

Sanierungsgebiet Neukölln – Karl-Marx-Straße / Sonnenallee

Bestimmung täglicher Nutzerfrequenzen zentrentypischer Nutzungen

Üblicherweise nehmen Nutzer bestimmter Angebote während ihres Aufenthalts im Zentrum einer Gemeinde auch weitere Angebote im Umfeld des zunächst aufgesuchten Angebots wahr. Je höher die Frequenz einer Nutzung ist, desto mehr Personen werden dementsprechend auch andere Angebote nachfragen und wahrnehmen und so insgesamt zu einer höheren Angebotsdichte beitragen. Ersetzt eine frequenzschwächere Nutzung eine bislang frequenzstarke Nutzung, werden durch diese so reduzierte Nutzergruppe in geringerem Umfang andere Angebote wahrgenommen, was deren wirtschaftlichen Betrieb gefährdet und letztlich auch zu Betriebsschließungen und zu einer weiteren Beschränkung der Angebotsvielfalt führt. Eine weiter beschränkte Angebotsvielfalt schwächt die Attraktivität und Zentralitätsfunktion des Zentrums und führt erfahrungsgemäß ebenfalls zu einem weiteren Fortbleiben von Besuchern.

Die Beschäftigten- und Besucherfrequenz potentieller neuer Nutzungen ist daher hinsichtlich ihres Beitrags zu Stärkung eines Zentrumsbereiches ein besonders wichtiges Kriterium. Eine im Rahmen der Möglichkeiten des Marktes, der Makrolage, des Gebäudes und der Mikrolage im Gebäude möglichst hohe Nutzungsfrequenz ist entsprechend eine der Voraussetzungen für die Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung für eine neue Nutzung auf Grundlage der §§ 144 und 145 des Baugesetzbuchs (BauGB).

Weitere Informationen zu diesem und den weiteren Genehmigungskriterien für Nutzungen im Zentrumsbereich des Sanierungsgebietes Neukölln - Karl-Marx-Straße / Sonnenallee können nachgelesen werden im Begründungsbericht zur BVV-Beschlussvorlage zur Fortschreibung der Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet und Aktive Zentrum Neukölln - Karl-Marx-Straße / Sonnenallee von Oktober 2017, veröffentlicht unter www.kms-sonne.de.

Die nachfolgende Zusammenstellung von Beschäftigten- und Besucherzahlen verschiedener Nutzungen basiert im Wesentlichen auf der Auswertung einer Veröffentlichung der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) aus dem Jahr 2006. Aktuellere und veröffentlichungsfähige Informationen zu Frequenzen konnten nicht recherchiert werden (Der Experte auf diesem Gebiet, Herr Bosserhoff, gab die aktuelleren Berechnungsparameter seines EDV-Programms ver_bau nicht zur Veröffentlichung frei). Im Regelfall werden beim zugrundeliegenden Datenmaterial für jede Nutzung die zu erwartenden Nutzerzahlen in Spannbreiten dargestellt (siehe ab S. 4 die als Anlage beigefügte Tabelle). Die tatsächliche Nutzerzahl ist jedoch immer vom Einzelfall des realisierten Projektes abhängig. Eine grobe, generell bei einer bestimmten Nutzung zu erwartende Nutzerfrequenz lässt sich dennoch hieraus für die verschiedenen Nutzungen ableiten. Zur besseren Erfassbarkeit und Vergleichbarkeit der Nutzungen bzgl. ihrer Frequenz wurden aus den Frequenzspannen ebenfalls gerundete Mittelwerte berechnet.

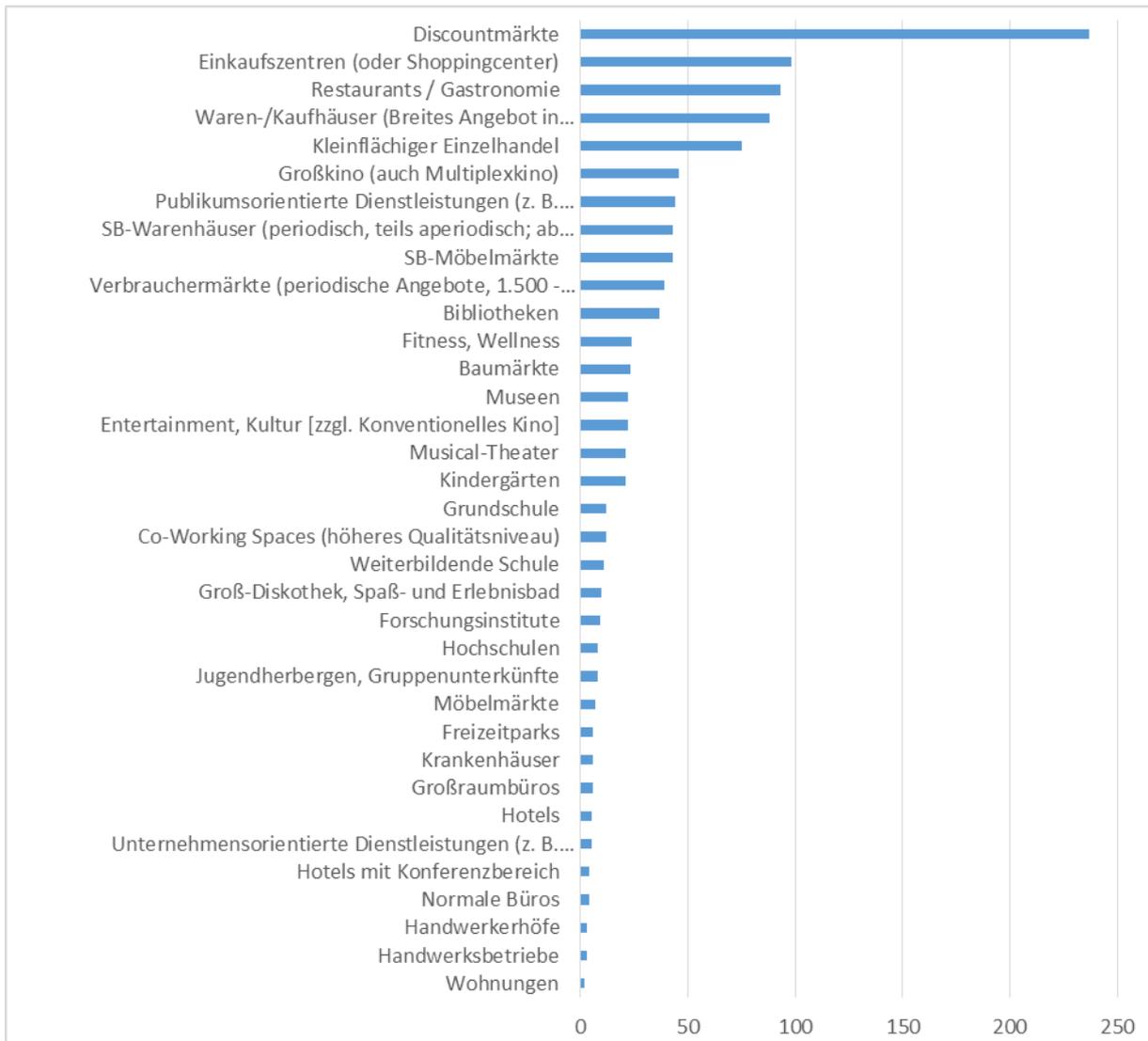
Gemittelte Frequenz zentrentypischer Nutzungsarten

Bei der Analyse der verschiedenen zentrentypischen Nutzungen zeigt sich eine gewisse Typik hinsichtlich der Frequenz. Die Nutzungen können entsprechend der Fallzahlen in fünf Gruppen eingeteilt werden. In der Gruppe der höchsten Frequenzen führt mit großem Abstand die Nutzung Discountmarkt, gefolgt von den üblichen zentrenorientierten Einzelhandelsangeboten sowie dem Bereich Gastronomie.

Mit in etwa nur halb so großer Frequenz folgen flächenintensivere Handelskonzepte, Multiplexkinos, Bibliotheken und publikumsorientierte Dienstleistungen wie Banken und Arztpraxen. In der dritthäufigsten Gruppe mit wiederum im Vergleich zur Vorgruppe halbierten Frequenz finden sich u. a. Angebote aus dem Fitness- und Freizeitbereich, der Schwerpunkt der kulturellen Angebote sowie die ebenfalls flächenintensiven Baumärkte. An vierter Stelle folgt mit wiederum in etwa halbierten Frequenz eine Gruppe mit v. a. Bildungseinrichtungen, Co-Working-Spaces, Diskotheken/Clubs, Jugendherbergen und den sehr flächenintensiven Möbelmärkten. In der Schlussgruppe mit der niedrigsten Frequenz finden sich u. a. Büros, Hotels, Handwerksbetriebe und Wohnungen.

	Nutzungsart	Gemittelte typische Frequenz aus Beschäftigten und Angebotsnutzern je 100 m ² GF und Tag
1	Discountmärkte	237
	Einkaufszentren (oder Shoppingcenter)	98
	Restaurants / Gastronomie	93
	Waren-/Kaufhäuser (Breites Angebot in hochzentraler Lage)	88
	Kleinflächiger Einzelhandel	75
2	Großkino (auch Multiplexkino)	46
	Publikumsorientierte Dienstleistungen (z. B. Schalter-, Beratungsräume, Arztpraxen, Kopierdienste)	44
	SB-Möbelmärkte	43
	SB-Warenhäuser (periodisch, teils aperiodisch; ab 5.000 m ² Vkf)	43
	Verbrauchermärkte (periodische Angebote, 1.500 - 5.000 m ² Vkf)	39
	Bibliotheken	37
3	Fitness, Wellness	24
	Baumärkte	23
	Entertainment, Kultur [zzgl. konventionelles Kino]	22
	Museen	22
	Kindergärten	21
	Musical-Theater	21
4	Co-Working Spaces (Typ höheres Qualitätsniveau)	12
	Grundschule	12
	Weiterbildende Schule	11
	Groß-Diskothek, Spaß- und Erlebnisbad	10
	Forschungsinstitute	9
	Jugendherbergen, Gruppenunterkünfte	8
	Hochschulen	8
	Möbelmärkte	7
5	Großraumbüros	6
	Krankenhäuser	6
	Freizeitparks	6
	Unternehmensorientierte Dienstleistungen (z. B. Verlage, Rechts-/ Steuerberatung, Werbung, Service)	5
	Hotels	5
	Normale Büros	4
	Hotels mit Konferenzbereich	4
	Handwerksbetriebe	3
	Handwerkerhöfe	3
	Wohnungen	2

Tabelle: Nutzungsfrequenzen zentrentypischer Nutzungen (Zahl der Beschäftigten und Angebotsnutzer je 100 m² Geschossfläche / Tag; Mittelwert); eigene Darstellung



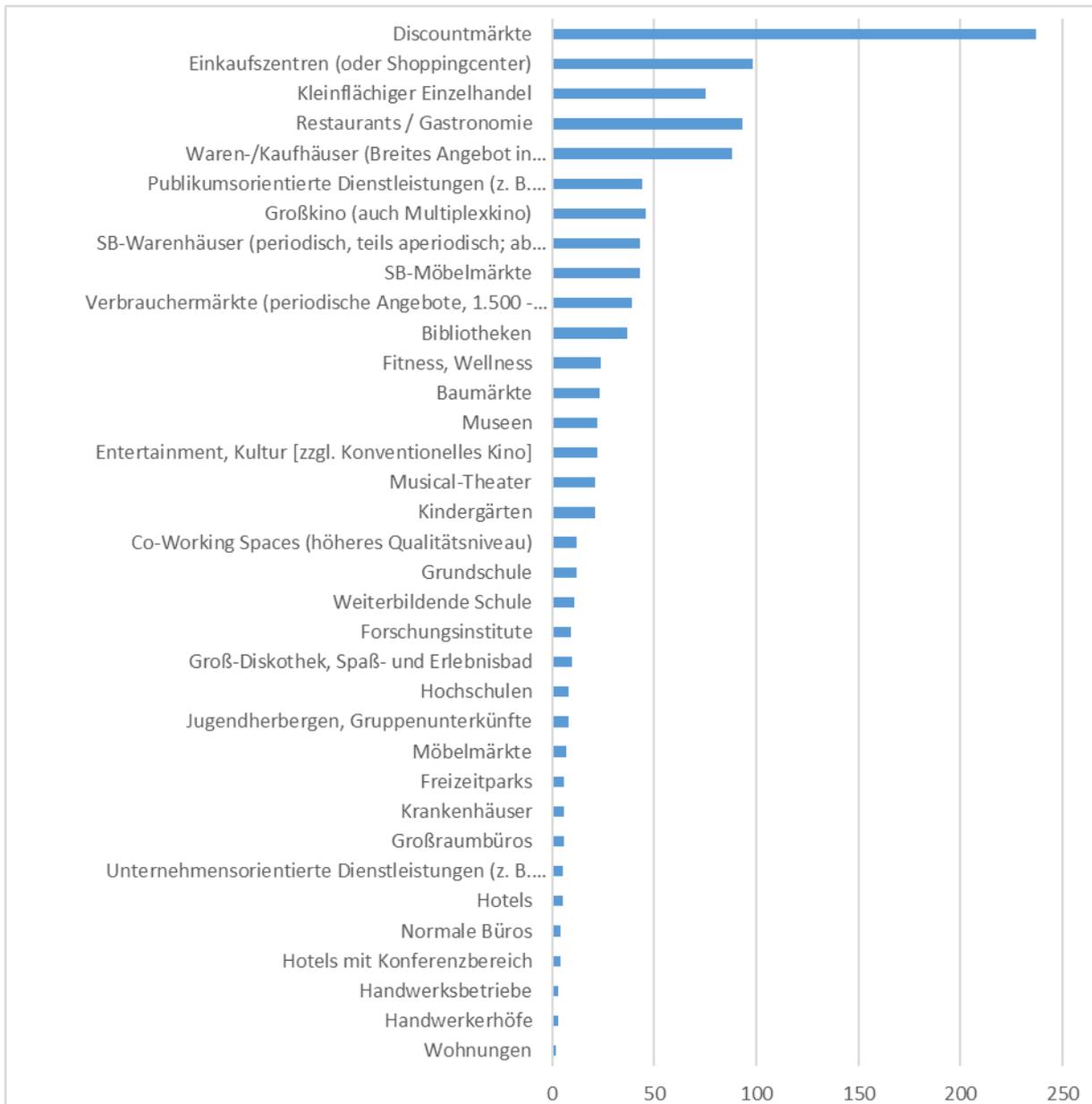
Grafik: Nutzungsfrequenzen zentrentypischer Nutzungen (Zahl der Beschäftigten und Angebotsnutzer je 100 m² Geschossfläche / Tag; Mittelwert, leicht gerundet); eigene Darstellung

Maximale Frequenzen zentrentypischer Nutzungsarten

Bei einem Vergleich der je Nutzung maximal anzunehmenden Frequenz ändert sich die Rangfolge der Nutzungen im Vergleich zur Darstellung der mittleren Frequenzwerte nur unwesentlich, wie die nachfolgenden Darstellungen zeigen. Allerdings vergrößert sich deutlich die Spanne zwischen der niedrigsten und der höchsten Frequenz. So liegt die mittlere Frequenz bei Discountmärkten 119 mal höher als bei Wohnungen, während hier die maximale Frequenz 190-mal höher liegt. Die mittlere wie auch die maximale Frequenz von Einkaufszentren liegen etwa 2 mal höher als die der publikumsorientierten Dienstleistungen, hier ist also kein Unterschied auszumachen. Dagegen liegt maximale Frequenz bei Einkaufszentren etwa 23-mal höher als die eines Großraumbüros, wo hingegen hier die mittlere Frequenz „nur“ etwa 16-mal höher liegt. Es zeigt sich, dass sich bei Annahme höherer als nur durchschnittlicher Frequenzen der Abstand der publikumsintensiven Nutzungen zu den eher publikumsschwachen Nutzungstypen noch einmal deutlich vergrößert. Bei einer innerstädtischen Lage, insbesondere im Kernbereich der Karl-Marx-Straße, ist grundsätzlich von solchen überdurchschnittlichen bis deutlich überdurchschnittlichen erzielbaren Frequenzen auszugehen. Nutzungen, die typbedingt vor allem Angebote bereitstellen, erzielen an diesem Standort erheblich höhere Frequenzen als Nutzungen, die nur untergeordnet Angebote an Dritte beinhalten und sind daher hinsichtlich Ihres größeren Frequenzeffekts und der daraus resultierenden Stärkung des Zentrums zu bevorzugen.

	Nutzung	Maximale typische Frequenz aus Beschäftigten und Angebotsnutzern je 100 m² GF / und Tag, stark gerundet
1	Discountmärkte	380
	Einkaufszentren (oder Shoppingcenter)	160
	Kleinflächiger Einzelhandel	130
	Waren-/Kaufhäuser (Breites Angebot in hochzentraler Lage)	100
	Restaurants / Gastronomie	100
	Publikumsorientierte Dienstleistungen (z. B. Schalter-, Beratungsräume, Arztpraxen, Kopierdienste)	80
	2	Verbrauchermärkte (periodische Angebote, 1.500 - 5.000 m ² Vkf)
SB-Möbelmärkte		50
SB-Warenhäuser (periodisch, teils aperiodisch; ab 5.000 m ² Vkf)		50
Großkino (auch Multiplexkino)		50
Bibliotheken		40
Kindergärten		30
Musical-Theater		30
Entertainment, Kultur [zzgl. Konventionelles Kino]		30
Museen		30
Baumärkte		30
Fitness, Wellness		30
3		Co-Working Spaces (höheres Qualitätsniveau)
	Grundschule	14
	Forschungsinstitute	12
	Weiterbildende Schule	12
	Freizeitparks	10
	Möbelmärkte	10
	Jugendherbergen, Gruppenunterkünfte	10
	Hochschulen	10
	Groß-Diskotheek, Spaß- und Erlebnisbad	10
4	Unternehmensorientierte Dienstleistungen (z. B. Verlage, Rechts-/Steuerberatung, Werbung, Service, Steueramt)	7
	Großraumbüros	7
	Krankenhäuser	7
	Hotels	6
	Normale Büros	5
	Handwerksbetriebe	4
	Hotels mit Konferenzbereich	4
	Handwerkerhöfe	3
	Wohnungen	2

Tabelle: Nutzungsfrequenzen zentrentypischer Nutzungen (Zahl der Beschäftigten und Angebotsnutzer je 100 m² Geschossfläche / Tag; Maximalwert – stark gerundet); eigene Darstellung



Grafik: Nutzungsfrequenzen zentrentypischer Nutzungen (Zahl der Beschäftigten und Angebotsnutzer je 100 m² Geschossfläche / Tag; Maximalwert, stark gerundet); eigene Darstellung

Anlage: Tägliche Nutzerfrequenzen zentrentypischer Nutzungen, Auswertung verschiedener Quellen, Fachbereich Stadtplanung, Stapl a 3, Dirk Faulenbach, 21.8.2018

Nutzungsart	Nutzung	Beschäftigte je 100 m ² GF	Angebotsnutzer je 100 m ² GF / Tag / bzw. zugrundeliegend "Wege je Beschäftigten" (soweit angemerkt) und Kunden/ 100 m ² Vkf)	Gesamtfrequenz je 100 m ² GF / Tag (leicht gerundet)	Gesamtfrequenz je 100 m ² GF / Tag (stark gerundet)	Mittelwert, gerundet (aus "leicht gerundet")
Einzelhandel	Discountmärkte	0,7 - 1,1	(130 - 500 je 100 m ² Vkf) 97,5 - 375	98 - 376	100 - 380	237
Einzelhandel	Einkaufszentren (oder Shopping-center)	2,2 - 4,0	(30 - 160 je 100 m ² Vkf)	32 - 164	30 - 160	98
Einzelhandel	Waren- / Kaufhäuser (Breites Angebot in hochzentraler Lage)	1,3 - 1,8	(60 - 100 je 100 m ² Vkf) 45 - 75	75 - 100	75 - 100	88
Einzelhandel	Kleinflächiger Einzelhandel	2,5 - 5,0	(30 - 160 je 100 m ² Vkf [Annahme: analog Einkaufszentren] 22,5 - 120	25 - 125	25 - 125	75
Einzelhandel	SB-Möbelmärkte	0,4 - 0,7 [Annahme: analog Möbelmärkte]	35 - 50	35 - 51	40 - 50	43
Einzelhandel	SB-Warenhäuser (periodisch, teils aperiodisch; ab 5.000 m ² Vkf)	1,0 - 1,2	(50 - 60 je 100 m ² Vkf) 37,5 - 45	39 - 46,2	40 - 50	43
Einzelhandel	Verbrauchermärkte (periodische Angebote, 1.500 - 5.000 m ² Vkf)	1,0 - 1,4	(40 - 60 je 100 m ² Vkf) 30 - 45	31 - 46	30 - 50	39
Einzelhandel	Baumärkte	0,7 - 0,8	(15 - 45 je 100 m ² Vkf) 11,3 - 33,8	12 - 34,6	12 - 35	23
Einzelhandel	Möbelmärkte	0,4 - 0,7	(6 - 12 je 100 m ² Vkf) 4,5 - 9	4,9 - 9,7	5 - 10	7

Nutzungsart	Nutzung	Beschäftigte je 100 m ² GF	Angebotsnutzer je 100 m ² GF / Tag / bzw. zugrundeliegend "Wege je Beschäftigten" (soweit angemerkt) und Kunden/ 100 m ² Vkf)	Gesamtfrequenz je 100 m ² GF / Tag (leicht gerundet)	Gesamtfrequenz je 100 m ² GF / Tag (stark gerundet)	Mittelwert, gerundet (aus "leicht gerundet")
Dienstleistung, Gastronomie und Beherbergung	Restaurants / Gastronomie	1,3 - 2,5 (Mw: 1,9)	(90 - 100 je Beschäftigtem [Schnellrestaurants, städtische Lagen]) 85,5 - 95	87 - 98	90 - 100	93
Dienstleistung, Gastronomie und Beherbergung	Publikumsorientierte Dienstleistungen (z. B. Schalter-, Beratungsräume, Arztpraxen, Kopierdienste)	2,0 - 4,0 (Mw: 3)	(5,0 - 50 je Beschäftigtem) 7,5 - 75	9,5 - 79	10 - 80	44
Dienstleistung, Gastronomie und Beherbergung	Co-Working Spaces (Typ höheres Qualitätsniveau)	8 - 10 [*1] (Mw: 9)	(0,5 - 1 je Beschäftigtem [Annahme, abgeleitet aus Kategorie Großraumbüro]) 2,3 - 4,5	10,3 - 14,5	10 - 15	12
Dienstleistung, Gastronomie und Beherbergung	Jugendherbergen, Gruppenunterkünfte	1,0 [Annahme, abgeleitet aus Kategorie Hotels und Hotels mit Konferenzbereich]	6 - 10 [*3]	0	6 - 10	8
Dienstleistung, Gastronomie und Beherbergung	Großraumbüros	3,3 - 5,0 (Mw: 4,1)	(0,5 - 1 je Beschäftigtem) 1 - 2	4,3 - 7	4 - 7	6
Dienstleistung, Gastronomie und Beherbergung	Unternehmensorientierte Dienstleistungen (z. B. Verlage, Rechts- / Steuerberatung, Werbung, Service)	2,0 - 5,0 (Mw: 3,5)	(0,5 - 1 je Beschäftigtem) 0,9 - 1,8	2,9 - 6,8	3 - 7	5
Dienstleistung, Gastronomie und Beherbergung	Hotels	1,0 - 2,0	2,5 - 4 [vom Verfasser abgeleitet aus Quelle *2]	4 - 6	4 - 6	5

Nutzungsart	Nutzung	Beschäftigte je 100 m ² GF	Angebotsnutzer je 100 m ² GF / Tag / bzw. zugrundeliegend "Wege je Beschäftigten" (soweit angemerkt) und Kunden/ 100 m ² Vkf)	Gesamtfrequenz je 100 m ² GF / Tag (leicht gerundet)	Gesamtfrequenz je 100 m ² GF / Tag (stark gerundet)	Mittelwert, gerundet (aus "leicht gerundet")
Dienstleistung, Gastronomie und Beherbergung	Normale Büros	2,5 - 3,3 (Mw: 2,9)	(0,5 - 1 je Beschäftigtem) 0,7 - 1,5	3,2 - 4,8	3 - 5	4
Dienstleistung, Gastronomie und Beherbergung	Hotels mit Konferenzbereich	0,7 - 0,9	2 - 3,3 [*2]	3 - 4	3 - 4	4
Kultur, Freizeit und Sport	Großkino	0,83	40 - 50	41 - 51	40 - 50	46
Kultur, Freizeit und Sport	Fitness, Wellness	0,8	15 - 30	16 - 31	16 - 30	24
Kultur, Freizeit und Sport	Entertainment, Kultur [zzgl. Konventionelles Kino]	1,67	10 - 30 [konventionelles Kino]	12 - 32	10 - 30	22
Kultur, Freizeit und Sport	Museen	1,67 [Annahme analog Entertainment / Kultur]	10 - 30	12 - 32	12 - 30	22
Kultur, Freizeit und Sport	Musical-Theater	1,43	10 - 30 [Theater, Orchester]	11 - 31	10 - 30	21
Kultur, Freizeit und Sport	Groß-Diskotheek, Spaß- und Erlebnisbad	gering (Teilzeit)	10	10	10	10
Kultur, Freizeit und Sport	Freizeitparks	groß (Teilzeit)	2 - 10	2 - 10	2 - 10	6
Gemeinbedarf	Bibliotheken	1,67 [Annahme analog Entertainment / Kultur]	30 - 40	32 - 42	30 - 40	37
Gemeinbedarf	Kindergärten	1,7 - 2,9	13 - 23	15 - 26	15 - 30	21
Gemeinbedarf	Grundschule	0,5 - 1,5	9 - 12	10 - 14	10 - 14	12
Gemeinbedarf	Weiterbildende Schule	0,5 - 1,5	8 - 10	9 - 12	9 - 12	11

Nutzungsart	Nutzung	Beschäftigte je 100 m ² GF	Angebotsnutzer je 100 m ² GF / Tag / bzw. zugrundeliegend "Wege je Beschäftigtem" (soweit angemerkt) und Kunden/ 100 m ² Vkf)	Gesamtfrequenz je 100 m ² GF / Tag (leicht gerundet)	Gesamtfrequenz je 100 m ² GF / Tag (stark gerundet)	Mittelwert, gerundet (aus "leicht gerundet")
Gemeinbedarf	Forschungsinstitute	1,0 - 1,5	5 - 9,5	6 - 12	6 - 12	9
Gemeinbedarf	Hochschulen	0,5 - 1,0	4,5 - 9	6 - 10	6 - 10	8
Gemeinbedarf	Krankenhäuser	1,0 - 1,5	2,5 - 4,5	4 - 7	4 - 7	6
Handwerk und Gewerbe	Handwerksbetriebe	1,3 - 2,5 (Mw: 1,9)	(0,5 - 1 je Beschäftigtem) 0,5 - 1	1,8 - 3,5	2 - 4	3
Handwerk und Gewerbe	Handwerkerhöfe	1,7 - 2,0 (Mw: 1,9)	(0,5 - 1 je Beschäftigtem) 0,5 - 1	2,2 - 3	2 - 3	3
Wohnen	Wohnungen	(2,63 - 2,77 Bewohner) [*4] = 2,05 - 2,16 [*5]	0	2	2	2

Quellen:

- 1) Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, FGSV - Arbeitsgruppe Verkehrsplanung, Köln 2006. Die dort gewählten Kategorien wurden übernommen. Die in Klammern gesetzten, erläuternden Hinweise zur Klassifikation des Einzelhandels entstammen dem GIF-Leitfaden "Grundlagen für die Beurteilung von Einzelhandelsprojekten" von August 2000. Die Angaben in eckigen Klammern bezeichnen plausible Zuordnungen des Verfassers der hier zusammengestellten Tabelle auf Grundlage der Tabellen in der FGSV-Veröffentlichung.
- 2) " [*1]" Stadtentwicklungsamt Neukölln, Auswertung bekanntgewordener Co-Working - Konzepte, 16.8.2018
- 3) " [*2]" Gemeinde Schacht-Audorf, Verkehrsgutachten zur Erschließung des B-Planes Nr. 22 sowie des B-Planes Nr. 23, Osterröfeld 2015; S. 23 / Anlage 2, abgeleitet
- 4) " [*3]" Nutzung des Bodens für Sport, Erholung und Tourismus - Teil 1, Grundnutzungen, Janos Jacsman - Institut für Orts-, Regional- und Landesplanung ETA Zürich, Zürich 1997; S. 33; zzgl. Auslastungsbereichsannahme 60 - 100 %
- 5) " [*4]" Berlin - wohnenswerte Stadt, Informationsflyer, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Berlin 2011, S.1 (Wert für Friedrichshain-Kreuzberg und Neukölln)
- 6) " [*5]" <http://lexikon.immobiliien-fachwissen.de> – Nutzflächenfaktor; Download am 21.8.2018; Nutzflächenfaktor Nutzfläche/Geschossfläche bei Wohnungsneubauten beträgt 0,78 – Umrechnung auf Geschossfläche

Hinweise zu Umrechnungen von Werten von FGSV 2006:

In der Veröffentlichung der FGSV lagen die Angaben des Besucheraufkommens nicht in jedem Fall analog zu den Beschäftigtenzahlen in Personen je 100 m² Geschossfläche (GF) vor. Wo nötig, wurde

diese Angaben daher entsprechend umgerechnet: 1. Bei Besucher-Spannenangaben "Kundenwege je Beschäftigtem" wurden diese Zahlen zunächst halbiert (da gem. S. 25, FGSV 2006 je Kunde 2 Wege - An- und Abfahrt - anzusetzen sind) Dann wurde aus der Spannbreitenangabe der Beschäftigten je 100 m² jeweils der Mittelwert gebildet. Dieser Mittelwert multipliziert mit der Besucher-Spanne je Beschäftigtem ergab dann, vereinfacht ermittelt, die Anzahl der Besucher je 100 m² Geschossfläche. 2. Bei Kundenmengenangaben je 100 m² Verkaufsfläche wurde mit dem Schlüssel "Vkf = 0,75 GF" pauschal umgerechnet (Erfahrungswert, gemäß Urteil BVerG 4 C 10.04 vom 24.11.2005, Rdnr. 23).