

NEUKÖLLN KARL-MARX-STRASSE JUNG, BUNT UND ERFOLGREICH

A K T I O N !

KARL-MARX-
STRASSE

STANDORTEXPÓSÉ

2. FORTSCHREIBUNG, OKTOBER 2018

1

VISION FÜR DAS BEZIRKSZENTRUM

Übersicht zu den Zielen des städtebaulichen Sanierungsprozesses sowie prägenden Trends und fördernden lokalen Entwicklungen

1.1	Intention	5
1.2	Berlinweite Trends	6
1.3	Handlungsmaxime für das Bezirkszentrum	8
1.4	Anforderungen an Immobilienentwicklungen	10
1.5	Lokale Entwicklungsimpulse	13

2

DER STANDORT IM ÜBERBLICK

Darstellung harter und weicher Standortfaktoren

2.1	Lage und Erreichbarkeit	17
2.2	Bevölkerungsentwicklung und Kundenpotenziale	18
2.3	Wirtschaftliche Kennziffern	20
2.4	Gebietsimage	22

3

NUTZUNGEN IM DETAIL

Erläuterung der Nutzungsvielfalt und Unternehmensbandbreite am Standort und Einblick in konkrete Geschäftskonzepte

3.1	Nutzungsspektrum am Standort	25
3.2	Handel	26
3.3	Gastronomie	29
3.4	Dienstleistungen und Gesundheit	30
3.5	Kultur und Freizeit	31

4

KOOPERATION UND ABSTIMMUNG

Überblick zu Ansprechpartner*innen mit ihren jeweiligen Zuständigkeiten sowie zu Mitwirkungsangeboten

4.1.	Akteure und Angebote	34
4.2	Abstimmung Ihres Projektes	36
4.3.	Ansprechpartner*innen	37

Quellen	38
Impressum	39

VORWORT

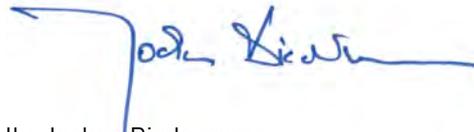
Liebe Leserinnen und Leser,

der Umbau der Karl-Marx-Straße ist oft Thema in Gesprächen mit Neuköllner*innen. Zugegebenermaßen sind diese oft geprägt von Klagen über die Dauerbaustelle und den damit verbundenen Folgen. Gleich danach wird mir gegenüber aber ganz oft davon geschwärmt, was für eine tolle Einkaufsstraße die Karl-Marx-Straße früher gewesen sei. Unser Ziel ist es nicht, die Uhren zurück zu drehen, aber die Karl-Marx-Straße neu zu erfinden. Seit 2008 tun wir genau das unter Beteiligung aller relevanten Akteure im Rahmen der [Aktion! Karl-Marx-Straße] und arbeiten an einer zeitgemäßen Entwicklung, die den neuen wie alten Bedürfnissen der Einwohner*innen im Norden Neuköllns und darüber hinaus gerecht wird. Denn ein Bezirkszentrum funktioniert nur gemeinsam mit allen, die hier leben und arbeiten. Meine und die Aufgabe meiner Abteilung sehe ich deshalb nicht nur in der Planung und Finanzierung der öffentlichen Infrastruktur, sondern auch in der Moderation dieser Entwicklung.

Beim Umbau des öffentlichen Raums konnten viele maßgebliche Projekte bereits abgeschlossen werden, anderes ist noch in Planung. Ein ansprechend gestalteter öffentlicher Raum allein ist aber noch keine Erneuerung der Karl-Marx-Straße. Auf dem Weg zu einem funktionierenden Bezirkszentrum

spielen deshalb private Projektentwicklungen und gewerbliche Vermietungen eine entscheidende Rolle.

Für solche Investitionsentscheidungen und für die erfolgreiche Mitwirkung sind Informationen über den Standort unerlässlich. Ich möchte Sie als Partner dieses Prozesses gerne über wichtige Trends und Rahmenbedingungen, über die Ziele der [Aktion! Karl-Marx-Straße] sowie zu den behördlichen Ansprechpartner*innen und den verschiedenen Beteiligungsangeboten am Gesamtprozess informieren. Gleich, ob Sie sich als Immobilieneigentümer*innen, Projektentwickler*innen oder Gewerbersuchende für die Karl-Marx-Straße interessieren oder sich vielleicht als Anwohner*in in die Entwicklung einbringen möchten – ich hoffe, Ihnen mit dieser Veröffentlichung eine willkommene, hilfreiche und spannende Lektüre überreichen zu können – im Sinne einer weiterhin erfolgreichen, gemeinsamen [Aktion! Karl-Marx-Straße].



Ihr Jochen Biedermann
Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung,
Soziales und Bürgerdienste

Der Neuköllner Bezirksstadtrat Jochen Biedermann neben dem Neuköllner Bezirksbürgermeister Martin Hikel und dem Berliner Staatssekretär für Wohnen Sebastian Scheel (von rechts nach links)





VISION FÜR DAS BEZIRKSZENTRUM

1.1

INTENTION

Die [Aktion! Karl-Marx-Straße] begleitet und gestaltet seit mehr als zehn Jahren den Wandel des Berliner Hauptzentrums und Neuköllner Bezirkszentrums Karl-Marx-Straße. Ein zentraler Baustein der Aktivitäten ist die kooperative Entwicklung des Standorts, die öffentliche und privatwirtschaftliche Interessen berücksichtigt. Die Plattform [Aktion! Karl-Marx-Straße] verbindet dabei die vielen Akteure, die an der Entwicklung des Zentrums interessiert sind.

Vielfältige investive und standortfördernde Maßnahmen wurden bereits durchgeführt und sind auch für die nächsten Jahre geplant. Der Prozess begann 2008 mit der Festlegung als Aktives Zentrum Karl-Marx-Straße. Ziel des Prozesses ist bis heute die funktionale Stärkung des Bezirkszentrums. Er wird unterstützt durch die Sanierungsbeauftragte, das Citymanagement sowie eine Agentur für Öffentlichkeitsarbeit (siehe Kap. 4.1).

Neukölln entwickelt sich weiter. Das vorliegende Standortexposé trägt deshalb wesentliche Daten und Fakten für das Bezirkszentrum zusammen und zeigt Rahmenbedingungen sowie Potenziale für die weitere Entwicklung auf. Investor*innen, Eigentümer*innen, Projektentwickler*innen, potenzielle Nutzer*innen, aber auch bereits ansässige Akteure erhalten einen umfassenden Einblick in die Standortentwicklung. Sie sind herzlich eingeladen, mit den Verantwortlichen und Beauftragten der [Aktion! Karl-Marx-Straße] ins Gespräch zu kommen.

Die Darstellungen im Standortexposé beziehen sich auf das Bezirkszentrum Karl-Marx-Straße. Dieses reicht vom Hermannplatz bis zum Karl-Marx-Platz, inklusive dem Gelände der ehemaligen Kindl-Brauerei. Räumlich lässt es sich allerdings nicht trennscharf abgrenzen. Ein Teil des

Zentrums ist Fördergebiet des Aktiven Zentrums und Sanierungsgebiets Karl-Marx-Straße/Sonnenallee (siehe Abb. 1).

Bis zum Jahr 2026 werden circa 88 Millionen Euro öffentliche Mittel in den Entwicklungsprozess des gesamten Aktiven Zentrums und Sanierungsgebiets Karl-Marx-Straße/Sonnenallee geflossen sein – und damit auch in die Umgestaltung und Stärkung des Bezirkszentrums. Ein hoher Anteil der Fördermittel wird in den Umbau der Karl-Marx-Straße und der umliegenden Straßen sowie in den Ausbau der sozialen Infrastruktur, insbesondere in die Erneuerung und Erweiterung der Schulen, investiert.



1.2

BERLINWEITE TRENDS

Berlin ist eine dynamische Stadt – eine Stadt, die wächst. Die Bevölkerungszahlen steigen stetig. Dies und weitere Trends wirken sich auf die Struktur und das Zusammenleben in der gesamten Stadt aus. Auch in Nord-Neukölln und im Bezirkszentrum Karl-Marx-Straße sind die Auswirkungen deutlich zu bemerken.

BEVÖLKERUNGSZUWACHS

Die Bevölkerung in Deutschland wächst regional unterschiedlich stark. Das Bevölkerungswachstum betrifft besonders Großstädte und deren Umland. Dies gilt entsprechend für den Metropolitanraum Berlin.¹ Hier zeichnet sich vor allem eine konstante Zunahme in den innerstädtischen Stadtteilen ab, zu denen Nord-Neukölln gehört. So ist von 2008 bis 2017 die Bevölkerung auf bezirklicher Ebene um gut acht Prozent gewachsen. Im Ortsteil Neukölln legte sie sogar um zehn Prozent zu.² Ähnliches gilt für das Bezirkszentrum Neukölln. Hier wuchs die Bevölkerung von 2008 bis 2013 um knapp acht Prozent.

Das Bevölkerungswachstum geht unter anderem auf die wachsende Anziehungskraft Berlins als Lebens- und Arbeitsort und auf die EU-Arbeitnehmerfreizügigkeit zurück. Zudem hat die Stadt von 2015 bis 2018 über 80.000 Geflüchtete aufgenommen.³ Damit verbunden war und ist die Aufgabe, die Geflüchteten in Erst- und Folgeunterkünften unterzubringen – so auch in Neukölln.

WOHNEN

Der oben skizzierte Bevölkerungszuwachs hat eine erhöhte Nachfrage an Wohnraum zur Folge. Infolge der mangelnden Wohnraumschaffung steigen die Mieten. Auch das Mietniveau in Neukölln ist in den letzten Jahren angestiegen. Besonders innerhalb des S-Bahn-Rings, das heißt im nördlichen Teil des Bezirks, lagen die Angebotsmieten 2017 bei Neuvermietung im mittleren Preissegment (mittleres Drittel) bereits bei mindestens zehn Euro/m² netto kalt.⁴ Da in Nord-Neukölln größere Flächen für den Wohnungsneubau fehlen, bleibt hier vor allem die Nachverdichtung im Bestand, um zusätzlichen Wohnraum zu schaf-



fen. Vom Bezirksamt Neukölln wurden dafür entsprechende Leitlinien entwickelt.⁵ In vielen Berliner Bezirken, so auch in Neukölln, wurden neue Milieuschutzgebiete nach dem Baugesetzbuch festgelegt, in denen das Ziel verfolgt wird, die ansässige Gebietsbevölkerung vor Verdrängung zu schützen.

Mit den gestiegenen Ausgaben für Wohnen und Energie ist der Anteil der Einzelhandelsausgaben an den privaten Konsumausgaben in den letzten Jahren tendenziell rückläufig.⁶

TOURISMUS

Berlin ist nicht nur als Wohnort beliebt, sondern bietet auch Tourist*innen aus der ganzen Welt Sehenswürdigkeiten und vielfältige Angebote. Nach Angaben des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg sind die Gästeankünfte in Berlin im ersten Quartal des Jahres 2018 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um sechs Prozent auf 2,8 Millionen gestiegen.⁷ Auch in Neukölln stieg die Zahl: Im Jahr 2016 kamen 388.306, im Jahr 2017 bereits 392.775 Gäste nach Neukölln.⁸

WIRTSCHAFT

Berlins Wirtschaft wächst stabil. Neben dem Tourismus zählen die Kreativwirtschaft, die technologie- und produktionsorientierten Dienstleistungen sowie eine innovative Industrie zu den Trägern des Wachstums. Ein Standortvorteil ist unter anderem das wissenschaftliche und kulturelle Angebot. Die hohe Dichte an wissenschaftlichen Einrichtungen und die daraus entstehenden innovations- und technologieorientierten Unternehmen sind Leuchttürme Berlins.⁹

Auch in Neukölln wächst der Bereich der Kreativwirtschaft. Nach Schätzungen des Planungsbüros coopolis gibt es hier circa 1.500 Solo-, Klein- und Kleinstbetriebe in den elf Teilbranchen der Kreativwirtschaft.¹⁰ Die Vernetzung in brancheneigenen und branchenübergreifenden Vereinen, wie dem KNNK Kreativnetz Neukölln e.V., NEMONA Netzwerk für Mode und Nähen und dem Neuköllner Kulturnetzwerk e.V. ist dabei ein wichtiger Erfolgsfaktor. Die Freiberufler*innen und Unternehmen der Kreativwirtschaft siedeln sich häufig in den CoWorking-Spaces in Nord-Neukölln an. Zudem ist eine wachsende Startup-Szene in der digitalen Wirtschaft zu beobachten.

EINZELHANDEL

Nach Berechnungen des Handelsverbands Deutschland e. V. (HDE) wuchs der Umsatz im Einzelhandel 2017 in Deutschland um nominal 4,1 Prozent.¹¹ In Berlin erzielten die Einzelhändler*innen sogar ein Umsatzplus von nominal 7,4 Prozent¹². Mit der guten Umsatzentwicklung ging ein Anstieg in der Beschäftigung einher. So wuchs die Zahl der Beschäftigten im Einzelhandel in Berlin im Jahr 2017 um 3,8 Prozent gegenüber dem Vorjahr.¹²



Für 2018 wird mit einem weiteren Umsatzwachstum für Deutschland von circa zwei Prozent gerechnet. Die Hälfte des Wachstums betrifft dabei den Online-Handel. Während der E-Commerce seine Umsätze gegenüber 2017 um zehn Prozent steigern wird, wird dem stationären Handel nur ein Plus von 1,2 Prozent prognostiziert¹¹.

Vom Online-Wachstum profitieren auch immer mehr stationäre Händler*innen, die die Chancen der Digitalisierung für sich nutzen. Für die ersten sechs Monate 2018 lag die Entwicklung in Berlin mit einem nominalen Umsatzzuwachs von 3,6 Prozent wiederum über der gesamtdeutschen Entwicklung (+2,9 Prozent) und dem Vorjahresniveau (Steigerung um 2,3 Prozent).¹²

Der Online-Handel hatte 2017 einen Umsatzanteil von 9,5 Prozent am gesamten Einzelhandel (Tendenz steigend). Für die verschiedenen Sortimente lassen sich jedoch unterschiedlich hohe Umsatzanteile feststellen, was Auswirkungen auf die Nutzungsmischung in den städtischen Zentren haben wird und schon hat. Während z. B. im Bereich „Schmuck & Uhren“ der Online-Anteil bei nur 1,7 Prozent des Gesamtonlinevolumens lag, betrug dieser in den Bereichen „Fashion & Accessoires“ und „Consumer Electronics & Elektrogeräte“ sowie „Freizeit & Hobby“ bereits ca. 25 Prozent.¹³

Geeignete Strategien zur Profilierung der Geschäftszentren sehen Berater*innen und Kund*innen zugleich in der Erhöhung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität wie in der Nutzungsmischung. Dabei spielen Themen wie Baukultur, d. h. eine hochwertige und ansprechende Gestaltung der Gebäude und öffentlichen Räume, eine zunehmende Rolle.

1.3

HANDLUNGSMAXIME FÜR DAS BEZIRKSZENTRUM

Unter dem Dach der Interessen- und Standortgemeinschaft [Aktion! Karl-Marx-Straße] wirken verschiedene Akteure für die Entwicklung des Bezirkszentrums zusammen. Die Bezirksverwaltung und -politik versteht sich als Partner in diesem Prozess, der die Interessen bündelt. Ziel des Bündnisses ist die authentische Entwicklung des Bezirkszentrums als Berliner Hauptzentrum unter Beibehaltung und Stärkung der bestehenden Vielfalt.

DIE [AKTION! KARL-MARX-STRASSE] ALS IMPULSGEBERIN UND NETZWERKKNOTEN

Seit dem Jahr 2008 werden im Rahmen des Bündnisses [Aktion! Karl-Marx-Straße] vielfältige Maßnahmen zur Entwicklung des Neuköllner Bezirkszentrums durchgeführt. Schwerpunkte bilden der Umbau der Karl-Marx-Straße sowie die Stärkung des Kulturstandorts. In diesem Bündnis gestalten Hauseigentümer*innen, Händler*innen und Gewerbetreibende, Anwohner*innen, Initiativen und Vereine, Künstler*innen und Kulturschaffende, Politik und Verwaltung gemeinsam die Zukunft des Zentrums. Als übergeordnetes Ziel wurde ein Leitbild entwickelt.

„JUNG, BUNT, ERFOLGREICH“ – DAS LEITBILD FÜR DAS BEZIRKSZENTRUM

Die Ziele der [Aktion! Karl-Marx-Straße] wurden im Leitbild "jung, bunt, erfolgreich – Handeln, Begegnen, Erleben – Interessen bündeln! Platz schaffen! Vielfalt stärken!" zusammengefasst.¹⁴

→ INTERESSEN BÜNDELN

Die Karl-Marx-Straße wird sich weiter als ein junges und buntes Hauptzentrum Berlins etablieren. Um ein erfolgreicher Anziehungspunkt für Handel, Dienstleistungen und Kultur zu sein, werden die Interessen der oben genannten Akteure in der Standortgemeinschaft [Aktion! Karl-Marx-Straße] gebündelt und durch das Citymanagement vertreten. In den verschiedenen Beteiligungsformaten (z. B. Treffen der [Aktion! Karl-Marx-Straße], Lenkungsgruppe, Händlerfrühstück, Zentrendialog, siehe Kap. 4.1) ist ein zielgerichteter Dialog zwischen den Handelnden, Entscheider*innen und Anrainer*innen sowie Betroffenen gewünscht.

→ PLATZ SCHAFFEN

Der Stadtraum wird zum Erlebnisraum, den es zu entdecken lohnt. Damit die Karl-Marx-Straße wieder ein bekannter und beliebter Treffpunkt wird, muss die Aufenthaltsqualität verbessert

2008

Festlegung als **Aktives Zentrum Karl-Marx-Straße** und Beschluss des Entwicklungskonzeptes

Formierung der AIKMS als Netzwerk der Standortentwicklung

2009

Eröffnung des **Geschäftshauses KMS 92** (ehem. Hertie)

Gründung der **Lenkungsgruppe** als Beteiligungsgremium und Standortgemeinschaft

2010

Start des **Citymanagements**

2011

Festlegung als **Sanierungsgebiet** (zusammen mit dem Gebietsteil Sonnenallee)



werden. Die Umgestaltung der Karl-Marx-Straße von einem Verkehrs- zu einem attraktiven öffentlichen Stadtraum besitzt Priorität und führt zu einer Stärkung des Fußgänger- und Fahrradverkehrs.

→ VIELFALT STÄRKEN

Die Nutzungsvielfalt von Handel, Gastronomie, Kultur, Dienstleistungen und Wohnen wird gestärkt. Die Karl-Marx-Straße ist ein Ort, an dem viele Kulturen zusammenleben und sich begegnen. Die Vielfalt der Einrichtungen und Nutzungen schafft Urbanität. Die stadtbildprägenden und für die erfolgreiche Entwicklung des Zentrums wichtigen Schlüsselimmobilien, wie die Alte Post, die ehemaligen Kaufhäuser C&A und SinnLeffers (heute Karstadt Schnäppchencenter) und auch das Areal der ehemaligen Kindl-Brauerei, bieten dabei besondere Potenziale (siehe Kap. 1.5).



2014

Einweihung des **Alfred-Scholz-Platzes** als neuer Mittelpunkt des Zentrums

2015

Abschluss des Umbaus der Karl-Marx-Straße **zwischen Jonas- und Uthmannstraße**

2016

Fertigstellung der Nebenstraßen Richard-, Ganghofer- und Neckarstraße

2018

Eröffnung KINDL-Treppe zur Anbindung des Geländes an das Zentrum

Abschluss des Umbaus der Karl-Marx-Straße **zwischen Uthmann- und Briesestraße**

1.4

ANFORDERUNGEN AN IMMOBILIENENTWICKLUNGEN

In Berlin werden Aussagen zur Zentrenstruktur im Flächennutzungsplan und im Stadtentwicklungsplan Zentren (letzte Fassung StEP Zentren 3, Stand 2011)¹⁵ getroffen. Die Intention des StEP Zentren ist es, ein gesamtstädtisches Steuerungsinstrument für die Entwicklung der Berliner Zentren und insbesondere des dortigen Einzelhandels zu schaffen. Der berlinweite Stadtentwicklungsplan ist mit einem bezirklichen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Berlin-Neukölln hinterlegt. Das bezirkliche Zentrenkonzept grenzt die vorhandenen Zentren räumlich voneinander ab. Zur Steuerung der Entwicklung im Hauptzentrum Karl-Marx-Straße/Hermannplatz/Kottbusser Damm sind zwei „Hauptlagen“ als Standorte von zentrenrelevantem, großflächigem Einzelhandel definiert: Der Hermannplatz mit dem Karstadt-Kaufhaus und der Bereich um die Neukölln Arcaden bis zur Saltykowstraße. Das Zentrenkonzept formuliert für die Karl-Marx-Straße die Aufgabe, als Hauptzentrum eine konkurrenzfähige und attraktive Einzelhandelssituation herzustellen, um die zentrenrelevanten Sortimente zur Versorgung bereitzustellen.^{6,15} (vgl. Kap. 3.1)

Im Entwicklungskonzept zur Aufnahme in das Förderprogramm Aktive Zentren 2008 und in den Vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung des Sanierungsgebiets 2010 wurden die ersten Strategien und Rahmenbedingungen zur Entwicklung des Gebietes festgelegt. Stadtentwicklung und -erneuerung ist jedoch ein dynamischer Prozess,

Dialog zur Zentrenentwicklung mit Projektentwicklern und Kulturakteuren



in dem die Ziele und Rahmenbedingungen für öffentliche und private Vorhaben bzw. Investitionen regelmäßig evaluiert, konkretisiert und ggf. angepasst werden müssen. So muss z. B. durch den aktuellen Wachstumstrend in Berlin (vgl. Kap. 1.2) nachverdichtet werden und Wohnfolgeeinrichtungen errichtet bzw. erweitert werden.

Die Sanierungsziele und der Maßnahmenplan des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)¹⁶ für das Sanierungsgebiet wurden 2017 fortgeschrieben. An dem Prozess beteiligt waren auch die im Gebiet ansässigen Grundstückseigentümer*innen, Gewerbetreibenden und Bewohner*innen. Die Begründung zu den Sanierungszielen¹⁷ beschreibt detailliert die Hintergründe, die zur Veränderung der Ziele geführt haben. Mit der Weiterentwicklung wurden unter anderem die Grundsätze für die Entwicklung des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße konkretisiert. Dazu gehören Aussagen zur Zentrenverträglichkeit, angemessener Zentralität, Besucherfrequenz sowie Fassadengestaltung. Hinzu kommen Festlegungen zur Umnutzbarkeit von Wohnraum.

SANIERUNGSZIELE FÜR ZENTRUMSRELEVANTE IMMOBILIEN

Grundlegendes Ziel der Zentrenentwicklung war und ist die Behebung der Funktionsschwäche des Standorts. Dies betrifft vor allem den Versorgungsanspruch, den das Bezirkszentrum als Teil eines Berliner Hauptzentrums hat (vgl. Kap. 3.1). Dabei geht es nicht um die Wiederherstellung historischer Blütezeiten des Einkaufsstandorts, sondern vielmehr um die Neuprofilierung als räumliche und kulturelle Mitte des Bezirks. Der Handel ist dabei eine wichtige Teilnutzung. An diesem Ziel sollen sich alle Immobilienprojektentwicklungen orientieren. Es dient zudem als Beurteilungsgrundlage von Vorhaben nach §144 BauGB (sanierungsrechtliche Genehmigung). Genehmigungen können damit nur für Nutzungen erteilt werden, die maßgebliche Bedeutung für die Funktionsfähigkeit des Zentrums besitzen.

ANGEMESSENE ZENTRALITÄT UND BESUCHERFREQUENZ

Wird das Ziel, das Hauptzentrum mit einer überbezirklichen Versorgungsfunktion zu stabilisieren, heruntergebrochen, bedeutet das unter anderem, dass ein ausreichend großer Anteil der

anzusiedelnden Nutzungen einen überörtlichen Einzugsbereich aufweisen soll. Die derzeitigen Einzugsbereiche der Karl-Marx-Straße innerhalb des Fördergebiets reichen je nach Angebot unterschiedlich weit – von der Nahversorgung über die Versorgung des Stadtgebiets und die Stadtgrenzen hinaus (vgl. Kap. 3.1). Ob für ein Gebäude eine Nutzung höherer oder geringerer Zentralität angemessen und genehmigungsfähig ist, richtet sich nach dessen räumlicher Lage und seiner spezifischen baulichen Eignung. Zentralität bedeutet dabei, einen überörtlichen Bedeutungsüberschuss zu generieren – hinsichtlich Ausstrahlungskraft, Imagewirkung und Einzugsbereich.

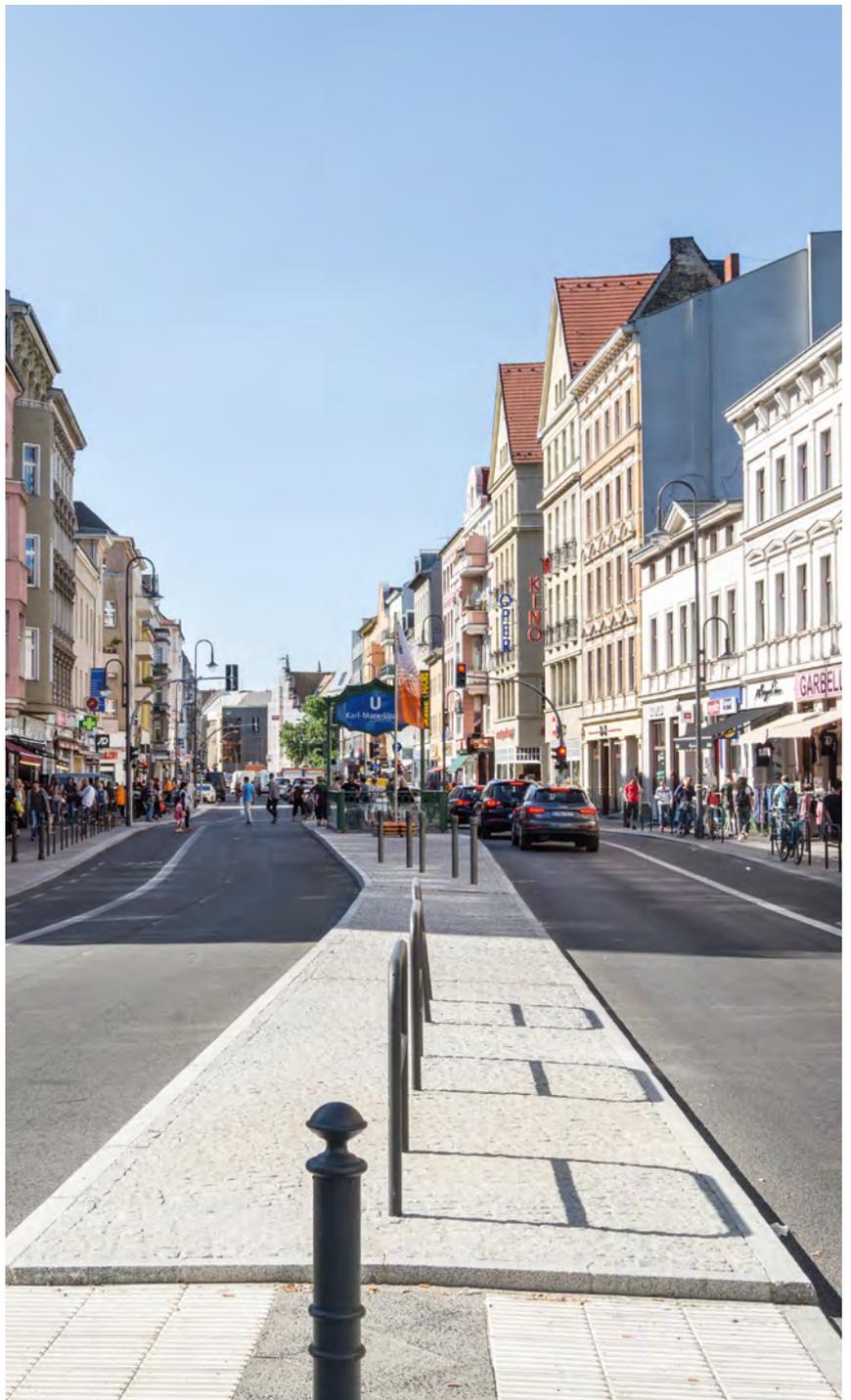
In Bezug auf die Genehmigungsfähigkeit ist neben der Zentralität ein Bewertungskriterium, welche Besucherfrequenz eine Nutzung hervorruft. Zentrentypische Nutzungen leben von einer hohen Besucherfrequenz. In Gebäuden oder Gebäudeteilen, die wesentlich zur Funktion des Zentrums beitragen, sind daher nur frequenzintensive Nutzungen mit den Sanierungszielen vereinbar. Dazu gehören keine Nutzungen, die lediglich von der Adresse oder Erreichbarkeit des Standortes profitieren. Das Neuköllner Stadtentwicklungsamt hat eine Übersicht zu den Frequenzen zentrumsrelevanter Nutzungen bereitgestellt.¹⁸

NUTZUNG ENTSPRECHEND DER LAGE IM SANIERUNGSGEBIET BZW. IM GEBÄUDE

Im Bezirkszentrum Karl-Marx-Straße dominiert im nördlichen Teil des Gebiets bzw. in der 1a-Lage (vgl. Kap. 3.1, Abb. 8) die Handelsfunktion, während im Bereich südlich der Werbellinstraße verstärkt kulturelle Angebote angesiedelt sind. Im Bereich des Kindl-Geländes entsteht ein weiterer kultureller Schwerpunkt, ergänzt durch Dienstleistungen, Kreativwirtschaft und Wohnen – mit Ausnahme des bestehenden Supermarktes aber kein großflächiger Einzelhandel.

Der Handel ist die besucherzahlintensivste und wichtigste zentrentragende Nutzung. Sie ist daher unter Berücksichtigung der Marktlage auf den dafür geeigneten Standorten zu erhalten und weiterzuentwickeln. Darüber hinaus prägen viele Kulturangebote den Neuköllner Standort. Diese Besonderheit soll gegenüber konkurrierenden Zentrenlagen Berlins gestärkt werden. Handel und Kultur stehen somit an erster Stelle der gewünschten zentrentragenden Nutzungen.

In gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern eignen sich grundsätzlich straßenseitig erschlossene Nutzungseinheiten im Untergeschoss, Erdgeschoss und ersten Obergeschoss für die Unterbringung frequenzintensiver, zentrenrelevanter Nutzungen verschiedenster Art. Da sie hier gut wahrgenommen und beworben werden können sowie gut erreichbar sind, sind diese Flächen grundsätzlich für solche Nutzungen vorzusehen (typische Nutzungen: Handel, Gastronomie, Dienst-

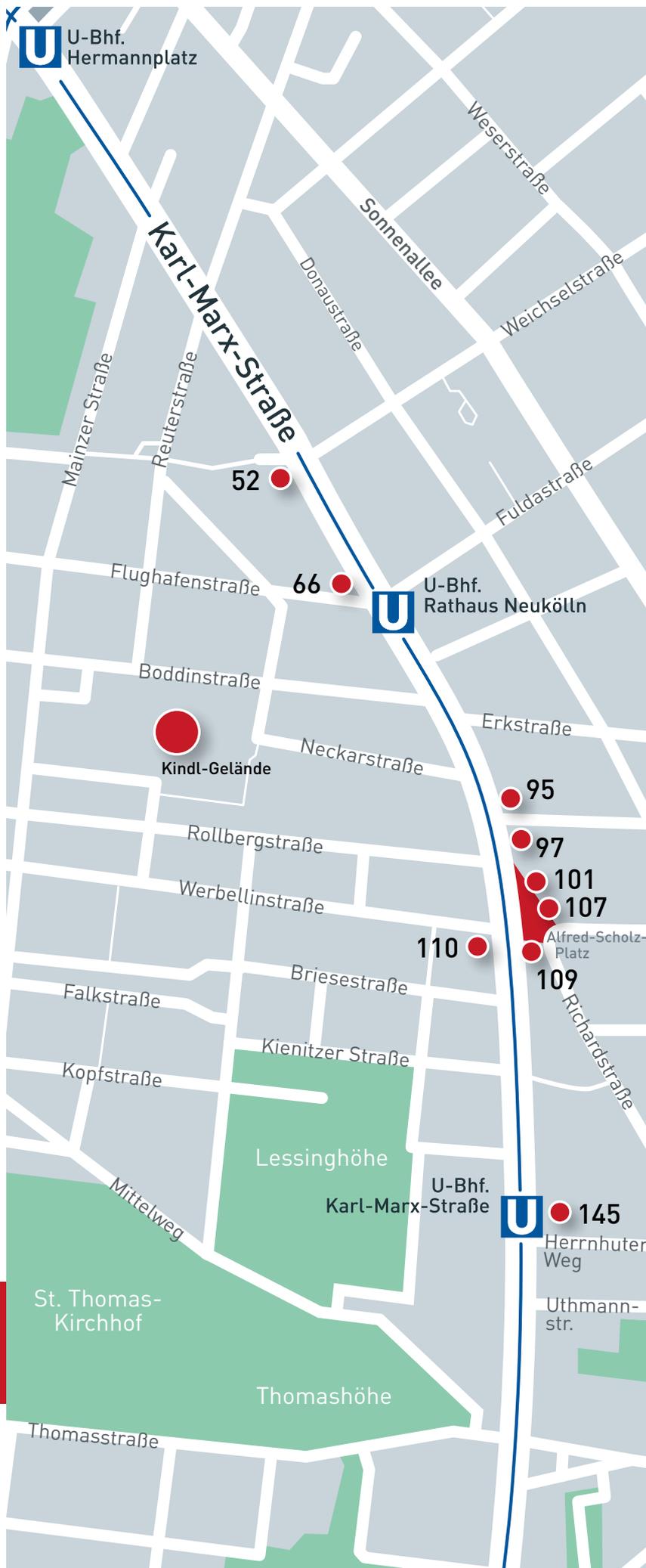


leistungen, Kultur, ggf. auch soziale Infrastruktur]. Dabei sind mögliche Nutzungskonflikte, beispielsweise zwischen lärmintensiven Nutzungen und der störungssensiblen Wohnnutzung zu vermeiden.

Der südliche Bauabschnitt der Karl-Marx-Straße nach Abschluss der Sanierungsarbeiten

FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung der Immobilien prägt gemeinsam mit Straßen und Plätzen das „Gesicht“ des Zentrums und stellt damit ein wichtiges Potenzial für die Verbesserung seiner Funktionsfähigkeit dar. Dementsprechend unterliegt sie der sanierungsrechtlichen Steuerung, vor allem hinsichtlich der baulichen Gestaltung der Schaufersteranlagen, der Außenwerbung sowie der Gestaltung der Rollläden, Markisen und Vordächer. Grundsätze sind im Fassadenleitfaden festgeschrieben¹⁹. Zudem wurde eine Hilfestellung zur Genehmigungserfordernis bei Außenwerbeanlagen erstellt²⁰.



ZENTRUMSRELEVANTE SCHLÜSSELIMMOBILIEN

Bestimmte Immobilien besitzen aufgrund ihrer Größe, baulichen Gestaltung oder ihrer Nutzung eine besondere Bedeutung für das Zentrum oder haben das Potenzial dazu. Diese so genannten Schlüsselimmobilien erfordern eine besondere Aufmerksamkeit. Im Zuge der sanierungsrechtlichen Genehmigung von Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen ist eine enge Steuerung erforderlich.

KARL-MARX-STR. 52

Errichtung eines Familienzentrums geplant

KARL-MARX-STR. 66

Neukölln Arcaden

Erhalt als wichtiger Frequenzbringer

KARL-MARX-STR. 95

Ehemaliges C&A-Kaufhaus

Sicherung als Handels- und Dienstleistungsstandort

KARL-MARX-STR. 97-99 / ANZENGRUBERSTR. 1

Ehemalige Neuköllner Hauptpost (Alte Post)

Zentrenstärkende Neustrukturierung des Baudenkmals

KARL-MARX-STR. 101

Karstadt Schnäppchencenter

(ehemaliges SinnLeffers-Kaufhaus)

Sicherung als Handels- und Dienstleistungsstandort

KARL-MARX-STR. 107

Ehemalige Sparkasse

Entwicklung als Handels- und Dienstleistungsstandort

KARL-MARX-STR. 109, RICHARDSTR. 1

Geschäftshaus

Neustrukturierung der gewerblichen Obergeschosse

KARL-MARX-STR. 110

Ehemaliges H&M

Sicherung als Handelsstandort

KINDL-GELÄNDE

Gelände der ehemaligen Kindl-Brauerei

Neuentwicklung als gemischt genutzte Zentrumserweiterung

KARL-MARX-STR. 145

Potenzial für kulturelle Nutzungen

Entwicklung als kulturell geprägter Standort

Abb. 2: Ausgewählte Immobilien mit besonderer Bedeutung für die Entwicklung des Bezirkszentrums

1.5

LOKALE ENTWICKLUNGSPULSE

Eine Vielzahl öffentlicher und privater Investitionen verändert derzeit das Gesicht des Zentrums und legt die Grundlage für weitere unternehmerische Entscheidungen, wie den Umbau oder die Neuvermietung von Immobilien oder die erstmalige Nutzung erweiterter Gehwegbereiche.

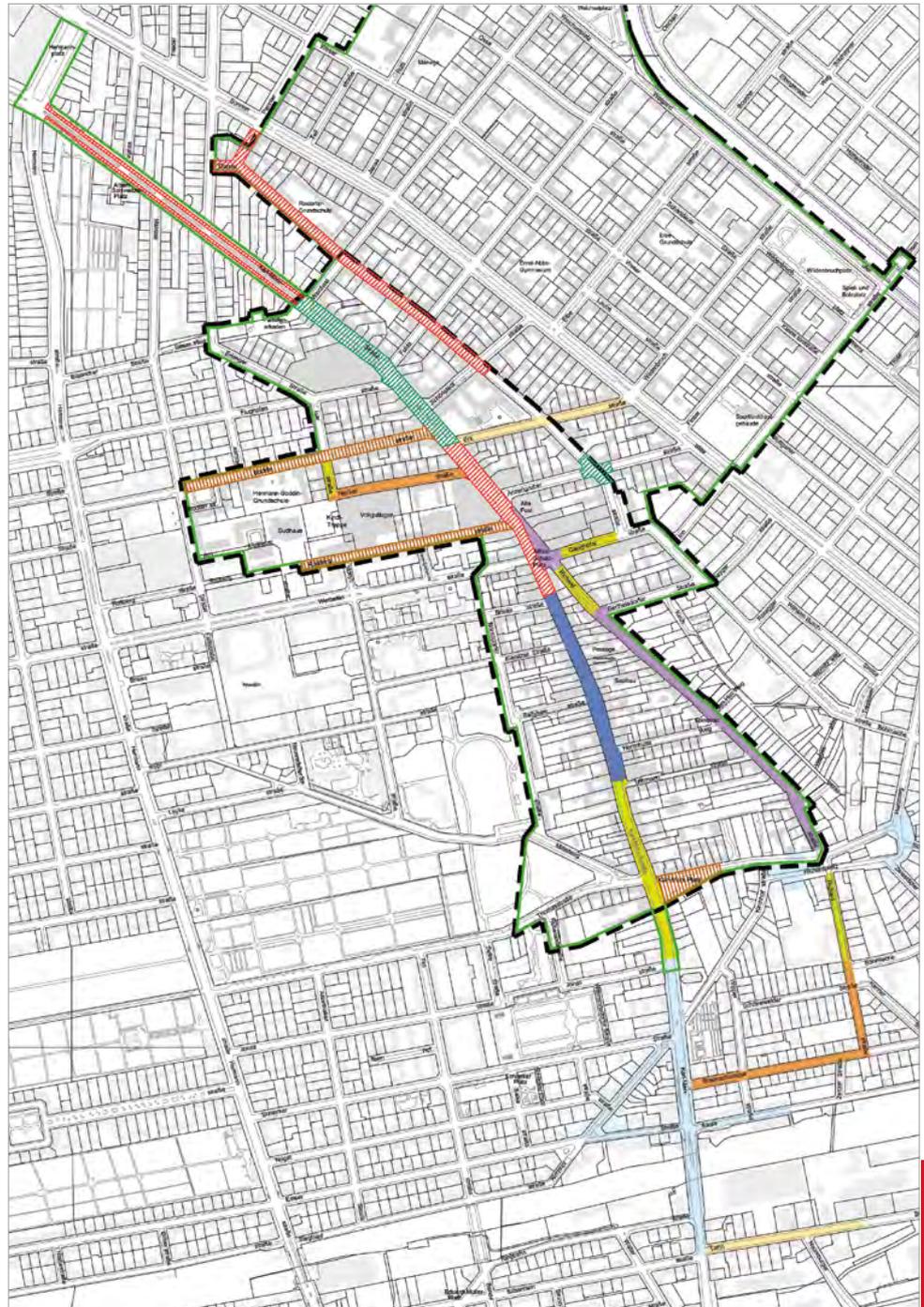
ÖFFENTLICHER RAUM

Ein zentraler Entwicklungsimpuls für private, wirtschaftliche Entwicklungen im Bezirkszentrum ist die Weiterentwicklung und die Erneuerung des öffentlichen Raums. Dazu zählen der Umbau der Karl-Marx-Straße und ihrer Seitenstraßen ebenso wie der Ausbau asphaltierter Radrouten durch Nord-Neukölln. Die Umbaugrundsätze sind dabei

- die Förderung von Fahrrad-, Fußgänger- und ÖPNV-Verkehr,
- die Erhöhung der Sicherheit,
- die Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie
- die Schaffung von Räumen für Warenpräsentationen und Außen-gastronomie.

Die Entwicklung des Geländes der ehemaligen Kindl-Brauerei führt zu einem veränderten Erschließungsbedarf. Mit dem Umbau der Neckar- und Isarstraße parallel zum Bau der Kindl-Treppe ist bereits eine wichtige Maßnahme umgesetzt worden.

Die Baumaßnahmen im Bezirkszentrum führen zu Einschränkungen für bestehende Nutzungen sowie die geplanten Projektentwicklungen und erfordern einen erhöhten Abstimmungsaufwand. Nach ihrem Abschluss führen sie aber zu einer wirtschaftlichen Profilierung des Zentrums.



Fertigstellung

- bis 2012
- 2013
- 2014
- 2015
- 2016
- 2018

Planung

- 2018-2019
- 2020-2021
- nach 2021

Städtebaufördergebiet
„Aktive Zentren“

Sanierungsgebiet
Karl-Marx-Straße/
Sonnenallee

Kartengrundlage:
ALK Geoportal Berlin
Darstellung: BSG mbH



Abb. 3: Unterschiedliche Bau-
phasen im Entwicklungsgebiet
Stand: 25.9.2018

ALFRED-SCHOLZ-PLATZ

Das Herzstück der Umgestaltung des Neuköllner Zentrums ist der Alfred-Scholz-Platz, dessen Umbau 2014 abgeschlossen wurde. Die Umgestaltung hat zu einer Erhöhung der Aufenthalts- bzw. Schaffung von Begegnungsqualität geführt. Der Platz wirkte vorher wie ein verbreiteter Gehweg. Seine heutige Gestalt hat der Platz durch einen städtebaulichen Wettbewerb und mit Beteiligung der Neuköllner*innen erhalten. Mit der „Rixbox“ wurde nicht nur ein neues gastronomisches Angebot geschaffen, vielmehr werden von diesem Ort aus nun auch Veranstaltungen und Feste initiiert und unterstützt. Mittlerweile hat sich der Alfred-Scholz-Platz als beliebter Treffpunkt und Veranstaltungsort im Zentrum der Karl-Marx-Straße etabliert. Zudem kommt dem Platz – und den sich entwickelnden Immobilien im Umfeld – als Magnet und Gegenstück zu den Neukölln Arcaden eine wichtige Bedeutung zu. So wird insgesamt die Hauptgeschäftslage gestärkt.

SCHLÜSSELIMMOBILIEN

Zu den Potenzialen zur Profilierung des Bezirkszentrums gehören unter anderem die Projektentwicklungen in den Schlüsselimmobilien Alte Post, ehemaliges Kaufhaus C&A, Karstadt Schnäppchencenter (zukünftig „101 Neukölln“) sowie auf dem Gelände der ehemaligen Kindl-Brauerei (Kindl-Gelände). Diese Gebäude und Flächen prägen nicht nur wichtige Lagen, sondern versprechen aufgrund ihrer Größe zukünftig erhebliche Ausstrahlungseffekte – hinsichtlich Nutzungsprofilierung, Kundengewinnung und Kaufkraft-

bindung. Alle diese Immobilien sollen zukünftig möglichst im Untergeschoss, Erdgeschoss und ersten Obergeschoss hochfrequente Handels- oder Dienstleistungsnutzungen aufweisen. In anderen Teilbereichen der Gebäude sind auch andere Nutzungen, wie moderne und außergewöhnliche Büroflächen für CoWorking, Startups und andere Unternehmen möglich.

Dies lässt einen Trend zur Umnutzung vor allem von reinen Handelsimmobilien erkennen. Den Anfang in der Neuausrichtung bestehender Immobilien machte 2008 der Umbau des ehemaligen Hertie-Kaufhauses. Es entstand ein Geschäftshaus mit mehreren Filialisten, Fitnessstudios sowie einem Self Storage-Anbieter. Im Jahr 2013 eröffnete der Klunkerkranich mit einer Mischung aus Bar, Restaurant, Club, Veranstaltungssaal und Urban Gardening auf dem obersten Parkdeck der Neukölln Arcaden. Wurden hier anfangs 2.000 m² vor allem für das Neuköllner Publikum bespielt, sind es heute mehr als 3.000 m² mit verschiedenen Indoor-Möglichkeiten, die zu einem berlinweiten und internationalen Anlaufpunkt geworden sind.

Der Trend setzt sich beim Projekt „101 Neukölln“ fort, bei dem das Parkhaus unter Beibehaltung der alten Grundstruktur zu Büroräumen umfunktioniert werden soll. Eine große Rolle bei der Umnutzung der Immobilien soll die Einrichtung zeitgemäßer CoWorking-Spaces spielen, die sowohl Freelancern und Startups als auch etablierten Unternehmen neue Arbeitsformen bieten.

Umnutzung des
Parkdecks der Neukölln
Arcaden zum
Kulturdachgarten
Klunkerkranich



AKTUELLE PROJEKTENTWICKLUNGEN

GEBÄUDE	ADRESSE	BRUTTOGESCHOSS-FLÄCHE	GEPLANTE NUTZUNGEN
ALTE POST	Karl-Marx-Straße 97	ca. 9.000 m ² (nur Altbau)	CoWorking-Spaces von Regus (Hauptmieter), Gastronomie und Handel
KARSTADT SCHNÄPPCHENCENTER	Karl-Marx-Straße 101	ca. 31.000 m ² (entsprechend der Planung)	Projekt 101 Neukölln: Einzelhandel, Gastronomie, Fitness, Büronutzung
EHEMALIGES KAUFHAUS C&A	Karl-Marx-Straße 95	Neubau angedacht (BGF noch nicht bekannt)	Geschäfts- und Bürohaus
WOHNHAUS	Karl-Marx-Straße 145	ca. 1.800 m ²	Deutsches Chorzentrum, Musikverlag, Kita
KINDL-GELÄNDE mit KINDL – Zentrum für zeitgenössische Kunst, Geschosswohnungsbau, Kartbahn, Supermarkt und Schwuz	Werbellinstraße, Rollbergstraße, Am Sudhaus	ca. 54.000 m ²	CRCLR - Zentrum für zirkuläres Wirtschaften, Alltag - Projekt für temporäre Wohnformen, Eine-Welt-Zentrum als entwicklungspolitisches Zentrum, weitere kulturelle, soziale und gemein- wohlorientierte Nutzungen geplant

In der Karl-Marx-Straße 145 wird der Deutsche Chorverband seinen neuen Hauptsitz finden. In das dort entstehende Chorzentrum sollen neben dem Deutschen und Berliner Chorverband auch ein Musikverlag sowie eine musikbetonte Kita einziehen und damit einen neuen Kulturort im Bezirkszentrum bilden.

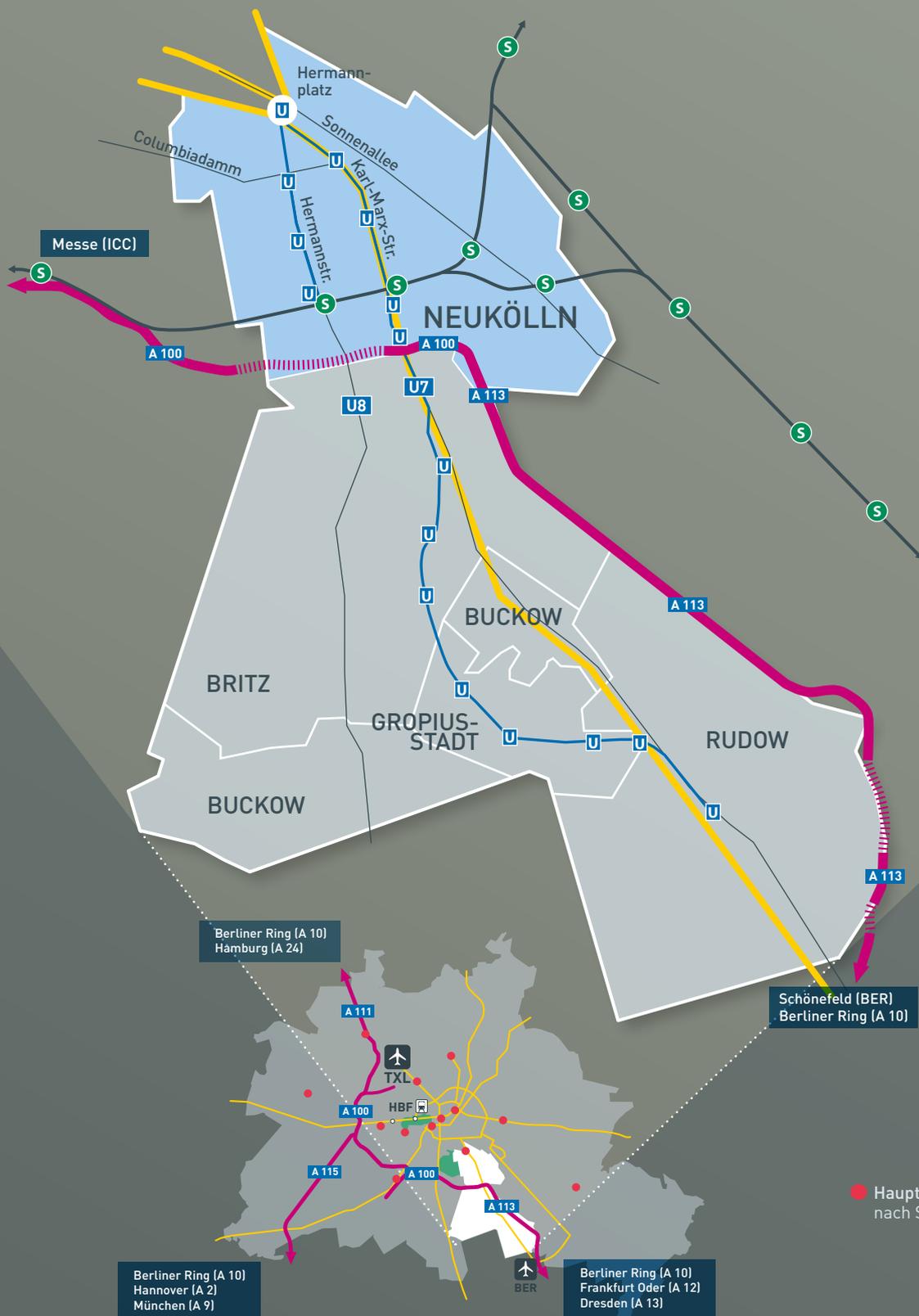
Auf dem Gelände der ehemaligen Kindl-Brauerei entstand in den letzten Jahren sukzessive ein neues Quartier zum Wohnen und Arbeiten sowie für Kunst und Kultur. Überregionale Ausstrahlung besitzen das KINDL – Zentrum für zeitgenössische Kunst sowie der Nachtclub Schwuz. Ein Großteil der Flächen wurden in Erbbaupacht von der Terra Libra Immobilien GmbH (Tochter der Edith Maryon Stiftung) an Nutzer*innen vergeben, die sozialverträgliche und gemeinwohlorientierte Nutzungen entwickeln. Dazu gehören mit dem CRCLR-Haus das erste Zentrum für zirkuläres Wirtschaften in Berlin, das Eine-Welt-Zentrum als entwicklungspolitische Schaltstelle sowie das Projekt Alltag, in dem neue, vor allem temporäre Wohnformen und Sozialangebote miteinander verknüpft werden. Gegenwärtig entwickelt die Stiftung Konzepte, um die unbelichteten Flächen (unter anderem den ehemaligen Brauereikeller), die einen Großteil der Flächenpotenziale ausmachen, zu erschließen und langfristigen Nutzungen zuzuführen. Hier werden in den nächsten Jahren weitere spannende Nutzungen erwartet.



Fassadensimulation „101 Neukölln“, Entwurf 2016

„Ich war und bin von der positiven Entwicklung in Nord-Neukölln überzeugt. Die Dynamik ist zu spüren. Ich mag die Vielschichtigkeit der Menschen, die hier leben oder arbeiten.“

Hossein Eggebrecht
Betreiber der Rixbox auf dem Alfred-Scholz-Platz



2

DER STANDORT IM ÜBERBLICK

2.1

LAGE UND ERREICHBARKEIT

Der Bezirk Neukölln liegt im Südosten Berlins. Im Westen grenzt er an den Bezirk Tempelhof-Schöneberg, im Norden an Friedrichshain-Kreuzberg und im Osten an Treptow-Köpenick. Der Bezirk ist unterteilt in fünf Ortsteile: Neukölln, Britz, Buckow, Gropiusstadt und Rudow. Das Gebiet rund um die Karl-Marx-Straße befindet sich im Norden des Bezirks im gleichnamigen Ortsteil Neukölln.

Hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist die Karl-Marx-Straße sehr gut an das U- und S-Bahnnetz angeschlossen. Im südlichen Bereich der Straße liegt der Bahnhof Neukölln, der Anschluss an den S-Bahn-Ring mit fünf S-Bahnlinien sowie an die U-Bahnlinie 7 (U7) bietet. Die U7 führt durch das Gebiet und bietet über weiterführende Schnellbuslinien zudem eine Anbindung Neuköllns an den zukünftigen Flughafen BER. Die Buslinien 104 und 161 verbinden das Zentrum mit den Nachbarbezirken. Der Hermannplatz am nördlichen Ende der Karl-Marx-Straße bildet einen zentralen Knotenpunkt im öffentlichen Personennahverkehr. Mit seinen Umsteige-

möglichkeiten zu den U-Bahnlinien 7 und 8 sowie weiteren Buslinien gehört er zu den geschäftigsten Plätzen Berlins.

Um dem steigenden Radverkehrsaufkommen Rechnung zu tragen, werden der bereits schon bestehende straßenbegleitende Radverkehrsstreifen auf der Karl-Marx-Straße bis zum Hermannplatz verlängert, die Fahrradrouten zum Zentrum ausgebaut sowie die Stellplatzsituation verbessert.

Die Karl-Marx-Straße selbst beginnt am Hermannplatz und führt den Verkehr zur Anschlussstelle der Bundesautobahn 100. Zudem stellt die Karl-Marx-Straße zukünftig die Verbindung vom Hauptstadtflughafen Willy Brandt (BER) zur Mitte Berlins dar. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) wird durchgängig auf einer Spur geführt. In den Seitenstreifen gibt es zeitlich begrenzte Lieferzonen. Neben kostenfreien Parkmöglichkeiten in den Seitenstraßen stehen für Besucher*innen im direkten Umfeld der Karl-Marx-Straße derzeit drei Parkhäuser zur Verfügung.

Das Bezirkszentrum Neuköllns ist mit allen Verkehrsmitteln hervorragend angebunden.



Abb. 4: Lage, Anbindung und Erreichbarkeit



2.2

BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND KUNDENPOTENZIALE

Im Bezirk Neukölln wohnten Ende 2017 knapp 329.000 Personen.²¹ Im Ortsteil Neukölln, dessen Zentrum die Karl-Marx-Straße bildet, waren Ende 2017 circa 166.500 Einwohner*innen melderechtlich registriert. Dies entspricht über 51 Prozent aller Einwohner*innen des Bezirks Neukölln und 4,5 Prozent der gesamten Berliner Bevölkerung.²

Im Ortsteil Neukölln wächst nicht nur die Bevölkerung, er entwickelt sich auch zu einem jungen und dynamischen Quartier. Besonders der Anteil der Bevölkerung im Alter zwischen 25–35 Jahren ist im Ortsteil Neukölln mit 26,3 Prozent (Stand: 2017)² vergleichsweise hoch.

Auch die Studie zur Wohn- und Infrastrukturentwicklung (WIU) im Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee belegt, dass seit einiger Zeit ein verstärkter Zuzug junger Erwachsener aus dem übrigen Deutschland und dem EU-Ausland zu beobachten ist, die sich zumeist in der Berufsausbildung bzw. im Studium befinden.²² Das Wachstum in dieser Bevölkerungsgruppe ist maßgeblich für das Bevölkerungswachstum im Gebiet verantwortlich.

Der Ortsteil Neukölln ist allerdings nicht nur ein junges, sondern auch buntes Quartier. Die dyna-

mische Vielfalt an Herkunft, Zugehörigkeiten und Lebensentwürfen ist einerseits ein zentrales Merkmal des Ortsteils, andererseits kann es eine Ressource für eine prosperierende künftige Entwicklung sein. Menschen aus verschiedenen Nationen und Kulturen wohnen, arbeiten und leben zusammen in Neukölln: Insgesamt ist der Ausländeranteil im Bezirk Neukölln mit circa 25 Prozent und vor allem im Ortsteil Neukölln mit circa 35 Prozent im Vergleich zur Gesamtstadt (circa 19 Prozent) relativ hoch. Betrachtet man den Anteil der Bevölkerung mit Migrationshintergrund und ausländischer Staatsbürgerschaft, liegt dieser für den Ortsteil Neukölln bei ca. 55 Prozent.⁸

Im Ortsteil Neukölln kommen circa 40 Prozent aller Ausländer*innen aus der EU, circa 23 Prozent aus der Türkei und circa 13 Prozent aus den arabischen Staaten. Auch rund um die Karl-Marx-Straße beleben mittlerweile viele junge Menschen den Kiez und prägen zusammen mit der migrantischen Bevölkerung das Bild des jungen und bunten Viertels.

Das Bezirkszentrum Karl-Marx-Straße ist allerdings nicht nur ein gefragter Wohnstandort, sondern auch zunehmend als Arbeitsstandort interessant. Neben den erwähnten Arbeitsorten der





ausgeprägten Kreativ- und Startup-Szene sind unter anderem das Amtsgericht, das Rathaus Neukölln, die Stadt und Land Wohnbauten-Gesellschaft mbH sowie die zahlreichen Geschäfte

im Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomiebereich wichtige Arbeitgeber. Die dort beschäftigten Mitarbeiter*innen generieren weitere, lokale Konsumpotenziale.



2.3

WIRTSCHAFTLICHE KENNZIFFERN

EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT

Die Kaufkraft umschreibt den Betrag, der pro Haushalt vom Einkommen verbleibt, nachdem alle regelmäßigen Zahlungen, wie zum Beispiel die Miete, abgeleistet wurden. Im Bezirk Neukölln lag die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer im Jahr 2015 bei 93,2 (in Nord-Neukölln, Ortsteil Neukölln, bei 87,6)⁶ und damit unter dem bundesweiten Durchschnitt von 100. Sie lag auch unter der Berliner Kaufkraftkennziffer von 95,8. Der Bezirk Neukölln verfügt, abgeleitet aus der Einwohnerzahl und dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveau, über ein Kaufkraftpotenzial von 1.661 Millionen Euro pro Jahr.⁶

Die Attraktivität bzw. Anziehungskraft eines Einkaufsstandorts kann mit Hilfe der einzelhandelsrelevanten Zentralitätskennziffer angegeben werden. Sie wird ermittelt aus dem Verhältnis zwischen dem Umsatz der ansässigen Betriebe und der im Gebiet vorhandenen Kaufkraft. Liegt die Zentralitätskennziffer bei 1, ist der Umsatz der Einzelhändler*innen identisch mit der lokal vorhandenen Kaufkraft. Liegt sie über 1, fließt Kaufkraft von außerhalb des Gebietes zu. Der Ortsteil Neukölln weist eine Zentralitätskennziffer von 1,05 (Berlin 1,06) auf, was die überregionale Relevanz des Ortsteils als Einkaufsstandort widerspiegelt. Entsprechend lassen sich insbesondere für zentrenrelevante Warengruppen wie Haushaltswaren und Bekleidung hohe Zentralitätskennziffern ausmachen.⁶

EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT IM STÄDTISCHEN UND REGIONALEN VERGLEICH

TEILRAUM	EINWOHNER**	EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT IN MIO. EURO*	EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFTKENNZIFFER*
BERLIN	3.562.166	17.945	95,8
BEZIRK NEUKÖLLN	325.716	1.661	93,2
Angrenzende Bezirke/Umlandgemeinde			
BEZIRK FRIEDRICHSHAIN-KREUZBERG	335.767	1.292	86,1
BEZIRK TEMPELHOF-SCHÖNEBERG	249.440	1.798	97,4
BEZIRK TREPTOW-KÖPENICK	249.440	1.371	99,9
GEMEINDE SCHÖNEFELD	13.760*	77	100,7

* Grundlage IFH Retail Consultants, Köln, 2014; eigene Berechnungen Junker+Krusse für das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Berlin-Neukölln

** Melderechtlich registrierte Einwohnerinnen und Einwohner am Ort der Hauptwohnung am 31.12.2014 aus dem Datenpool, Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, gerundete Werte



PASSANTENFREQUENZ DER KARL-MARX-STRASSE

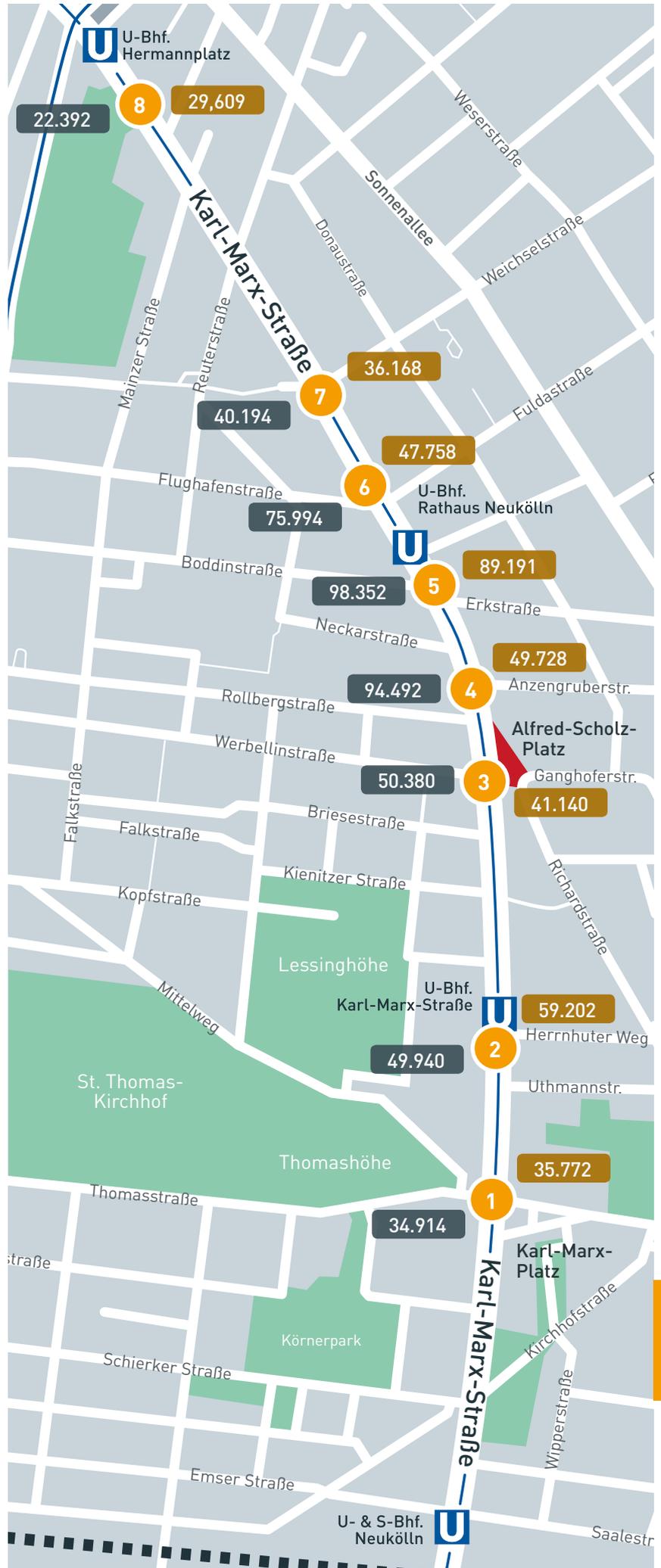
Im Rahmen einer Kundenbefragung und Imageanalyse wurde auch die Passantenfrequenz auf der Karl-Marx-Straße gemessen. Die höchste Passantendichte wurde mit rund 190.000 Besucher*innen in sechs Tagen, entsprechend durchschnittlich 32.000 Besucher*innen täglich, am U-Bahnhof Rathaus Neukölln festgestellt. An zweiter Stelle liegt der Zählstandort auf Höhe des ehemaligen C&A, gefolgt vom Eingang der Neukölln Arcaden und dem U-Bahnhof Karl-Marx-Straße. Die Passantenfrequenz ist auf der Westseite der Karl-Marx-Straße um 20 Prozent höher als auf der Ostseite. Der tägliche Höchststand liegt zwischen 13 und 14 Uhr.²³

Bezüglich der Frequenzzahlen ist zu beachten, dass die Messung im Zeitraum des Umbaus der Karl-Marx-Straße zwischen Uthmann- und Briesestraße stattgefunden hat.

← Abb. 5: Einzelhandelrelevante Kaufkraft⁶

Westseite
 Ostseite

→ Abb. 6: Zählstandorte und ermittelte Passantenfrequenzen (Zähl- bzw. Berechnungszeitraum Montag bis Samstag von 9.00 bis 20.00 Uhr)²³



2.4

GEBIETSIMAGE

Die in Kapitel 1 skizzierte Wandlung Neuköllns durch die Ansiedlung von Kreativwirtschaft und international agierenden Startups ist zum Teil auch im Bezirkszentrum angekommen. Mit der Eröffnung des Kulturdachgartens Klunkerkranich auf dem Parkdeck der Neukölln Arcaden hat sich ein Anziehungspunkt für ein buntes und internationales Publikum gebildet. Auf dem Gelände der ehemaligen KINDL Brauerei wird durch Ansiedlungen des KINDL – Zentrums für zeitgenössische Kunst, des Eine-Welt-Zentrums als entwicklungs-politischer Hot Spot oder des Circular Economy House ein „neues“ Neukölln geprägt. Zudem hat die Wohneigentumsbildung im Gebiet zugenommen.

Aber es gibt auch das etablierte Neukölln. Die traditionsreichen Kulturinstitutionen, wie die Neuköllner Oper, das Kunstfestival 48 Stunden Neukölln oder der Saalbau Neukölln, die schon seit vielen Jahren den Bezirk bereichern und schon vor Ort waren, als dieser noch nicht von der New York Times und den verschiedenen Reiseführern

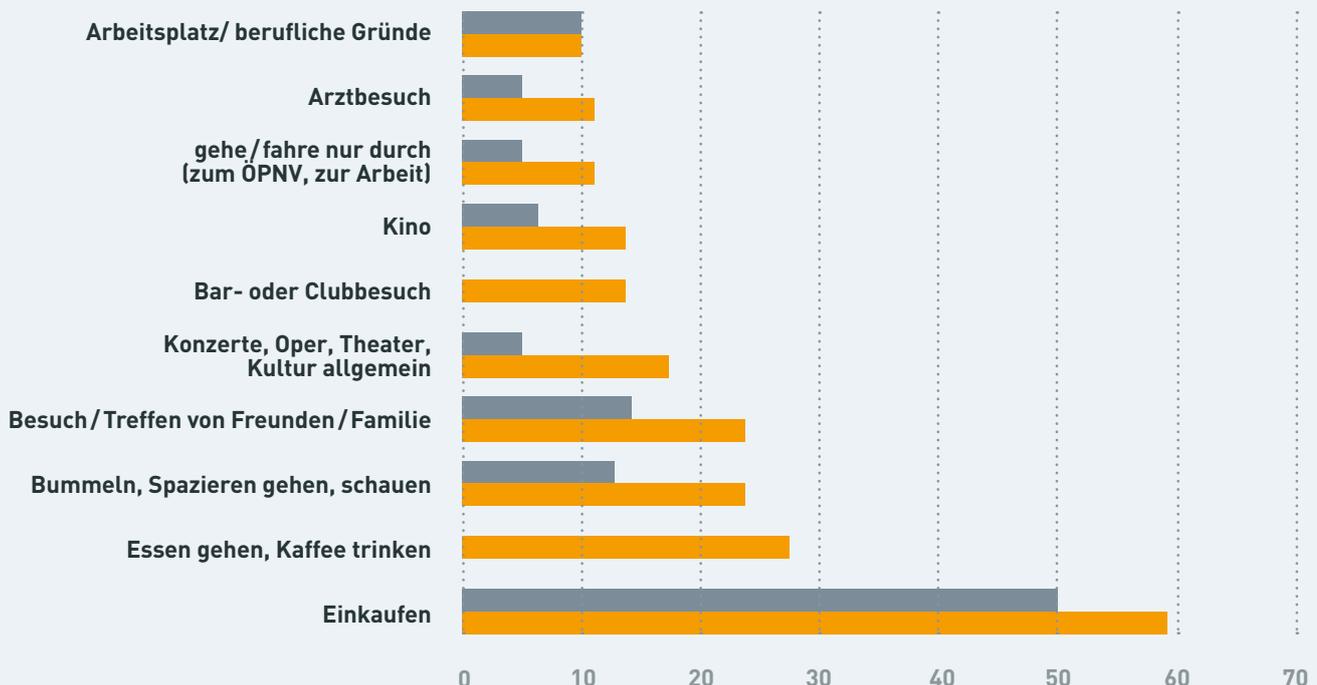
als hipper und aufsteigender Ort gefeiert wurde. Zu diesem Neukölln gehören aber auch die vielen migrantisch geprägten Geschäfte vor allem in den Nebenlagen der Karl-Marx-Straße zur Versorgung der unterschiedlichen Bevölkerungsschichten und die nach wie vor hohe Anzahl von Transferleistungsempfänger*innen im Gebiet. Gerade die Mischung aus alt und neu ist spannend für den Bezirk und erfordert eine behutsame Entwicklung, auch seitens der Bezirkspolitik und -verwaltung.

Bei den Anwohner*innen und Menschen mit Migrationshintergrund fällt die Bewertung des Bezirkszentrums zum Teil abweichend zum grundsätzlichen Trend aus: Diese Anwohner*innen fühlen sich am Standort grundsätzlich sicherer als Besucher*innen aus anderen Ortsteilen Neuköllns oder darüber hinaus. Menschen mit Migrationshintergrund bewerten die Gegend rund um die Karl-Marx-Straße auch grundlegend besser. Dieses trifft auch auf die jüngeren Besucher*innen zu. Insbesondere die Altersgruppe der unter 30-jährigen bewertet die Geschäftsstraße

Abb. 7: Anlässe für den Besuch der Karl-Marx-Straße (Angaben in Prozent, Mehrfachnennungen möglich)²³

ANLÄSSE FÜR DEN BESUCH DER KARL-MARX-STRASSE

2011 ■
2017 ■





deutlich positiver als die älteren Besucher*innen, vor allem die Befragten ab 50 Jahren. Neben dem positiven Image hat die Kundenbefragung und Imageanalyse auch Kritikpunkte und Herausforderungen hervorgebracht. Den größten Schwachpunkt stellt die langanhaltende Baustelle entlang der Karl-Marx-Straße dar. Aber auch das hohe Verkehrsaufkommen und die mangelnde Sauberkeit werden kritisiert, wobei nur noch acht

Prozent der Besucher*innen eine fehlende Sauberkeit bemängeln (2011: 25 Prozent).²³ Hier trägt möglicherweise die Strategie des Bezirks erste Früchte, die Sauberkeit mit der Kampagne „Schön wie wir – für ein lebenswertes Neukölln“ unter Beteiligung der Bewohnerschaft zu verbessern und das Bewusstsein für das Thema Nachhaltigkeit zu stärken.



„Neukölln befindet sich inmitten einer chancenreichen Aufbruchsstimmung. Kleine Produktionsstätten, Theaterwerkstätten, Ateliers, Hipsterläden und diverse Co-Working-Büros sind in Neukölln inzwischen genauso zuhause wie alteingesessene Eckkneipen, Trödeläden und traditionelle Kulturorte.“²⁴

Martin Hikel
Bezirksbürgermeister

Kottbusser Damm
Kleinteiliges Angebot

**Hermannplatz/
Hasenheide**
Hauptlage mit groß-
flächigen Anbietern

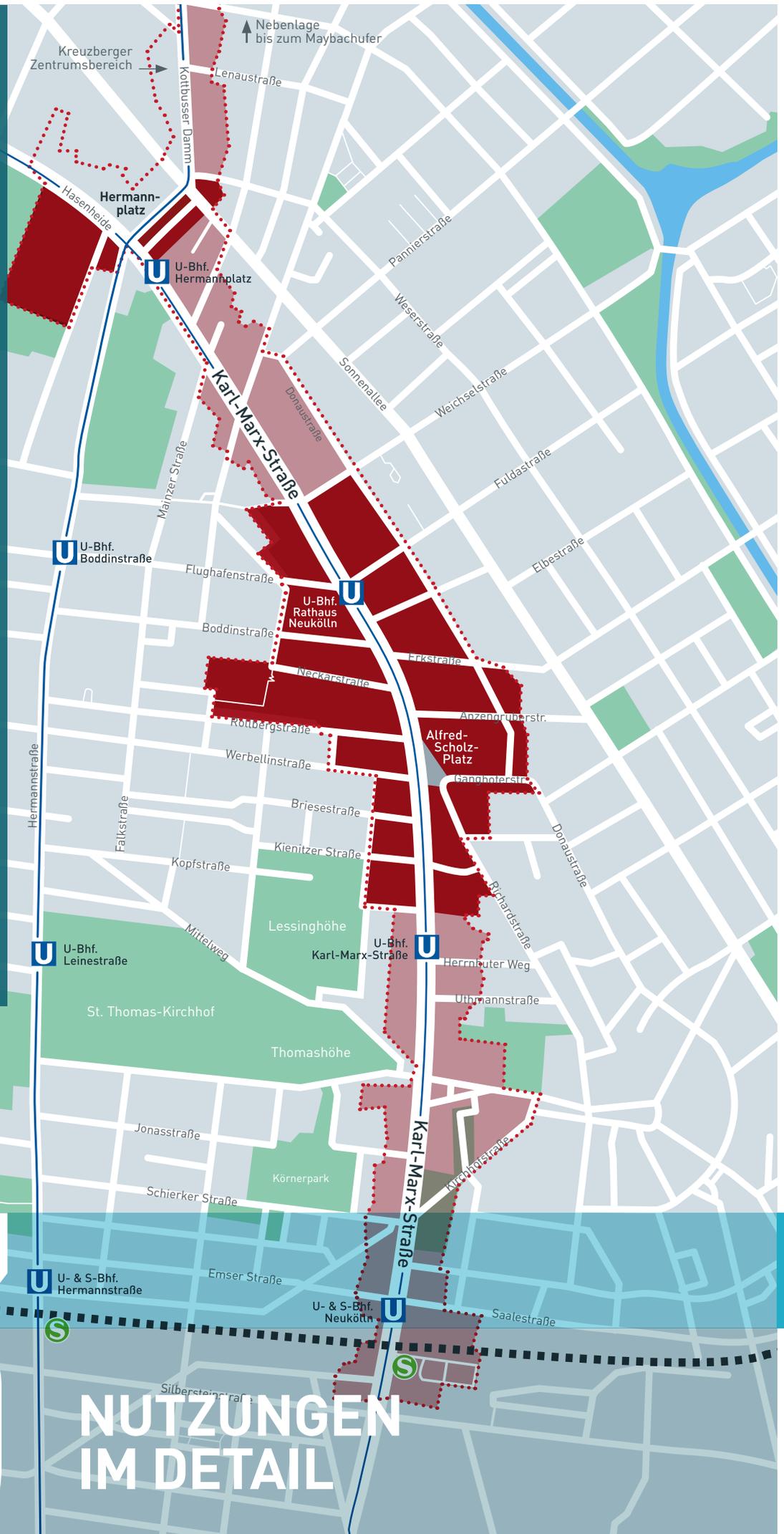
**Nördliche
Karl-Marx-Straße**
Nebenlage mit klein-
teilig, häufig ethnisch
geprägten Geschäften

**Zentrum
Karl-Marx-Straße**
Hauptlage mit hohem
Filibialisierungsgrad,
Konzentration von
Verwaltungs- und
Kulturnutzungen

**Südliche
Karl-Marx-Straße**
Nebenlage mit klein-
teilig, häufig ethnisch
geprägten Geschäften,
Konzentration Gastro-
nomie

 Hauptlage
 Nebenlage

Abb. 8: Haupt- und
Nebenlagen im Haupt-
zentrum Karl-Marx-
Straße/Hermannplatz/
Kottbusser Damm



**NUTZUNGEN
IM DETAIL**

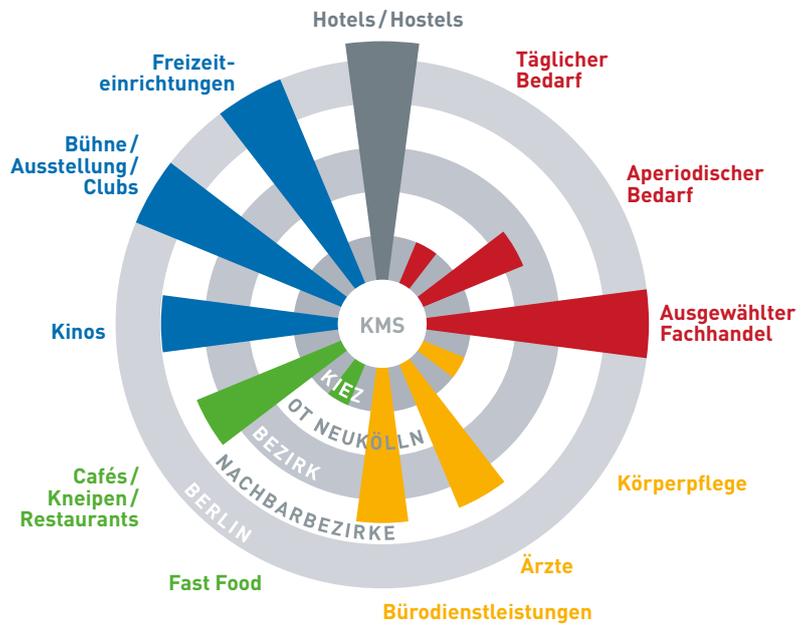
3.1

NUTZUNGS-SPEKTRUM AM STANDORT

Die Karl-Marx-Straße ist Teil des als Hauptzentrum definierten Bereichs „Karl-Marx-Straße/ Hermannplatz/ Kottbusser Damm“. Ein Hauptzentrum weist entsprechend des Stadtentwicklungsplans Zentren 3 in der Regel unter anderem folgende Versorgungsfunktionen mit überregionaler Bedeutung auf – so auch das Bezirkszentrum Karl-Marx-Straße:

- Öffentliche Einrichtungen,
- kulturelle Angebote,
- Dienstleistungs- und Gastronomieangebote,
- ein vollständiger, zentrenrelevanter Branchenmix sowie
- Nahversorgung (differenzierte Betriebs-typen: SB-Warenhaus, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk).¹⁵

Wie bereits dargestellt (vgl. Kap. 1.4), ist das Hauptziel der Sanierung und des Entwicklungsprozesses der [Aktion! Karl-Marx-Straße], die Funktionsschwächen in einzelnen Nutzungssegmenten zu beheben. In einem Hauptzentrum sollten die vorhandenen Nutzungen und Angebote regional ausstrahlen. Dies ist im Bezirkszentrum Karl-Marx-Straße derzeit nur teilweise gegeben. Die hier ansässigen Nutzungen weisen sehr unterschiedliche Einzugsbereiche auf. Während die Nahversorger naturgemäß nur die Bevölkerung im unmittelbaren Umfeld ansprechen, gibt es z. B. mehrere arabische und türkische Brautmodenläden, die berlinweit Kundschaft anziehen. Im aperiodischen Bedarf können die vorhandenen Angebote vor allem der ansässigen Filialisten, aber auch einiger inhabergeführter Fachgeschäfte, kaum Wirkung über Nord-Neukölln hinaus entfalten. Bei vielen im Bezirkszentrum ansässigen Fachärzten und Ärztehäusern reichen hingegen die Einzugsbereiche bis in die Nachbar-



- Handel
- Dienstleistungen
- Gastronomie
- Kultur / Freizeit
- Beherbergung

Abb. 9: Derzeitige Einzugsbereiche der Nutzungen im Bezirkszentrum²⁶



bezirke.²⁶ Im Bereich der Gastronomie zeigt sich eine erhebliche Bandbreite an Angeboten. Vor allem einige Restaurants, wie z. B. die TISK Speisekneipe oder das Industry Standard, sind auch für Bewohner*innen aus Nachbarbezirken und ganz Berlin interessant; ähnliches gilt für die Freizeit- und Kultureinrichtungen (vgl. Kap. 3.5).

Abb. 10: Nutzungsmischung im Bezirkszentrum²⁵

„Der Kiez befindet sich im Aufwind. Natürlich hätten wir uns mit unserem Konzept auch in Mitte ansiedeln können, aber hier sind die Mieten noch bezahlbar und die Kundschaft diverser. Unsere Gäste kommen aus ganz Berlin. Vom Steglitzer Feinschmecker über ausländische Touristen bis zum Neuköllner Hipster ist alles dabei.“

Martin Müller und Kristof Mulack
Betreiber der „TISK Speisekneipe“ in der Neckarstraße

3.2

HANDEL

VERKAUFSFLÄCHENAUSSTATTUNG IM HAUPTZENTRUM

Das Hauptzentrum Karl-Marx-Straße/Hermannplatz/Kottbusser Damm verfügt über eine Verkaufsfläche von 116.940 m², wovon wiederum 81.540 m² im Bezirk Neukölln liegen (ein Teil des Hauptzentrums liegt im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg). Die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe im Hauptzentrum liegt bei 489 (420 davon im Bezirk Neukölln). Davon sind 17 Betriebe großflächig (→ 800 m²) mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 43.880 m². Die Verkaufsflächenausstattung beträgt für den Ortsteil Neukölln 1,1 m²/Einwohner.⁶

ANSIEDLUNGSPOTENZIALE

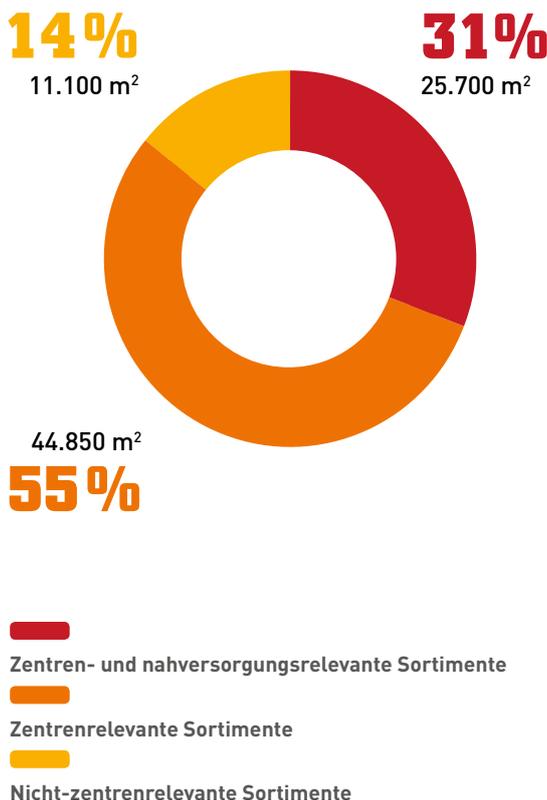
Das Hauptzentrum weist ein umfassendes und vielseitiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen auf, wobei eine starke Preis- und Discountorientierung und zum Teil eine fehlende Angebotstiefe festzustellen sind. Die Sortimentsschwerpunkte des Hauptzentrums liegen in den Warengruppen Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel sowie Baumarktsortimente.

Die größte Einzelhandelseinrichtung in der südlichen Hauptlage des Hauptzentrums sind die Neukölln Arcaden, die mit ihren Verkaufsflächen, der Stadtbezirksbibliothek, einem Fitnessstudio sowie einem Kino mit neun Sälen einen der größten Frequenzbringer darstellt. Aber auch Standorte wie der angrenzende Hermannplatz mit der dort ansässigen Karstadt-Filiale oder das Geschäftshaus in der Karl-Marx-Straße 92-98 mit seinen verschiedenen Modefilialisten sind wichtige Kundenmagnete. Dies spiegelt sich auch in der Kundenbefragung und Imageanalyse des Bezirksamts Neukölln, in der die drei Einkaufsstandorte am häufigsten und hinsichtlich der Shoppingmöglichkeiten auch als attraktivstes Angebot der Gegend um die Karl-Marx-Straße benannt wurden.²³ Weiterhin befinden sich in den Erdgeschoss-Lagen kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit einem vielfältigen Branchenmix.

Die Einzelhandelsgutachter Junker+Krusse zeigen aus rein quantitativer Sicht in mehreren Warengruppen rechnerische Verkaufsflächenpotenziale in einer relevanten Größenordnung für den gesamten Bezirk auf. Für das Bezirkszentrum könnte das für folgende Sortimentsgruppen zutreffen:⁶

- Nahrungs- und Genussmittel: Zusätzliche Verkaufsflächenentwicklungen können vor dem Hintergrund der Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung und Standortsicherung realisiert werden.
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren/Zeitschriften/Zeitungen/Bücher; Spielwaren, Musikinstrumente, Musikalien; Sportartikel, Fahrräder, Camping; Foto/Optik: Entwicklungspotenziale können zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs genutzt werden.
- Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche, Kurzwaren, Stoffe, Gardinen: Auch hier können Ansiedlungspotenziale zur Differenzierung und Stärkung des Angebotes im Zentrum genutzt werden. Darüber hinaus spielen sie aber auch als Randsortiment großflächiger Anbieter mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbelmarkt) eine Rolle.

Abb. 11:
Sortimentsstruktur im
Hauptzentrum





WANDEL IN DER ANGEBOTSSTRUKTUR

Der Strukturwandel im Einzelhandel (vgl. Kap. 1.2) sowie die damit einhergehende veränderte Nutzungsmischung und Angebotsstruktur sind auch im Bezirkszentrum Neukölln und den angrenzenden Bereichen erkennbar. Beispielhaft für die Wandlung sind u. a. die Veränderungen in den Neukölln Arcaden in den letzten Jahren:

→ Umzug der Postfiliale in die Neukölln Arcaden

Damit verbunden war die Schließung der Post am anderen Ende der Hauptlage; eine räumliche Konzentration der Hauptlage ist festzustellen.

→ Zunehmende Nutzungsmischung von Handel mit anderen Nutzungen, wie einem Fitnessstudio, der Bezirksbibliothek, Service-dienstleistern u. a.

Projektentwicklungen setzen heute zunehmend auf gemischt genutzte Immobilien, die zum Teil aus sich selber heraus funktionieren

und breite Zielgruppen ansprechen. Ähnliche Entwicklungen sind bei der Entwicklung der Schlüsselimmobilien auf der Karl-Marx-Straße zu beobachten.

Kundenmagnet im Bezirkszentrum: die Neukölln Arcaden

→ Ansiedlung des Kulturdachgartens Klunkerkranich auf dem obersten Parkdeck der Neukölln Arcaden als alternatives Gastronomie-, Kultur- und Freizeitangebot und Anziehungspunkt für das Neuköllner und Berliner Ausgehpublikum

Eine ähnliche Entwicklung ist in den Seitenstraßen der Karl-Marx-Straße zu beobachten. Die Erhöhung der Erlebnisqualität von Handelsstandorten wird immer wichtiger.

(weiter auf Seite 28)

35.000
Kund*innen an
gut besuchten
Tagen

50
Shops

180.000
Medien in der
Stadtbibliothek

9
Kinosäle für
2.500 Besucher

425.000
Besucher*innen
jährlich auf dem
Klunkerkranich

Zahlen & Fakten
Neukölln Arcaden

→ Verlegung des Servicecenters der AOK Nord-Ost in leerstehende Flächen im 2. Obergeschoss der Arcaden

Auch in der Karl-Marx-Straße ist bei Leerstand oder Neuvermietung zum Teil auch ein Nutzungswechsel hin zu medizinischen Dienstleistungen (z. B. Zahnarztpraxis) zu verzeichnen.

→ Eröffnung eines Bio-Supermarktes im 1. Obergeschoss unter anderem auf einer ehemals durch Mode-Filialisten genutzten Fläche

Schon 2012 eröffnete mit der bioase44 ein Bioladen auf der Karl-Marx-Straße, weitere Bioanbieter sind an einer Ansiedlung im Hauptzentrum interessiert.

„Das negative Image des Stadtteils Neukölln ist schon lange nicht mehr aktuell, denn hier tobt das echte, bunte, wahre Leben. Unsere Besucher ändern sich stetig, damit auch die Wünsche und unser Angebot. Mit unserer „Neuköllner Mischung“ aus Serviceangeboten, Fitness-Studio, dem Bio-Supermarkt und den Entertainmentangeboten, wie beispielsweise Kino und dem Klunkerkranich, einer der angesagtesten Rooftop-Locations der Hauptstadt, stellen wir uns auf den Kiez ein - jeden Tag aufs Neue“.

Alexander Ullrich
Centermanager Neukölln Arcaden



Inhabergeführter Einzelhandel

Auch beim Blick auf den inhabergeführten Einzelhandel lassen sich Veränderungen erkennen. So hat das alteingesessene Feinkostgeschäft Kropp einen Wandel von einem handelsorientierten Unternehmen zu einem eher gastronomisch aus-

gerichteten Betrieb vorgenommen. Heute werden dort nicht mehr nur Fisch und selbstgemachte Salate verkauft, vielmehr bietet das umgebaute Ladenlokal Platz und Atmosphäre zum Verweilen und Genießen von zubereiteten Fisch-Speisen.

3.3

GASTRONOMIE

Der gastronomische und kulinarische Bereich rund um die Karl-Marx-Straße hat sich in den letzten Jahren gewandelt und ist sehr vielfältig geworden. Diese Vielfalt wird vor allem durch die migrantischen Geschäftsleute sowie Waren und Gerichte aus der ganzen Welt geprägt. Das Angebot reicht von internationalen Imbissangeboten über Shisha-Bars und Frühstückshäuser, welche meist türkisch oder arabisch geprägt sind, bis hin zu hippen, zum Teil kiezigen Cafés, Bars und Restaurants. Auch hinsichtlich des Preisniveaus variiert das Angebot deutlich: Es gibt zahlreiche preiswerte Angebote im Bereich Street-Food, aber

auch Gastronomie auf hohem Niveau, die eine moderne Küche anbietet.

Insgesamt fällt auf, dass es in den vergangenen Jahren zahlreiche Neuansiedlungen im Bereich der Gastronomie gab und der Standort rund um die Karl-Marx-Straße diesbezüglich zunehmend beliebter wird. Ein besonderes Beispiel ist die Rix-box auf dem Alfred-Scholz-Platz, die gleichzeitig Initiator und Partner für die Bespielung des Platzes mit Veranstaltungen ist. Mit dem Vorwerck eröffnete neben der Neuköllner Oper ein weiteres, vielversprechendes Restaurant.

ELIT SIMIT



Das Café Elit Simit ist seit 2011 Teil der Karl-Marx-Straße. „Simit“ steht für das türkische Gebäck, einen Simit-Ring, und ist Symbol für die osmanische Kultur. Entsprechend ist das Angebot im Café: In orientalisch inspiriertem Ambiente werden verschiedene Frühstücksangebote, Süßspeisen, Simit-Ringe, selbstgemachte Torten aber auch warme Speisen angeboten.

VORWERCK



Zur Spielzeit 2018/2019 eröffnete mit dem Vorwerck das neue Operncafé der Neuköllner Oper. Das Vorwerck bietet als kultur-gastronomisches Restaurant mit Bar eine Vielfalt an hochwertigen Speisen aus regionalen und frischen Zutaten. Das Angebot richtet sich an Opernliebhaber vor oder nach den Vorstellungen mit à la Carte-Gerichten ebenso wie an Beschäftigte mit einem Business Lunch. Die Bar lädt alle Besucher*innen zum Verweilen ein.

TISK



Die TISK Speisekneipe lässt seit 2018 die alte Tradition der Berliner Eckkneipe wiederaufleben und kombiniert diese mit der modernen deutschen Küche. Im März 2018 eröffnete das neue Restaurant in der Neckerstraße neben der KINDL-Treppe. Die Küche setzt auf regionale und saisonale Lebensmittel, alte Traditionen, wie Räuchern oder Pökeln, und verbindet dies mit einer offenen Atmosphäre am Tresen.

3.4

DIENSTLEISTUNGEN UND GESUNDHEIT

Neben Einzelhandel und Gastronomie finden sich auf der Karl-Marx-Straße weitere Nutzungen im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Untergeschoss und in den Nebenlagen (1. Obergeschoss, Hof, etc.), die einen wichtigen Beitrag zur Zentrenbildung leisten. Dazu gehören im weitesten Sinne serviceorientierte, handwerkliche oder medizinische Angebote und Dienstleistungen. Einen Großteil der Nutzungen, die vorrangig im 1. Obergeschoss angesiedelt sind, machen Büronutzungen aus. Dazu zählen Anwaltskanzleien, Reisebüros, Medien- und Finanzdienstleistungen, Steuerberater, Versicherungsmakler, Architekten und andere freie Berufe.

Zu den 108 ansässigen Gesundheitseinrichtungen gehören vor allem Allgemein-, Fach- und Zahnärzte bzw. Psychologen oder Psychotherapeuten, die zum Teil in großen und modernen Ärztehäusern mit angeschlossenen Apotheken angesiedelt sind. Vereinzelt sind auch Heilpraktiker, Physiotherapeuten oder Hebammenpraxen zu finden.

Bei den 47 Handwerksbetrieben handelt es sich vor allem um Änderungsschneidereien, Copy-Shops oder Tintenstationen, Fotostudios, Schlüsseldienste und Friseurbetriebe. In den Bereich Schönheit und Pflege fallen Nagel-, Kosmetik- und Sonnenstudios. Hinzu kommen größere Fitnessstudios, die den Nutzungsmix ergänzen. Sie finden sich in den Neukölln Arcaden und im Geschäftshaus Karl-Marx-Straße 92.

Zum Bereich „Bildung und Soziales“ zählen im Gebiet Kitas, Fahr-, Musik- und Sprachschulen, diverse Nachhilfe- und andere Einrichtungen. Neben den zahlreichen Dienstleistungsangebo-

ten im privatwirtschaftlichen und geförderten Bereich sind auch öffentliche Dienstleistungen im Bezirkszentrum angesiedelt. Nennenswert sind bei der „öffentlichen Verwaltung“ vor allem das Rathaus Neukölln mit Bürgeramt, die Bibliothek in den Neukölln Arcaden und das Amtsgericht. Diese Einrichtungen besitzen zum einen eine zentrenbildende Funktion, zum anderen stellen die dort beschäftigten Mitarbeiter*innen ein erhebliches Kundenpotenzial für die im Bezirkszentrum ansässigen Unternehmen dar.

→ In der Karl-Marx-Straße 80 hat sich ein serviceorientierter Medizinstandort etabliert

Neben dem Ärztehaus mit 15 unterschiedlichen Facharzt- und Therapieangeboten bildet die FORUM Apotheke das Aushängeschild zur Karl-Marx-Straße. Das Ärztehaus besticht durch seine breite Versorgung: Angefangen von einem Allgemeinarzt und Ärzten für Innere Medizin über Fachärzte für Hals-Nasen-Ohren-Heilkunde, Frauenheilkunde und Geburtshilfe, Neurologie und Psychiatrie, Kinder- und Jugendpsychiatrie sowie Lungen- und Bronchialheilkunde bis hin zu einem Zahnzentrum mit Zahnärzten sowie Implantologen. Ergänzt wird das Angebot durch Physio-, Ergo-, Psychotherapie- und Logopädie-Angebote sowie eine Gesundheitsberatung und das Studien- und Schulungszentrum PneumoKolleg. Die Apotheke wurde 2015 unter modernsten Gesichtspunkten umgebaut und öffnet sich seitdem großzügig zur Straße und zu den Angeboten des Ärztehauses.

Abb. 12:

Unternehmen im Bereich Dienstleistung und Gesundheit im Bezirkszentrum

108
Gesundheitseinrichtungen

11
Banken, Sparkassen,
Kreditinstitute

37
Bildung und Soziales

122
Büros und freie Berufe

47
Handwerk

20
Schönheit und Pflege

13
Öffentliche Einrichtungen
und Kirchen

3.5

KULTUR UND FREIZEIT

Besonders die Bereiche Kunst und Kultur sowie das Freizeitangebot prägen die Karl-Marx-Straße und ziehen Publikum aus ganz Berlin und darüber hinaus an. Zu den etablierten Kulturorten des Bezirksentrums Karl-Marx-Straße, die weit über den Bezirk hinaus bekannt sind, zählen der Heimathafen Neukölln, die Neuköllner Oper, das Puppentheatermuseum, der Kulturgarten Klunkerkranich auf dem Parkdeck der Neukölln Arcaden oder das Kulturcafé Prachtwerk.

Dabei ist das Gebiet rund um die Karl-Marx-Straße nicht nur Standort, sondern zugleich auch Inspirationsquelle für künstlerische Produktionen – dazu gehören auch die stetigen Veränderungen im Bezirk. Die Stücke der Neuköllner Oper und des Heimathafens Neukölln sind oft Spiegel gesellschaftlicher Prozesse und verbinden diese mit Geschichten oder Themen aus der Nachbarschaft.

40
Jahre ist die
Neuköllner Oper
alt

220
Sitzplätze hat der
Zuschauerraum

16
Mitarbeiter*innen
sind bei der Oper
festangestellt

250
Aufführungen
finden jährlich
statt

„Das Publikum der Neuköllner Oper wird internationaler. Inzwischen sind es immer mehr Stadttouristen, also auch Flaneure, die gezielt Nord-Neukölln wahrnehmen wollen. Früher »floh« das Publikum aus der Vorstellung möglichst rasch in die U-Bahn, heute gibt es ein größeres Interesse daran, mehr von Neukölln wahrzunehmen.“

Andreas Altenhof
Direktorium Neuköllner Oper





Straßenbühne der Rixbox auf dem Alfred-Scholz-Platz

Neben den Kultureinrichtungen spielen die Kunststandorte eine bedeutende Rolle. Die etablierte kommunale Galerie im Saalbau präsentiert vorwiegend Neuköllner Künstler*innen. Das Angebot des seit 2016 ansässigen KINDL – Zentrums für zeitgenössische Kunst wertet den Kunststandort mit internationaler Gegenwartskunst auf. Auch das Festival 48 Stunden Neukölln ist überregional bekannt und mit rund 70.000 Besucher*innen sowie 250 Kunststandorten jährlich das größte freie Kunstfestival Berlins.

Auch die Café-, Club- und Kneipenszene rund um die Karl-Marx-Straße wird, z. B. durch den queeren Club SchwuZ, zunehmend populärer. Zudem tragen Angebote, wie das Neuköllner Stadtbad, die Kartbahn auf dem Kindl-Gelände, das Kino Passage und das Cineplex-Kino oder auch Konzerte auf dem Alfred-Scholz-Platz zur Vielfalt und Attraktivität des Kultur- und Freizeitbereichs bei. Dabei wird auch die Vernetzung der unterschiedlichen Einrichtungen im Zentrum und mit den umliegenden Kiezen immer bedeutender.

Installation von David Lichtenauer auf dem Kindl-Gelände im Rahmen des Kunstfestivals 48 Stunden Neukölln

„Das Kunstfestival 48 Stunden Neukölln entstand 1999, als negative Presseberichte und reale soziale Probleme dazu geführt hatten, dass Menschen aus anderen Teilen Berlins Neukölln mieden. Das Festival fungierte als Botschafter des weltoffenen und transkulturellen Neuköllns. Nach 20 Jahren hat sich das Gesicht des Stadtteils gewandelt. Sind auch längst nicht alle Probleme gelöst, so ist doch nun ein durchmisches Quartier entstanden, das mit einem gesunden Selbstbewusstsein freier agieren kann.“

Dr. Martin Steffens
Kulturnetzwerk Neukölln e.V.,
Leiter Kunstfestival 48 Stunden Neukölln





4

KOOPERATION UND ABSTIMMUNG

4.1

AKTEURE UND ANGEBOTE

In der [Aktion! Karl-Marx-Straße] gestalten die Akteure der Karl-Marx-Straße – auf Initiative des Bezirksamtes Neukölln von Berlin – gemeinsam die Zukunft des Neuköllner Geschäfts-, Verwaltungs- und Kulturzentrums. Über den mittler-

weile zehnjährigen Gestaltungsprozess hinweg haben sich unterschiedliche Verantwortlichkeiten, Akteure und Beteiligungsstrukturen, Vernetzungs- bzw. Informationsangebote herausgebildet.

AKTEURE DER ÖFFENTLICHEN HAND

Nachfolgend werden die bei der Gebiets- und Projektentwicklung eingebundenen Akteure der Öffentlichen Hand und ihre jeweilige Rolle im Prozess dargestellt.



Die **Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen** war für die Festlegung des Gebietes mit dem initialen Zielkonzept verantwortlich und stellt Fördermittel für die Finanzierung öffentlicher Bauprojekte und für die mit der Steuerung des Gesamtprozesses auf Bezirksebene tätigen Beauftragten zur Verfügung.



Der **Bezirksstadtrat für Stadtentwicklung, Soziales und Bürgerdienste** ist politisch für die Koordinierung und Durchführung der Gebietsentwicklung verantwortlich. Er wirkt am Prozess der Gebietsentwicklung mit.



Das **Stadtentwicklungsamt** definiert den rechtlichen Rahmen der Entwicklung und schreibt die Entwicklungsziele der Zentrenentwicklung fort. Es moderiert den Stadtentwicklungsprozess und wirkt bei der Umsetzung von Infrastrukturprojekten mit. Gemeinsam mit den Immobilieneigentümer*innen und deren Beauftragten diskutieren die Mitarbeiter*innen vorgelegte Projektentwürfe, prüfen die Genehmigungsfähigkeit (Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Denkmalrecht, Erhaltungsrecht, Sanierungsrecht), erörtern Vorschläge zu Konzeptanpassungen und erteilen die abschließenden Genehmigungen. Das Stadtentwicklungsamt beauftragt das Citymanagement und den Sanierungsbeauftragten für das Gebiet.



Das **Straßen- und Grünflächenamt (SGA)**, in dem auch die **Straßenverkehrsbehörde (SVB)** angesie-

delt ist, betreibt die erforderlichen Straßenumbaumaßnahmen und ist im Zusammenhang mit neuen Immobilienprojektentwicklungen für die Prüfung der Machbarkeit der verkehrlichen Anbindung und des ruhenden Verkehrs verantwortlich – jeweils einschließlich des Wirtschaftsverkehrs.



Das **Umwelt- und Naturschutzamt** erteilt u. a. Genehmigungen und Ausnahmezulassungen nach den Berliner Lärmschutzvorschriften.



Die **Wirtschaftsförderung** informiert interessierte Grundstückseigentümer*innen und Projektentwickler*innen über Unterstützungs- und Vernetzungsangebote (Fördermittel, Nutzervermittlung, Markt- und Standortanalyse, Vermittlung von Partnern etc.).



Aufgabe der **Sanierungsbeauftragten** (Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH) ist es, das Stadtentwicklungsamt bei der Vorbereitung und Durchführung der Gebietsentwicklung einschließlich der Infrastrukturmaßnahmen und der sanierungsrechtlichen Genehmigung von Bauvorhaben zu unterstützen. Sie führt auf Wunsch ebenfalls Eigentümerberatungen zu Projektentwicklungen durch.



Das **Citymanagement** (LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung/slapa&die raumplaner gmbh) wirkt durch die Bereitstellung von Informationen zur Standortentwicklung an der Standortprofilierung und -vermarktung mit. Im Rahmen der Straßenumbaumaßnahmen steht es den Gewerbetreibenden zur Unterstützung zur Verfügung. Das Citymanagement ist auch Moderator unterschiedlicher Akteursinteressen im Zentrum.

→ Die Agenturen für **Öffentlichkeitsarbeit** (raumscrip, Bergsee,blau) sind für die gezielte Öffentlichkeitsarbeit im Prozess verantwortlich und

sorgen damit für die Transparenz und Kommunikation der Planungen und Projekte.

ANGEBOTE

→ Die **Lenkungsgruppe** ist das Beteiligungsgremium des Aktiven Zentrums und Sanierungsgebiets Karl-Marx-Straße. Sie ist in wichtige Planungs- und Diskussionsprozesse der Zentrenentwicklung eingebunden. Das Gremium tagt jeden 2. Dienstag im Monat ab 19 Uhr in den Räumen des Citymanagements und ist für alle Interessierten und Interessengruppen offen.

→ Die zwei Mal jährlich stattfindenden öffentlichen **Treffen der [Aktion! Karl-Marx-Straße]** sind eine Plattform zum Austausch aller in den Prozess eingebundenen und interessierten Akteure aus dem Umfeld, dem Bezirk und darüber hinaus.

→ Jährlich im Herbst findet die **Standorttour** mit Immobilieneigentümer*innen, Projektentwickler*innen, Expansionsleiter*innen, Makler*innen, potenziellen Nutzer*innen etc. statt. Im Rahmen der Tour werden einerseits neue Entwicklungen dargestellt, andererseits bietet das Format die Möglichkeit zu Vernetzung und Austausch der

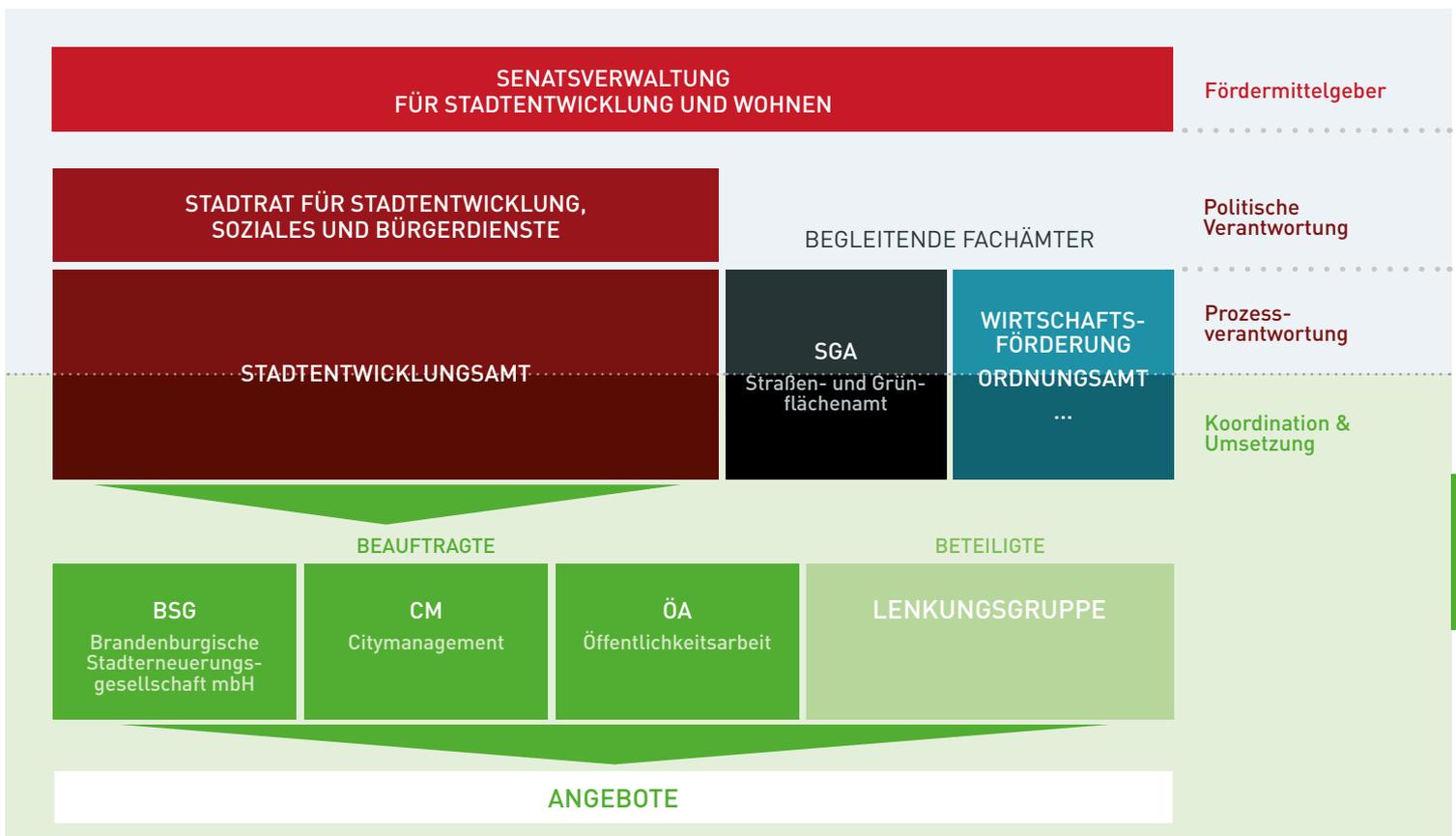
Akteure untereinander. Die Bezirkspolitik und -verwaltung steht auf der Standorttour für Gespräche zur Verfügung.

→ Der **Zentrendialog** (AG Zukunft Handel) ist ein offenes Austauschformat für Eigentümer*innen, Projektentwickler*innen, Makler*innen, Interessenvertreter*innen unter anderem zur Zukunft des Standortprofils und der gewerblichen Nutzungsentwicklung des Bezirkszentrums.

→ Mit dem **Aktionärsfonds** werden investive oder investitionsvorbereitende Maßnahmen von privaten Akteuren gefördert, die auch der Profilierung des Bezirkszentrums dienen.

→ Etwa zwei Mal im Jahr findet das **Händlerfrühstück** statt. Das Citymanagement lädt hiermit die Gewerbetreibenden des Zentrums zum Erfahrungsaustausch und zur Weiterbildung ein. Die Treffen dienen auch der Vernetzung untereinander.

Abb. 13: Die bei der Gebiets- und Projektentwicklung eingebundenen Akteure



4.2

ABSTIMMUNG IHRES PROJEKTES

Für die Planung und Umsetzung Ihres Projektes stehen Ihnen die Fachbehörden des Bezirks Neukölln, die BSG als Sanierungsbeauftragte wie auch das Citymanagement als Ansprechpartner*innen gerne zur Verfügung – ob es sich um eine neue Werbeanlage, eine Geschäftsansiedlung, einen Umbau im Bestand oder einen Neubau handelt.

Innerhalb des Bezirksamtes wird die nötige gegenseitige Information und Kommunikation an den wichtigen Schnittstellen sichergestellt. Um für Sie einen kosten- und zeiteffizienten Abstimmungsprozess zu gewährleisten, empfiehlt sich folgender Ablauf:

1. Erarbeitung eines ersten Vorhabenentwurfs inkl. Betriebskonzept durch den Projektverantwortlichen
2. Erörterung im Fachbereich Stadtplanung, Sanierungsstelle, ob das Vorhaben mit den Sanierungszielen übereinstimmt; ggf. im Zusammenwirken mit der BSG; Vermittlung weiterer Ansprechpartner*innen (Bezirk, Beauftragte) bei Bedarf
3. Erste Abstimmung planungsrechtlicher, bauordnungsrechtlicher und ggf. denkmalpflegerischer Belange mit den zuständigen Fachbereichen des Stadtentwicklungsamtes; bei größeren Projektentwicklungen im Bedarfsfall Abstimmung des Bauherrn mit der bezirklichen Wirtschaftsförderung zu Unterstützungsangeboten
4. Ausarbeitung der Planung sowie weitere Abstimmungen mit den jeweils involvierten Fachbereichen des Stadtentwicklungsamtes, bei Bedarf unter Hinzuziehung der BSG und des Citymanagements
5. Bei wichtigen Großprojekten weitere Erörterungen des gereiften Vorhabens in den Beteiligungsgremien der [Aktion! Karl-Marx-Straße], mit dem zuständigen Stadtrat und ggf. im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wohnen (im Ausnahmefall auch innerhalb des Bezirksamtes)
6. Einreichung, Prüfung und Bescheidung des Bauantrags bzw. sanierungsrechtlichen Antrags.



4.3

ANSPRECH- PARTNER*INNEN

STADTENTWICKLUNGSAMT

Fachbereich Stadtplanung

Dirk Faulenbach

Betreuung des Bereichs nördlich
der Werbellinstraße (ohne Grundstücke
ehem. Kindl-Brauerei)

E-Mail Stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de

Tel. 030 9039 2153

Thomas Fenske

Betreuung des Bereichs
südlich der Werbellinstraße

E-Mail Stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de

Tel. 030 9039 1278

Oliver Türk

Betreuung des Bereichs der ehemaligen
Kindl-Brauerei zwischen Rollbergstraße und
Neckarstraße

E-Mail Stadtplanung@bezirksamt-neukoelln.de

Tel. 030 9039 2517

SANIERUNGSBEAUFTRAGTE

für das Aktive Zentrum und Sanierungsgebiet
Karl-Marx-Straße/Sonnenallee

BSG mbH

Horst Evertz, Ann-Christin Rolfes-Bursi, Martina
Zielke, Néstor Martínez Quintero, Monika Bister

E-Mail kms@bsgmbh.com

Tel. 030 6859 8771

CITYMANAGEMENT

für den Bereich Karl-Marx-Straße

Susann Liebe, Lukas Mohn

E-Mail cm@aktion-kms.de

Tel. 030 2219 7293

ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

für das Aktive Zentrum und Sanierungs-
gebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee

Stephanie Otto, Heike Woltmann

E-Mail kms@raumscript.de

Tel. 030 89 20 85 14

LENKUNGSGRUPPE

der [Aktion! Karl-Marx-Straße]

E-Mail lenkungsgruppe@aktion-kms.de

QUELLEN

- 1 urbanicom – Deutscher Verein für Stadtentwicklung und Handel e.V.: Dokumentation der 41. Studientagung, Raumentwicklung in Deutschland – Starke Zentren und schwaches Land!? Vortrag Dr. Markus Eltges, BBSR Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, 2018
- 2 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Daten generiert aus dem Statistischem Informationssystem Berlin-Brandenburg, Datengrundlage: Einwohnerregister Berlins, Online: www.statistik-berlin-brandenburg.de, Zugriff: Mai 2018 sowie eigene Berechnungen auf Basis dieser Daten
- 3 Landesamt für Flüchtlingsangelegenheiten (LAF) Berlin: Flüchtlinge in Berlin, www.berlin.de/fluechtlinge/infos-zu-fluechtligen/fakten/artikel.436797.php, Zugriff: August 2018; Berliner Zeitung: Weltflüchtlingstag, Zahlen und Fakten zu Flüchtlingen in Berlin, www.berliner-zeitung.de/berlin/weltfluechtlingstag-zahlen-und-fakten-zu-fluechtligen-in-berlin-27822900, Zugriff: August 2018
- 4 Investitionsbank Berlin: IBB Wohnungsmarktbericht 2017, https://www.ibb.de/media/dokumente/publikationen/berliner-wohnungsmarkt/wohnungsmarktbericht/ibb_wohnungsmarktbericht_2017.pdf, Zugriff: August 2018
- 5 Bezirksamt Neukölln von Berlin: Städtebauliche Leitlinien zur planungsrechtlichen Beurteilung von Wohnungsbauvorhaben der Nachverdichtung im Bestand im Rahmen des § 31 Abs. 2 BauGB, Februar 2014, www.berlin.de/ba-neukoelln/_assets/bilder/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/leitlinien-internet-auftritt-18-02-2014.pdf, Zugriff: August 2018
- 6 Bezirksamt Neukölln von Berlin (Hrsg.): Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2016, April 2016, www.berlin.de/ba-neukoelln/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/weitere-staedtebauliche-planungen/artikel.285050.php#ZentrenEinzelhandel, Zugriff: August 2018
- 7 Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe; Abteilung Wirtschaft: Tourismus in Zahlen, www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/branchen/tourismus/tourismus-in-zahlen, Zugriff: August 2018
- 8 Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Daten generiert aus dem Statistischem Informationssystem Berlin-Brandenburg, Datengrundlage: Einwohnerregister Berlins, Online: www.statistik-berlin-brandenburg.de, Zugriff: August 2018
- 9 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen: Stadtentwicklungskonzept 2030, Berlin heute: Statusbericht kompakt, www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungskonzept/de/statusbericht/index.shtml, Zugriff: August 2018
- 10 coopolis gmbh, Planungsbüro für kooperative Stadtentwicklung: Unternehmen Neukölln – Teilprojekt Kreativwirtschaft, www.coopolis.de/projekt-unternehmen-neukoelln-teilprojekt-kreativwirtschaft-0, Zugriff: August 2018
- 11 Handelsverband Deutschland e.V.: Online-Handel bleibt Wachstumstreiber - HDE-Prognose für 2018: Umsatzplus von zwei Prozent, www.einzelhandel.de/presse/aktuellemeldungen/10965-online-handel-bleibt-wachstumstreiber-hde-prognos, Zugriff: September 2018
- 12 Senatsverwaltung für Wirtschaft, Energie und Betriebe, Abteilung Wirtschaft: Einzelhandel in Berlin, www.berlin.de/sen/wirtschaft/wirtschaft/branchen/handel/einzelhandel/artikel.455004.php, Zugriff: August 2018
- 13 Handelsverband Deutschland e.V.: Handel digital, Online Monitor 2017, www.einzelhandel.de/images/presse/Pressekonferenz/2017/HDE_IFH_OnineMonitor_2017_2.pdf, Zugriff: September 2018
- 14 [Aktion! Karl-Marx-Straße]: Leitbild 2020, www.aktion-kms.de/files/leitbild2020.pdf, Zugriff: August 2018
- 15 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Hrsg.): Stadtentwicklungsplan Zentren 3, Juli 2011, www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/zentren/, Zugriff: August 2018
- 16 Bezirksamt Neukölln von Berlin: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK), Maßnahmenplan – Stand 15.11.2017, www.kms-sonne.de/assets/sites/2/2018/03/Flyer-Das-Aktive-Zentrum-und-Sanierungsgebiet-Karl-Marx-Strasse-Sonnenallee.pdf, Zugriff: August 2018
- 17 Bezirksamt Neukölln von Berlin (Hrsg.): Begründung zur Beschlussvorlage, Fortschreibung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet und Aktive Zentrum Neukölln – Karl-Marx-Straße/Sonnenallee, Oktober 2017, www.kms-sonne.de/assets/sites/2/2018/01/Begruendung-BVV_Beschluss-Fortschreibung-Sanierungsziele.pdf, Zugriff: August 2018
- 18 Bezirksamt Neukölln von Berlin, Bestimmung täglicher Nutzerfrequenzen zentrentypischer Nutzungen www.kms-sonne.de/assets/sites/2/2018/10/Frequenzen-Zentrennutzungen-27-8-2018.pdf, Zugriff: September 2018
- 19 Bezirksamt Neukölln von Berlin (Hrsg.): Leitfaden für die Gestaltung und energetische Sanierung von Fassaden, Mai 2012, www.kms-sonne.de/fassadengestaltung/, Zugriff: August 2018

IMPRESSUM

Herausgeber

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung

Steuerung, Textbeiträge: Dirk Faulenbach

Bearbeitung

Citymanagement der [Aktion! Karl-Marx-Straße]
(beauftragt: LOKATION:S Partnerschaft für Standortentwicklung + slapa&die raumplaner gmbh)
Susann Liepe
Lena Schilling

Redaktionsteam

Annette Beccard (Haus und Grund Berlin Neukölln e.V.)

Horst Evertz (BSG Brandenburgische
Stadterneuerungsgesellschaft)

Dirk Faulenbach (Bezirksamt Neukölln von Berlin,
Fachbereich Stadtplanung)

Dr. Martin Steffens (Kulturnetzwerk Neukölln e.V.)

Alexander Ullrich (Centermanagement Neukölln Arcaden)

Gestaltung

www.bergsee-blau.de

Schlussredaktion

Stephanie Otto, raumscript

Druck: Druckhaus Mitte, Berlin

Redaktionsschluss: Oktober 2018

Auflage: 2.500

Berlin
Oktober 2018
2. Fortschreibung

- 20 Bezirksamt Neukölln von Berlin (Hrsg.): Außenwerbeanlagen im Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee, August 2017, www.kms-sonne.de/beratung/aussenwerbeanlagen/, Zugriff: August 2018
- 21 Bezirksamt Neukölln: Einwohnerregisterstatistik, www.berlin.de/ba-neukoelln/ueber-den-bezirk/zahlen-und-fakten/statistische-daten/einwohnerzahlen/, Zugriff: Juli 2018
- 22 Bezirksamt Neukölln von Berlin (Hrsg.): Wohn- und Infrastrukturuntersuchung im Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße/Sonnenallee in Berlin-Neukölln, www.kms-sonne.de/assets/sites/2/2017/03/KOMP_1_Wohn-und-Infrastrukturuntersuchung.pdf, Zugriff: August 2018
- 23 Bezirksamt Neukölln von Berlin: Ergebnisbericht zur Analyse von Image und Kund*innenverhalten für die Karl-Marx-Straße in Berlin-Neukölln, Juni 2017, www.aktion-kms.de/assets/2018/10/Bezirksamt-Neukoelln-Kunden-und-Imageanalyse-KMS.pdf, Zugriff: Juni 2018
- 24 Bezirksamt Neukölln von Berlin (Hrsg.): Neukölln ist Vielfalt - Zu jeder Zeit, Der Standort Nord-Neukölln, Oktober 2018
- 25 Bezirksamt Neukölln von Berlin (Hrsg.): Nutzungskartierung Karl-Marx-Straße, April 2016, www.kms-sonne.de/assets/sites/2/2018/10/EHK_B-Neukoelln_Nutzungskartierung_KMS_2016_3.pdf, Zugriff: August 2018
- 26 Bezirksamt Neukölln von Berlin: Einzugsbereiche der Karl-Marx-Straße - Teil des Fördergebiets "Aktives Zentrum" www.kms-sonne.de/assets/sites/2/2017/10/AZ-KMS_Einzugsbereiche_9-2017.pdf, Zugriff: September 2018

FOTONACHWEISE

Titel, S. 2, 4, 6, 9, 11, 17, 18, 19: Susanne Tessa Müller | S. 3, 10, 23 unten, 28, 30, 33, 36: Bergsee, blau | S. 14: Julian Nelken | S. 15: S IMMO | S. 21: Sandra Hoyon | S. 23 oben: Federica Recla | S. 23 unten: Bezirksamt Neukölln | S. 27: Ricarda Spiegel | S. 29 links: Citymanagement | S. 29 mittig: Michael Strahl | S. 29 rechts: JUNI Fotografen | S. 31: Philipp Plum | S. 32 oben: Marcel Schwickerath | S. 32 unten: Jens Ferchland



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden



**aktive
zentren**
Berlin



Bezirksamt
Neukölln

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen



→ www.kms-sonne.de
Informationen zum Sanierungsgebiet

→ www.berlin.de/ba-neukoelln
Bezirksamt Neukölln