

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

### Protokoll der 131. Sitzung

**Datum:** 09.06.2020, 19:00 –21:00 Uhr

**Ort:** Videokonferenz

**Teilnehmer:** Martin Steffens, Kulturnetzwerk Neukölln; Annette Beccard, Haus und Grund Neukölln; Willi Laumann, Mieterverein; Daria Grodecki, Neukölln Arcaden

**Gäste:** Katja Kalusche, Thibault Chavanat, Robert Leingruber, (alle SIGNA); Niloufar Tajeri, Joachim Haske, Manfred Herrmann, Christa Emde (alle Anwohner\*innen); Tina Steinke, Citymanagement; Rolf Groth, Dirk Faulenbach, Bezirksamt Neukölln; David Fritz, Kerstin Schmiedeknecht, BSG mbH

**Moderation:** Martin Steffens

#### Begrüßung, Tagesordnung

Herr Steffens begrüßte die Mitglieder der Lenkungsgruppe stellte die Tagesordnung vor, folgende TOPs für das Treffen der Lenkungsgruppe wurden von den Teilnehmern vorgeschlagen:

TOP 1: Protokoll der letzten Lenkungsgruppe

TOP 2: SIGNA – Vorstellung Karstadt-Projekt Hermannplatz

TOP 3: Brainstorming Coworking

TOP 4: Sonstiges/Termine

#### TOP 1: Protokoll der letzten Lenkungsgruppe

Das Protokoll der letzten Lenkungsgruppe lag zum Zeitpunkt der Sitzung noch nicht vor. Herr Große Inkrott wird an das Protokoll erinnert.

#### TOP 2: SIGNA – Vorstellung Karstadt-Projekt Hermannplatz

Als Gäste der heutigen Sitzung werden Thibault Chavanat (SIGNA Real Estate, Project Manager Karstadt am Hermannplatz), Robert Leingruber (Head Communication & PR SIGNA Group) und Katja Kalusche (SIGNA Real Estate, Junior Project Manager Karstadt am Hermannplatz) begrüßt.

Herr Chavanat stellt anhand einer Projektskizze den aktuellen Projektstand vor (Projektskizze siehe Anhang).

Ausgangsüberlegung sei, dass man den Umstand, seit 2017 Eigentümer des Karstadt-Grundstücks am Hermannplatz zu sein, dazu nutzen möchte, dort ein ganzheitliches Konzept zu realisieren. In den vergangenen 15 Jahren habe das Warenhaus 50 % des Umsatzes verloren. Die Filiale sei immer noch profitabel, „aber der Mietpreis sei vor der roten Linie“.

Das Projekt soll von SIGNA aktuell in vier Bestandteilen betrachtet und entwickelt werden:

- Karstadt-Gebäude: Wiederaufbau in Anlehnung an das historische Kaufhaus; Nutzung durch Karstadt, Büros, öffentliche Dachterrasse
- Fragment (1929): Denkmalgerechte Sanierung und Modernisierung; Nutzung 100% gemeinwohlorientiert

- Altbau (1911): Denkmalgerechte Sanierung und Modernisierung; Nutzung 100% bezahlbarer Wohnraum
- die „Hintere Fläche“: Gemeinschaftliche Entwicklung durch öffentlichen Ideenwettbewerb; Nutzung als typische „Berliner Mischung“ (u.a. Flächen für Gewerbe, Mobilität und Grünes)

Im Anschluss an die Präsentation von Herrn Chavanat werden in der Diskussion u.a. folgende Punkte thematisiert:

### Organisation und Struktur bei SIGNA

Herr Leingruber erläutert auf Nachfrage, dass SIGNA Real Estate in kleinere Aktiengesellschaften aufgeteilt ist, auf die die Immobilien je nach Entwicklungsperspektive aufgeteilt sind: So werden in der Abteilung SIGNA Prime Selection die Immobilien gelistet, die SIGNA im eigenen Besitz langfristig sichern und entwickeln möchte (u.a. KaDeWe, Karstadt am Hermannplatz). In der Abteilung SIGNA Development werden die Immobilien gelistet, die Entwicklungspotenzial besitzen und nach erfolgreicher Entwicklung weiter veräußert werden sollen. Herr Leingruber merkt hierbei an, dass die Aktien nicht öffentlich gehandelt werden. Herr Chavanat ist zusammen mit Herrn Timo Herzberg Geschäftsführer der Immobilie „Karstadt am Hermannplatz“.

Ein Organigramm zur Struktur der SIGNA Group ist hier abrufbar: <https://www.signa.at/de/unternehmen/>

Neben SIGNA Real Estate gibt es mit SIGNA Retail eine separate Organisationsstruktur der hauseigenen Handelsplattformen. Hierzu zählen u.a. SIGNA Premium, SIGNA Sports United, SIGNA Department Store Group sowie SIGNA Home & Lifestyle.

### Betreiberkonzept Karstadt

Herr Chavanat versichert, dass das Karstadt Warenhaus mit externen Mietern in der Größe seiner aktuellen Verkaufsfläche von ca. 30.000 m<sup>2</sup> erhalten bleibt. Er weist darauf hin, dass die aktuell hohe Anzahl an Untervermietungen (bundesweit die zweithöchste innerhalb des Portfolios) auf ein Problem hinsichtlich des karstadteigenen Warenangebotes hinweise, da die Vermietung der Flächen höhere Erträge erwirtschaftet als die durch Karstadt selbst als Eigentümer genutzten Verkaufsflächen. Dies sei der Grund, der zu einem jahrelangen andauernden Prozess von Fremdvermietungen geführt habe. Daher solle nun das karstadteigene Warenangebot und -konzept grundsätzlich entwickelt werden. Im Vergleich zu anderen Kaufhäusern sei auch die Aufenthaltsdauer der Besucher eher gering, Man verspricht sich wirtschaftliche Vorteile, wenn die Besucher mehr Zeit im Gebäude verbringen. Dies soll erreicht werden durch die Kopplung an weitere Nutzungen, wie. z.B. die öffentliche Dachterrasse, am Standort soll ein Attraktivitätsgewinn erzeugt werden.

Herr Chavanat weist bzgl. der zukünftigen Konzeption des Karstadt-Warenhauses zudem darauf hin, dass hier eine stärkere Fokussierung auf regionale Produkte und Besonderheiten erfolgen soll. Eine Orientierung an dem Konzept einer „Shopping-Mall“ ist nicht vorgesehen. SIGNA möchte weiterhin an dem Konzept „Warenhaus“ festhalten. SIGNA sieht den Karstadt Hermannplatz als „Nahversorgungsstandort“ (da nach einer vorliegenden Analyse 70 % der Kundschaft aus einem Radius einer 50-minütigen fußläufigen Erreichbarkeit stammten.), der aufgrund dieser Einschränkung keine Konkurrenz für die Karl-Marx-Straße darstelle. Der Einschätzung, dass Karstadt nur ein Nahversorger sein, wird seitens Frau Beccard widersprochen – der Karstadt würde über berlinweit bekannte Fachabteilungen verfügen.

Das aktuelle Karstadt-Angebot soll auch während der Bauarbeiten in Form eines Notangebots erhalten bleiben. Dadurch soll neben der Sicherung der Nahversorgung auch die Weiterbeschäftigung der Mitarbeiter\*innen gewährleistet werden.

#### Nutzung der zusätzlichen Etagen

Die Nutzung der durch den Neubau zusätzlich entstehenden Etagen ist laut SIGNA noch unbestimmt. Herr Chavanat weist darauf hin, dass Marktanalysen u.a. aufgezeigt haben, dass Büroflächen am Hermannplatz stark nachgefragt werden. Darüber hinaus gibt es bzgl. der Flächennutzung z.B. auch viele Anfragen von Kita-Trägern. Die Rentabilität der Flächennutzung muss in jeden Fall gegeben sein.

#### Zukünftige Nutzung der „Hinteren Fläche“

Herr Chavanat berichtet, dass die Nutzung der sogenannten „Hinteren Fläche“ mit einer Größe von 9.000 m<sup>2</sup> gemeinsam mit den Anwohner\*innen im Rahmen eines öffentlichen Ideenwettbewerbs entwickelt werden soll. Bei der Entwicklung des Nutzungskonzepts sollen somit sowohl wirtschaftliche Aspekte als auch der Einbezug der lokalen Bedürfnisse berücksichtigt werden. So wäre z.B. die ausschließliche Nutzung als Parkanlage unwahrscheinlich. Die Idee einer Markthallen-Nutzung wird „aktuell nicht aktiv verfolgt“, man „brauche sie nicht unbedingt, da sie „für den Karstadt nicht unbedingt die beste Option ist“.

#### Zukünftige Nutzung des Fragments an der Hasenheide

Das denkmalgeschützte Fragment von 1929 soll zukünftig gemeinwohlorientiert genutzt werden. Die Mietverträge sollen eine langfristige Mietdauer beinhalten.

#### Denkmalschutz

Ein gemeinsamer Workshop mit SIGNA, der unteren Denkmalschutzbehörde des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg, einem Vertreter des Landesdenkmalamtes und den Architekten von David Chipperfield hat ergeben, dass die unter Denkmalschutz stehende Eckbebauung am Hermannplatz überbaut werden kann, wenn die ebenfalls denkmalgeschützten Bauten an der Hasenheide von 1911 und 1929 im zukünftigen Konzept erhalten bleiben.

#### Aufenthaltsqualität auf dem Hermannplatz

Die Runde weist darauf hin, dass der Hermannplatz in seiner aktuellen Form, u. a. aufgrund der Marktnutzung, auch Qualitäten besitzt, die durch einen umfassenden Neubau des Karstadt-Gebäudes nicht verloren gehen sollten. So zeigen u. a. Studien am Lehrstuhl von Herrn Stollmann an der TU Berlin, dass der Hermannplatz von vielen Anwohner\*innen in seiner jetzigen Form auch zum Aufenthalt genutzt wird. Herr Chavanat weist darauf hin, dass sich aufgrund der Erhöhung des Gebäudes bei einer Rekonstruktion der Türme die Verschattung auf dem Hermannplatz am späten Nachmittag etwas erhöhen würde. Er betont darüber hinaus, dass bereits Abstimmungen mit Herrn Fink, dem Betreiber des Wochenmarkts, stattgefunden haben und SIGNA an einer Verbesserung der städtebaulichen Qualitäten auf dem Hermannplatz interessiert sei. Hierzu zählt u.a. auch die verkehrsplanerische Umgestaltung des Platzes.

### Beteiligungsverfahren

Herr Chavanat betont, dass ein Beteiligungsverfahren nur in Zusammenarbeit mit den Bezirken Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln erfolgen würde. Diesbezüglich sind bisher keine Abstimmungen erfolgt, die den Beginn eines solchen Verfahrens andeuten würden. Von Seiten SIGNA's sei zum aktuellen Zeitpunkt ausschließlich der Erhalt der Karstadt-Nutzung festgelegt. Bezüglich der restlichen Konzeptions- und Entwurfsideen soll das Beteiligungsverfahren ergebnisoffen gestaltet werden. Auf Nachfrage von Herrn Steffens, dass er sich nicht vorstellen könne, dass aufgrund der Rentabilitätsanforderungen von SIGNA bei einem Beteiligungsverfahren alle Wünsche der Nachbarschaft berücksichtigt werden würden, bestätigt Herr Chavanat, dass das „auf keinen Fall“ so sein würde, da das Projekt finanziert werden müsse. Man könne nicht alles lösen. Aber „wenn es eine harmonische Lösung in dieser Frage gebe, würde diese Schritt für Schritt in Zusammenarbeit mit Zivilgesellschaft und Politik erarbeitet. Es gebe viele Möglichkeiten einer Projektentwicklung. Die aktuelle Entwicklung von Karstadt sei aber problematisch. Der konkrete Vorschlag von SIGNA würde jetzt eine besondere Identität und mehr Flächen für Spielräume schaffen, die gebraucht würden und jedenfalls wenn man gar nichts machen würde, wäre die „Situation wie man sie heute kenne“, irgendwann nicht mehr da.

Herr Steffens bedankt sich im Anschluss an die Diskussion bei den Vertreter\*innen von SIGNA für ihre Teilnahme und erhofft sich auch in Zukunft eine fortlaufend enge Abstimmung bzgl. der Projektentwicklung mit der Lenkungsgruppe der [Aktion! Karl-Marx-Straße].

### **TOP 3: Brainstorming Coworking**

Für die nächste Sitzung der Lenkungsgruppe hat Frau Dr. Janet Merkel, wissenschaftliche Mitarbeiterin an der TU Berlin, die Einladung der LG bestätigt und wird einen Vortrag zum Thema „Coworking“ halten. Aus diesem Grund sammelt die Runde folgende Fragen, die Frau Merkel zur Vorbereitung auf die nächste Sitzung im Vorfeld zugesandt werden sollen:

- In welcher Weise unterscheidet sich „Coworking“ von anderen Büronutzungen (Nutzergruppen, Auswirkungen auf das Umfeld)?
- Welche Erfahrungen gibt es mit Miethöhen im Vergleich zu anderen Büronutzungen?
- Verändertes Nutzungsverhalten als Folge der Corona-Einschränkungen?
- Welche Coworking-Modelle gibt es? (u.a. Schreibtischnutzung, Bürogemeinschaften, gewerbliche Vermietung, Ladenlokale vs. großflächige Nutzungen)
- Was war die ursprüngliche Idee hinter dem Konzept „Coworking“? Was ist davon noch erhalten?
- Wer sind die Anbieter von Coworking-Modellen?
- Welche Nutzererfahrungen gibt es (bzgl. Fahrtzeiten, Anfahrtsverhalten, Einzugsgebiet)?
- Welche Anforderungen haben Coworking-Nutzer\*innen an die Nachbarschaft? Kommen sie per Rad, ÖPNV oder Auto zum Arbeitsplatz? Kaufen Sie vor Ort ein? Steigt die Nachfrage an gastronomischen Einrichtungen?
- Gibt es Möglichkeiten, die ursprüngliche Konzeption des Modells „Coworking“ (gemeinschaftliches Arbeiten) beizubehalten bzw. zu fördern?
- Gibt es Modelle, bei denen Wohnen und Arbeiten zusammengedacht werden kann?

- Welche Erfahrungen machen öffentliche Anbieter von Coworking-Modellen? (z.B. WISTA in Adlershof)

Das Citymanagement wird die Fragen an Frau Merkel weiterleiten.

CM

#### **TOP 4: Sonstiges/Termine**

Herr Steffens verkündet, dass die heutige Sitzung der Lenkungsgruppe seine wohl letzte Sitzung als offizielles Mitglied war, da er die Leitung von 48 Stunden Neukölln abgeben und das Kulturnetzwerk Neukölln zu Mitte des nächsten Monats aufgrund einer neuen Arbeitsstelle verlassen wird. Seinen Platz in der LG wird zukünftig voraussichtlich Thorsten Schlenger vom Kulturnetzwerk Neukölln einnehmen.

Herr Fritz berichtet, dass aufgrund von Kranarbeiten in der „Karl-Marx-Straße 101“ die Ganghoferstraße zunächst in dieser Woche und zum Ende des Monats für jeweils vier Tage für den Auto- und Radverkehr vollgesperrt ist.

Frau Steinke berichtet von den Planungen des diesjährigen Berlin Brass Festivals, das aufgrund der Kontaktbeschränkungen als fahrende Musikkühne auf einem umgebauten Bus am 17.06. stattfinden wird. Als Route ist die Karl-Marx-Straße, der Karl-Marx-Platz, der Richardplatz, und die Sonnenallee vorgesehen.

Nächster Termin; 14.07.2020, 19:00 Uhr, Richardstr. 5

17.07.2020

David Fritz

Anhang: Projektskizze SIGNA-Projekt am Hermannplatz