diese Abgrenzung ist vorläufig und im Weiteren mit den sich konkretisierenden Inhalte der Entwicklungsplanung abzugleichen.

---

# Entwicklungsmanagement

## Perspektiven des Einzelhandels<sup>4</sup>



Dem generellen bundesweiten Trend entsprechend nimmt derzeit die Attraktivität des Zentrums Neukölln, der Karl-Marx-Straße, als innerstädtischer Einkaufslage und damit insgesamt als ansprechender öffentlicher Raum, ab. Die Gründe liegen u. a. im wachsenden stadtweiten Überangebot von Verkaufsfläche, in der Errichtung modernerer und besser gemanagter Einkaufslagen in Shoppingmalls und Fachmarktcentern und in mangelnder Attraktivität und Kundenfreundlichkeit überalterter Verkaufskonzepte u.a.m.

Die Karl-Marx-Straße ist aber als zentrale öffentliche Lebensader im Bezirk Neukölln zu erhalten und zu entwickeln. Die vielerlei erhaltenen historischen Gebäude vermitteln noch heute eine hohe städtebauliche Qualität dieser traditionellen Handelsstraße.

Es wird davon ausgegangen, dass urbane öffentliche Räume für das Wohlfühlen der Bürger in der Stadt unverzichtbar sind und insbesondere nicht nachhaltig und gleichwertig durch künstliche „Indoor“-Scheinwelten wie die der Shopping Malls ersetzt werden können.

Es würde daher zu kurz greifen, die Karl-Marx-Straße nur als einen den heutigen und künftigen Anforderungen an eine hochwertige Einkaufslage nicht mehr entsprechenden Standort anzusehen, als solchen insgesamt aufzugeben und sich stattdessen der Entwicklung weniger gut oder gar schlecht integrierter Lagen für die neuen Einkaufswelten hinzuwenden.

Einkaufslagen außerhalb der Karl-Marx-Straße sollten nur in einem solchen Maße entwickelt werden, wie sie einen insgesamt tragfähigen zukünftigen Nutzungsmix der Karl-Marx-Straße nicht gefährden. Hiernach müssen einerseits vorhandene, für eine Neuansiedlung von Einzelhandel geeignete Flächen mit allererster Priorität belegt werden. Es müssen zukunftsfähige Einzelhandelsnutzungen und die künftige räumliche Ausdehnung des Einkaufsbereiches bezeichnet und neue öffentliche Nutzungen aus dem Freizeit- und Kulturbereich gezielt zum Ausgleich eines teilweise bereits entstandenen Vakuums öffentlich ansprechender Nutzungen angeworben werden. Ebenso ist die Qualität der vorhandenen Stadtplätze und die verkehrliche Erschließung einschließlich der Stellplatzfrage den Anforderungen anzupassen.

Vermutlich wird bei der derzeitigen Entwicklung des Einzelhandels nicht möglich sein, langfristig eine räumlich durchgehend hochattraktive Einkaufslage auf dem gesamten Bereich der Karl-Marx-Straße zu etablieren. Es ist eher davon auszugehen, dass bestimmte Bereiche der Karl-Marx-Straße für sich separat als Qualität entwickelt werden können.

---

<sup>4</sup> Auszug aus: Bezirksamt Neukölln v. Berlin, Bezirksentwicklungsplan Zentren u. Einzelhandel - Vorläufige Rahmensetzung, Diskussionsstand Nov. 2004 - Bezirksamtsbeschluss vom 30. 11. 2004, S. 29f; die Darstellung baut auf ein Gespräch mit der Bezirksstadträtin für Bauwesen auf.



---

Für die Bereiche um den Hermannplatz und den Straßenabschnitt beiderseits des Rathauses Neukölln in etwa von den Neukölln - Arkaden bis zum Platz der Stadt Hof soll die Erhaltung der „1a“-Einkaufslage mit überbezirklichem Einzugsbereich angestrebt werden.

Abseits hiervon gelegene und bereits bebaute Bereiche sollen überwiegend der bezirksweiten und der lokalen Nahversorgung dienen.

Die beiden im Bereich des südlichen S-Bahn-Ringes an der Karl-Marx-Straße liegenden Flächenpotentiale Bewag-Sportplatz und Güterbahnhof Neukölln könnten zur Unterbringung flächenintensiver Neuansiedlungen genutzt werden, soweit die Ansiedlungsbegehren nicht in Konkurrenz zu den angestrebten 1a-Lagen stehen. Zur Beantwortung dieser Fragen sind gutachterlich belegte Annahmen über zu erwartende Kaufkraftströme anzufertigen.

Eine spannende Frage, weil ihre Beantwortung Rückschlüsse auf Erfolgsaussichten von Handlungsstrategien erlaubt, ist die nach den Gründen für die an der Karl-Marx-Straße im Vergleich zu anderen Verkaufshäusern in der Stadt verstärkt anzutreffende geringere Wertigkeit der Angebotspalette von Einzelhandelsketten.

Eine Abzoning der Angebotsqualität wird nicht geeignet sein, die gewollte, überbezirklich wirkende Anziehungskraft einer wirklichen 1a-Lage zu unterstützen. Beispiele sind das über die Jahre mehr und mehr reduzierte Warenangebot des Bekleidungshauses Sinn & Leffers, die reduzierte Angebotsqualität und die teilweisen Flächenleerstände des Kaufhauses Hertie, die betont wenig ansprechende und gering investive Raumgestaltung der örtlichen Filiale der Wohltat'schen Buchhandlung und neuerdings die Einrichtung eines umfänglichen Gebrauchtbuchmarktes im Keller der Buchhandlung Hugendubel.

Problematisch ist auch der anhaltende Leerstand des bisherigen Postgebäudes an der Ecke Anzengruberstraße.

Es ist zu prüfen, wieweit die Handlungen der Verantwortlichen ein Zeichen wenig mutiger bzw. gegen die Interessen Neuköllns ausgerichteter Unternehmensphilosophie oder unausweichliche Folgewirkung eines real festgestellten Kaufkraftschwundes und anhaltenden Trends zur weiteren Abstufung des bisherigen Hauptzentrums Karl-Marx-Straße sind. Im letzteren Fall ist zu untersuchen, auf welche Weise und in welchem Umfang diesem Trend seitens des Bezirkes wirksam entgegengetreten werden kann.

Deutlich wird in jedem Fall, dass die Etablierung einer 1a-Lage an dieser Stelle kein leichtes Unterfangen ist und daher jede Möglichkeit zur Vermeidung zusätzlich erschwerender Konkurrenzsituationen auf eigenem Bezirksgebiet sehr konsequent genutzt werden muss, um dieses Ziel nicht zusätzlich in Gefahr zu bringen.

Wieweit es am Ende gelingen wird, eine starke 1a-Lage mittelfristig zu etablieren, wird sich zeigen. Allein das von einem solchen Ziel ausgehende Signal ist jedoch schon von Bedeutung.

---

Im Zentrum des Interesses bzgl. der bevorzugten Einkaufslagen des Bezirkes sollen nicht mehr allein die Gropiuspassagen als bekanntes Berlinweites Aushängeschild stehen, sondern die Karl-Marx-Straße als Schatz der Vergangenheit und Zukunftsaufgabe. Dies wird den inzwischen in umfängliche Größenordnungen angewachsenen Passagen nicht schaden.

Die Kraft, die von einer umfassenden bezirklichen Einzelhandelsinitiative ausgehen kann, soll daher für die nachhaltige Profilierung des komplexen Einkaufsbereichs Karl-Marx-Straße genutzt werden.

## **Weitere Handlungsfelder**

Der verkehrliche Bereich als Grundlage für die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit des Raumes Karl-Marx-Straße bietet sehr vielfältige Handlungsmöglichkeiten. Derzeit sind beispielsweise Gehwege dem Menschengewand teils nicht gewachsen, Ampelschaltungen nicht verkehrsflussgerecht, Fahrspurführungen verwirrend und die Situation für Fahrradfahrer sehr gefährlich. Radfahrer auf eine parallele Nebenstraße umzulenken, wie zur Zeit baulich realisiert, ist sicherlich eine nicht befriedigende bzw. Lösung bzw. dient nicht der Erreichbarkeit der Geschäfte durch dieses Verkehrsmittel. Hinzu kommen andere Fragen, beispielsweise des ruhenden Verkehrs. Es ist eine genaue Aufarbeitung erforderlich, warum welche bereits in der Vergangenheit versuchten Maßnahmen nicht zum Erfolg führten und mit welchem Einsatz sich heute möglicherweise Ergebnisse erzielen lassen.

Im Bereich der Kultur-, Sport- und Freizeitangebote lässt sich sicherlich auch noch mehr erreichen. Möglicherweise ergibt sich durch spektakuläre, öffentlichkeitswirksame Kulturaktionen eine Gelegenheit, die vorhandenen kulturellen Ressourcen beständiger in die Köpfe der Berliner zu bringen. Bei den Sportangeboten gibt es beispielsweise vielleicht die Möglichkeit, mehr „Proll-freie“ Optionen einzurichten, damit Studenten nicht zur Fitness nach Mitte radeln müssen.

Die Straßen und sonstigen öffentlichen Plätze können durch geeignete Projekte mehr als bisher Bestandteil von Kultur-, Sport- oder Freizeitaktivitäten werden und dabei sicher auch Imagefördernd für den Bezirk präsentieren.

Das Potential möglicher örtlicher Akteure (Sport- und Kulturvereine, ...) zur Belebung des öffentlichen Raums ist auszumachen und geeignete Türen zu ihrer Präsentation im öffentlichen Leben auch durch pragmatische und unkonventionelle Hilfestellung der öffentlichen Hand sind zu öffnen.

---

## Handlungsansätze

Unter angemessener Beteiligung der involvierten Akteure und in enger Kooperation mit den politischen Entscheidern ist ein Entwicklungskonzept mit den üblichen Bestandteilen wie Leitbilddiskussion, Bestandsanalyse, Entwicklungsvarianten, evtl. Entwicklungsszenarien und einem Konzept zu erarbeiten. Dabei sind die einzelnen sektoralen Bereiche ausreichend in die Tiefe gehend zu behandeln.

Eine städtebauliche Rahmenplanung wird sich umfassend mit den Themen Verkehr (Ruhend/fließend, Fußgänger, Pkw-, Rad- öffentlicher PNV, Kreuzungsregelungen/Ampelschaltungen), der Gestaltung öffentlicher Plätze, mit öffentlichen Einrichtungen, dem Einzelhandel u.a.m. auseinandersetzen müssen.

Dabei sind die Wahrnehmung der Straße durch die Nutzer und erkennbare örtliche Trends ebenso zu untersuchen wie offensichtliche Erfolgsfaktoren für Einkaufsstrassen anderer Bezirke und Städte. Die generellen Anforderungen an Einkaufsbereiche können entsprechenden einschlägigen Veröffentlichungen entnommen werden.

Übliche Mängel/Aufgabenfelder bzgl. der Einkaufsfunktion der Karl-Marx-Straße wären dabei Ladenleerstände, Niveauverlust, Unbefriedigender Branchenmix, Kaufkraftabwanderung, Verschmutzung, keine oder inaktive Kooperation/Organisation, uneinheitliche Öffnungszeiten, ungenügende Information, unattraktive Geschäfte, schleppende Sanierung, mangelhafte Aufenthaltsqualität, Parkplatzmangel, unangepasste Parkgebühren, Verkehrsaufkommen/-führung, sinkende Kundenfrequenz und fehlende Gesamtvermarktung.

Eine organisatorische Struktur eines Geschäftsstraßenmanagements wird im DSSW-Leitfaden<sup>5</sup> vorgeschlagen (Auszug siehe Anlage). Im Rahmen eines solchen Managements sind auch die Erfahrungen aus den inzwischen vieldiskutierten „BIDs“ (Business Improvement Districts) in weitestmöglichem Umfang nutzbar zu machen. Eine der beispielsweise der Situation in US-amerikanischen Bundesstaaten vergleichbare rechtliche Grundlage zur Einrichtung von BIDs existiert bislang in Berlin nicht. Zu beobachten sind die Entwicklungen in Nordrhein-Westfalen, wo im Rahmen von Begleitforschungsvorhaben systematisch Erfahrungen mit den BIDs gesammelt werden und in Hamburg, das als erstes deutsches Bundesland einen entsprechenden Gesetzentwurf zu BIDs vorbereitet hat.

Das Entwicklungsmanagement für die Karl-Marx-Straße soll aus den eingangs genannten Gründen auch die engeren räumlichen Bezüge in die angrenzenden Wohngebiete gleichberechtigt mit einbeziehen und ist insofern weiter gesteckt als klassische Geschäftsstraßenmanagements. Die von der DSSW vorgeschlagene Organisationsstruktur ist in diesem Sinne zu erweitern.

---

<sup>5</sup> Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. (Hrsg.), DSSW-Leitfaden Geschäftsstraßen-Management, Berlin 2003

---

Das Entwicklungskonzept wird in Form von Texten, Karten und (auch gestalterischen) Plänen erarbeitet. Bezüglich übergeordneter Zielvorgaben ist es aus den einschlägigen bestehenden planerischen Rahmenkonzepten zu entwickeln. Rahmensetzungen der Stadtentwicklungspläne „Zentren“ und des in Aufstellung befindlichen Bezirksentwicklungsplans „Zentren und Einzelhandel“ sind zu berücksichtigen.

---

## Karl-Marx-Straße 2015

*Was hat sich in den letzten zehn Jahren auf der Karl-Marx-Straße getan? Anfang des Jahrtausends war die Stimmung schlecht, beinahe pessimistisch.*

Arbeitslosigkeit, Einwanderungsdynamik, Ohnmacht und Unorganisiertheit der Ämter und neue glitzernde Einkaufswelten in der Gropiusstadt und anderswo hatten das Vertrauen der Anwohner in die Zukunft ihres Neuköllner Nordens nicht gerade gestärkt, bis zuletzt der Blick auf Berliner Bezirke fiel, die wie Charlottenburg-Wilmersdorf mit der „Wilmersdorfer Straße“ trotz Saurer Gurkenzeit plötzlich unerwartete Erfolge vorweisen konnten. Da man inzwischen sehr gut wusste, was man nicht wollte, fanden sich recht schnell Allianzen, die gemeinsam mit der aufhorchenden Bezirkspolitik Schritt um Schritt spürbare Veränderungen an dieser „Lebensader“ des Neuköllner Nordens etablieren konnten.

Gewöhnt hatte man sich schnell an die Mischung aus Baumarkt, Wellness und Lebensmitteleinkauf hinter dem „Eis Henning“ an der Hasenheide. Huxley's Neue Welt, die zwar aus Urhebergründen seit langem schon nicht mehr so genannt werden darf, bringt hier seit einiger Zeit ein hochwertiges Konzertprogramm, nachdem das Tempodrom wegen Unwirtschaftlichkeit schließen musste und die dortigen Konzertbetreiber im Trend zur Neuentdeckung der Bezirkszentren an diesem traditionsreichen Ort wieder Schlange standen.

Der große Parkplatz erinnert mit seinen vielen Bäumen an die benachbarte Hasenheide und ist jetzt auch abends gut genutzt.

Der Karstadt Hermannplatz ist inzwischen eins der wenigen florierenden Kaufhäuser und hat es durch neues Management geschafft, den ehemaligen Charme als Flaggschiff der Kaufhausentwicklung in die Einzelhandels-Zukunft hinüber zu retten. Fachkundigkeit, Freundlichkeit und Hilfsbereitschaft der Angestellten haben ungeahnte Höhen erreicht und dem Namen Karstadt zu neuem Ruhm verholfen.

Das hätte vor zehn Jahren noch keiner für möglich gehalten. Nach Spezialisierung auf Stärken des Karstadtkonzerns werden einzelne Etagenbereiche jetzt von Filialisten genutzt, die von dem Trend der Käufer zurück zur Karl-Marx-Straße profitieren wollten und sich diesen Standort nicht entgehen lassen können.

Die Geschäfte am östlichen Hermannplatz florieren und haben ihre Schaufensterauslagen erneuert. Auf dem Hermannplatz selbst befindet sich ein Cafeausschank und auch McDonalds serviert hier. Die Gäste genießen den neuen Platz nach seiner Umgestaltung. Seit der Verkehr vollständig an der westlichen Platzseite vorbeigeführt wird, können sie die Fläche endlich vernünftig nutzen.

Auf dem St. Jacob Kirchhof finden hinter dem eindrucksvollen Säulenportal auf dem seit längerer Zeit ungenutzten vorderen Areal Samstagsnachmittags im Sommer schon seit über zwei Jahren die türkisch-arabischen Handwerkermärkte statt.



---

Zunächst eine mit Zustimmung der Kirche in einer Projektwoche der Albert-Schweizer Oberschule gemeinsam mit der Werkstatt der Kulturen an der Wissmannstraße realisierte Idee, hat seit vorigem Jahr eine einige mutige Neuköllner Gruppe arabischer Herkunft als professioneller Marktbetreiber die Organisation übernommen.

Auf dem Rathausplatz findet am ersten Samstag der großen Schulferien endlich wieder ein Raptanzwettbewerb statt, nachdem dem Verein aus dem Neuköllner Flussviertel nach der letztjährigen überschwänglichen Performance durch das Centermanagement der Neukölln-Arcaden Auftrittsmöglichkeiten bis auf weiteres nicht mehr in Aussicht gestellt werden konnten.

Die Ampelschaltungen nebenan sind endlich so eingestellt, dass die Fußgänger die Straße ohne viel Warten bei „grün“ überqueren können und nicht mehr bei „rot“ warten müssen, obwohl kein Auto kommt. Die Verkehrserziehung fällt den ohnehin überforderten Eltern jetzt leichter. Ursprünglich war hier einmal geplant, die wartenden Menschenmassen auf einer geräumigeren Mittelinsel unterzubringen und die ohnehin überfüllten Bürgersteige zu verschmälern, bis die anliegenden Händler protestierten und erstmalig Baumpflanzungen durchsetzen konnten. Der rechte Rand der Straße wurde zudem vor allem zur Freude der Radfahrer als Mehrzweckstreifen markiert. Sicher hat sich auch erleichternd ausgewirkt, dass ein Teil des damaligen Durchgangsverkehrs inzwischen über Sonnenallee und Hermannstraße abgewickelt wird.

Nach zweijährigem Leerstand und größeren Umbauarbeiten am Parkhaus und an den Treppenanlagen hat in den unteren Etagen des ehemaligen Hertiekaufhauses im Frühjahr eine Filiale des US-amerikanischen Einrichtungshauses Lights & Boxes neu eröffnet. Ausschlaggebend war die Initiative des Bürgermeisters, der sich in der Öffentlichkeit begeistert über den erkennbaren Umschwung im Neuköllner Norden äußert und nicht müde wird, auf Geschichte und Entwicklungsspielräume der Karl-Marx-Straße hinzuweisen. Das Einrichtungshaus hatte das Grundstück zu äußerst günstigen Bedingungen ersteigert und riskierte den Einstieg in den deutschen Markt hier mit einer Berliner Filiale. Die unternehmenstypische Fassadengestaltung mit vorgehängten Glaselementen erinnert viele an die erneuerte Fassade des Karstadt Hermannplatz.

Im gegenüberliegenden ehemaligen Hauptpostamt Neukölln ist eine Filiale von Toys R'us eingezogen, was die Kleinen aus Neukölln besonders freut. Das Parkhaus des Mediamarktes konnte erweitert werden und wird jetzt gemeinsam vom Geschäftsverbund „Platz der Stadt Hof“ betrieben, der sich seit der Ansiedlung der Spielwarenkette wieder gemeinsamen Investitionen in den Standort verschrieben hat.

Das Stadtbad an der Ganghoferstraße bietet türkische Bäder an, seit in der Nähe an der Karl-Marx-Straße eine ganze Reihe arabischer und türkischer Feinkostgeschäfte angesiedelt sind und das Bedürfnis an gehobenen „nahöstlichen Angeboten“ ganz allgemein gestiegen ist.

Als ewiger Fels in Brandung bildet der Saalbau Neukölln mit seinen fantasiereichen thematischen Programmplänen Brennpunkt und

---

Keimzelle für die spezielle neuköllnische Kulturszene, deren Eigenart inzwischen bundesweit bekannt wurde und das Erleben von ägyptischer und libanesischer Kulturarbeit vielleicht besser und unbeschwerter als in den Ursprungsländern der Künstler selbst möglich gemacht hat. Diese Entwicklung war erst möglich geworden, nachdem Forderungen der Einwanderer wie der Mehrheitsgesellschaft nach einer Beilegung der Dauerkonfrontation zwischen Deutschen und Ausländern unüberhörbar wurden und sich mehr Platz für gegenseitiges Interesse bildete.

Die Anfänge lagen sicher auch in der Sonnenallee, die zunächst als „arabische Meile“ in Konkurrenz mit der Kreuzberger Oranienstraße trat, indem Zitty und tip immer wieder über die neue Szene an der alten Sonnenallee berichteten und sich nicht nur die Kunststudenten erstmals ihres traditionell als langweilig verschrieenen Wohnortes nicht mehr schämen mussten.

Viele Veranstaltungen finden weiterhin auch in der Neuköllner Oper und in der Orangerie des Körnerparks statt, dessen isolierte Lage inmitten des gründerzeitlichen Wohngebietes den Ruf des „Speziellen“ weiterhin unterstreicht.

Um den Karl-Marx-Platz, ohne dass jemand das richtig bemerkt hätte, ist inzwischen eine Ansammlung von Handarbeitsgeschäften entstanden, deren Betreiber und Kunden die spezielle Atmosphäre der Abgeschiedenheit inmitten der Großstadt und die verkehrsgünstige Lage schätzen und in vielen Fällen selbst in der Nähe am Richardplatz oder im Böhmisches Dorf wohnen.

Seit die Polizei stärker durchgreift und Präsenz zeigt, ist plötzlich auch die der Park Lessinghöhe und St. Thomas Kirchhof häufiger frequentiert. Wahrgenommen wurde er eigentlich erst wieder richtig von den Neuköllnern, nachdem quasi nach New Yorker Vorbild aus Mitteln der Hertiestiftung hier die kostenlosen Sommerkonzerte organisiert wurden. Die übrigen Berliner hatten vorher noch gar nichts von der Grünanlage gehört.

Südlich der S-Bahn erscheint der Walmart endlich in hübscherem Gewand - der Konzern hat die seit langem geplante Investition in den Umbau jetzt getätigt. Den letzten Anlass gab offenbar der auf der gegenüberliegenden Straßenseite entstandene, doch beeindruckendere Neubau von Strauss Innovation, dessen Zukunftschancen hier von manchen doch anfänglich kritisch gesehen wurden.

Vieles erscheint auch heute noch bruchstückhaft, und eine glorreiche Zukunft einiger der Neuerungen lässt sich angesichts der aktuellen Entwicklungen nur schwer vorhersagen. Den alteingesessenen Händlern der Straße ist diese Art Wandel jedoch nicht unbekannt. Seit sich vor Jahren die Bezirkspolitik auf ihre Seite gestellt und auch entsprechende Handlungen hat folgen lassen, ist ihr Unternehmergeist wieder neu erwacht und die gemeinsam erzielten Erfolge haben sie auch ein bisschen stolz gemacht. So leicht werden sie dieses neue alte Heimatgefühl nicht wieder aufgeben. Dass die Stadt im Wandel ist, nehmen sie gemeinsam mit den Kulturtreibenden, Politikern und der Verwaltung als Herausforderung dar, der sie sich nicht mehr entziehen wollen.

---

## Chancen der aktuellen Stadtentwicklungspolitik

Eine Reihe von aktuellen und für die nahe Zukunft für Berlin angekündigten Programme und Aktivitäten der Berliner Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist geeignet, die Chancen der „Karl-Marx-Straßen-Offensive“ durch Einbinden in andere strukturelle Zusammenhänge, durch die Bereitstellung finanzieller Mittel, Öffentlichkeitsarbeit und die Früchte begleitender Forschungsarbeit zu erhöhen.

### Stadtentwicklungskonzept Berlin 2020, „StEK“<sup>6</sup> (Oktober 2004)

Das Stadtentwicklungskonzept Berlin 2020 von Oktober 2004 möchte einen Diskussionsprozess um Prioritäten, Steuerungsmechanismen und neue Kooperationsformen der Stadtentwicklung anstoßen. Zu den Bereichen „Metroregion“, Stadt der Jugend, Wohnen/Soziale Stadt, Wirtschaft und Wissenschaft, Tourismus und Kultur, Freiraum/Öffentlicher Raum sowie Mobilität/Verkehr werden Statusberichte und perspektivische Handlungsansätze dargestellt und Experteneinschätzungen wiedergegeben. Unter der Annahme abweichender rahmensetzender Trends werden denkbare Entwicklungsszenarien im Ansatz dargestellt.

Die innere Stadt aus Zentrum und Randbereichen wie dem Ortsteil Neukölln wird als „erweiterte Innenstadt“, wichtig für die „Motoren“ der Stadtentwicklung, „Identifikation“ und Integration“, bezeichnet<sup>7</sup>.

Es wird davon ausgegangen, dass sich Milieus künftig noch stärker differenzieren und als negative Konsequenz die Dynamik kritischer Abwärtsspiralen und der Desintegration sozialer Gruppen und räumlicher Quartiere weiter zunimmt<sup>8</sup>. Das StEK möchte eine sozial und funktional gemischte Stadt erhalten. Es wird im Rahmen der Bestandsentwicklung für wesentlich gehalten, soziale Entmischungsprozesse zu vermeiden und „gemischte funktionale Strukturen“ zu sichern.<sup>9</sup>

Angesichts einer auf lange Sicht vorhersehbar prekären Situation der Berliner Haushaltslage wird ein „Perspektivwechsel bei der Definition staatlicher Aufgaben“ für erforderlich gehalten, der für die Stadtentwicklung eine Konzentration auf zu identifizierende Aufgabenbereiche bedeutet, in denen strategische Steuerungsmöglichkeiten existieren.<sup>10</sup>

---

<sup>6</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung; SenStadt (Hrsg.), Stadtentwicklungskonzept Berlin 2020 - Statusbericht und perspektivische Handlungsansätze, Berlin, Oktober 2004

<sup>7</sup> SenStadt a.a.O., S. 10

<sup>8</sup> SenStadt a.a.O., S. 17

<sup>9</sup> SenStadt a.a.O., S. 11

<sup>10</sup> SenStadt a.a.O., S. 12



---

Der Leiter der Stadtentwicklung in München wird mit den Worten zitiert, die Stadtentwicklung der 90er müsse angesichts der geänderten Rahmenbedingungen eher pragmatisch als idealistisch und in Form eines Kooperationsprozesses im Sinne eines „Stadtentwicklungsmanagements“ organisiert werden. Zu den wichtigsten aufrechtzuerhaltenden staatlichen Handlungsbereichen zählt er den räumlichen und sozialen Ausgleich von Disparitäten und das Fördern innovativer Potentiale.<sup>11</sup>

Der Berliner Planungs- und Architektursoziologe Prof. Dr. Bodenschatz listet ähnliche Schwerpunktthemen auf und hält u.a. eine modellhafte aktive Steuerung des gesamtstädtischen Umbaus angesichts „schrumpfender fiskalischer Ressourcen“, die Lenkung der mageren Wachstumsimpulse in für die Stadt wichtige Entwicklungsräume sowie die Bereitstellung von Flächen für Zwischennutzungen für angezeigt. Konzeptionell soll in einem breit angelegten Diskussionsprozess gearbeitet werden. Weil die Stadtentwicklung immer stärker von Privatinvestitionen getragen werde, solle die öffentliche Hand im Sinne einer neu definierten Steuerungsfunktion vor allem darüber Klarheit entwickeln, was sie aufgrund eines überzeugenden integrativen Konzeptes unterstützen, und was sie verhindern möchte.<sup>12</sup>

Für die künftige Einzelhandelsentwicklung schlägt das StEK u.a. vor, den Schwerpunkt auf die funktionale Aufwertung und Qualifizierung der vorhandenen zentralen Standorte zu legen. Es wird festgestellt, dass die städtischen Zentren im Vergleich zu anderen Agglomerationsräumen hinsichtlich der Kaufkraftbindung, Angebotsqualität und der Qualität des öffentlichen Raums Defizite aufweisen. Es sollen daher für die städtischen Zentren „funktionaldifferenzierte Entwicklungs- und Aufwertungskonzepte“ erstellt werden, die „nicht nur für den Handel, sondern auch Gastronomie, Kultur und Immobilienwirtschaft“ einbinden. Der öffentlichen Hand komme hier die „Funktion der Impulsgeberin“ zu. „Veränderte Verfahrensweisen“ sind zu entwickeln, die auf einen innovationsfördernden Wettbewerb zwischen den städtischen Zentren setzen sollen.<sup>13</sup>

Insgesamt ist erkennbar, dass eine Neuköllner Offensive zur Karl-Marx-Straße von Ihrer gesamtstädtischen Relevanz und von ihrem methodischen Ansatz her viele Eigenschaften der vorgeschlagenen, umsetzbaren und an Prioritäten orientierten Strategien hat.

Die Übereinstimmung mit den Ansätzen und Zielen der stadtweiten Entwicklungsplanung schafft gute Bedingungen für fruchtbare fachliche und politische Kooperation auf gesamtstädtischer Ebene einschließlich der Nutzung etwaiger künftiger Programmansätze und Förderprogramme.

---

<sup>11</sup> SenStadt a.a.O., S.19

<sup>12</sup> SenStadt, a.a.O., S. 20f

<sup>13</sup> SenStadt a.a.O., S. 50f

---

## **„MittendrIn Berlin- Die Zentreninitiative“<sup>14</sup> (Ausschreibung Anfang 2005)**

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung plant gemeinsam mit der IHK Berlin und unter Beteiligung verschiedener Sponsoren einschließlich des Karstadt-Konzerns zur Stärkung der Berliner Zentren die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens „MittendrIn Berlin“. Ausgangspunkt und Motivation dafür liegen in der als hohen Bedeutung, der den Zentren als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Kristallisationspunkte zugeschrieben wird.

Es wird davon ausgegangen, dass die einzelnen Zentren jeweils besondere Potentiale aufweisen, die sich geeignete Art und Weise für deren Entwicklung nutzbar machen lassen. „Vorhandenes“ (Potential) soll gestärkt werden.

Die Notwendigkeit zum Handeln wird in einem Spektrum von Gründen der Umstrukturierung im Einzelhandel und der Veränderung der demografischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen gesehen. Zudem wird der Bedarf gesehen, neue Handlungsansätze zu erproben, die auf einem zeitgemäßen, „kooperativen Rollenverständnis zwischen Staat, privater Wirtschaft, Bürgerschaft sowie den Immobilien- und Grundstückseigentümern“ basieren. Hierzu sind lokale Netzwerke zur gleichberechtigten Bündelung der verschiedensten Akteure auf der gesamten gesellschaftlichen Breite zu bilden.

Das Verfahren geht auf Vorbilder in Nordrhein-Westfalen zurück, wo mit ähnlichem Konzept unter dem Titel „Ab in die Mitte“ seit dem Jahr 2000 durch Bildung geeigneter Netzwerke sehr gute Erfolge erzielt werden konnten. Die Länder Niedersachsen und Hessen (2003) sowie Sachsen (2004) haben bereits mit ähnlichen Verfahren begonnen.

Für das Jahr 2005 soll ein Finanzvolumen von Euro 200.000, enthalten Euro 150.000 für Prämien bereitstehen. Die Förderung soll auf wenige Projekte konzentriert werden, um wirkungsvolle Unterstützung zu gewährleisten. MittendrIn Berlin wird für die kommenden Jahre installiert werden. Das Protokoll zum Workshop vom 23. September 04 gibt bereits Aufschluss über die zu erwartenden Pflichtbestandteile von Förderanträgen und zum voraussichtlichen Ablauf der Wettbewerbsverfahren.

Der Bezirk Neukölln sollte von Anfang an versuchen, dieses Förderprogramm für die Entwicklung der Karl-Marx-Straße nutzbar zu machen. Dazu ist es erforderlich, seitens der Abteilung Bauwesen einen ausreichenden planerischen Vorlauf zu gestalten und potentielle Verantwortliche und Projektträger frühzeitig auf die zu erwartenden Möglichkeiten hinzuweisen und zu unterstützen. Hilfreich wäre auch eine an die Öffentlichkeit gerichtete Erklärung der Bezirkspolitik über die beabsichtigte Politik zur Karl-Marx-Straße (Beschlüsse, Presseerklärung).

---

<sup>14</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abteilung Stadt- und Freiraumplanung, Referat Stadtentwicklungsplanung und Bodenwirtschaft/IHK Berlin, „Dokumentation Werkstattveranstaltung MittendrIn Berlin - Die Zentreninitiative, 23. September 2004“, Berlin, November 2004

---

## **Stadtentwicklungsplan Zentren und Freizeit, „StEP Zentren 2“ (voraus. Ende 2004/Anf. 2005)**

Der zweite Stadtentwicklungsplan zum Themenfeld Einzelhandel wird das Zielgeflecht der bisherigen informellen übergeordneten Einzelhandelsplanung weiter differenzieren und entsprechende inhaltliche Orientierungspunkte für eine mit den gesamtstädtischen Interessen im Einklang stehende bezirkliche Planung geben. Der Umstand, dass dieser Plan nach eineinhalb Jahren „Ruhezeit“ nun wieder vorangetrieben, beschlossen und veröffentlicht werden soll, ist auch als Zeichen für den derzeitig gesamtstädtisch vorhandenen politischen Willen zu werten, stadtentwicklungspolitisch Einfluss auf die Zentrenentwicklung zu nehmen.

Dies deutet darauf hin, dass eine Initiative des Bezirks Neukölln zur Stärkung seines eigenen Hauptzentrums Karl-Marx-Straße Unterstützung von Seiten der Senatspolitik und -verwaltung erwarten darf. Zu den konkreten Inhalten kann derzeit noch nicht verlässlich Stellung bezogen werden, da der neue Beschlussentwurf dem Bezirk noch nicht vorliegt. Der Bezirk wird über den Rat der Bürgermeister in das Aufstellungsverfahren mit einbezogen werden.

## **Künftiges Förderprogramm „Stadtumbau West“ (Start in 2005 möglich)**

Der Bund plant ein neues Förderprogramm „Stadtumbau West“ mit einer vorläufigen Laufzeit bis 2009. Eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern ist im Juli 2004 unterzeichnet worden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung analysiert potentielle „Berlin-Themen“ zur Programmteilnahme und hat ebenfalls im Juli 2004 die Entwicklung eines „Berliner Leitbildes“ im Vorfeld der Entscheidung zur Programmteilnahme ausgeschrieben. Berlin stehen 2,67 Mio. Euro Bundesmittel zu, die mit weiteren 5,34 Mio. aus Landesmitteln ko-zufinanzieren sind.

Nach dem Text der Verwaltungsvereinbarung soll das Programm ermöglichen, „sich frühzeitig auf Strukturveränderungen vor allem in Demographie und Wirtschaft und auf die damit verbundenen städtebaulichen Veränderungen einzustellen“. Gebiete mit erheblichen Funktionsverlusten stehen im Focus. Förderfähig ist eine breite Vielzahl von Maßnahmen, darunter Entwicklungskonzepte, Verbesserung des öffentlichen Raums und Modernisierung und Instandsetzung von stadtbildprägenden Gebäuden. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung hält die Programmteilnahme angesichts knapper Berliner Haushaltskassen nur für sinnvoll, wenn ein signifikanter städtebaulicher Beitrag zur gesamtstädtischen Entwicklung geleistet werden kann. Die Förderung sollte mit anderen (Nicht-Städtebau-) Programmen kombiniert werden.

Hinsichtlich eines Entwicklungsmanagements Karl-Marx-Straße ist dabei interessant, dass die Stärkung innerstädtischer Bereiche zu den Zielen der Stadtumbauaßnahmen zählt.

---

SenStadt hält auch die Zentren für vorstellbare thematische Schwerpunkte und schlägt für ein Berliner Leitbild u.a. die Schwerpunktsetzung auf die erweiterte Innenstadt (gemäß StEK), eine gesamtstädtische Bedeutung des Fördergebietes, Umsetzung präventiver Ansätze, die integrierte Betrachtung von Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel und Freiflächen, Zwischennutzungen, städtebauliche Maßnahmen, die Aufwertung des öffentlichen Raums und ein Verständnis als „Anschubprogramm“ für private Investitionen, örtliche Netzwerke, Selbsthilfefprojekte sowie örtliches Kleingewerbe und Einzelhandel vor.<sup>15</sup>

Den im StEK 2020 formulierten Gedanken der Konzentration auf die „Innere Stadt“ aufgreifend, formuliert die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Vorstellungen für künftige Handlungsprioritäten, die vermutlich in das Berliner Leitbild zum Stadtumbau West eingehen werden und ebenfalls sehr in Übereinstimmung mit einem Stadtentwicklungsmanagement Karl-Marx-Straße stehen:<sup>16</sup>

In Berlin sollen unter dem Leitprofil „Städtebau und Wirtschaft“ voraussichtlich die beiden Programmschwerpunkte „Stabilisierung traditioneller Einzelhandelszentren“ (Maßnahmen gegen Funktionsverluste, Betriebsaufgaben und Leerstand, Verwahrlosungstendenzen, negative Ausstrahlung in die umgebenden Quartiere) und „Umstrukturierung von innenstadtnahen Gewerbebranchen“ verfolgt werden. Grundsätze dieses Stadtumbaus sollen sein u.a. eine geringe Eingriffstiefe, die Erzielung nachhaltiger arbeitsmarktrelevanter Strukturverbesserungen mit geringem Mittelaufwand und das Aufzeigen von Entwicklungschancen. Im Sinne einer geänderten Eingriffsphilosophie des Staates soll ein „Städtebau Light“ im Wesentlichen durch Managementorganisation, Standortmarketing, Verfahrenserleichterungen sowie durch Moderationsverfahren und mittels kleinerer baulicher Initiativen umgesetzt werden.

Es wird angedacht, den Berliner Stadtumbau-West auf nur zwei Stadträume zu beschränken. Diese sollen dann bedeutende stadtstrukturelle Probleme, ein realistisches Entwicklungspotenzial aufweisen und eine Ausstrahlung auf umgebende Quartiere besitzen, von stadtentwicklungspolitischer Bedeutung sein und Anknüpfungspunkt an bestehende Akteursnetze bieten. Das Konzeptpapier schlägt beispielhaft den „nördlichen Cityrand“ als mögliches Projektgebiet vor.

Stadtumbau West ist im Grunde bzgl. der angesprochenen Planregion „Innere Stadt“, vom angesprochenen Gebietstypstypus der zu stabilisierenden traditionellen Einkaufszentren und von möglichen Maßnahmenstrategien eines „Städtebau Light“ optimal auf die Handlungserfordernisse der Entwicklung der Neuköllner Karl-Marx-

---

<sup>15</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat I A, Ausschreibung zur Entwicklung eines Leitbildes zum Stadtumbau in Berlin in Vorbereitung der Berliner Entscheidung zur Teilnahme am Programm „Stadtumbau West“, SenStadt 1 A 23, Berlin, 23. 7. 2004

<sup>16</sup> Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat Stadtentwicklungsplanung und Bodenwirtschaft, Thorsten Tonndorf, Demographische und stadträumliche Trends - Thesen zur zukünftigen Schwerpunktsetzung von Stadtumbau-Strategien in der Inneren Stadt - Fachgespräch „Stadtumbau in der Inneren Stadt“ am 20. September 2004“, Berlin, September 2004

---

Straße zugeschnitten. Ebenfalls werden die prinzipiell für die Auswahl eines Programmgebietes anzusetzenden Kriterien erfüllt.

Der Bezirk muss alle Chancen dieses Programms für eine neue städtebauliche Offensive im Ortsteil Neukölln nutzen. Da neben der kaum zu überbietenden Problemschärfe im Bereich Karl-Marx-Straße ein stabilisiertes Nord-Neukölln zwangsläufig auch im hohen Maße im Interesse der Gesamtstadt liegt, muss, kann von einer entsprechenden überbezirklichen Befürwortung der Teilnahme ausgegangen werden bzw. ist diese zusätzlich gezielt auf politischer Ebene und von Verwaltungsseite einzuwerben.

### **Einzelhandelsplanungs-Netzwerk in der Ostseeregion (Start September 2005) (Retail Planning Network in the Baltic Sea Region [RENET])**

Das Institut REM Consult Hamburg gemeinsam mit der Stadtplanerin Petra Potz hat im Rahmen des INTERREG IIIB Ostseeprogramms den Zuschlag zur Durchführung eines Projektes "Einzelhandelsnetzwerk in der Ostseeregion" mit einer geplanten Laufzeit von 9/2005 - 8/2008, erhalten. Absicht des Projektes ist die Organisation eines Austausch über unterschiedliche bei europäischen Städten verfolgte Strategien bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, da hierdurch Lerneffekte, auch in den gerade im Aufbau befindlichen Strukturen der neuen EU-Mitgliedstaaten, erwartet werden.

Der Projektbetreiber hat bereits Kontakt zur Berliner Verwaltung aufgenommen und Berliner Bezirken sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung in Kürze schriftliche Unterlagen zu einer möglichen Beteiligung am Programm übergeben. Für den 17. 12. 04 ist bereits ein erstes Abstimmungstreffen mit interessierten Gemeinden geplant. Der Bezirk Neukölln sollte prüfen, in welchem Umfang eine Beteiligung für die bezirkliche Einzelhandelsentwicklung fruchtbar sein kann. Die eigenen Erwartungen an ein solches Projekt sollten formuliert und in die Projektplanung mit eingebracht werden.

Prinzipiell kann die Eingebundenheit in ein solches Netzwerk aufgrund der vielfältigen, zu erwartenden Informationen bereichernd sein. Neukölln könnte während der Projektlaufzeit die Facetten seiner Gesamtstrategie für die Karl-Marx-Straße mit einbringen, günstigstenfalls und in Verbindung mit den Programmen Mitten- und In Berlin und Stadtumbau West auch beispielhaft für den Stadtstaat Berlin insgesamt.

Zu prüfen ist insbesondere, ob der Zeit- und evtl. finanzielle Aufwand der eigenen Beteiligung im angemessenen Verhältnis zu den zu erwartenden Erkenntnisgewinnen steht. Der Vorbehalt, europäische Vergleiche könnten weit weniger fruchtbringend sein als ein Lernen von deutschen Städten mit einer dem Bezirk Neukölln ähnlicheren Ausgangssituation, wäre zu entkräften. Eine Beteiligung ist letztlich vom Ergebnis einer solchen Vorprüfung abhängig zu machen.

---

## Erste Schritte



Zunächst sollte Fachbereichsintern breit über den hier vorgestellten Ansatz diskutiert werden. Weitere Vorschläge sind zu sammeln und die Ergebnisse knapp zu dokumentieren. Das vorliegende Papier kann eingangs in knapper Form den Leitern der Arbeitsgruppen und weiteren Interessierten vorgestellt werden. Die Leiterin des Kulturamtes könnte evtl. „auf kurzem Wege“ hinzugezogen werden.

Eine vorläufige Konkretisierung möglicher Aufgabenschwerpunkte kann aus einer tiefergehenden fachbereichsinternen Analyse der bereits in den vergangenen Jahrzehnten erfolgreich oder ergebnislos verfolgten Verbesserungen hervorgehen. Die im Anhang beigefügte Darstellung bisheriger Projekt(ideen) dient lediglich als erster Anhaltspunkt.

Stapl b8 sollte eine Stellungnahme zur Teilnahme am *Retail Planning Network in the Baltic Sea Region [RENET]*) formulieren. Die Teilnahme am Eröffnungstreffen am 17. 12. 04 bietet sich an. Über eine verbindliche Teilnahme des Bezirkes am Netzwerk kann nach dem Startertermin entschieden werden.

Ein Vertreter des Fachbereichs sollte das Spektrum bereits zur Verfügung stehender Förderprogramme erfassen und die sich hieraus ergebenden Handlungspotentiale darstellen.

Nach erfolgter fachbereichsinterner Abstimmung sollte die Stadträtin in die Erörterung mit einbezogen und das Rahmenkonzept entsprechend ihrer ggf. abweichenden Vorstellungen angepasst werden. Das Konzept sollte gemeinsam mit einem aussagekräftigen Schreiben der Stadträtin mit der Bitte um Unterstützung an die Senatorin für Stadtentwicklung überreicht werden. Die für strategische Planung und die Vorbereitung einzelner Förderprogramme zuständigen Verwaltungsmitarbeiter sollten parallel auf Verwaltungsebene persönlich angesprochen werden.

Es kann u. U. im Hinblick auf die wünschenswerte, erforderliche und erhoffte Unterstützung durch die Senatsverwaltung sinnvoll sein, die Ernsthaftigkeit der bezirklichen Absichten gleich zu gegenüber der Senatorin auch durch einen geeigneten Bezirksamtsbeschluss zu unterstreichen.

Ein Bezirksamtsbeschluss ist mittelfristig aus fachlicher Sicht ohnehin angebracht, da bei der zwingenden interdisziplinären Betrachtungsbreite die Einbeziehung der übrigen Abteilungen Finanzen, Wirtschaft und Sport; Jugend; Soziales; Bildung, Schule und Kultur sowie Gesundheit, Umwelt und Bürgerdienste für einen Erfolg der Gesamtinitiative erforderlich ist.

Die Federführung einer abteilungsübergreifenden „Task Force“ Karl-Marx-Straße sollte aufgrund der vorhandenen fachlichen wie der Steuerungsressourcen bei der Abteilung Bauwesen liegen.

Die zur Verfügung stehenden bzw. erreichbaren finanziellen und personellen Ressourcen sind zu berücksichtigen.

---

Im Anschluss an die bezirkspolitische Kursbestimmung sollten weitere Vorabstimmungen mit externen Akteuren wie den Händlervereinen, der IHK, dem ABM-Projekt Unternehmen Neukölln und den Quartiersmanagements Rollbergviertel und Reuterkiez geführt und ausgewertet werden.

Nach diesen Vorabstimmungen kann eine konkrete gutachterliche Tätigkeit zu Zielbestimmungen und Bestandsanalysen beginnen. Ebenfalls sollte unter Zuhilfenahme von im Quartiersmanagement und Geschäftsstraßenmanagement erprobten Verfahrensweisen ein organisatorischer Rahmen für die Zusammenarbeit der Akteure auf den verschiedenen Ebenen entworfen werden.

Bereits zu Beginn sollten ein oder mehrere konkrete Einzelprojekte verfolgt werden, die kurzfristige Erfolge versprechen und Einzelhändler, Kulturschaffende, Politik und Verwaltung zur weiteren Zusammenarbeit motivieren und die örtliche und günstigstenfalls auch die übrige Berliner Bevölkerung im Rahmen einer begleitenden Öffentlichkeitsarbeit ansprechen können. Hierfür bietet sich insbesondere auch eine Teilnahme am Wettbewerb „MittendrIn Berlin“ der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung an.

Parallel zu allen laufenden Aktivitäten sollte der Fachbereich Stadtplanung engen informellen Kontakt zur Senatsverwaltung für Stadtentwicklung halten und über den weiteren Stand der Vorbereitung der einzelnen Förderprogramme informiert bleiben.

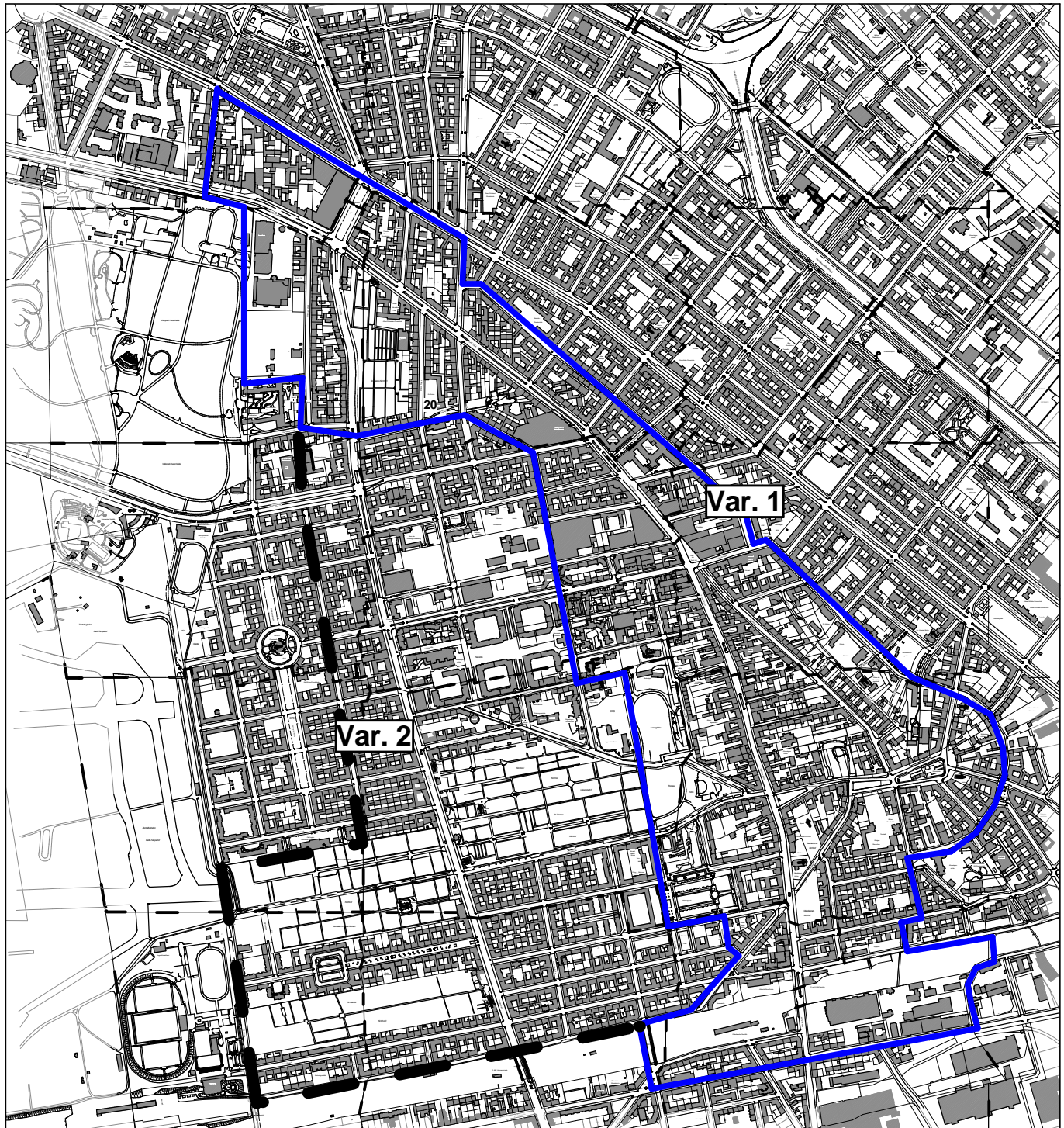
---



---

# Anhang





# Stadtentwicklung Neukölln - Karl-Marx-Straße

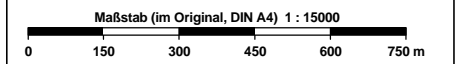
Plangebiet (Vorschlag)

Var. 1: Bereich Karl-Marx-Straße  
Var. 2: Erweiterung durch  
Bereich Hermannstraße

**Bezirksamt Neukölln**  
**Fachbereich Stadtplanung**

Stapl b8, 3. Dezember 2004

Kartengrundlage: ALK Berlin





---

## II) Bisherige Aktivitäten zur Aufwertung der Karl-Marx-Straße

In den letzten Jahrzehnten haben Karl-Marx-Straße und angrenzende Umgebung in vielerlei Hinsicht ihr Gesicht bereits verändert. Die Mehrzahl der im folgenden vorläufig nur stichpunktartig (und ohne Anspruch auf Vollständigkeit!) dargestellten Planungen und Umbaumaßnahmen aus der Nachkriegszeit ist in die 80er Jahre einzuordnen.

### Planungen

- Erhaltungsverordnung Hermannplatz (2004, in Auftragsvergabe) zur Sicherung städtebaulicher Interessen in Zusammenhang mit vollzogenen Grundstücksankäufen; betrifft die südwestlich angrenzende Häuserzeile
- Erhaltungsverordnung Böhmisches Dorf
- Denkmalbereich Böhmisches Dorf
- Friedhofentwicklungsplan (SenStadt, zurzeit, 2004, in Aufstellung)
- Bebauungspläne 3-1 u.a.  
Drei Teilpläne für die Bereiche Sonnenallee, Karl-Marx-Straße und Hermannstraße zur Umstellung des Baunutzungsplans auf das Recht der Baunutzungsverordnung; Ausschluss von Vergnügungsstätten mit der Begründung der zum Erhalt der Geschäftsstraßen erforderlichen Begrenzung der Mietentwicklung im Gebiet
- Absicht während der 70er Jahre, die Karl-Marx-Straße (teilweise) in eine Fußgängerzone umzuwandeln; nicht erfolgt u.a. wegen Unverzichtbarkeit dieser damals einzigen und wichtigen Nord/Süd-Verkehrsverbindung (Sonnenallee endete an der Mauer nach Ostberlin und Grenzalleebrücke war noch nicht fertiggestellt).
- Konzept zur Neugestaltung der Karl-Marx-Straße (Städtebau, Verkehr, Umwelt) der Freien Planungsgruppe Berlin von 1987
- Verkehrs- und Gestaltungskonzept zur Karl-Marx-Straße der Freien Planungsgruppe Berlin von 1989
- Konzept zum Straßenumbau im Bereich Weichselstraße bis Satikowstraße von 1999; enthält viele Vorschläge zum Umbau und zur Möblierung (einheitliche Schutzgitter, Straßenbeleuchtung, Fahrradbügel,..) die bei gegebener Finanzierung sofort umsetzbar wären.
- Fotodokumentation zu den Vorderhausfassaden der Karl-Marx-Straße, insbesondere bzgl. drei Werbeanlagen im Rahmen eines Entwurfes zu einem „Gestaltungs- und Werbekonzept Karl-Marx-Straße“ in 2001
- Etablierung des ABM-Projektes „Unternehmen Neukölln“ mit dem Ziele der Belebung der Nordneuköllner Einkaufsbereiche; Konzentration auf Projektschwerpunkte, Beschäftigung mit Ladenleerstand, Öffentlichkeitsarbeit („Rixpäck“)

### Baumaßnahmen

#### *Straßen, Wege, Plätze*

- Umbau des Platzes der Stadt Hof vor dem heutigen Bekleidungsgeschäft Sinn-Leffers; ehemaliger „Drogentreffpunkt“; Ersatz der unterirdischen WC-Anlage durch eine von der Fa. Wall gesponserte Toilette; Bezirksamt ist im Gespräch mit dem Biergartenbetreiber Gräwe, der einen Teil des Platzes nutzt.
- Umbau des Hermannplatz in den 80er Jahren

- 
- Aufstellen der inzwischen wieder entfernten Eternit-Pflanzkübeln entlang der Karl-Marx-Straße in den 70er Jahren
  - Umbau des Rathausplatzes
  - Neuschaffung eines Platzes und Gehwegverbreiterung an der Karl-Marx-Straße in Zusammenhang mit dem Umbau der Kreuzung Boddinstraße, ca. im Jahr 2000
  - Gehwegverbreiterung im Bereich vom Platz der Stadt Hof bis ca. zur Anzengruberstraße
  - Umbau des Körnerparkes in den 80er Jahren

### *Geschäftshäuser*

- Umbau des ehem. Quelle-Gebäudes am Platz der Stadt Hof zunächst in ein Bekleidungs- haus, dann neues Konzept von Sinn/Leffers mit neuer Fassadengestaltung sowie weiteren Nutzungen im 1.OG/EG/UG (Media-Markt, Lidl,...)
- Neubau der Shopping Mall „Neukölln-Arkaden“ (zuvor Forum Neukölln) auf mehrmals zwi- schengenuutztem Grundstück (C&A, Post, Parkplatz)
- Umbau des kulturellen Zentrums „Huxleys Neue Welt“ zum Einkaufsbereich mit Kulturange- bot und Stellplatzanlage „Neue Welt“.
- Neubau des C&A-Kaufhauses Ende der 70er Jahre sowie Aufstockung Ende der 80er Jahre
- Umbau eines Wohn- u. Geschäftshauses einschließlich moderner Fassadengestaltung durch das Bekleidungs-geschäft Leineweber, Mitte der 80er Jahre umgenutzt durch eine Filiale der Bekleidungskette H&M (evtl. künftige „Arkadierung“ ist baulich berücksichtigt - Arkadierung als Idee für Gehwegverbreiterung war bei allen Neubauten angedacht, ist aber nicht durchgängig durchsetzbar)

### *Kulturelle Einrichtungen*

- Umbau der ehemaligen Braumeistervilla an der Wißmannstraße zur „Werkstatt der Kultu- ren“ mit ihrem umfangreichen und tagespolitisch aktuellen Programmen, nicht ohne Grund in Neukölln. Die Werkstatt setzt sich sehr stark mit den Konfliktschnittstellen bei der „In- tegration von Migranten“ und Ähnlichem auseinander.
- Sanierung des „Saalbaus Neukölln“ mit seinem Berlinweit bedeutsamen kulturellen Ange- bot, ebenfalls ein durchschlagender Erfolg, der durch öffentliche Bauförderung in den 80er Jahren möglich wurde.
- Umnutzung der ehemaligen Einkaufs-„Passage“ u.a. durch Kino und „Neuköllner Oper“ als kulturelle Glanzlichter mit stadtweiter Bedeutung
- Neu errichtetes „Karli“-Multiplexkino und Neubau der umfangreichen Neuköllner Stadtbib- liothek in der Shopping Mall Neukölln Arcaden als deutliche Bereicherung des kulturellen Lebens deutlich bereichern.

### III) Status und Perspektiven der Berliner Einkaufsstraßen

Die folgende Tabelle enthält Angaben eines Gutachtens der GfK Prisma zu wichtigen Einkaufsbereichen im Zentrum und im Süden Berlins, mit Ausnahme der kleineren Zentrenbereiche sowie des nicht mituntersuchten besonderen Stadtteilzentrums „Gropiuspassagen“<sup>17</sup>.

Bereich	Verkaufsfläche	Umsatz/m <sup>2</sup> VK	Konkrete Planungen	Verkaufsfläche (Progn.)	Entwicklungsperspektive (lt. GfK-Prisma)
<b>Karl-Marx-Straße/Hermannplatz/Kottbusser Damm</b>  (Hauptzentrum/Besonderes Stadtteilzentrum)	142.300	3.300	- keine Planungen bekannt	keine Veränderung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- insgesamt recht gut angenommener u. vergleichsweise noch relativ attraktiv besetzter Einkaufsbereich</li> <li>- Bedeutungsverlust in den letzten Jahren, insbesondere durch sukz. Erweiterung u. erhebliche Attraktivierung der Gropius-Passagen</li> <li>- Ausstrahlung teilweise bis über die Bezirksgrenzen hinaus, insbes. durch Karstadt Hermannplatz und die typ. Filialbetriebe</li> <li>- Spürbares „Trading down“ in den letzten Jahren</li> <li>- unterdurchschnittliche Flächenproduktivität</li> <li>- Neukölln Arkaden weisen funktionelle Schwächen auf</li> <li>- einige Ladenleerstände</li> </ul>
SCS Stadtteilcenter Südkreuz (100m nördlich des Mikrostandortes Radrennbahn)	0	3.700	- „Fachmarktorientiertes Shoppingcenter“ der msc GmbH unmittelbar nördl. der Radrennbahn - Fachmärkte, Lebensmitteldiscounter..), Eröffnung Ende 2006/Anfang 2007 (18.000 m <sup>2</sup> VK)	+ 18.000	- Bereich Südkreuz, bisher durch Ikea, Bauhaus u. Chalet Massivmöbel besetzt, eignet sich für großfl. Pkw-orientierten Einzelhandel
<b>Tempelhofer Damm</b>  (Besonderes Stadtteilzentrum)	29.480	4.200	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Rathaus Passagen, Eröffnung Ende 2005 (12.500 m<sup>2</sup> VK)</li> <li>- Hafen Tempelhof (Multifunktionales Stadtquartier mit Einkaufszentrum, Fertigstellung 2006, (15.000 m<sup>2</sup>))</li> </ul>	56.950 (+27.470)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- insgesamt „gesunde Strukturen“</li> <li>- nahversorgungsorientiert mit wenig überörtlicher Ausstrahlung</li> <li>- Einzugsgebietserweiterung durch die neuen Projekte wird nicht erwartet</li> </ul>

<sup>17</sup> GfKprisma, Gutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Möbelhauses in Berlin-Schöneberg/ Radrennbahn - Wirkungsanalyse“, September 2004, S. 21-49

Bereich	Verkaufsfläche	Umsatz/ m <sup>2</sup> VK	Konkrete Planungen	Verkaufsfläche (Progn.)	Entwicklungsperspektive (lt. Gfk-Prisma)
<b>Schlossstraße</b>  (Hauptzentrum)	121.600	4.300	- Schloss-Galerie (wie Gropius-Passagen HFS Immobilienfonds GmbH), Eröffnung Herbst 2005, (30.000 m <sup>2</sup> VK)	151.600 (+ 30.000)	- insgesamt als „gesund“ zu bezeichnender Einzelhandelsbesatz, der weiträumiges Einzugsgebiet anspricht (gesamter Südwestraum Berlins + südl./südwestl. Umland)  - maßgebliche künftige Stärkung des Einkaufsbereichs durch das Projekt „Schloss-Galerie“  - perspektivisch weitere Attraktivierung zu erwarten (Projekte in der „Warteschleife“)
<b>Zentrumsbereich Zoo</b>  (einschl. Wilmersdorfer Straße)	307.700	4.800	- „vages“ Projekt Zoobogen“ (17.000 m <sup>2</sup> VK)  - Cumberland-Arkaden mit zu unterstellendem sehr langfristigen Realisierungshorizont) (bis zu 50.000 m <sup>2</sup> VK)  - Weitere vage Planungen (Europacenter, Ku-Damm-Karree, Tauenzienstraße 14...)  - Kant-Center Shopping Mall, Fertigstellung Spätherbst 2004, (15.000 m <sup>2</sup> VK)  - Wilmersdorfer Arcaden, Eröffnung für 2005/2006 vorgesehen (23.500 m <sup>2</sup> )	413.200 (+ 105.500 max.)	- Ku'damm/ Tauenzienstraße sind weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt, sehr vielseitig und werden durch Projekte weiter aufgewertet  - Wilmersdorfer Straße wird kurzfristig und langfristig durch die beiden Shopping Mall-Projekte weiter an Anziehungskraft gewinnen  - insgesamt „schlagkräftigster“ Einkaufsbereich der Stadt mit „gesunden“ und überdurchschnittlich flächenproduktiven Strukturen sowie erheblichen Wachstumspotentialen
<b>Zentrumsbereich Mitte</b>  (Alexanderplatz, Friedrichstraße, Potsdamer Platz)	103.800	5.600	- „Multifunktionales Zentrum“ „Banane“, k.A. zu Realisierungszeitraum (u.a. EKZ mit rd. 36.000 m <sup>2</sup> VK)  - Erweiterung Galeria Kaufhof, Fertigstellung 2006 (+ 15.000 m <sup>2</sup> VK)  - (Vages) Projekt auf Alexanderplatz (Investor Hines), Baubeginn „angekündigt“, Details unklar (20.000 m <sup>2</sup> VK)  - weit. Akt. auf Potsdamer Platz u. im Bereich Rathaus-Passagen	174.800 (+ 71.000)	- drei namhafte u. leistungsstarke Einkaufsbereiche  - insbesondere Bereich Alexanderplatz weist erhebliche Entwicklungspotentiale auf  - Zentrumsbereich Mitte wird vermutlich auch in Zukunft „im Schatten“ des Bereichs Zoo bleiben



## IV) Bausteine eines Geschäftsstraßenmanagements (nach DSSW-Leitfaden)

### Gesamtstruktur

Ebenen// Phasen	Einzelunternehmen	Straßenarbeits- gemeinschaft	Kommunale Ent- scheider
<b>Analyse</b>	Unternehmenscheck: - Zielgruppenorien- tierung - Außendarstellung - Marktfähigkeit	- Stadtbild - Branchenmix - Infrastruktur - Grad der Kooperation	- Leitlinien und Gut- achten - Planungsvorhaben - Zuständigkeiten
<b>Aktivierung</b>	- Mitarbeit im Projekt - Engagement in der Standortkooperation - Persönliche Gespräche	- Gründung Kooperations- gemeinschaft - Arbeitsprogramm - Mitgliederakquisition	- Personaleinsatz im Projekt - Ämterübergreifende Arbeitsgruppe
<b>Beratung</b>	- Einzelbetriebliche Beratung - Schulungen	- Organisationsform - Marketing	- Coaching Wirtschaftsförderung - Bauberatung - Gewerbestammtisch
<b>Umsetzung</b>	- Events und Aktionen mit Geschäftspartnern - Gestaltung der Ge- schäfte - Schulungen	- Feste und Aktionen - Gemeinsame Maßna- men - Standortwerbung	- Infrastrukturmaß- nahmen - Bürgerfreundliche Verwaltungsabläufe
<b>(Erfah- rungs- austausch)</b>	- Workshops - Tagungen	- Workshops - Tagungen	- Workshops - Tagungen

### Instrumente und Arbeitsmethoden

Phase	Instrumente und Arbeitsmethoden
Analyse	- Auswertung vorl. Gutachten, Konzepte u. Stadtpublikationen - Gutachten und Expertisen - Visuelle Standortaufnahme - Check der Geschäftsstraße - Befragungen - Bewertung von Qualitätskriterien - Stärken-/Schwächenprofil
Aktivierung	- Selbstcheck der Unternehmen - Einzelgespräche mit den Akteuren - Schlüsselpersonengespräche - Passantenbefragung - Auftaktveranstaltung - Strategiewerkstatt - Ideenwerkstatt - Ämterrunde

Phase	Instrumente und Arbeitsmethoden
Beratung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Einzelbetriebe Beratung</li> <li>- Standortberatung</li> <li>- Schulungen</li> <li>- Konfliktmanagement</li> <li>- Leitbildstrategie</li> <li>- Kommunikationstraining</li> </ul>
Umsetzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Infrastrukturmaßnahmen (Kommune)</li> <li>- Maßnahmen der Unternehmen</li> <li>- Gemeinschaftsaktionen und -maßnahmen (ausgearbeitet in Projektgruppen)</li> <li>- Förderung von Projekten</li> <li>- Coaching</li> </ul>
Erfahrungsaustausch	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Themengebundene Erfahrungsaustauschsitzungen</li> <li>- Ideentransfer</li> <li>- Benchmarking</li> </ul>

### Typische Standortprobleme und Lösungszeiträume

Lösungszeitraum// Problem	kurzfristig	mittelfris- tig	langfristig
Ladenleerstände	x		
Niveauverlust		x	x
Unbefriedigender Branchenmix		x	x
Kaufkraftabwanderung	x	x	x
Verschmutzung	x	x	x
keine oder inaktive Kooperation/Organisation	x	x	
Uneinheitliche Öffnungszeiten	x	x	
Ungenügende Information	x		
Unattraktive Geschäfte	x	x	x
Schleppende Sanierung		x	x
Mangelhafte Aufenthaltsqualität	x	x	x
Parkplatzmangel	x	x	
Unangepasste Parkgebühren	x		
Verkehrsaufkommen/-führung		x	x
Sinkende Kundenfrequenz		x	x
Fehlende Gesamtvermarktung		x	x