

Vorbereitende Untersuchungen

Neukölln – Karl-Marx-Straße



Endbericht

April 2010

Impressum

Auftraggeber



Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Referat IVC - Stadterneuerung
Württembergische Straße 6
10707 Berlin

in Zusammenarbeit mit

Bezirksamt Neukölln von Berlin
Amt für Planen, Bauordnung und
Vermessung, FB Stadtplanung
Karl-Marx-Straße 83
12040 Berlin
stadtplanung@ba-nkn.verwalt-berlin.de

Auftragnehmer



Jahn, Mack & Partner
architektur und stadtplanung
Alt-Moabit 73
10555 Berlin
info@jahn-mack.de

in Zusammenarbeit mit



GMA - Gesellschaft für
Markt- und Absatzforschung mbH
Hohenzollernstraße 14
71638 Ludwigsburg

und



Borchert GeoInfo GmbH
Olympische Straße 10
14052 Berlin



FGS Berlin
Regensburger Straße 3
10777 Berlin

Ökologische Gutachten
& Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. M. Hemeier
Werner-Voß-Damm 54a
12101 Berlin

Berlin, 27.04.2010

Inhalt

1.	Einleitung	7
2.	Zusammenfassung	9
2.1.	Analyse des Gebietszustandes.....	9
2.2.	Städtebauliches Entwicklungskonzept	11
2.3.	Maßnahmenkonzept.....	13
2.4.	Umsetzungsstrategien.....	13
3.	Analyse des Gebietszustandes	16
3.1.	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	16
3.2.	Hauptzentrum Karl-Marx-Straße	16
3.3.	Städtebauliche Struktur	19
3.3.1.	Überörtliche Einbindung	19
3.3.2.	Planungsstand	19
3.3.3.	Historische Entwicklung	24
3.3.4.	Baustruktur und Denkmalschutz	26
3.3.5.	Öffentlicher Raum	32
3.3.6.	Eigentümerstruktur	37
3.3.7.	Handlungsbedarf.....	40
3.4.	Bevölkerungs- und Sozialstruktur	59
3.4.1.	Bevölkerungsstruktur	59
3.4.2.	Sozialstruktur	62
3.4.3.	Handlungsbedarf.....	68
3.5.	Wohnen	70
3.5.1.	Wohnlagen	70
3.5.2.	Erneuerungsbedarf der Wohn- und Geschäftshäuser	72
3.5.3.	Höfe.....	75
3.5.4.	Handlungsbedarf.....	77
3.6.	Einzelhandel und Dienstleistung	87
3.6.1.	Einzelhandelsstandort Karl-Marx-Straße	87
3.6.2.	Ethnische Ökonomie	95
3.6.3.	Lokale Ökonomie / Existenzgründer	96
3.6.4.	Gesundheitsstandort Karl-Marx-Straße	97
3.6.5.	Räumliche Verteilung gewerblicher und sonstiger Nutzungen	98
3.6.6.	Handlungsbedarf.....	100
3.7.	Soziale Infrastruktur.....	109
3.7.1.	Spielplätze.....	110
3.7.2.	Kindertagesstätten	112
3.7.3.	Schulen	115
3.7.4.	Jugendfreizeitstätten	117
3.7.5.	Seniorenfreizeitstätten	119
3.7.6.	Integrations- und Beratungsangebote.....	120
3.7.7.	Handlungsbedarf.....	120
3.8.	Kulturelle Vielfalt	125
3.8.1.	Kulturelle Einrichtungen und Angebote.....	126
3.8.2.	Handlungsbedarf.....	128

3.9. Grün- und Freiflächen	133
3.9.1. Öffentliche Grünanlagen	133
3.9.2. Halböffentliche Grünflächen (Schulhöfe)	134
3.9.3. Straßenbaumbestand	134
3.9.4. Handlungsbedarf	135
3.10. Verkehr	139
3.10.1. Erschließung durch den ÖPNV	139
3.10.2. Motorisierter Individualverkehr	139
3.10.3. Nicht motorisierter Individualverkehr	143
3.10.4. Bisherige Planungen für die Karl-Marx-Straße	144
3.10.5. Handlungsbedarf	146
3.11. Umwelt und Klimaschutz	148
3.11.1. Lärm- und Luftschadstoffbelastung	148
3.11.2. Lärminderungsplanung	148
3.11.3. Klimaschutz	150
3.11.4. Handlungsbedarf	150
3.12. Technische Infrastruktur	152
3.12.1. Handlungsbedarf	152
4. Städtebauliches Entwicklungskonzept	153
4.1. Leitbild	153
4.1.1. Anforderungen an das Leitbild	153
4.1.2. Herleitung des Leitbildes	153
4.1.3. Leitbild und Leitsätze für die Karl-Marx-Straße	155
4.2. Räumliches Konzept	157
4.3. Handlungsfelder	158
4.3.1. Interessen bündeln!	158
4.3.2. Platz schaffen!	159
4.3.3. Vielfalt stärken!	159
5. Maßnahmenkonzept	163
5.1. Schlüsselprojekte	164
5.2. Kosten- und Finanzierungsübersicht	177
6. Umsetzungsstrategien	197
6.1. Anwendung des Besonderen Städtebaurechts. 197	
6.1.1. Nachweis der städtebaulichen Missstände	197
6.1.2. Ziele und Zwecke der Sanierung	202
6.1.3. Abgrenzung des Sanierungsgebiets	202
6.1.4. Sanierungsverfahren	207
6.1.5. Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB, Finanzierbarkeit und Einschätzung des Durchführungszeitraumes	209
6.1.6. Anwendung des §144 BauGB	209
6.1.7. Anwendung weiterer Vorschriften	211
6.2. Städtebauliche Planung	212
6.2.1. Integriertes Entwicklungskonzept	212
6.2.2. Bebauungspläne	212
6.2.3. Erhaltungsverordnung	213
6.2.4. Weitere Vorbereitung der Sanierung	213

6.3.	Mitwirkungsbereitschaft der Verwaltung und der Öffentlichkeit	214
6.3.1.	Steuerung der Sanierung	214
6.3.2.	Einschätzung der privaten Mitwirkungsbereitschaft.....	217
7.	Verfahrensabstimmung	218
7.1.	Beteiligung von Verwaltung und Politik.....	218
7.2.	Beteiligung der Öffentlichkeit	218
7.3.	Bericht zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	220
7.4.	Bericht zur Beteiligung der Öffentlichkeit	221
8.	Nachweise und Quellen	226
8.1.	Quellenverzeichnis.....	226
8.1.1.	Gutachten im Rahmen der VU	226
8.1.2.	Gesamtstädtische Planungen	226
8.1.3.	Gutachten und Berichte zur Karl-Marx-Straße	227
8.1.4.	Beschlusslagen und bezirkliche Diskussionsstände	229
8.1.5.	Abstimmungen	230
8.1.6.	Daten und eigene Erhebungen	232
8.2.	Beteiligte Akteure.....	233
8.2.1.	Bezirksamt Neukölln	233
8.2.2.	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung	233
8.2.3.	Lokale Akteure	233
8.2.4.	Planungsbüros	235
8.3.	Karten-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis	235
8.3.1.	Kartenverzeichnis.....	235
8.3.2.	Tabellenverzeichnis	236
8.3.3.	Abbildungsverzeichnis	237

1. Einleitung

Der Senat beschloss am 22.05.2007 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für das Gebiet Neukölln Karl-Marx-Straße. Der vordringliche Handlungsbedarf wird in der stadtstrukturellen und sozialen Stabilisierung und Aufwertung der Karl-Marx-Straße als Handels- und Dienstleistungszentrum gesehen¹.

Innerstädtische Einkaufszentren wie die Karl-Marx-Straße sind zunehmend dem Strukturwandel unterworfen. Ihr Niedergang strahlt auch negativ auf die angrenzenden Stadtquartiere aus. Strategien für Karl-Marx-Straße können nur im Zusammenhang mit den die Straße umgebenden Quartieren entwickelt werden. Zentrumsentwicklung muss dementsprechend als umfassende Aufgabe verstanden werden. Das zentrale angestrebte Projekt des Umbaus der Karl-Marx-Straße ist sowohl mit Strategien für den Handel, als auch für die kulturelle und urbane Vielfalt sowie für die Qualität des Wohnens zu verbinden.

Aufgebaut wird auf dem von der IHK Berlin 2007 initiierten Gesprächskreis „Strategien für die Karl-Marx-Straße“. Dort wurden als zentrale Strategiefelder die Aufenthaltsqualität, Handel, urbane Vielfalt und Eigentümer herausgestellt. Bereits hier lag die Überzeugung zugrunde, dass die zukünftige Entwicklung der Karl-Marx-Straße nur gemeinsam mit den lokalen Akteuren gestaltet werden kann.

Die Aufgaben dieser vorbereitenden Untersuchungen waren vielfältig: Die detaillierte Erfassung und Analyse des Untersuchungsgebiets, die Leitbilderstellung als Grundlage für die weitere Verständigung über die zukünftige Strategieweichtung, die Erarbeitung und Zusammenstellung notwendiger Maßnahmen, die Entwicklung von Umsetzungsstrategien aber auch die Initiierung erster Projekte, die Koordinierung und Steuerung der Abstimmungsprozesse mit Politik und Verwaltung, die Einbindung der lokalen Akteure und der Aufbau langfristig tragfähiger Akteursnetzwerke.

Die zentralen Aufgaben der Entwicklung einer Standortgemeinschaft und Etablierung von langfristigen Beteiligungsstrukturen sowie die notwendige Projekt- und Prozesssteuerung für die Umsetzung erster Projekte wurden seit Beginn 2008 unter der Leitung eines Beauftragten auf den Weg gebracht. Parallel wurde ein Entwicklungskonzept für das neue Bund-Länder-

¹ Vgl. Senatsbeschluss Nr. S-397/2007 vom 22.05.2007

Programm „Aktive Stadtzentren“ erarbeitet², auf dessen Grundlage die Karl-Marx-Straße im Juli 2008 als eines von fünf Berliner Zentren für die Förderung ausgewählt wurde. Seitdem wurden zentrale Entwicklungen angestoßen. So wurde die Standortgemeinschaft [Aktion! Karl-Marx-Straße] etabliert und die Nutzung des Alten Postgebäudes angeschoben; einige Initialmaßnahmen wie die Beleuchtung des Neuköllner Tores und der Umbau des ehemaligen Hertie-Gebäudes in ein modernes Textilkaufhaus können als abgeschlossen gelten.

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden im Juni 2008 aufgrund der Diskussionen um die zukünftige Gestaltung der Karl-Marx-Straße angehalten. Seit Mai 2009 bestanden mit der Aussage des Bezirks, von der Einrichtung einer Fußgängerzone abzusehen und den eingeschlagenen Weg des Umbaus der Karl-Marx-Straße fortzusetzen, die Voraussetzungen für die Fortführung der Vorbereitenden Untersuchungen.

Für den Berichtsentwurf wurden die ausschlaggebenden Sekundärquellen, unter besonderer Berücksichtigung der Planungen und Konzepte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und des Bezirks Neukölln, ausgewertet. Eingeflossen sind weiterhin die aus den Expertengesprächen und den Diskussionsveranstaltungen mit lokalen Akteuren gewonnenen Erkenntnisse. Darüber hinaus wurden Erkenntnisse aus Primäranalysen, wie der Gebäude- und Hoferhebung sowie die Erhebung des öffentlichen Raumes, gewonnen. Zu den Themen Handel, Verkehr und Grün wurden externe Gutachten beauftragt, deren Ergebnisse in den Zwischenbericht eingeflossen sind und die in der umfassenden Fassung zur Verfügung stehen. Die Ergebnisse der Aktivitäten, die im Rahmen des Programms „Aktive Stadtzentren“ insbesondere auch zwischen Juni 2008 und Mai 2009 durchgeführt wurden, sind ebenfalls berücksichtigt.

Mit dem Berichtsentwurf der Vorbereitenden Untersuchungen Neukölln – Karl-Marx-Straße werden die Ergebnisse der Gebietsanalyse, das Entwicklungskonzept mit Leitbild und Handlungsfeldern, das Maßnahmenkonzept sowie die Umsetzungsstrategien vorgestellt. Der Bericht dient als Diskussionsgrundlage für die folgenden Abstimmungsprozesse mit Verwaltung, Politik, Trägern öffentlicher Belange, Akteuren und der Öffentlichkeit.

² BSGmbH / Jahn, Mack & Partner: Wettbewerb „Aktive Stadtzentren“, Aktion! Karl-Marx-Straße. Im Auftrag des Bezirksamtes Neukölln von Berlin. Berlin 2008

2. Zusammenfassung

2.1. Analyse des Gebietszustandes

In der polyzentralen Berliner Zentrenstruktur bildet die Karl-Marx-Straße ein **Hauptzentrum** und ist somit Standort vielfältiger zentralörtlicher Funktionen und Einrichtungen. Allerdings lassen sich Schwächen in der Erfüllung der zugewiesenen Funktionen feststellen.

Die Karl-Marx-Straße ist ein historisch gewachsenes Zentrum. Sie ist **Standort behördlicher Einrichtungen**. In der Straße liegen das Rathaus Neukölln als Verwaltungssitz des Bezirks sowie das Amtsgericht Neukölln.

Die Karl-Marx-Straße ist weiterhin ein **Einzelhandelsstandort** mit einem beinahe geschlossenen Geschäftsbesatz und zahlreichen Dienstleistungsangeboten. Der zentrale Bereich zwischen Weichselstraße und Karl-Marx-Platz, in dem auch die Neukölln Arcaden liegen, verfügt über 40.000 m² Verkaufsfläche. Er ist durch einen hohen Filialisierungsgrad und die Konzentration großflächiger Betriebe, insbesondere mit Angeboten für den mittelfristigen Bedarf, gekennzeichnet.

Der Einzelhandelsstandort hat in den letzten Jahrzehnten seine überörtliche Bedeutung verloren. Handlungsbedarfe bestehen im Branchenmix sowie insbesondere in der Qualität des Angebots. Den Einzelhandel ergänzende, höherwertige Gastronomieangebote fehlen analog dazu. Problematisch sind die leer stehenden oder mindergenutzten, das Stadtbild prägende Immobilien im zentralen Bereich der Karl-Marx-Straße. Darüber hinaus hat die unzureichende Aufenthaltsqualität des Straßenraumes negative Auswirkungen auf den Einkaufsstandort.

Die Karl-Marx-Straße ist ebenfalls **Standort zahlreicher Kultureinrichtungen**. Gerade die Einrichtungen im Kulturdreieck wie die Neuköllner Oper und der Saalbau Neukölln besitzen eine überbezirkliche Ausstrahlungskraft. Neben den etablierten Häusern finden sich insbesondere in den Seitenstraßen der Karl-Marx-Straße kleinteilige Kultureinrichtungen. Durch dezentrale, vernetzende Kulturevents wie „48 Stunden Neukölln“ konnte eine kulturelle Ausstrahlungskraft erzielt werden, die das positive Image als Kulturstandort förderte.

Handlungsbedarf besteht aufgrund des Fortzugs bzw. des ungesicherten Fortbestandes etablierter Einrichtungen. Zu beachten ist weiterhin, dass gerade die kleinteiligen Einrichtungen am Existenzminimum agieren.

Der öffentliche Raum der Karl-Marx-Straße ist in erster Linie durch den motorisierten **Verkehr** geprägt. Mit Eröffnung der A 113 hat die Straße ihren Status als Bundesstraße verloren. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist die Karl-Marx-Straße gut erschlossen.

Der daraus resultierende Handlungsbedarf ergibt sich aus der Funktion und Gestaltung der Karl-Marx-Straße als Durchgangstraße. Nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer wie Radfahrer und Fußgänger sind benachteiligt. Die Straße weist trotz abnehmender Verkehrsströme eine starke Verkehrs-, Lärm- und Luftschadstoffbelastung auf. Sie ist gekennzeichnet durch unübersichtliche Kreuzungsbereiche und hohe Unfallzahlen.

Die **städtebauliche Struktur und der öffentliche Raum** der Karl-Marx-Straße bieten durch die Abfolge von Plätzen und Kreuzungsbereichen sowie durch herausragende denkmalgeschützte Gebäude und versteckte Höfe einen hohen Identitätswert. Die historische Entwicklung des Ortes ist heute noch ablesbar.

Der entsprechende Handlungsbedarf leitet sich vor allem aus der eingeschränkten Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeit der Gehwege und Stadtplätze ab. Im Bereich der Ortsbild prägenden Substanz sind Gestaltungs- und Erneuerungsdefizite festzustellen. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes muss der Funktion der Karl-Marx-Straße als Hauptzentrum angepasst werden, damit neue Qualitäten für den Einzelhandelsstandort und Räume für Aufenthalt, gastronomische sowie kulturelle Nutzungen entstehen. Gerade die Plätze haben eine wichtige Bedeutung, da das Gebiet insgesamt nur unzureichend mit Grün- und Freiflächen versorgt ist. Die Wegebeziehungen zwischen den abseits der Karl-Marx-Straße liegenden Grünflächen müssen qualifiziert werden.

Eine Besonderheit der Karl-Marx-Straße ist, dass sie neben ihrer zentralörtlichen Funktionen auch ein **Wohnstandort** ist. Hochwertige Wohnlagen entstehen durch die Lage an Grünanlagen abseits der Karl-Marx-Straße. Die großen Hofbereiche der Gebäude insbesondere im südlichen Bereich stellen eine Qualität dar.

Handlungsbedarfe ergeben sich aus dem baulichen Zustand der Gebäude, insbesondere an Gebäudeteilen, die der Karl-Marx-Straße zugewandt sind. Im Berliner Vergleich ist ein hoher Wohnungsleerstand festzustellen.

Die **Bevölkerungsstruktur** ist durch einen hohen Anteil an junger Bevölkerung geprägt. Das Gebiet weist einen überdurchschnittlich hohen Ausländeranteil auf. Die Sozialstruktur muss im gesamtstädtischen Vergleich als problematisch mit

negativer Entwicklungstendenz eingeschätzt werden. Der soziale Status ist sehr niedrig, die Kaufkraft gering.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur befinden sich vor allem in den Seitenstraßen der Karl-Marx-Straße. Im Gebiet liegen die Volkshochschule und die Bibliothek Neukölln sowie zahlreiche weitere Einrichtungen mit unterschiedlichen Profilen.

Handlungsbedarf besteht hier aufgrund des Modernisierungs- und Erweiterungsbedarfs, den insbesondere die Schulen aufweisen. Eine starke Unterversorgung ist bei den Spielplatzflächen festzustellen. Angesichts der hohen Jugendarbeitslosigkeit gibt es einen besonderen Bedarf der Jugendsozialarbeit.

An der Karl-Marx-Straße konzentrieren sich zahlreiche **Akteure** und Einrichtungen, die sich für die Entwicklung der Straße engagieren. Eine wichtige Rolle spielen Einzelhändler und soziokulturelle Einrichtungen, die bereits in Netzwerken organisiert sind, sowie Grundstückseigentümer. Die Eigentümerstruktur ist geprägt durch private und ortsansässige Eigentümer.

Handlungsbedarf wird in der stärkeren Vernetzung der unterschiedlichen Akteursgruppen gesehen.

In **räumlicher Hinsicht** macht die lineare Ausdehnung des Standortes bei der weiteren Zentrumsentwicklung eine Konzentration auf den zentralen Bereich zwischen Weichselstraße und Karl-Marx-Platz notwendig. Allerdings müssen auch die angrenzenden Verflechtungsbereiche gestärkt werden.

2.2. Städtebauliches Entwicklungskonzept

Als Grundlage für die weitere Verständigung über die strategische Ausrichtung des Erneuerungsprozesses der Karl-Marx-Straße wurde das **Leitbild** für die Karl-Marx-Straße formuliert. Das Leitbild steht unter dem Motto: „Aktion! Karl-Marx-Straße – jung, bunt, erfolgreich“. Daraus ergeben sich die drei Kernthemen des Leitbildes „handeln, begegnen, erleben“.

Übergeordnete **Leitsätze** verdeutlichen die inhaltlichen Schwerpunkte des Entwicklungsprozesses. Sie lauten:

1. Die Karl-Marx-Straße wird ein junges und buntes Berliner Zentrum sein. Sie soll wieder eine erfolgreiche Einkaufsstraße werden. Dafür müssen sowohl der großflächige, filialisierte als auch der kleinteilige, inhabergeführte Einzelhandel gestärkt und entwickelt werden.
2. Um ein erfolgreicher Anziehungspunkt für Handel, Dienstleistungen und Kultur zu sein, müssen Bürger, Verwaltung und Politik ihre Interessen bündeln. Nur durch gemeinsames Handeln können nachhaltige Verbesserungen erzielt

werden. Voraussetzung dafür ist ein funktionierendes Kommunikationsnetzwerk zwischen allen Handelnden.

3. Damit die Karl-Marx-Straße ein bekannter und beliebter Treffpunkt wird, muss die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Es gilt, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums zu eröffnen und mehr Platz zum Verweilen sowie für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen.
4. Der Stadtraum wird zum Erlebnisraum werden, den es sich lohnt zu entdecken. Die besondere städtebauliche Struktur der Karl-Marx-Straße bildet den Rahmen. Stadtbildprägende Gebäude sollen durch ihre Außenwirkung und Nutzung stärker heraus gestellt werden. Auch Höfe sollen im Einzelfall vielfältig genutzt und geöffnet werden um zum Entdecken einzuladen.
5. Die Karl-Marx-Straße verfügt über ein abwechslungsreiches Hinterland. Die Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren soll gestärkt und qualifiziert werden. Insbesondere die Flächen der ehemaligen Kindl-Brauerei sowie das Stadtbad Ganghofer Straße sollen mit der Karl-Marx-Straße verbunden werden und durch ihre Angebote dazu beitragen, das Zentrum Neuköllns zu stärken.
6. Für eine bunte Mischung entsteht durch die Nutzungsvielfalt von Handel, Gastronomie, Kultur, Dienstleistungen und Wohnen. Diese Vielfalt soll erhalten und gestärkt werden.
7. Die Kulturinstitutionen entlang der Karl-Marx-Straße wie die kleinen Kunst- und Kulturprojekte in den Seitenstraßen, die zunehmend die Funktion kreativer Impulsgeber übernehmen und zu einem kulturwirtschaftlichen Faktor werden, vermitteln der Straße Attraktivität und Aufenthaltsqualität bis in die späten Abendstunden hinein. Ihre Standorte und Arbeitsgrundlagen gilt es nachhaltig und zukunftssträchtig zu sichern.
8. Die Karl-Marx-Straße ist gemeinsam mit den angrenzenden Quartieren ein Wohnort. Dieser soll unter Beachtung des sozialen Gleichgewichts erhalten und stabilisiert werden.
9. Die Karl-Marx-Straße ist ein Ort, an dem viele Kulturen und Generationen zusammenleben und sich begegnen. Eine junge und bunte Karl-Marx-Straße muss kinder-, jugend- und familienfreundlich sein. Die unterschiedlichen Gruppen müssen in den Entwicklungsprozess eingebunden und besondere Angebote geschaffen werden.
10. Die eingeleitete Entwicklung soll nachhaltig wirken: Ressourcen schonende Projekte, Maßnahmen der Energieeffizienz und Energieeinsparung sind dafür ebenso von Bedeu-

tung wie eine breite Partizipation. Kooperations- und Kommunikationsformen sollen sich langfristig selber tragen.

2.3. Maßnahmenkonzept

Die Maßnahmen, die im Rahmen der Sanierung Neukölln Karl-Marx-Straße durchgeführt werden sollen, setzen das Leitbild und die Leitsätze um und orientieren sich am räumlichen Konzept. Sie sind den drei **Handlungsfeldern** „Interessen bündeln“, „Platz schaffen“ und „Vielfalt stärken“ zugeordnet. Prioritäre Schlüsselmaßnahmen sind

- der abschnittsweise Umbau der Karl-Marx-Straße mit begleitendem Baustellenmarketing
- das Citymanagement [Aktion! Karl-Marx-Straße]
- die Gestaltung des öffentlichen Raumes der Karl-Marx-Straße und ihrer Seitenstraßen mit einem Lichtkonzept, einem Möblierungskonzept, einem Konzept für Spielorte und einem Leitsystem
- der Umbau und die Erweiterung des Platzes der Stadt Hof
- die Aufwertung des Kulturstandortes „Passage“
- die Wiedernutzung der Alten Post
- die Aufwertung und Nutzung von Höfen und
- die Familien Arcaden Karl-Marx-Straße 52.

2.4. Umsetzungsstrategien

Zur Begründung der Notwendigkeit der Sanierung müssen die **städtebaulichen Missstände** eines Gebiets untersucht werden. Für das Gebiet Neukölln – Karl-Marx-Straße können vorhandene städtebauliche Missstände im Sinne von Funktionsmängeln in Kombination mit Substanzmängeln nachgewiesen werden. Um den Status des Hauptzentrums zu halten, besteht die Notwendigkeit der Stabilisierung und weiteren Entwicklung des Standortes.

Mängel in der Zentrumsfunktion bestehen insbesondere im Bereich Einzelhandel und Dienstleistung durch eine qualitative Abwertung des Angebots sowie durch die Instabilität der Einrichtungen. Die Mängel werden durch die fehlende Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums verstärkt. Die Anforderungen der Verkehrs- und der Zentrumsfunktionen müssen hier in Einklang gebracht werden. Darüber hinaus sind Mängel in der Gebäudesubstanz der sozialen Infrastruktureinrichtungen und der Wohngebäude festzustellen. Während des Entwicklungsprozesses muss ein Gleichgewicht zwischen der

problematischen Sozialstruktur und den gewünschten Aufwertungstendenzen gefunden werden.

Das **übergeordnete Entwicklungsziel** der Stärkung der Zentrumsfunktionen erfordert eine Konzentration der Sanierungsmaßnahmen auf den zentralen Bereich der Karl-Marx-Straße. Die **Abgrenzung des Sanierungsgebiets** umfasst deshalb die Karl-Marx-Straße zwischen Weichselstraße und Karl-Marx-Platz mit den unmittelbar angrenzenden Blöcken, da sich in diesem Bereich die zentralen zentrumsrelevanten Funktionen konzentrieren. Das Areal der ehemaligen Kindl-Brauerei ist teilweise ebenfalls Teil des Sanierungsgebiets, da das Gelände mit seinen Entwicklungszielen Handel, Bildung, Kultur und Wohnen räumlich und funktional unmittelbar mit dem Zentrum Karl-Marx-Straße verbunden ist und eine gemeinsame Entwicklung angestrebt wird.

Mit dieser Abgrenzung entsteht eine **Überschneidung mit der Gebietskulisse** von „Aktive Stadtzentren“. Da im Rahmen von Aktive Stadtzentren und Sanierung ähnliche Ziele verfolgt werden, können die durch die Überschneidung der Fördergebiete entstehenden Synergien genutzt werden. Die Gebietskulisse von „Aktive Stadtzentren“ sollte um die nördliche Karl-Marx-Straße und den Hermannplatz sowie um die südliche Karl-Marx-Straße bis zur Jonasstraße erweitert werden. Ein gemeinsamer Gebietsbeauftragter sollte für die Entwicklung zuständig sein.

Mit den angrenzenden Quartiersmanagement-Gebieten entstehen nur partielle Überschneidungen, die insbesondere genutzt werden sollten, um die Prozesse in den an die Karl-Marx-Straße angrenzenden Quartieren in die Zentrumsentwicklung einzubinden. Die Koordinierung der unterschiedlichen Entwicklungsprozesse in den Fördergebieten ist notwendig.

Für die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in der Karl-Marx-Straße wird die **Anwendung des umfassenden Verfahrens** gemäß der sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB empfohlen.

Für die Wahl des Sanierungsverfahrens ist die die Erforderlichkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften, wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist. Im geplanten Sanierungsgebiet sind Bodenwertsteigerungen durch die Sanierung zu erwarten, wobei diese für die Grundstücke, die direkt an der Karl-Marx-Straße liegen und somit am meisten von den Maßnahmen profitieren, höher ausfallen werden als in den rückwärtigen Blöcken. Aufgrund der zu erwartenden Kosten der Sanierung sollte die Möglichkeit des Mittelrückflusses durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Berücksichtigung finden. Die Anwendung des Straßenausbaubeitragsgesetzes (StrABG) entfällt beim umfassenden Verfahren.

Wesentlicher Bestandteil der sanierungsrechtlichen Instrumente sind die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge gem. § 144 BauGB, da sich der Bezirk durch die Genehmigungsvorgänge einen Überblick über das Geschehen im Sanierungsgebiet verschaffen kann und Einfluss auf Vorgänge nehmen kann, die den Sanierungszielen widersprechen.

Für das Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße haben die **sanierungsrechtlichen Genehmigungen** für die Veränderung baulicher Anlagen (§ 144 Abs.1 Nr.1 BauGB), die Genehmigung von Miet- und Pachtverträgen (§ 144 Abs.1 Nr. 2 BauGB) sowie die rechtsgeschäftliche Veräußerung von Grundstücken (§ 144 Abs.2 Nr.1 BauGB) eine besondere Bedeutung.

Zur Vereinfachung des Verwaltungsaufwandes, den die Anwendung des §144 BauGB mit sich bringt, können gem. § 144 Abs. 3 BauGB für bestimmte Fälle für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet insgesamt oder für Teile desselben durch Vorweggenehmigungen erteilt werden.

Der **Sanierungszeitraum** sollte aufgrund der Komplexität der Maßnahmen im öffentlichen Raum, des Personalaufwands und der Kosten der Sanierung auf 15 Jahre (2010 – 2024) festgelegt werden.

Der Entwicklungsprozess der Karl-Marx-Straße soll breit getragen werden. Deshalb wird eine **kooperative Organisationsstruktur** zwischen Politik und Verwaltung, lokalen Akteuren und externer Steuerung angestrebt. Eine Grundlage für die angestrebte nachhaltige Standortentwicklung ist der Aufbau der [Aktion! Karl-Marx-Straße] als Gemeinschaft der lokalen Akteure, die sich in den Prozess einbringen. Auf der Seite der Verwaltung ist eine ressortübergreifende Verständigung für die Steuerung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen notwendig.

3. Analyse des Gebietszustandes

**Abb. 1: Abgrenzung
Untersuchungsgebiet**



3.1. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen erstreckt sich entlang der Karl-Marx-Straße zwischen dem nördlich gelegenen Hermannplatz und dem südlich gelegenen S-Bahnhof Neukölln. In ost-westlicher Ausdehnung umfasst das Gebiet die an die Karl-Marx-Straße angrenzenden Blockbereiche. Lediglich im nördlichen Bereich zwischen Hermannplatz und Weichselstraße ist ausschließlich die Karl-Marx-Straße selbst Teil des Untersuchungsgebiets. Die angrenzenden Wohnbereiche werden im Rahmen der Untersuchung ebenfalls betrachtet. Des Weiteren ist das gesamte Kindl-Areal einschließlich des Kindl-Boulevards an der Hermannstraße Teil des Untersuchungsgebiets.

3.2. Hauptzentrum Karl-Marx-Straße

Berlin ist durch eine polyzentrale Zentrenstruktur geprägt. Der Stadtentwicklungsplan Zentren zielt auf den Erhalt der Polyzentralität sowie die Stärkung vorhandener Zentren.

In der Berliner Zentrenhierarchie folgen die Hauptzentren direkt den Zentrumsbereichen City-West und Historische Mitte mit ihren jeweiligen Zentrumsbereichskernen. Als Berliner Hauptzentren sind beispielsweise die Schlossstraße, die Frankfurter Allee / Ringcenter I+II, die Müllerstraße sowie die Breite Straße / Berliner Straße ausgewiesen. Auch die Karl-Marx-Straße bildet gemeinsam mit dem Hermannplatz und Kottbusser Damm ein bipolares Hauptzentrum.

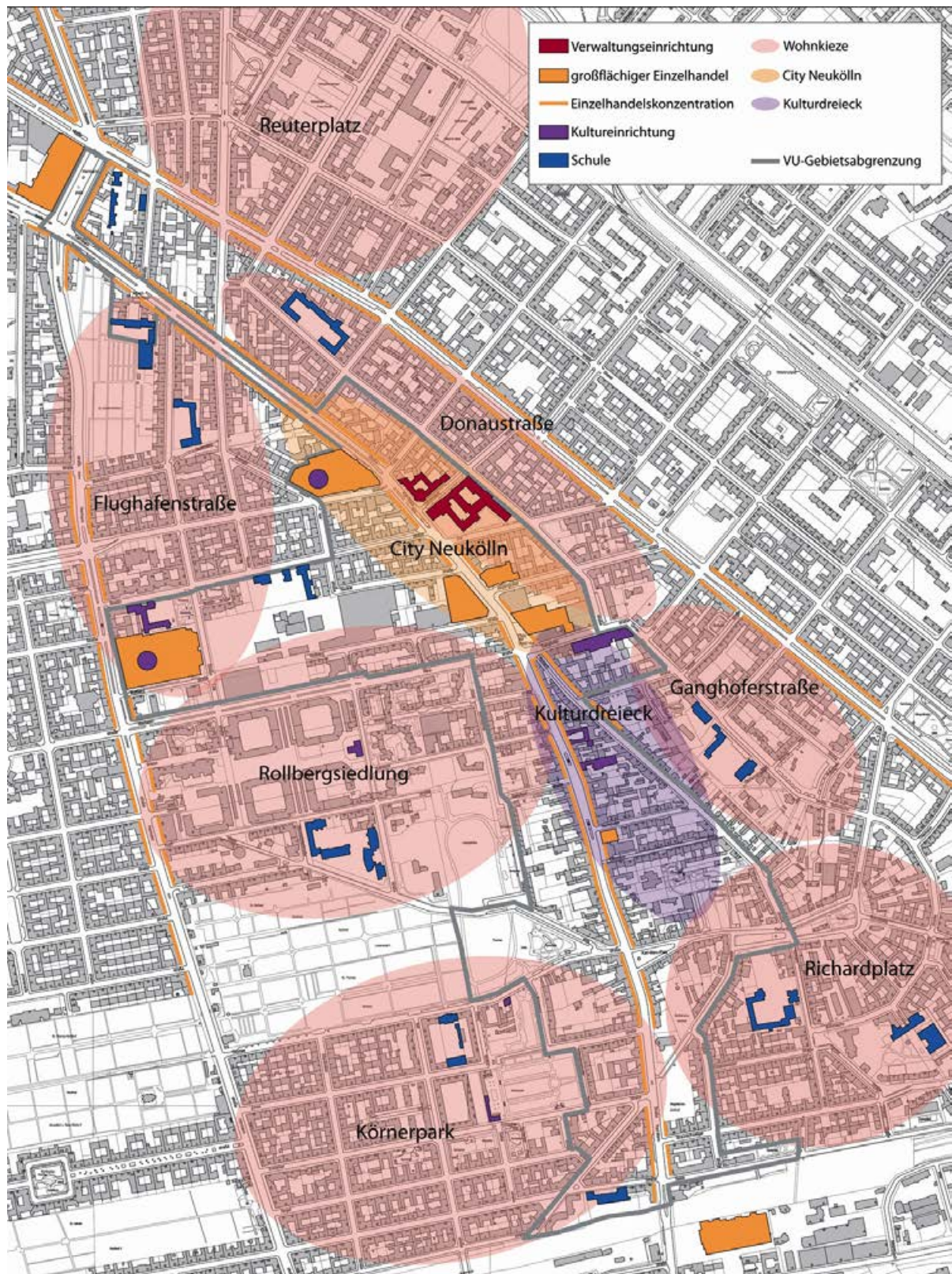
Der Begriff des Zentrums berücksichtigt in diesem Kontext nicht nur die Einrichtungen des Einzelhandels im Gebiet, sondern bezieht explizit Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen, kulturelle, Dienstleistungs-, Freizeit- und Gastronomieangebote sowie den Aspekt der Erreichbarkeit mit ein.

Die Karl-Marx-Straße weist gemeinsam mit ihrem Hinterland eine Vielfalt der genannten Zentrumsfunktionen auf. Sie ist eine historisch gewachsene Einkaufsstraße und zählte – gleich nach der Schlossstraße – zu den bedeutendsten Einkaufsstraßen Berlins. Heute ist die Karl-Marx-Straße vor allem das Einkaufszentrum für Nordneukölln. Sie ist Standort behördlicher Einrichtungen. In der Straße liegen das Rathaus Neukölln als Verwaltungssitz des Bezirks sowie das Amtsgericht Neukölln. Weiterhin ist die Straße ein Standort für Dienstleistungen und ein kultureller Ort mit gesamtstädtischer Ausstrahlung.

Die Karl-Marx-Straße ist ein lineares Zentrum einer Länge von 2,3 km im Untersuchungsgebiet. Die zentralen Bereiche der Karl-Marx-Straße sind die City Neukölln (Weichselstraße bis Platz der Stadt Hof) und das Kulturdreieck (Platz der Stadt Hof bis Karl-Marx-Platz). Die nördlichen und südlichen Verflechtungsbereiche reichen bis zum Hermannplatz bzw. zum S-Bahnhof Neukölln (siehe Abb. 2).

Die Entwicklung des Zentrums Karl-Marx-Straße kann nicht losgelöst von den angrenzenden Wohnquartieren betrachtet werden, da funktionale Zusammenhänge zwischen den verschiedenen Bereichen bestehen. Die Karl-Marx-Straße bildet das Rückgrat für die umliegenden Quartiere Flughafen-, Donau- und Ganghoferstraße, die Rollbergsiedlung, Körnerpark und Richardplatz.

Abb. 2: Das Zentrum und seine Quartiere³



³ Quelle: eigene Darstellung.

3.3. Städtebauliche Struktur

3.3.1. Überörtliche Einbindung

Das Untersuchungsgebiet liegt im Ortsteil Neukölln (umgangssprachlich auch als Nordneukölln bezeichnet) und gehört zur Berliner Innenstadt. Großräumig liegt es zwischen wichtigen städtebaulichen Entwicklungsräumen der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (siehe Karte 1: „Überörtliche Einbindung“ auf Seite 47):

- dem westlich in 1,5 km Entfernung gelegenen ehemaligen Flughafen Tempelhof, auf dem eine zusammenhängende Freifläche entstehen soll,
- der Spree in nördlicher und östlicher Richtung mit den Standorten Mediaspree und Ostkreuz in ca. 2,5 km Entfernung,
- dem Stadtumbau West Gebiet Neukölln-Südring, in dem das Hotel Estrel als „Europas größtem Convention-, Entertainment- und Hotelkomplex“ (1,5 km Entfernung von der Karl-Marx-Straße) eingebunden ist sowie das Autobahnkreuz „Dreieck Neukölln“ liegt, das die Verbindung zum
- zukünftigen Großflughafen Berlin Brandenburg International im Süden in ca. 13 km Entfernung sichert.

Westlich und nordöstlich der Karl-Marx-Straße erstrecken sich mit der Hasenheide und dem Neuköllner Schifffahrtskanal wichtige Grün- und Naherholungsräume, die künftig stärker erschlossen und mit der Karl-Marx-Straße verknüpft werden sollen. Die im Planwerk Südostraum (siehe Kap. 3.3.2) angestrebte Stärkung und Aufwertung der die Karl-Marx-Straße kreuzenden Wegeverbindungen knüpft an die bestehenden bezirklichen Radwegerouten an.

3.3.2. Planungsstand

Die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels wird in Berlin zukünftig stärker über die Landesplanung gesteuert. Mit dem **Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B)** wird in Grundsatz (G) 4.8 ein Integrationsgebot für großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten gelten. Diese sollen nur auf Standorten in städtischen Kernbereichen entwickelt werden.

Außerhalb städtischer Kernbereiche können vorhandene oder genehmigte großflächige Einzelhandelseinrichtungen verändert

werden, wenn sich hierdurch weder die genehmigte Verkaufsfläche insgesamt noch die Fläche für zentrenrelevante Sortimente erhöht. Die Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb städtischer Kernbereiche kann zugelassen werden, wenn das Vorhaben ganz überwiegend der Nahversorgung dient und der Standort in einem wohngebietsbezogenen Versorgungsbereich liegt. Dies ist der Fall, wenn im räumlichen Verbund mit anderen Einzelhandelseinrichtungen 5.000 m² Verkaufsfläche nicht überschritten werden und auf mindestens 75% der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind außerhalb Städtischer Kernbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10% nicht überschreitet (G 4.9).

Der Städtische Kernbereich „Gebiet / Umfeld Hermannplatz / Karl-Marx-Straße“ wird im LEP B-B symbolhaft und abschließend dargestellt (in etwa Bereich zwischen Weichselstraße und Karl-Marx-Platz). Im Rahmen der Bauleitplanung kann dieser anhand der örtlichen Gegebenheiten und Potenziale konkretisiert werden. Die lineare Ausdehnung ist im Rahmen der Bauleitplanung innerhalb des S-Bahn-Rings festsetzbar. Bei der Abwägung kommt der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ein hohes Gewicht zu, soweit sie zur Stärkung der Einzelhandelsfunktion angesiedelt werden sollen. Ein räumlicher Zusammenhang zum Kernbereichsstandort muss gegeben sein.

Für die Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben ist ein bestätigtes Zentrenkonzept von besonderer Bedeutung. Der LEP B-B ist am 15.05.2009 in Kraft getreten.

Der **Stadtentwicklungsplan Zentren** 2004 weist die Karl-Marx-Straße gemeinsam mit dem Hermannplatz / Kottbusser Damm als bipolares Hauptzentrum aus. Dabei wird der südliche Teil der Karl-Marx-Straße von der Weichselstraße bis zum S-Bahnhof Neukölln als zentrentragender Stadtraum mit höchster Urbanität und der nördliche Teil bis zum Hermannplatz als zentrentragender Stadtraum mit ausgeprägter Urbanität dargestellt.

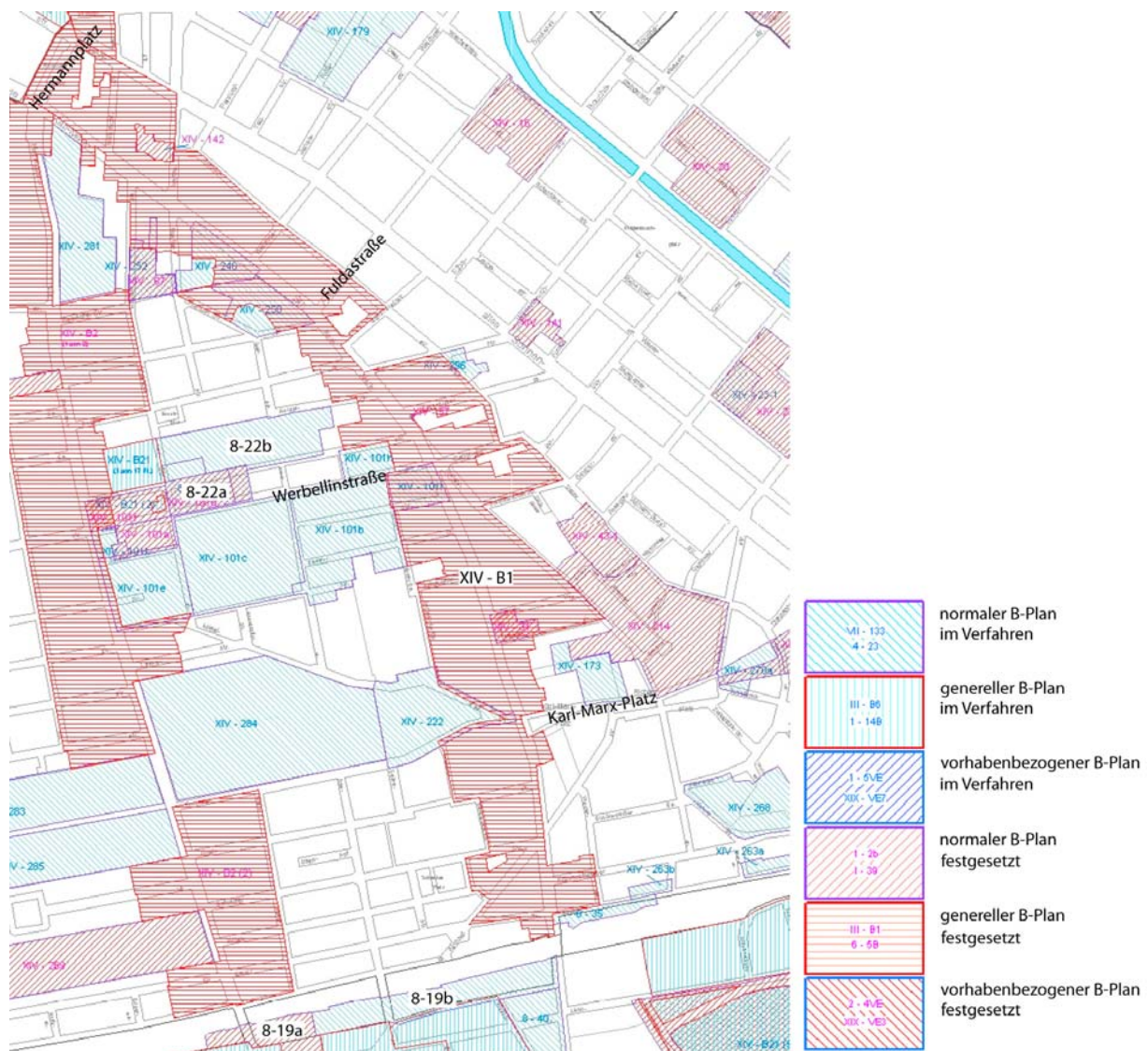
Zur Ergänzung der berlinweiten Betrachtung hat der Bezirk Neukölln Ende 2007 die Erarbeitung eines **bezirklichen Zentrenkonzeptes** beauftragt. Ziel ist es, die Zentrenstruktur zu qualifizieren, großflächigen Einzelhandel zu steuern und die Nahversorgung zu sichern.

Unter der Zielsetzung „Neukölln-Nord am Wasser und ans Wasser“ ist der Verflechtungsbereich des Untersuchungsgebiets Teil der Fortschreibung des **Planwerk Südostraum**. Die Karl-Marx-Straße soll mit dem nordöstlich gelegenen Neuköll-

ner Schifffahrtskanal und der Spree sowie mit den überörtlichen Freiräumen wie dem Tempelhofer Feld, dem Treptower Park und dem Plänterwald verknüpft werden.

Der **Flächennutzungsplan Berlin** stellt die Blöcke um die Karl-Marx-Straße als Gemischte Baufläche (M1) mit Einzelhandelskonzentrationen im Bereich des Hermannplatzes, zwischen Weichselstraße und Karl-Marx-Platz sowie im Bereich des S-Bahnhofes Neukölln dar.

Abb. 3: Bebauungspläne im Umfeld der Karl-Marx-Straße⁴



Für den Bereich der Karl-Marx-Straße zwischen Hermannplatz und S-Bahnhof Neukölln liegt der **Bebauungsplan XIV - B1 „Karl-Marx-Straße / Hermannplatz“** vom 12.5.1989 vor (siehe

⁴ Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Fis-Broker.

Abb. 3). Der Inhalt des Bebauungsplans betrifft als einfacher Bebauungsplan ausschließlich die Art der baulichen Nutzung. Der Bereich der Karl-Marx-Straße zwischen Hermannplatz und Thomasstraße ist in einer Grundstückstiefe als Kerngebiet, die angrenzenden Bereiche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Vor dem Hintergrund zunehmender Verdrängungseffekte von Fachgeschäften und Restaurants durch Schnellrestaurants, Spielhallen und Video-Verleihen sind Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zulässig. Spielhallen und Einrichtungen zur Schaustellung von Personen sind unzulässig. Im Kerngebiet ist Wohnen oberhalb des 1. Vollgeschosses allgemein zulässig.

Im Verfahren befinden sich drei weitere Bebauungspläne:

Die Bebauungspläne **8-22a** und **8-22b** sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung und städtebauliche Neuordnung der ehemaligen Kindl-Brauerei schaffen. Ziel ist es, die zerteilende Wirkung des Kindl-Areals aufzuheben, das Gelände für die Öffentlichkeit zu öffnen und durch die Ansiedlung von Bildungs-, Kultur und Versorgungseinrichtungen sowie durch öffentliche Freiräume eine Aufwertung der Lebens- und Aufenthaltsqualität und der Versorgung im Stadtteil zu erreichen.

Der Bebauungsplan 8-22a umfasst den südwestlichen Teilbereich des ehemaligen Kindl-Areals mit der Preuss-Halle und dem nördlich angrenzenden Grundstück, das von einer Dialyseklinik erworben wurde. Das Plangebiet sieht zwei Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen Einzelhandelseinrichtungen und Gesundheitseinrichtungen sowie eine größere Stellplatzanlage vor. Die Preuss-Halle soll zu einem Nahversorgungszentrum mit Lebensmittelhandel, Apotheke, anderen kleineren Handelseinheiten und einem Sportstudio umgebaut werden. Zulässig sind Einzelhandelseinrichtungen mit insgesamt höchstens 2.200 m² Verkaufsfläche. Die nördlich angrenzenden Flächen sollen mit einer Dialyseklinik bebaut werden.

Mit dem Bebauungsplan 8-22b wird angestrebt, auf dem Gelände eine hochwertige Bildungseinrichtung sowie Wohnen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen und Büronutzungen anzusiedeln. Die neu entstehenden Freiflächen im Gebiet sind insbesondere dem Fußgänger- und Radverkehr vorbehalten. Zentral ist die Nord-Süd-Erschließung als Verbindung der Isar- und Morusstraße. Mit einer Treppenanlage sollen die Geländesprünge von 9 m überwunden werden.

Der **Bebauungsplan 8-19b** umfasst den östlichen, zur Karl-Marx-Straße orientierten Geländeteil des ehemaligen Güterbahnhofs Neukölln. Vorgesehen sind bisher die Festsetzung von Kern- und Gewerbegebiet. Vom Bezirksamt wurde im No-

vember 2007 die Erstellung einer Machbarkeitsstudie ausgeschrieben. Zum Schutz des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße wünscht der Bezirk nur auf der direkt an der Karl-Marx-Straße liegenden Grundstücksfläche Einzelhandelsnutzungen (vorrangig nicht zentrenrelevanter Einzelhandel).

Für die Gebiete Hermannplatz und Büdner Dreieck wurde die Aufstellung von **Erhaltungsverordnungen** zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart beschlossen. Für das Gebiet Rixdorf wurde eine Erhaltungsverordnung beschlossen.

Das Untersuchungsgebiet Neukölln – Karl-Marx-Straße ist eingebettet in eine beinahe **flächendeckende Gebietskulisse** der Stadterneuerung: Südlich grenzen das Stadtumbau-West-Gebiet „Neukölln-Südring“, östlich und westlich die **Soziale-Stadt-Gebiete** („Quartiersmanagement“) Flughafenstraße, Rollbergsiedlung, Körnerpark, Ganghoferstraße, Donaustraße-Nord und Richardplatz-Süd an (siehe Karte 2: „Gebietskulisse um die Karl-Marx-Straße“ auf Seite 49). Inhaltliche Schwerpunkte der angrenzenden Quartiersmanagements liegen im Bereich der Wohnumfeldverbesserungen, der Erneuerung von Schulen und deren Einbindung als starke Partner sowie der Stärkung der Wirtschaft mit besonderem Fokus auf der Beseitigung von Gewerbeleerstand.

Das „**Stadtumbau West**“-Gebiet „Neukölln-Südring“ beschäftigt sich im Wesentlichen mit dem südlich des S-Bahn- und Autobahnringes angrenzenden Gewerbegebiet und seiner weiteren Entwicklung. Für die VU relevante Projekte sind die Erneuerung des südlichen Abschnittes der Karl-Marx-Straße sowie die Gestaltung des Neuköllner Tores. In der Ausweisungsphase des Stadtumbau-Gebietes wurde die dringende Notwendigkeit der Verknüpfung der Entwicklung dieses Gebietes mit den Entwicklungen an der Karl-Marx-Straße (Einzelhandel, Dienstleistungen) angesprochen. Das Bezirksamt von Neukölln empfahl, das Stadtumbaugebiet um die Karl-Marx-Straße in ihrem gesamten Verlauf zu erweitern. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung plädierte aufgrund der unterschiedlichen städtebaulichen Aufgaben in den beiden Gebieten für die Einleitung eines Verfahrens zur integrierten Stadtteilerneuerung: „Im festgelegten Stadtumbaugebiet Neukölln-Südring geht es vorrangig darum, brach gefallene oder wirtschaftlich ungenutzte Industrie- und Gewerbegrundstücke einer dem Standort entsprechenden Wiedernutzung zuzuführen. In der Karl-Marx-Straße geht es dagegen mit hoher Dringlichkeit darum, den bestehenden Veränderungsprozessen beim Einzelhandel entgegenzuwirken und die Funktionen der Straße als Oberzentrum von Handel und Dienstleistungen zu sichern und weiterzuentwickeln“⁵. Das VU-

⁵ Quelle: Senatsbeschluss Nr. S-397/2007 vom 22.05.2007

Gebiet überschneidet sich im Süden mit dem Stadtumbau West Gebiet.

Die Karl-Marx-Straße wurde 2008 als eines von fünf Zentren ausgewählt, das durch das Bund-Länder-Programm "**Aktive Stadtzentren**" gefördert wird. Mit dem neuen Programm sollen die Stärken der Zentren gestärkt, Funktionsverlusten entgegengewirkt und neue Potenziale durch Mitwirkung und Partnerschaften vor Ort erschlossen werden. Durch die Förderung von Leuchtturmprojekten soll eine Aufbruchstimmung initiiert werden. Zentrale Akteure der Zentren sollen an dem Prozess mitwirken. Aufgrund der inhaltlich ähnlichen Zielsetzung findet eine intensive Abstimmung zwischen den Aktivitäten im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen sowie der „Aktiven Stadtzentren“ statt. Analyse, Leitbild, Handlungsfelder sowie zentrale Maßnahmen sind miteinander abgestimmt. Die Gebietsabgrenzung ist an die der Vorbereitenden Untersuchungen angelehnt, mit Konzentration auf die Bereiche City Neukölln und Kulturdreieck.

3.3.3. Historische Entwicklung

Das historische Zentrum des Ortsteils Neukölln ist Rixdorf. Das Dorf entwickelte sich rund um den heutigen Richardplatz. Die erste urkundliche Erwähnung unter dem Namen Richardsdorp stammt aus dem Jahr 1360.

1737 gestattete Friedrich Wilhelm I. die Ansiedlung böhmischer Glaubensflüchtlinge, wodurch sich eine besondere Dorfstruktur entwickelte: Das Böhmisches Dorf entstand entlang der heutigen Richardstraße, die Rixdorf in nordwestlicher Richtung mit der heutigen Karl-Marx-Straße verband. Bereits zu dieser Zeit prägte sich die kennzeichnende dreieckige Struktur aus. Deutsch-Rixdorf und Böhmisches Rixdorf, das 1797 sogar eine eigene Verwaltung bekam, waren über die heutige Karl-Marx-Straße mit Berlin verbunden. Diese historische Verbindungsstraße führte von der Residenzstadt über Britz nach Königs Wusterhausen an den Siedlungen vorbei. In ihrem nördlichen Teil vom Hermannplatz bis zum heutigen Platz der Stadt Hof hieß sie Berliner Straße und führte weiter über die heutige Richardstraße bis zum Richardplatz. Im südlichen Teil hieß sie Bergstraße. Abseits der beiden Siedlungen war die Straße in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts noch weitgehend unbebaut.

Die beiden Dörfer hingegen verdichteten sich nach 1800 durch einen verstärkten Zuzug von Handwerkern (Büdner), die einstöckige Häuser mit Gärten auch entlang der Bergstraße errichteten. Mit der Entwicklung des Büdner Dreiecks verlagerte sich das Zentrum von Rixdorf zur Bergstraße (heutige elliptische Aufweitung – „Anger“). Ende der 1870er Jahre entstand mit der

Errichtung der Magdalenenkirche auch die erste Stadtkirche an der Straße. Es folgte ein explosionsartiges Bevölkerungswachstum mit entsprechender Wohnungsbautätigkeit, dessen Voraussetzung die Eröffnung der Berliner Ringbahn (1871 / 1872) und damit des Bahnhofs Rixdorf war. Als Rixdorf 1899 die Stadtrechte verliehen wurden, war aus dem Dorf mit 8.000 Einwohnern von 1871 eine Stadt mit 90.000 Einwohnern geworden.

Parallel dazu fand die Abtragung der nördlicher gelegenen Rollberge zur Gewinnung von Baumaterialien (Kies) statt. Ab 1870 wurde auf dem neu gewonnenen Bauland das Rollbergviertel in verdichteter Bauweise errichtet. 1872 gründete die Vereinsbrauerei Berliner Gastwirte Aktiengesellschaft (die spätere Kindl Brauerei) ihre Brauerei. Entlang der Bergstraße entstanden zu dieser Zeit zahlreiche Veranstaltungsorte, darunter der heutige Saalbau. Rixdorf wurde durch die günstigen Verkehrsanbindungen an Berlin und das sich entwickelnde Industriegebiet am heutigen Kottbusser Damm ein bevorzugter Wohnstandort für Arbeiter. Zwischen 1900 und 1915 stieg die Einwohnerzahl Rixdorfs von ca. 92.000 auf ca. 268.000 (siehe Abb. 3). Durch die damit einhergehende Bautätigkeit wurden zahlreiche Gebäude im südlichen Teil der heutigen Karl-Marx-Straße nachverdichtet und überbaut und der nördliche Teil bis zum Hermannplatz durchgehend bebaut. Basis für die Bebauung war der 1876 erlassene Bebauungsplan, der eine rasterförmige Bebauung, breitere Straßen und tiefere Grundstücke vorsah. So entstanden die typischen fünfgeschossigen, hochverdichteten Mietskasernen, die in Rixdorf in erster Linie in Ein- bis Zweizimmerwohnungen unterteilt waren.

Um 1900 fand eine weitere Verlagerung des Zentrums nach Norden statt. An der nördlichen Spitze des Büdner Dreiecks entstanden neue imposante Kommunal- und Geschäftsbauten. Das neue Amtsgericht wurde 1899 erbaut, das neue Postgebäude 1906. Am heutigen Standort des ehemaligen Hertie eröffnete 1900 ein Kaufhaus. An städtebaulich herausragender Stelle entstand zwischen 1908 und 1914 das Rathaus. Aus dieser Zeit stammen auch das Schulensemble am heutigen Albert-Schweitzer-Platz sowie der Passagebau. Damit bildete sich die Struktur des Stadtzentrums heraus, die auch heute noch prägend für die Karl-Marx-Straße ist.

Mit dem Zuzug besser situierter Bürger an die Karl-Marx-Straße entstanden auch repräsentative Wohnhäuser. Nichts desto trotz war Rixdorf der am dichtesten bebaute Vorort Berlins, der durch besonders dramatische Wohnverhältnisse und eine einkommensschwache Bevölkerung geprägt war. 1912 wurde Rixdorf, auch um den schlechten Ruf entgegen zu wirken, in Neukölln

umbenannt und 1920 schließlich mit den Dörfern Britz, Rudow und Buckow nach Groß-Berlin eingemeindet.

In den 1920er Jahren fanden bauliche Umbrüche vor allem am Hermannplatz statt. In der historischen Entwicklung war der Platz kein Zentrum eines Siedlungsbereichs sondern vielmehr eine Wegekreuzung, an der sich lange Zeit nur das Wirtshaus Rollkrug befand. Der Platz wurde im Prozess der Verstädterung Ende des 19. Jahrhunderts bebaut, aber Mitte der 20er Jahre erneut vollkommen umgestaltet: Nach einer Verbreiterung des Platzes entstand auf der Westseite bis 1929 das Karstadt Warenhaus. Die U-Bahn wurde gebaut, die zwischen 1926 und 1930 auch mit dem Berliner Ring verbunden wurde.

Mit dem zweiten Weltkrieg wurden zahlreiche Gebäude stark beschädigt, auch das Rathaus Neukölln sowie wichtige Gebäude wie das nördliche Eckgrundstück des Büdner Dreiecks. Geprägt von den Erfahrungen des Nationalsozialismus und in der Tradition der marxistischen Arbeiterbewegung erhielt die Karl-Marx-Straße 1947 ihren heutigen Namen.

Bereits in den 50er Jahren entstanden im zentralen Bereich der Karl-Marx-Straße weitere große Geschäftshäuser wie das „Haus der Konfektion“ am heutigen C&A-Standort. Das Rathaus erhielt in den 50er Jahren einen Anbau, durch den auch der heutige Rathausplatz entstand. Die zentrale Straße Neuköllns entwickelte sich weiter und übernahm nun auch Versorgungsfunktionen für die angrenzenden Bezirke und konnte diesen Status auch lange Zeit halten. In den 90er Jahren allerdings setzte eine starke Abwanderung bzw. Aufgabe alteingesessener Geschäfte, bedingt durch hohe Geschäftsmieten nach dem Wendeboom und der Entwicklung alternativer Standorte, ein. Mit dem Bau des Forum Neukölln, den heutigen Neukölln Arcaden, wurde versucht, dem entgegenzuwirken⁶.

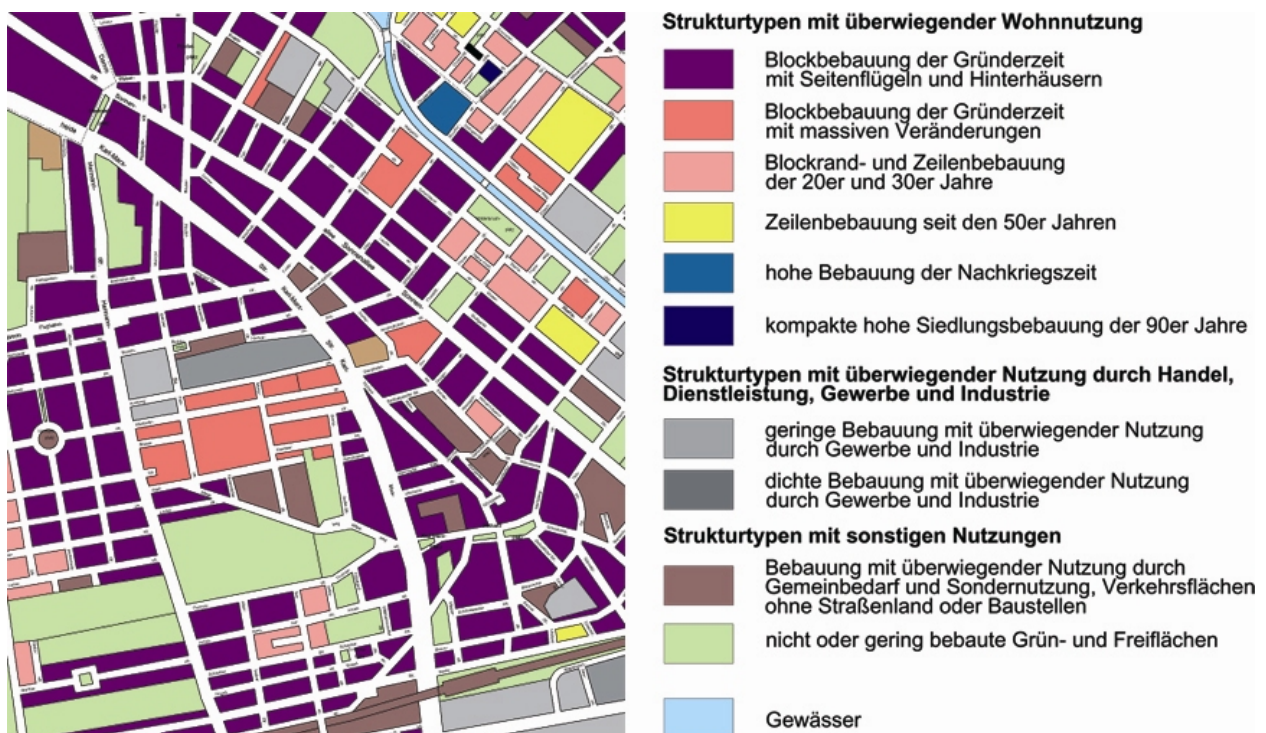
3.3.4. Baustruktur und Denkmalschutz

Die historische Entwicklung und Verlagerung der Zentrumsbereiche in der Karl-Marx-Straße ist noch heute an der Baustruktur ablesbar. Prägend sind die historische Ausfallstraße Karl-Marx-Straße an den teils wegen Kiesgewinnung abgebauten Hangkanten (Rollberge), die markante Halbrundform des historischen Dorfes mit den schrägen Zuwegen der Kirchhof- und Richardstraße, der nördlich anschließende Bereich mit großflä-

⁶ Verwendete Quellen: Hüge, Cornelia: Die Karl-Marx-Straße - Facetten eines Lebens- und Arbeitsraums, i. A. des Bezirksamtes Neukölln von Berlin - Kulturamt. Berlin 2001. Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abteilung Bau-, Wohnungswesen und Umweltschutz (Hrsg.): Berlin-Neukölln, seine Geschichte und Denkmale, Rixdorf. Berlin 1999.

chigen Kommunal- und Geschäftsbauten und das dicht bebaute Raster der Stadt des 19. Jahrhunderts. Die besondere Geschichte der Karl-Marx-Straße lässt sich weiterhin anhand der zahlreichen Denkmäler und Denkmalbereiche⁷ nachvollziehen (siehe Karte 3: „Denkmale“ auf Seite 51). Schwerpunkte dieser besonderen Qualitäten des Stadtbildes zeigen sich am Hermannplatz, in der City Neukölln, dem Kulturdreieck und im Bereich des Böhmisches Dorfes / Rixdorf. Dadurch bilden sich unterschiedliche, spannungsvolle Bereiche im Straßenverlauf der Karl-Marx-Straße ab (siehe Karte 4: „Raumbildung Karl-Marx-Straße“ auf Seite 53).

Abb. 4: Stadtstruktur⁸



Die City Neukölln

Der Bereich der **City Neukölln** wird durch großflächige Gebäude der Verwaltung, der gemeindlichen Versorgung und des Handels geprägt.

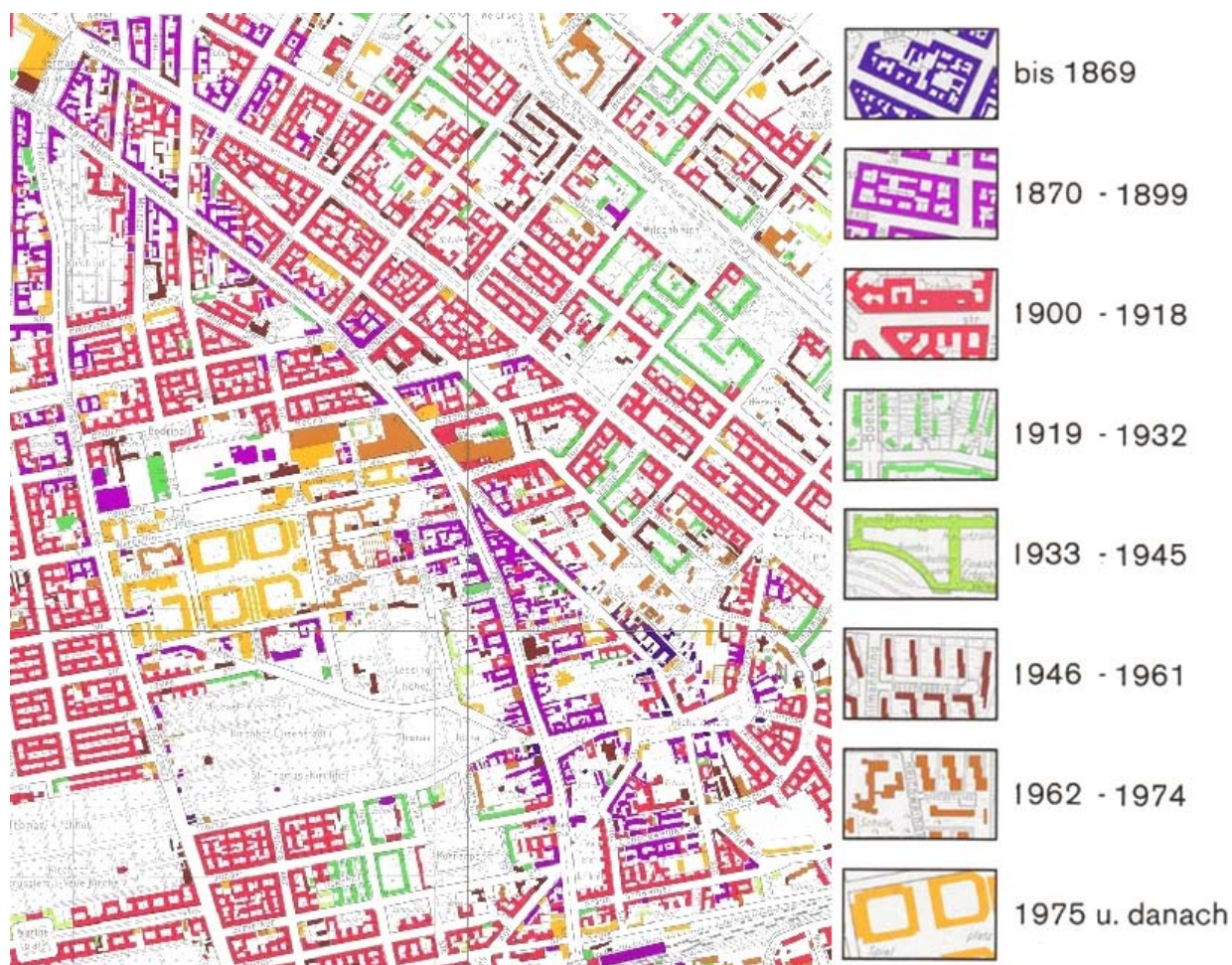
Den nördlichen Auftakt dieses Bereiches bilden die Neukölln Arcaden und Clavis mit ihren markanten Werbeanlagen. Die

⁷ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Denkmalkarte Berlin. Abrufbar im Internet: http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/gisbroker.do?jsessionid=8191440BBC19CB693AB2D8CFBE14B14F?cmd=map_frameMap&. Zugriff am 23.10.2007.

⁸ Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Umweltatlas Berlin 2002.

südliche Grenze wird durch den Platz der Stadt Hof und die vorgelagerte zweigeschossige Eckbebauung (SEB-Bank) am Abzweig der Richardstraße bestimmt.

Abb. 5: Bauperioden⁹



Auffallend sind die denkmalgeschützten Gebäude Amtsgericht, Rathaus (1905 -1914 von Reinhold Kiehl) und Post (1906 von Hermann Struve). Die weiterhin prägenden großflächigen Geschäftsgebäude wie die Neukölln Arcaden, C&A, das ehemalige Hertiekaufhaus (derzeit im Umbau) und das ehemalige SinnLefers Gebäude entstanden in den 1970er bis 1990er Jahren und ersetzen in Teilen historische Kaufhausgebäude wie das Kaufhaus Karl-Marx-Straße 92.

Bei einigen dieser großflächigen Immobilien ist die momentane oder zukünftige Nutzung ungeklärt. Die Leerstände und Min-

⁹ Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Umweltatlas Berlin 2002.

dernutzungen führen zu Erneuerungs- und Gestaltungsdefiziten.

Das **ehemalige Hertie-Gebäude** wird derzeit zu einem Textilkaufhaus mit einzeln von der Straße aus zugänglichen Läden umgebaut. In zwei Geschossen sollen Textil-Markenläden, im Untergeschoss ein Lebensmittelvollsortiment, im Obergeschoss Möglichkeiten für Self-Storage und Dienstleistung angeboten werden. Die Fassade wird vollkommen umgestaltet.

Das denkmalgeschützte **ehemalige Post-Gebäude** steht seit dem Umzug der Post 2003 in die Neukölln Arcaden im vorderen Bereich leer. Der hintere, zur Donaustraße ausgerichtete Gebäudeteil steht nicht unter Denkmalschutz und ist nur in Teilen vermietet.. Bisher blieben alle langfristigen Nutzungsüberlegungen trotz weitgehender Zugeständnisse des Denkmalschutzes erfolglos. Gründe werden in der problematischen Gebäudestruktur (schwierige Erschließung des Erdgeschosses) gesehen, deren Umbau für private Interessenten bisher nicht finanzierbar war. 2008 und 2009 konnte die temporäre Öffnung des Gebäudes für kulturelle Nutzungen erreicht werden. Weiterhin wurde ein interdisziplinärer Nutzungsworkshop durchgeführt. Von bezirklicher Seite werden Nutzungen im Bereich der Kulturwirtschaft verfolgt. Für den hinteren Gebäudeteil werden Atelierwohnungen vorgeschlagen.

Das **ehemalige SinnLeffers Gebäude** wurde in den 70er Jahren errichtet und in den 90er Jahren umfassend umgebaut. Es ist momentan durch einen Schnäppchenmarkt untergenutzt.

Das Kulturdreieck

Der südlich anschließende Bereich des Kulturdreiecks grenzt sich durch seine kleinteilige Bebauung, die vorrangig Ende des 19. Jahrhundert errichtet wurde, von der City Neukölln ab. Die Häuser sind einem frühen Mietshaustyp zuzuordnen und haben in Teilen weniger als fünf Geschosse. Die einzigen großformatigen neuen Geschäfts- und Dienstleistungsgebäude befinden sich auf dem Abschnitt zwischen Herrnhuter Weg und Uthmannstraße.

Prägend in diesem Bereich sind die großzügigen Hofbereiche mit Remisen, die von der historischen Entwicklung des Ortes zeugen (siehe Kap. 3.3.3). Im Rückbereich der westlich der Karl-Marx-Straße gelegenen Blöcke gibt es einen Geländesprung. Große Hof- und Gartenbereichen sind dort auch durch die Bebauung der 1930er Jahre (und später) entstanden.

Insbesondere am denkmalgeschützten U-Bahnhof Karl-Marx-Straße von Alfred Grenander steht eine Reihe von besonderen Wohn- und Geschäftshäusern mit Höfen unter Denkmalschutz.

Die Passage mit Neuköllner Oper und Passage Kino sowie der Saalbau stellen die kulturellen Schwerpunkte der Karl-Marx-Straße dar.

In die denkmalgeschützten Bauten der **Passage** (1910 von Hoppe / Kiehl) waren neben der Wohn- und Geschäftsnutzung von Anfang an Gastronomie, Ballsäle, ein Theater und später auch ein Kino integriert.

Auch der denkmalgeschützte **Saalbau** (1876 mit Umbauten 1928 und 1990) wird seit seiner Entstehung kulturell-gastronomisch genutzt. Der Saal wurde, wie heute auch, in seiner Geschichte für Bälle, Feste, Theater- und Kinovorstellungen genutzt (siehe Kap. 3.8.1).

Markant ist weiterhin das Eckgebäude zur Uthmannstraße mit seiner markanten Werbeanlage „**Koffer Panneck**“, die für den ehemaligen inhabergeführten Fachhandel des Zentrums steht. Gemeinsame mit der heute großflächig angebrachten Werbung einer Videokette zeugt die Werbung an diesem Gebäude vom Wandel der Karl-Marx-Straße.

Der südliche Verflechtungsbereich der Karl-Marx-Straße

Die Bebauung südlich des Karl-Marx-Platzes stammt ebenfalls überwiegend vom Ende des 19. Jahrhunderts. Eine bauliche Besonderheit ist die denkmalgeschützte Magdalenenkirche. Der südlich angrenzende Magdalenenkirchhof ist durch eine Mauer von der Karl-Marx-Straße getrennt, die als Sichtbarriere wirkt.

Der denkmalgeschützte **S- und U-Bahnhof Neukölln** mit Brücke (1928 - 1930 von Alfred Grenander) bildet im südlichen Bereich das Tor zur Karl-Marx-Straße. Die Wahrnehmbarkeit des Ensembles ist allerdings eingeschränkt, die Unterföhrungssituation muss aufgewertet werden. Die umliegenden Gebäude sind nach 1975 entstanden. Das zweigeschossige Eckgebäude an der Saalestraße steht leer und beeinflusst die Attraktivität des Eingangsbereichs negativ. Die Gebiete am Bahndamm sind gewerblich geprägt.

Der nördliche Verflechtungsbereich der Karl-Marx-Straße

Das nördliche „Tor“ zur Karl-Marx-Straße wird vom **Hermannplatz** mit dem Karstadtgebäude von Philipp Schäfer (1929), den unterirdischen U-Bahnbauten von Alfred Grenander (1919 - 1926), sowie dem am Anfang der Karl-Marx-Straße stehenden Geschäftshaus von Arthur Vogdt (1908) bestimmt. Die Eingangssituation ist aufgrund des ausgedehnten Kreuzungsbereichs von Hermannplatz, Hasenheide, Hermannplatz und Karl-Marx-Straße unbestimmt und wenig einladend. Allerdings ist

vom Hermannplatz aus bereits der Rathausturm und somit das Zentrum der Karl-Marx-Straße sichtbar.

Südlich davon erstreckt sich der unter Denkmalschutz stehende **St. Jacobi Kirchhof** mit seinem auffälligen Eingangsbereich und einer aufwändigen Zaunanlage, die an die Fassadenverläufe anschließt. Daran grenzt der Denkmalbereich des Albert-Schweitzer-Platzes von Reinhold Kiehl mit Wohnbebauung und dem zurückgesetzten **Albert-Schweitzer-Gymnasium** (1906 - 1908) an.

Die angrenzenden Quartiere

Die östlich und westlich an die Karl-Marx-Straße angrenzenden Quartiere sind überwiegend durch Wohnnutzung geprägt.

Die **Donaustraße** verläuft einen Block nordöstlich der Karl-Marx-Straße bzw. ab dem Platz der Stadt Hof nordöstlich der Richardstraße. Sie wird durch die rückwärtigen Fassaden der großflächigen Gebäude an der Karl-Marx-Straße wie dem Rathaus und dem ehemaligen SinnLeffers Gebäude geprägt.

An der Ganghoferstraße führt die Donaustraße auf die Mittelachse des denkmalgeschützten **Stadtbades Neukölln** von Heinrich Best und Reinhold Kiehl (1912 -1914) zu. Die rückwärtigen Gebäude des Stadtbades beherbergen derzeit das **Museum Neukölln**, das allerdings in ca. zwei Jahren in den historischen Pferdestall des Schloss Britz umzieht. Das Gebäude, das zum Komplex des Stadtbades Neukölln gehört, wurde von der Berliner Bäderbetriebe Infrastruktur GmbH erworben. Diese sehen eine Wellnessnutzung vor. Eingriffe in die Gebäudesubstanz sind aus Sicht des Denkmalschutzes möglich.

Der an das VU-Gebiet angrenzende Teil des Gebiets **Flughafenstraße** wird durch dichte Wohnbebauung mit Seitenflügeln und Hinterhäusern vom Beginn des 20. Jahrhunderts geprägt. Der ausgedehnte St. Jacobi Kirchhof ragt in das Gebiet herein. Durch die Verlängerung des Sasarsteiges bis zur Karl-Marx-Straße entsteht ein innen liegender Raum mit Freizeitangeboten und Jugendeinrichtungen. Die rückwärtigen Bereiche der Neukölln Arcaden mit der Einfahrt zum Parkhaus grenzen an die Erlanger Straße.

Südlich grenzt das 6 ha große ehemalige **Kindl-Areal** an. Nach der Stilllegung des Brauereibetriebes im Jahr 2005 wird das Gelände auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs von Petersen, Pörksen und Partner mit einem Nutzungskonzept aus Kultur, Einzelhandel, Bildung, Gastronomie und Wohnen neu entwickelt. Identitätsstiftender Mittelpunkt des Areals wird das denkmalgeschützte Sudhausensemble. Aufgrund der schwierigen

gen Vermarktbarkeit der Flächen wurde das ursprüngliche Konzept in Teilen überarbeitet (siehe Kap. 3.3.2).

Zwischen der ehemaligen Kindl-Brauerei und der Hermannstraße liegt der **Kindl-Boulevard**, der durch ein Hotel, Büros, Gastronomiebetriebe und Einzelhandel sowie die Rollberg-Kinos genutzt wird. Die Ladenstruktur ist instabil, im Bürobereich herrscht Leerstand. Der Boulevard gehört räumlich und funktional zur Hermannstraße. Im gleichen Block befinden sich in Gebäuden der Gründerzeit die **Musik- und die Volkshochschule**.

Südlich des Kindl-Areals befinden sich entlang der **Lessing- und Thomashöhe** sowie dem **denkmalgeschützten Körnerpark** Gebäude der 1930er Jahre. Der Wohnungsbau mit freien Blockinnenbereichen liegt an der Hangkante der ehemaligen Rollberge. Integriert sind Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ebenso wie Gewerbehöfe. Die Grünanlagen, von denen lediglich die Thomashöhe Teil des VU-Gebiets ist, prägen diese Seitenstraßen. Am südlichen Ende des Untersuchungsgebiets, angrenzend an den Bahndamm, befindet sich das **denkmalgeschützte Albrecht-Dürer-Gymnasium**.

Im Bereich des **Richardplatzes**, dem Gründungsort Neuköllns östlich der Karl-Marx-Straße, bestehen mit der alten Dorfschmiede, der historischen Trinkhalle und dem Ensemble Kirchgasse 5-18 dörfliche Strukturen. Die um die Jahrhundertwende erbauten Wohn- und Geschäftshäuser rund um den Richardplatz stehen ebenfalls unter Denkmalschutz. Der frühere Baustil zeigt sich auch in den Denkmälern in der Richard- und Uthmannstraße sowie dem Herrnhuter Weg. Die großzügigen Blockinnenbereiche, die aufgrund der ursprünglich dörflichen Parzellen entstanden sind, bilden Grünräume und sind Standorte von sozialer Infrastruktur. Besondere Grünräume sind der Comeniusgarten und der Bethlehefriedhof (Böhmischer Gottesacker, siehe Kap. 3.9.1).

3.3.5. Öffentlicher Raum

Straßenraum der Karl-Marx-Straße und der Seitenstraßen

Zur Vorgehensweise

Zur Ermittlung des Erneuerungsbedarfs der Straßen wurde im April 2008 eine Begehung vorgenommen, bei der die Materialien und der Zustand der Straßenabschnitte, differenziert nach Fahrbahn und Gehwegen, aufgenommen wurden.

Neukölln-Nord war und ist in seiner stadträumlichen Vernetzung durch den Flughafen ehemaligen im Westen und den ehemaligen Grenzverlauf im Osten eingeschränkt und entwickelte sich

vornehmlich entlang der radialen Straßenzüge der Karl-Marx-Straße, der Hermannstraße und der Sonnenallee. Die Quervernetzung ist untergeordnet.

Der **Straßenraum der Karl-Marx-Straße** ist als Durchgangstraße gestaltet. Dies zeigt sich anhand der Verkehrsmenge, der Aufteilung des Straßenraums mit ihrem Sicherheitsinventar und der daraus folgenden Dominanz von Fahrzeugen in der Wahrnehmung des öffentlichen Raums. Die lange Verkehrsachse wird unzureichend gegliedert. Die markanten Kreuzungspunkte mit an den Straßenraum grenzenden Platzsituationen werden maßgeblich durch verkehrstechnische Erfordernisse geprägt. Insbesondere die Verkehrszeichen sind in einem schlechten Pflegezustand.

In der Karl-Marx-Straße und auf den angrenzenden Plätzen stehen nur wenige **Aufenthaltsmöglichkeiten** zur Verfügung, weswegen die Aufenthaltsqualität der Karl-Marx-Straße insgesamt gering ist. Die Gehwege sind gerade in den zentralen Bereichen angesichts der hohen Passantenfrequenz sehr schmal, so dass wenig Raum für Fußgänger aber auch für Nutzungen der Gastronomie und des Handels bleibt. Die Nutzbarkeit und der optische Eindruck werden außerdem durch zahlreiche Werbeträger auf den Bürgersteigen eingeschränkt. Die fehlende Aufenthaltsqualität beeinträchtigt die Attraktivität des Einkaufsstandortes stark (siehe Kap. 3.6.1).

Sitzmöglichkeiten befinden sich auf dem Rathausplatz, dem Karl-Marx-Platz, an der Ecke zur Neckarstraße sowie vereinzelt im Verlauf der Karl-Marx-Straße, gestalterisch jedoch wenig attraktiv. Darüber hinaus stehen nur durch einen Gastronomiebetrieb kontrollierte Sitzgelegenheiten wie am zentralen Platz der Stadt Hof, am Rathausplatz sowie vereinzelt im Straßenverlauf zur Verfügung. Es ist die Absicht des Bezirks, wo erforderlich kontrollierte Aufenthaltsangebote zu errichten, um eine überwiegende Nutzung durch Gruppen von Alkohol- bzw. Drogenabhängigen zu vermeiden. Die intensive Nutzung der vorhandenen Sitzgelegenheiten auf dem Rathausplatz (an warmen Tagen wird auch die Rathautreppe als solche genutzt) belegt allerdings die hohe Nachfrage nach attraktiven Sitzplätzen. Zu beachten ist, dass die alkoholfreie Nutzung auf dem Rathausvorplatz gewährleistet ist, weil die private Rathausfläche mit einem Alkoholverbot versehen wurde und ein Wachschutz permanent auf die Einhaltung des Verbots kontrolliert.

Der **Straßenbaumbestand** an der Karl-Marx-Straße ist auf den Bereich zwischen Hermannplatz und Rathaus Neukölln sowie südlich des Karl-Marx-Platzes beschränkt (siehe Kap. 3.9.3).

Im nördlichen Abschnitt der Karl-Marx-Straße wird der breite Straßenraum durch ein begrüntes Hochbeet als Mittelstreifen

getrennt, das eine Barriere insbesondere für Fußgänger darstellt und die Raumwahrnehmung einschränkt (siehe Kap. 3.9.3). Der Bereich der City Neukölln ist durch große Kreuzungsbereiche mit hohem Verkehrsaufkommen gekennzeichnet (siehe Kap. 3.10.2). Im Bereich des Kulturdreiecks hat der Straßenraum eine leicht elliptische Form. Die Straßenmitte wird insbesondere durch die U-Bahneingänge und Stellplätze geprägt, die die Raumwahrnehmung einschränken.

Die **Seitenstraßen der Karl-Marx-Straße** sind wichtige Verbindungen zu den angrenzenden Quartieren sowie zu den nah gelegenen Grün- und Wasserflächen (siehe Karte 1: „Überörtliche Einbindung“ auf Seite 47).

Wichtige **Parallelerschließungen** zur Karl-Marx-Straße sind die Donaustraße, die Richardstraße, die Bornsdorfer Straße sowie die Verbindung Morusstraße / Isarstraße.

Die Donaustraße dient der rückwärtigen Erschließung des Zentrums Karl-Marx-Straße. Das Rathaus hat hier den Eingang zum Bürgeramt. Hier ist die Straße durch Parkplätze und Parksuchverkehr geprägt. Der Bereich weist hohe gestalterische Defizite auf.

Durch die Entwicklung des Kindl-Areals entsteht eine neue Sicht- und Wegebeziehung von der Morus über die Isarstraße zur den Neukölln Arcaden. Eine direkte Durchwegung zur Karl-Marx-Straße ist nicht vorgesehen. Stattdessen wird die Neckarstraße die verbindende Funktion übernehmen.

Die wichtigen **querenden Verbindungen**, die überwiegend auch im Planwerk Südostraum dargestellt werden, sind die Reuterstraße, Weichselstraße / Sasarsteig, Flughafenstraße, Boddinstraße / Erikstraße, Werbellinstraße / Ganghoferstraße, Thomasstraße / Karl-Marx-Platz sowie die Kirchhofstraße (siehe Karte 1: „Überörtliche Einbindung“).

Anders als die Karl-Marx-Straße weisen die Seitenstraßen einen weitgehend geschlossenen und älteren Straßenbaumbestand auf. Häufig stehen die Straßenbäume allerdings in zu kleinen Baumscheiben und sind in einem weniger guten Zustand. Weiterhin ist in vielen Seitenstraßen eine mangelnde Sauberkeit festzustellen.

Die Seitenstraßen der Karl-Marx-Straße weisen insgesamt einen geringen **Erneuerungsbedarf** auf (siehe Karte 5: „Erneuerungsbedarf der Seitenstraßen der Karl-Marx-Straße“ auf Seite 55). Die Fahrbahnbereiche sind, abgesehen von den wichtigen Querverbindungen, weitgehend mit Großsteinpflaster ausgestaltet. Der Zustand der Fahrbahnen ist überwiegend in Ordnung. Erneuerungsbedarf entsteht in erster Linie aufgrund notwendiger Asphaltierungen der Straßen in den Parallelerschließungen (Lärmverminderung, Fahrradfreundlichkeit, Fahrkom-

fort). Die Gehwege sind zu einem großen Teil noch mit dem historischen Mosaikpflaster angelegt. Alternativ findet sich die Kombination aus Betonplatten / Mosaikpflaster. Insgesamt ist die Materialvielfalt zu groß. Innerhalb eines Straßenabschnitts werden oftmals unterschiedliche Materialien verwendet. Es besteht kein einheitliches Bild. Zusätzlich finden sich zahlreiche schadhafte Bereiche, so dass der Erneuerungsbedarf der Gehwege höher als der der Fahrbahnen ist (siehe Tab. 1).

Tab. 1: Erneuerungsbedarf der Seitenstraßen

Erneuerungsbedarf	Fahrbahn		Gehwege	
	in m ²	%	in m ²	%
Kein	73.400	75%	47.050	62%
Mittel	1.800	2%	19.000	25%
Hoch	22.900	23%	9.550	13%
gesamt	98.100	100%	75.600	100%

Plätze und Kreuzungsbereiche

Entlang der Karl-Marx-Straße findet sich eine Abfolge von Plätzen und Kreuzungsbereichen, die Übergänge und Verbindungen in die Quartiere sind. In Verbindung mit dem Straßenraum und der Bebauungsstruktur bilden sich durch die Plätze und Kreuzungsbereiche unterschiedliche Orte an der Karl-Marx-Straße heraus (siehe).

Albert-Schweitzer-Platz: Das denkmalgeschützte Platzensemble mit dem anliegenden Albert-Schweitzer-Gymnasium ist aufgrund der starken Begrünung von der Karl-Marx-Straße aus kaum wahrnehmbar. Der Platz weist deutliche Gestaltungsdefizite auf.

Kreuzung Reuterstraße: Die kreuzende Reuterstraße verbindet den Flughafenkiez mit dem nördlich gelegenen Reuterkiez und dem Landwehrkanal. Die nordöstliche Raumkante des Kreuzungsbereichs ist aufgrund der eingeschossigen Tankstelle nur unzureichend gefasst.

Kreuzung Weichselstraße: Die Weichselstraße verbindet die Karl-Marx-Straße mit dem Weichselplatz und dem Neuköllner Schifffahrtskanal. Auf der der Weichselstraße gegenüberliegenden südwestlichen Seite der Karl-Marx-Straße befindet sich das brachliegende Grundstück Karl-Marx-Straße 52 mit einer wichtigen öffentlichen Durchwegung. Diese sichert die Verbindung über das Gelände des Käptn-Blaubär-Spielplatzes (Reuterstraße 9) und den Sasarsteig bis zur Hasenheide.

Rathausplatz: Der Rathausplatz mit Brunnenanlage, Caféhäuschen und Pflanzbeeten weist eine hohe Aufenthaltsqualität auf und wird intensiv genutzt. Der benachbarte Parkplatz an der Erkstraße dagegen ist durch ein hohes Maß an Gestaltungsdefiziten geprägt. Änderungen sind nur begrenzt möglich, da über diesen Bereich die Anlieferung des Rathauses erfolgt.

Platz der Stadt Hof: Der Platz der Stadt Hof liegt am Übergang zwischen den großflächigen Strukturen der City Neukölln und den kleinteiligen des Kulturdreiecks. Der Platz ist über die historische Achse der Richardstraße mit dem Richardplatz verbunden. Der Platz übernimmt dadurch eine wichtige Scharnierfunktion. Er ist aufgrund seiner Möblierung - ein Pflanzbeet und Sperrgitter - von der Karl-Marx-Straße getrennt und weist eine geringe Aufenthaltsqualität auf. Das Eckgebäude Richardstraße / Karl-Marx-Straße kann der städtebaulich zentralen Lage nicht gerecht werden. Es wirkt wie ein Provisorium und kann den Stadtraum nicht fassen. Der Beginn der Richardstraße weist städtebauliche Defizite auf.

Der Platz wird durch die anliegenden mindergenutzten Gebäude der ehemaligen Post und des ehemaligen SinnLeffers Gebäudes (siehe Kap. 3.3.4) sowie das gegenüberliegende ehemalige Hertie-Gebäude geprägt, das derzeit zu einem Textilkaufhaus umgebaut wird. Die Entwicklungen auf den Grundstücken wirken sich auf die zukünftige Gestaltung des Platzes der Stadt Hof aus.

Passageplatz: Das historische Bauensemble des Passage stellt ein kulturelles Highlight der Karl-Marx-Straße dar. Die Passage verbindet die Karl-Marx-Straße mit der Richardstraße. Der Asphalt des Passageplatzes wurde 2003 mit öffentlichen Mitteln erneuert. Eine aufwändigere Gestaltung war aus Gründen der Statik nicht möglich (Holzbalkendecke). Die Aufenthaltsqualität und das Stadtbild konnten mit dieser Maßnahme nur bedingt verbessert werden. Von der Karl-Marx-Straße aus ist die Passage kaum sichtbar. Gemeinsam mit dem Eigentümer und den Nebenmietern bemüht sich die Neuköllner Oper schon seit geraumer Zeit um Lösungsansätze (siehe Kap. 3.8.1).

Kreuzung Karl-Marx-Platz / Thomasstraße: Der Karl-Marx-Platz ist von zwei Straßen umgeben und durch Bäume von der Karl-Marx-Straße abgegrenzt. Auf dem Platz steht eine Brunnenanlage mit Skulpturen von Hartmut Bonk („Imaginäres Theater“). An den Rändern des Platzes befinden sich zwei Imbissbuden. Zweimal in der Woche findet ein Wochenmarkt statt. Im hinteren Bereich befinden sich Pflanzbeete. Dieser Platzteil ist in ungepflegten Zustand. Die Brunnenanlage kommt nicht zur Geltung.

An seinem östlichen Ende geht der Karl-Marx-Platz in den Richardplatz über. Westlich der Karl-Marx-Straße findet sich der Einstieg in die Thomashöhe über die historische Straßengabelung Mittelweg – Thomasstraße. Der Bereich ist nicht gestaltet und der Übergang durch die starke Begrünung der Thomashöhe von der Karl-Marx-Straße aus nicht erkennbar¹⁰.

Kreuzung Kirchhofstraße: Die historische, diagonal verlaufende Kirchhofstraße ist südwestlich der Karl-Marx-Straße abgehängt und durch die senkrecht in die Karl-Marx-Straße einmündende Schierker Straße und das Hochbeet mit weit ausladender Eibe in der historischen Trasse nicht mehr wahrnehmbar.

S-Bahnhof-Vorplatz: Die Platzbereiche vor dem Bahnhof und die breiteren Gehsteige im Ampelbereich an der Brücke sind als Platz nicht wahrnehmbar oder nutzbar.

Boddinplatz: Abseits der Karl-Marx-Straße sind nur der westlichen Teil des Richardplatzes und der Boddinplatz Teil des Untersuchungsgebiets. Der Boddinplatz weist einen mittleren Erneuerungsbedarf auf.

3.3.6. Eigentümerstruktur

Zur Vorgehensweise

Für die Analyse der Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet wurden Flurstücksnachweise (ALB / ALK Vermessungsamt Neukölln) mit Eigentümerangaben von 41 statistischen Blöcken mit Stand vom Oktober 2007 ausgewertet. Es wurden alle Blöcke untersucht, die innerhalb der VU-Gebietsbegrenzung liegen oder diese – wie im nördlichen Bereich der Karl-Marx-Straße – tangieren. Nach der Bereinigung um Blöcke in Landeseigentum (Rathaus Neukölln sowie Plätze wie Hermann- oder Richardplatz) standen die Eigentümerdaten von 35 Blöcken mit 595 Objekten für die Auswertung zur Verfügung.

Die Analyse der Daten wurde anhand von drei Merkmalen vorgenommen: 1. Art des Eigentums (Einzel- oder Teileigentum), 2. Postalische Anschrift der Eigentümer (Berlin-Brandenburg, Deutschland, Ausland, ohne Angabe bzw. nicht eindeutig zuzuordnen bei mehreren Eigentümern), 3. Art des Eigentümers (Privatperson oder Unternehmen).

Die Eigentümerstruktur aller untersuchten Blöcke zeichnet sich durch einen Anteil von 91,4% an Einzeleigentümern aus, 59,5% der Eigentümer sind Privatpersonen. Knapp drei Viertel aller Eigentümer haben ihren Wohnsitz in Berlin-Brandenburg, 3,4% kommen aus dem Ausland.

¹⁰ Für das Deutsche und Böhmische Dorf wurde ein Gestaltungskonzept erarbeitet, in dem auch die Defizite und der Handlungsbedarf des Karl-Marx-Platzes herausgearbeitet wurde (Spath + Nagel 2008)

Betrachtet man nur die Eigentümerdaten jener 171 Objekte, die entlang der Karl-Marx-Straße liegen, so ergibt sich ein abgestuftes Bild (siehe Tab. 2). Der Anteil an Teileigentümern ist geringer, da Wohnungsteileigentum im Hinterland der Karl-Marx-Straße offensichtlich attraktiver erscheint. Die Anteile ausländischer Eigentümer sowie die Anteile von Unternehmenseigentum sind hingegen höher.

Tab. 2: Eigentümerstruktur blockweise und entlang Karl-Marx-Straße

	Art des Eigentums in % (absolut)		Anschrift der Eigentümer in % (absolut)				Art der Eigentümer in % (absolut)	
	Einzel- eigentum	Teil- eigentum	Berlin- Branden- burg	BRD	Ausland	Ohne Angabe	Privat- eigentum	Unter- neh- mens- eigentum
Objekte aller aus- gewerteten statisti- schen Blöcke (595 = 100%)	91,4 (544)	8,6 (51)	73,1 (435)	14,1 (84)	3,4 (20)	9,4 (56)	59,5 (354)	40,5 (241)
Nur Objekte ent- lang der KMS (171 = 29%)	97,7 (167)	2,3 (4)	67,8 (116)	15,8 (27)	6,4 (11)	9,9 (17)	54,4 (93)	45,6 (78)

Die Eigentümerstruktur differenziert sich noch weiter aus, wenn die Karl-Marx-Straße in vier Abschnitten (Nord, City, Kulturdreieck, Süd) betrachtet wird (siehe Tab. 3). Hierfür wurde eine Teilung entlang folgender Linien vorgenommen:

- Weichselstraße / Karl-Marx-Straße / Flughafenstraße (wobei die Arkaden dem Bereich „City“ zugeordnet wurden),
- Werbellinstraße / Ganghoferstraße,
- Thomasstraße / Karl-Marx-Platz.

Auffällig bei dieser Betrachtung ist der Wohnsitz von Eigentümern im nördlichen Bereich. 80% der Grundbesitzer leben in Berlin-Brandenburg. Im Kernbereich (City und Kulturdreieck) und südlichen Bereich der Karl-Marx-Straße sind es immerhin noch knapp zwei Drittel. Der Anteil ausländischer Eigentümer liegt im Citybereich mit 13,8% und im südlichen Bereich mit 10% höher als im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets (2,0%) bzw. des Kulturdreiecks (4,8%). In absoluten Zahlen handelt es sich allerdings nur um 11 Objekte mit ausländischen Eigentümern entlang der Karl-Marx-Straße¹¹ (siehe Karte

¹¹ Ergänzend muss hierzu angemerkt werden, dass – bedingt durch die Eigentümerangaben in den Flurstücksnachweisen – international agierende Unternehmen mit Postanschrift in der Bundesrepublik hier nicht enthalten sind.

6: „Eigentümerstruktur nach statistischen Blöcken“ auf Seite 57).

In Expertengesprächen wurde darauf hingewiesen, dass seit dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts zum Flughafen BBI (März 2006) verstärkt internationale Gesellschaften Grundstücke an der Karl-Marx-Straße erwerben. Daten dazu liegen nicht vor. Diese Entwicklungen sollten zukünftig beobachtet werden. Die Daten der VU liefern dafür die Grundlage.

Tab. 3: Eigentümerstruktur entlang Karl-Marx-Straße in 4 Teilbereichen

	Art des Eigentums in % (absolut)		Anschrift der Eigentümer in % (absolut)				Art der Eigentümer in % (absolut)	
	Einzel- eigentum	Teil- eigentum	Berlin- Branden- burg	BRD	Ausland	Ohne Angabe	Privat- eigentum	Unter- neh- mens- eigentum
Nur Objekte entlang der KMS (171 = 100%)	97,7 (167)	2,3 (4)	67,8 (116)	15,8 (27)	6,4 (11)	9,9 (17)	54,4 (93)	45,6 (78)
KMS Nord (50 = 29%)	98,0 (49)	2,0 (1)	80,0 (40)	14,0 (7)	2,0 (1)	4,0 (2)	48,0 (24)	52,0 (26)
KMS City (29 = 17%)	100,0 (29)	0,0 (0)	62,1 (18)	17,2 (5)	13,8 (4)	6,9 (2)	41,4 (12)	58,6 (17)
KMS Kultur- dreieck (62 = 36%)	96,8 (60)	3,2 (2)	61,3 (38)	16,1 (10)	4,8 (3)	17,7 (11)	67,7 (42)	32,3 (20)
KMS Süd (30 = 18%)	96,7 (29)	3,3 (1)	66,7 (20)	16,7 (5)	10,0 (3)	6,7 (2)	50,0 (15)	50,0 (15)

Neben Fondseigentum in Lichtenstein mit unklarem Interesse gibt es neue „Großeigentümer“ an Wohnhäusern in Neukölln mit Schwerpunkt Nordneukölln durch Zusammenkauf und Interesse an Vermietung von Wohneigentum.

Die Eigentümer der Großparzellen bzw. großformatigen Häuser des Citybereichs haben aufgrund der Prägnanz ihrer Häuser eine besondere Bedeutung. Nach langen Leerständen, die sich negativ auf das Zentrum insgesamt ausgewirkt haben, zeichnet sich durch Neunutzungen und Verkäufen seit 2007 eine Bewegung ab.

3.3.7. Handlungsbedarf

Planerische Festlegungen

Für die zukünftige Entwicklung der Karl-Marx-Straße sind die planerischen Festlegungen des Bezirks bezüglich der Neuköllner Zentrenhierarchie von großer Bedeutung.

Das **bezirkliche Zentrenkonzept** muss die Neuköllner Zentrenhierarchie definieren. Die künftigen Aktivitäten an der Karl-Marx-Straße müssen in die bezirkliche Zentrenpolitik eingebettet werden. Insofern ist die Abstimmung mit dem Zentrenkonzept Neukölln zentral. Die Bedeutung des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße zwischen Weichselstraße und Karl-Marx-Platz muss weiter gestärkt werden.

Der **Bebauungsplan XIV - B1 „Karl-Marx-Straße / Hermannplatz“** behindert momentan die Ansiedlung gastronomischer Einrichtungen an der Karl-Marx-Straße. Er muss dahingehend geändert werden, dass Schank- und Speisewirtschaften an der Karl-Marx-Straße allgemein zulässig sind.

Die **Bebauungspläne 8-22a und 8-22b „Ehemalige Kindl-Brauerei“** müssen die Zentrenentwicklung der Karl-Marx-Straße stützen und ergänzen. Geregelt werden muss die Einzelhandelsentwicklung auf dem Gelände der ehemaligen Kindl-Brauerei. Wichtig ist, dass kein konkurrierender sondern ein die Angebote der Karl-Marx-Straße ergänzender Standort entsteht. Die Ansiedlung zentrenrelevanten Einzelhandels muss möglichst begrenzt werden.

Der **Bebauungsplan 8-19b** muss die Einzelhandelsentwicklung auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Neukölln regeln und auch hier die Entwicklung konkurrierender Standorte vermeiden. Im gesamtstädtischen und landesplanerischen Zentrengefüge sind für das Gelände keine zusätzlichen großflächigen Vorhaben mit nennenswerter Zentrenrelevanz vorgesehen. Zentrenrelevanter Einzelhandel sollte vermieden werden.

Die **Erhaltungsverordnungen** „Hermannplatz“ und „Büdner Dreieck“ müssen aufgestellt und beschlossen werden, um Instrumente zur Sicherung der städtebaulichen Eigenart zu schaffen.

Im Rahmen von „**Aktive Stadtzentren**“ werden ähnliche Ziele wie bei der Sanierung verfolgt, so dass die Verfahren gemeinsam gesteuert werden sollten. Die „**Soziale Stadt**“-Gebiete haben ihren Schwerpunkt bei der Stärkung der Quartiersentwicklung, während sich die vorbereitenden Untersuchungen zur Sanierung in erster Linie mit der Entwicklung des Zentrums Karl-Marx-Straße beschäftigen. Die Zusammenarbeit und Ab-

stimmung ist insbesondere im Bereich der sozialen Infrastruktureinrichtungen erforderlich. Mit dem südlich angrenzenden **„Stadtumbau West“-Gebiet** entsteht mit dem Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebiets nur eine geringfügige Überlappung. Eine Zusammenarbeit ist hier insbesondere im Bereich des Straßenumbaus vorzusehen.

Baustruktur und öffentlicher Raum

Die Besonderheit der städtebaulichen Struktur der Karl-Marx-Straße entsteht durch die unterschiedlichen baulichen Strukturen, herausragende denkmalgeschützte Gebäude und versteckte Höfe sowie durch die Abfolge von Plätzen und Kreuzungsbereichen und die ruhigen Seitenstraßen. Der historisch-kulturelle Hintergrund der Karl-Marx-Straße ist daran erkennbar und eine Besonderheit des Zentrums. Diese Eigenheiten müssen herausgestellt und gestärkt werden.

Die Karl-Marx-Straße wird derzeit durch den motorisierten Verkehr geprägt und hat den Charakter einer Durchgangsstraße. Für die Umgestaltung des öffentlichen Raumes besteht ein dringender Handlungsbedarf. Der Straßenraum muss stärker gegliedert werden und die unterschiedlichen Abschnitte der Karl-Marx-Straße herausgestellt werden. Eine wichtige Rolle spielen dabei sowohl die zentralen Entwicklungsprojekte als auch die Plätze und Kreuzungsbereiche an der Karl-Marx-Straße. Diese bestimmen den „Rhythmus der Straße“. Der Umbau der Straße (Gehwege, Radwege, Kreuzungen) wie auch ein Herausstreichen von Fassaden, Werbung, Lichtinstallationen muss diesem dienen.

Die Aufenthaltsqualität und die Nutzungsmöglichkeiten der Gehwege und der Plätze sind derzeit eingeschränkt. Neuer Raum für Aufenthalt und Handel, gastronomische und kulturelle Nutzungen muss in der Karl-Marx-Straße und ihren Seitenstraßen entstehen. Für die Umgestaltung müssen übergeordnete Gestaltungsprinzipien angewendet werden.

City Neukölln

Der zentrale Bereich der Karl-Marx-Straße wird durch untergenutzte bzw. leer stehende Gebäude bestimmt, für die neue Nutzungen gefunden werden müssen.

Für das denkmalgeschützte Gebäude der **ehemaligen Post** muss eine adäquate neue Nutzung gefunden werden, die die besonderen Qualitäten des Gebäudes herausstreicht. Wichtig ist die Zusammenarbeit mit dem Eigentümer. Die Wiedernutzung der ehemaligen Post ist ein zentrales Projekt der VU. Erste Schritte wurden durch die temporäre Öffnung für kulturelle

Aktivitäten sowie durch den durchgeführten Nutzungsworkshop erreicht.

Auch das **ehemalige SinnLeffers Gebäude** muss intensiver genutzt werden.

Der Umbau des **ehemaligen Hertie-Gebäude** in ein Textilkaufhaus wird den Standort der Karl-Marx-Straße stärken und die Besucherfrequenz im City-Bereich erhöhen. Im Rahmen der VU besteht kein Handlungsbedarf.

Zentral für die Entwicklung der Karl-Marx-Straße ist die Umgestaltung des **Platzes der Stadt Hof** als Scharnier zwischen der City Neukölln und dem Kulturdreieck. Der Platz muss einen Übergang zum Kulturdreieck markieren und sich zur Karl-Marx-Straße hin öffnen. Wichtig ist die Abstimmung mit den Lösungen für den Autoverkehr. Der zweigeschossige Vorbau des Gebäudes der SEB Bank muss in Frage gestellt werden. Durch die bevorstehenden Entwicklungen auf den genannten Grundstücken bestehen gute Rahmenbedingungen für die Umgestaltung des Platzes.

Der **Rathausplatz** hat eine hohe Aufenthaltsqualität. Es besteht nur ein geringer Handlungsbedarf. So haben sich die Baumscheibenabdeckungen angehoben und stellen Stolperkanten dar. Die inneren Baumscheibensegmente sind zu entfernen, um das Dickenwachstum der Bäume weiterhin zu ermöglichen. Starker Handlungsbedarf besteht hingegen bei dem anschließenden Platz vor dem Rathaus an der Erkstraße. Änderungen sind allerdings nur begrenzt möglich, da über diesen Bereich die Anlieferung des Rathauses erfolgt.

Das **Rathaus Neukölln** muss sich stärker zur Karl-Marx-Straße hin öffnen, seine Wahrnehmbarkeit und Außendarstellung verbessert werden.

Die Durchwegung des brachliegenden Grundstücks **Karl-Marx-Straße 52** muss als Verbindung zur Hasenheide gesichert und qualifiziert werden.

Kulturdreieck

Die Besonderheiten des (bau-)kulturellen Schwerpunkts der Karl-Marx-Straße soll besser herausgestrichen werden.

Damit der **Passageplatz** eher als Aufenthaltsort und weniger als Durchgang fungiert, ist ein Umbau notwendig. Die Gestaltung des Ensembles muss die besondere Nutzung des Ortes herausstreichen und zur Karl-Marx-Straße hin sichtbar machen. Dazu wurde 2008 ein Gutachterverfahren durchgeführt. Abstimmungsgespräche mit dem Eigentümer und den Nutzern der Passage finden statt.

Die besonderen **Höfe** im Bereich des Kulturdreiecks erhöhen die Wohnqualität und sind gleichermaßen besondere Orte für gastronomische, kulturelle und soziale Einrichtungen. Die Öffnung der Höfe sollte in ausgewählten Bereichen angestrebt werden.

Insbesondere im Bereich des Kulturdreiecks sind die **Gehwege** sehr schmal. Im Rahmen des Umbaus der Karl-Marx-Straße muss eine funktionale und gestalterisch hochwertige Lösung insbesondere für den Bereich zwischen den U-Bahneingängen gefunden werden. Durch die Beseitigung der Stellplätze in der Mitte der Straße könnte Raum für breitere Gehwege gewonnen werden.

Der **Karl-Marx-Platz** sollte in den Stadtraum integriert und insbesondere im hinteren, östlichen Abschnitt hochwertiger gestaltet werden. Das Pflanzbeet muss entweder entfernt oder aufgewertet werden. Die Zauneinfassung stellt eine Barriere dar und lädt ein, Müll abzulagern. Der Übergang zu der westlich anschließenden Lessinghöhe muss sichtbar gemacht werden.

Südlicher Verflechtungsbereich der Karl-Marx-Straße

Der südliche und der nördliche Verflechtungsbereich ergänzen das Angebot der Karl-Marx-Straße. Wichtig sind die „Tore“, die die Einfahrt nach Nord-Neukölln und in die Karl-Marx-Straße markieren.

Das **südliche „Tor“** entsteht durch die S-Bahnbrücken am S-Bahnhof Neukölln, das im Zuge von Stadtumbau West durch Lichtinstallationen inszeniert wird. Der „Bahnhofsplatz“ ist wenig erlebbar, eher ein Verkehrsknoten, der im Zuge der Umbauten südliche Karl-Marx-Straße / Saalestraße herausgearbeitet werden sollte. Wichtig ist die Neuvermietung des Eckgebäudes an der Saalestraße.

Bei der Umgestaltung der Karl-Marx-Straße im südlichen Bereich sollte der historische Verlauf der **Kirchhofstraße** herausgestellt werden.

Nördlicher Verflechtungsbereich der Karl-Marx-Straße

Das **nördliche „Tor“** bildet der Hermannplatz. Die Gestaltung dieses „Tores“ ist aufgrund der weiten Verkehrsstraßen schwieriger. Ansatzpunkt bieten der direkte Blick auf den Rathausturm sowie die markante Folge von denkmalgeschützten Gebäuden bis zum Albert-Schweitzer-Platz. Mit dem diskutierten Umbau des Hermannplatzes soll der Verkehr gebündelt und die Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität des Platzes verbessert werden.

Der **Albert-Schweitzer-Platz** an der Karl-Marx-Straße bedarf einer besseren Einbindung in den Straßenraum sowie einer

Erhöhung der Aufenthaltsqualität für die Schüler und die Öffentlichkeit. Die Umgestaltung setzt die Beachtung des Denkmalschutzes voraus.

Seitenstraßen

Die an die Karl-Marx-Straße angrenzenden Wohnquartiere müssen als wichtige Bereiche des Ortes entwickelt werden. Sie übernehmen wichtige Funktionen für das Zentrum. Dabei spielt die Qualität des öffentlichen Raums eine wichtige Rolle.

Zentrale Anforderung für die Entwicklung der ehemaligen **Kindl-Brauerei** ist es, ein höherwertiges Angebot zu schaffen, um die Entwicklung der Karl-Marx-Straße voranzubringen und nicht zu beeinträchtigen. Die Öffnung des Geländes und Gestaltung von Platzflächen ermöglicht eine Durchwegung der Quartiere parallel zur Karl-Marx-Straße. Die zuführende Straßen (Neckar-, Boddin- und Isarstraße) müssen durch Ladennutzungen, Gastronomie und Straßengestaltung attraktiver werden.

Für den **Kindl Boulevard** besteht im Rahmen der VU kein Handlungsbedarf. Für das Ziel der Behebung einer Funktionschwäche des Zentrums Karl-Marx-Straße spielt er keine Rolle.

Mit dem Umzug des **Museums Neukölln** steht an diesem zentralen Gebäudeensemble eine Nutzungsänderung bevor. Die zukünftige Nutzung muss die Stärkung des Zentrums stützen.

Die **parallel verlaufenden und die querenden Wegeverbindungen** müssen qualifiziert werden. Auf diese Weise können auch attraktive Bereiche für gastronomische und kulturelle Nutzungen entstehen. Der Fokus sollte dabei insbesondere auf den Gehwegbereichen liegen, da hier im Vergleich zur Fahrbahn ein höherer Erneuerungsbedarf festgestellt wurde. Vorrangig sollten die im Planwerk Südostraum herausgestellten Querverbindungen erneuert werden, um die Vernetzung mit den nahe gelegenen Erholungsräumen zu stärken. Darüber hinaus sind die parallel zur Karl-Marx-Straße verlaufenden Verbindungen Donaustraße, Richardstraße sowie die Anbindung der neu entstehenden Verbindungen über das Kindl-Areal zu berücksichtigen.

Die historische Bedeutung der **Richardstraße** und des Böhmisches Dorfes, kann über den Umbau des Platzes der Stadt Hof, der Passage, der Richardstraße, des Karl-Marx-Platzes und der Kreuzung Kirchhofstraße gestärkt werden.

Die **Donaustraße** muss als rückwärtige Erschließung der City Neukölln aufgewertet werden. Eine Erneuerung und einheitliche Gestaltung der Fahrbahndecke spielt hier eine wichtige Rolle.

Besonderer Handlungsbedarf besteht am Eingang des Bürgeramtes am Rathaus.

Der **Boddinplatz** als Stadtplatz, sollte insbesondere im westlichen Bereich etwas kleinteiliger strukturiert werden, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Die Laufrichtungen der Passanten, die durch den breiten Trampelpfad gekennzeichnet ist, sollte berücksichtigt werden. Im Rahmen der Aktivitäten des Quartiersmanagements Flughafenstraße finden dort bereits Erneuerungsmaßnahmen statt.

Eigentümer

Die Eigentümerstruktur im Untersuchungsgebiet ist durch einen hohen Anteil an Einzeleigentümern, Privatpersonen und Eigentümern mit Wohnsitz in Berlin-Brandenburg gekennzeichnet. An der Karl-Marx-Straße gibt es im Vergleich zum Gesamtgebiet einen höheren Anteil an Unternehmenseigentum und ausländischen Eigentümern.

Gerade für die zukünftige Entwicklung der zentralen Entwicklungsprojekte spielt die Zusammenarbeit mit den Eigentümern eine wichtige Rolle. Die Zusammenarbeit kann durch die Vielzahl der Eigentümer erschwert werden. Die räumliche Nähe zur Karl-Marx-Straße kann die Einbindung und das Engagement der Eigentümer erleichtern.

Karte 1: „Überörtliche Einbindung“

Karte 2: „Gebietskulisse um die Karl-Marx-Straße“

Karte 3: „Denkmale“

Karte 4: „Raumbildung Karl-Marx-Straße“

Karte 5: „Erneuerungsbedarf der Seitenstraßen der Karl-Marx-Straße“

Karte 6: „Eigentümerstruktur nach statistischen Blöcken“

3.4. Bevölkerungs- und Sozialstruktur

3.4.1. Bevölkerungsstruktur

Zur Vorgehensweise

Als Grundlage für die Darstellung der Bevölkerungsentwicklung dienen Daten auf Blockebene aus den Jahren 2000, 2003 und 2007 vom Amt für Statistik Berlin Brandenburg. Für die Jahre 2000 und 2003 gilt der Stichtag 31.12. Maßgeblich sind die Zahlen der melderechtlich registrierten Einwohner am Ort der Hauptwohnung in Neukölln. Das Untersuchungsgebiet besteht insgesamt aus 33 Blöcken, von denen 28 Blöcke bewohnt sind. In den übrigen 5 Blöcken liegen Infrastruktureinrichtungen und Stadtplätze. Die folgenden Darstellungen basieren demnach auf Daten der bewohnten Blöcke. Anzumerken ist, dass Block 154 nur als Teilblock im Untersuchungsgebiet liegt, jedoch die Zahlen des Gesamtblockes in die Berechnungen eingeflossen sind (Zahlen nur für Gesamtblöcke vorliegend).

Im Untersuchungsgebiet leben 2007 ca. 12.600 Einwohner. Das Gebiet verzeichnet seit dem Jahr 2000 einen geringen Bevölkerungszuwachs von etwa 400 Einwohnern (3%, siehe Tab. 4).

Tab. 4: Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen, Ausländeranteil und Geschlecht im VU-Gebiet im Vergleich 2000, 2003, 2007¹²

	2000		2003		2007	
Einwohner gesamt	12.192	100%	12.410	100%	12.624	100%
davon 0-18 Jährige	2.299	18,9%	2.364	19,0%	2.421	19,2%
davon 18-27 Jährige	1.623	13,%	1.843	14,9%	1.924	15,2%
davon 65 Jährige und Ältere	1.286	10,5%	1.279	10,3%	1.353	10,7%
Einwohner gesamt	12.192	100%	12.410	100%	12.624	100%
davon Ausländer	4.537	37,2%	4.859	39,2%	5.211	41,3%
Einwohner gesamt	12.192	100%	12.410	100%	12.624	100%
davon weiblich	5.916	48,5%	5.984	48,2%	5.627	44,6%
davon männlich	6.276	51,5%	6.426	51,8%	6.997	55,4%

Bei dem Gebiet handelt es sich um ein vergleichsweise „junges“ Quartier. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen bis 18 Jahre liegt seit 2000 bei etwa 19%, Tendenz leicht steigend

¹² a. a. O.

(Neukölln 17% und Berlin: 15%)¹³. Überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche leben im Bereich der südlichen Karl-Marx-Straße: ihr Anteil liegt zwischen 22% und 30% (bezogen auf die Gesamteinwohner pro Wohnblock). Die Altersgruppe der 18- bis 27-Jährigen (Familiengründung / Studium) ist seit 2000 größer geworden und mit 15% im Vergleich zu Neukölln (11,8%) und Berlin (11,9%)¹⁴ überdurchschnittlich vertreten. Senioren (65 Jahre und älter) sind mit einem Anteil von 11% im Vergleich zu Berlin (18%)¹⁵ 2007 unterdurchschnittlich vertreten.

Tab. 5: Altersgruppen im VU-Gebiet im Vergleich 2000, 2003, 2007¹⁶

Altersgruppen	2000		2003		2007	
0- < 6 Jahre	786	6,4%	813	6,6%	892	7,1%
6- < 15 Jahre	1.130	9,3%	1.143	9,2%	1.095	8,7%
15- < 18 Jahre	383	3,1%	408	3,3%	434	3,4%
18- < 27 Jahre	1.623	13,3%	1.843	14,9%	1.924	15,2%
27- < 45 Jahre	4.089	33,5%	3.967	32,0%	3.923	31,1%
45- < 55 Jahre	1.613	13,2%	1.640	13,2%	1.698	13,5%
55- < 65 Jahre	1.282	10,5%	1.317	10,6%	1.305	10,3%
65 Jahre und mehr	1.286	10,5%	1.279	10,3%	1.353	10,7%
Gesamt	12.192	100%	12.410	100%	12.624	100%

Insgesamt kann festgestellt werden, dass in den vergangenen sieben Jahren die Einwohnerzahl in allen Altersgruppen relativ stabil war (siehe Tab.5). Die Geburten und der Zuzug von unter 6-Jährigen sind weiter steigend, während die nächste Altersgruppe der 6-15-Jährigen (schulpflichtig) verliert. Die Anteile, die die 18-27-Jährigen gewinnen, verlieren die 27-45-Jährigen. Die Vermutung liegt nahe, dass zur Familiengründung (auch Studium) hier preiswerte Wohnungen zu finden sind. Zur Einschulung bzw. Berufsbeginn wird weggezogen. Mit ca. 31% ist die Gruppe der 27- bis unter 45-Jährigen stark vertreten (Neukölln: 28,1% und Berlin: 20,03%)¹⁷. Der Anteil dieser Altersgruppe hat sich im Untersuchungsgebiet seit 2000 um 2% verringert.

¹³ Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

¹⁴ a. a. O.

¹⁵ a. a. O.

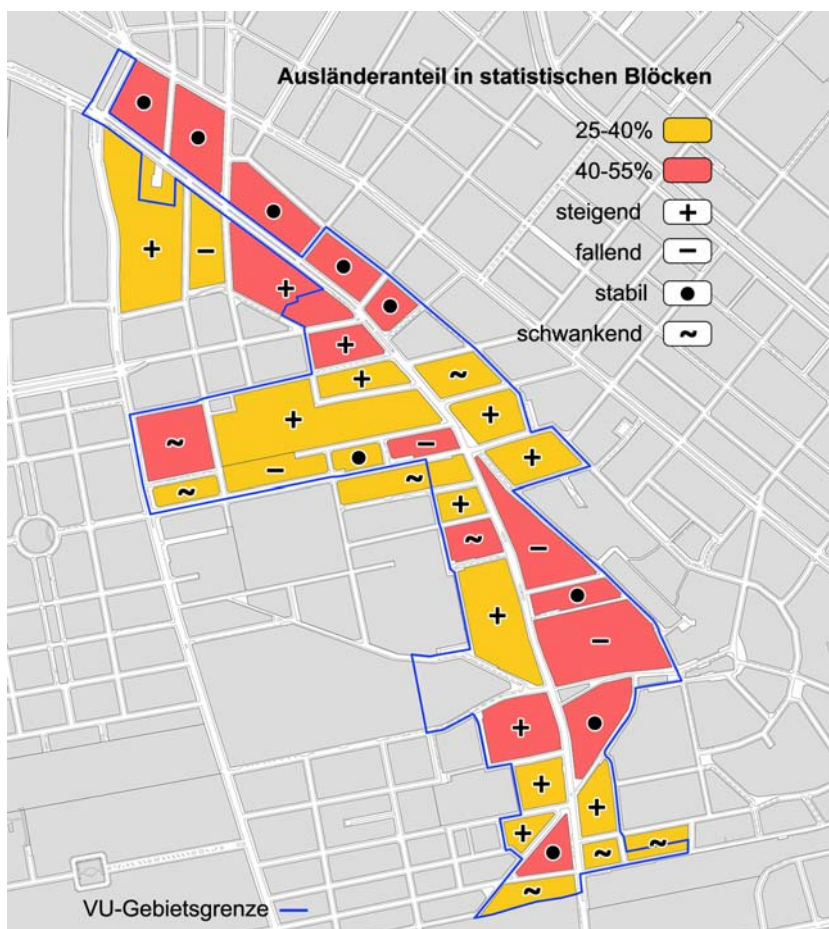
¹⁶ Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

¹⁷ a. a. O.

Der Anteil an Mädchen und Frauen nimmt seit 2000 kontinuierlich ab. Lebten 2000 noch 49% Einwohnerinnen im Gebiet, waren es 2007 nur noch 45% (2007 Neukölln: 50,4% und Berlin: 51,1%; in 2000: Neukölln: 51% und Berlin: 51,4%)¹⁸.

Der Anteil der Ausländer hat sich seit 2000 um 700 Personen (+15% auf Basis 2000) erhöht und liegt 2007 bei ca. 41% (siehe Tab. 4). Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung im VU-Gebiet hat sich in den letzten 7 Jahren um 4 Prozentpunkte erhöht. Damit liegt er 2007 nahezu dreimal höher als im Berliner Mittel (14%)¹⁹ und doppelt so hoch wie in Neukölln (22%)²⁰.

Abb. 6: Verteilung und Entwicklung des Ausländeranteils 2000 - 2007 nach statistischen Blöcken²¹



Der Anteil der ausländischen Gebietsbevölkerung in den Blöcken lässt sich in zwei Hauptgruppen einteilen: In 19 Blöcken

¹⁸ a. a. O.

¹⁹ Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2007

²⁰ Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

²¹ Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

liegt der Ausländeranteil zwischen 25% und 40% und somit unter dem Gebietsdurchschnitt. In 16 Blöcken liegt er mit zwischen 40% und 55% und somit darüber. Tendenziell pendeln sich jedoch die Werte auf den Mittelwert von 40% ein, d.h. die Dynamik schwächt sich ab. (siehe Abb. 6)

Innerhalb der Blöcke des Untersuchungsgebietes ist die Entwicklung des Ausländeranteils seit 2000 unterschiedlich dynamisch. 9 Blöcke weisen einen stabilen Ausländeranteil auf. In 13 Blöcken ist eine stete Zunahme an Ausländern zu verzeichnen, während in 5 Blöcken der Anteil der Ausländer stetig abnimmt. In 8 Blöcken kann keine eindeutige Tendenz festgestellt werden.

Eine Konzentration von Ausländern kann für den Bereich zwischen Platz der Stadt Hof und Karl-Marx-Platz (Kulturdreieck) sowie im Bereich zwischen Hermannplatz und Boddinstraße festgestellt werden.

Der Großteil der ausländischen Einwohner Nordneuköllns (laut Monitoring Soziale Stadtentwicklung / Daten 2004 für die beiden Verkehrszellen Nordneuköllns, siehe Erläuterung Sozialstruktur) ist türkischer Herkunft (ca. 50%). Einen weitaus geringeren Anteil stellen Einwohner aus dem ehemaligen Jugoslawien (ca. 20%), dicht gefolgt von Einwohnern arabischer Staaten (ca. 14%) sowie aus EU-Ländern und neuen EU-Beitrittsländern (ca. 9%). Ein kleiner Teil der Einwohner kommt aus Polen (ca. 6%) und den GUS-Staaten (ca. 3%)²².

3.4.2. Sozialstruktur

Zur Vorgehensweise

Die Entwicklung der Sozialstruktur wird auf der Grundlage des Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2006 und 2007 der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung auf Ebene der Verkehrszellen (VKZ) dargestellt. Die dort betrachteten Zeiträume umfassen die Jahre 2003 bis 2004 und 2005 bis 2006. Zu Teilaspekten der Sozialstruktur lassen sich ergänzend Blockbezüge herstellen.

Die Verkehrszellen „0781-Rathaus Neukölln“ und „0782-Thomasstraße“ überlagern das Untersuchungsgebiet räumlich (siehe Abb. 7) Die Grenzen beider Verkehrszellen dehnen sich räumlich jedoch über den Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen aus und sind daher nur teilweise mit ihm identisch.

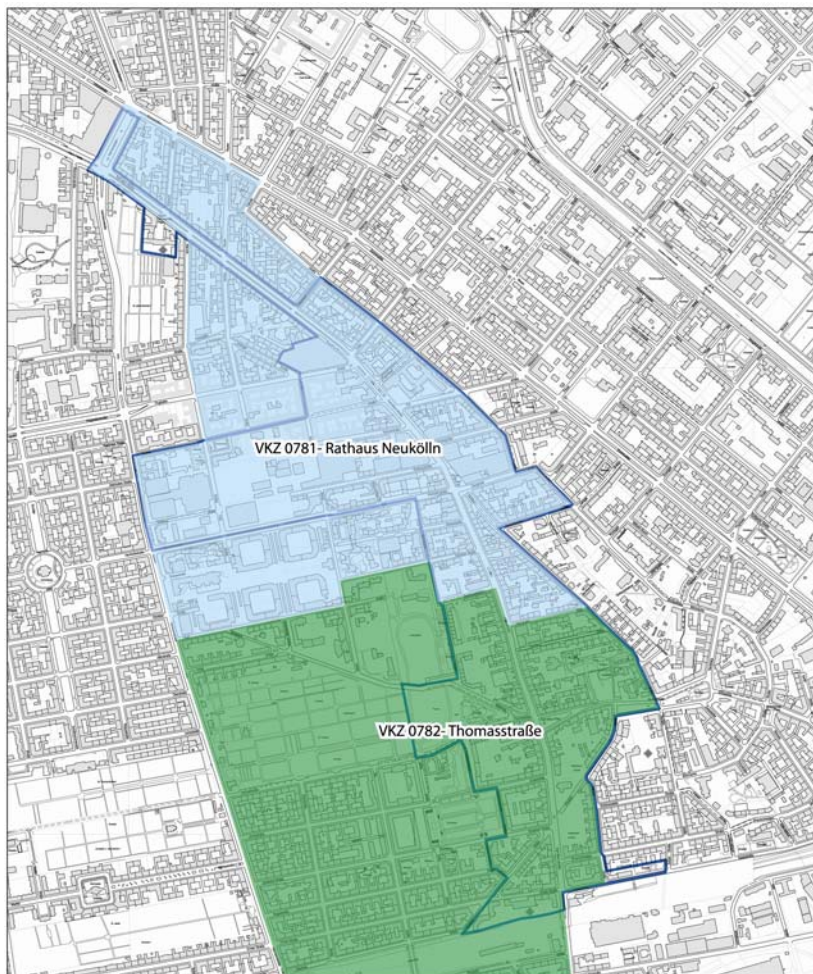
Die Einwohner im nördlichen Bereich des VU-Gebiets, der von Verkehrszelle 0781 überlagert wird, haben einen Anteil von 54% an der Gesamtbevölkerung der Verkehrszelle (9.034 EW von 16.679 EW

²² Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2006

bzw. 72% (12.018 EW) bei Erweiterung des VU-Gebiets um die nördlich angrenzenden Blöcke).

Die Einwohner im südlichen Bereich des VU-Gebiets, der von Verkehrszelle 0782 überlagert wird, haben einen Anteil von 16% an der Gesamtbevölkerung der Verkehrszelle (3.590 EW von 22.196 EW bzw. 5.942 EW (27%) bei Erweiterung des VU-Gebiets um den Block zwischen Wipper- und Zeitzer Straße). Bei den Ausführungen ist dementsprechend zu berücksichtigen, dass der Anteil der südlichen Gebietsbevölkerung an den Gesamteinwohnern der Verkehrszelle 0782 vergleichsweise gering ist und sind daher als Orientierungswerte zu verstehen.

Abb. 7: Lage des VU-Gebietes in den Verkehrszellen 0781-Rathaus Neukölln und 0782-Thomasstraße²³



Entsprechend dem Monitoring Soziale Stadtentwicklung ist das Gebiet durch eine schwierige Sozialstruktur gekennzeichnet und starken Belastungen ausgesetzt. Es entspricht dem Gebietstypus A1, der neben einem sehr hohen Wandervolumen, das mit Wanderungsverlusten verbunden ist, äußerst ho-

²³ Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin.

he Werte bei Anteil und Dauer von Existenzsicherungsleistungenbezug und eine sehr hohe Arbeitslosigkeit aufweist.²⁴

Tab. 6: Arbeitslose, Langzeitarbeitslose und Arbeitslose unter 25 Jahren pro 100 EW im Vergleich Verkehrszellen (VKZ), Neukölln, Berlin 2004 und 2006²⁵

	Arbeitslose		Langzeitarbeitslose		Arbeitslose unter 25 Jahre	
	2004	2006	2004	2006	2004	2006
VKZ 0781	22,1%	20,8%	9,4%	8,7%	12,9%	16,2%
VKZ 0782	21,3%	20,9%	9,1%	9,1%	13,4%	14,9%
Neukölln	16,2%	16,3%	6,8%	6,7%	12,8%	13,5%
Berlin	14,7%	13,1%	5,9%	5,6%	10,1%	9,5%

Die Arbeitslosenquote²⁶ liegt 2006 bei fast 21% (Berlin: 13%) und ist seit 2004 leicht rückläufig, was dem Berliner Entwicklungstrend entspricht. Auch bezüglich der Langzeitarbeitslosigkeit²⁷, d. h. ein Jahr und mehr ohne Beschäftigungsverhältnis, weist das Gebiet mit fast 9% berlinweit sehr hohe Werte auf (Berlin: 5,6%)²⁸, die ebenfalls seit 2004 leicht abnehmend sind. Dem Berliner Trend gegenläufig ist das Gebiet durch eine überdurchschnittliche Jugendarbeitslosigkeit²⁹ (Arbeitslose unter 25 Jahren) von knapp 16% geprägt, die seit 2004 in beiden Verkehrszellen zugenommen hat (siehe Tab. 6).

Der Anteil an Bewohnern, die trotz Erwerbstätigkeit auf Existenzsicherungsleistungen (SGB II, III und XII) angewiesen sind, ist im Vergleich zu Berlin (14%) und Gesamt-Neukölln (21%) sehr hoch und liegt 2006 bei gemittelten 31%. Besonders problematisch ist, dass nahezu 71% der Kinder unter 15 Jahren auf Existenzsicherungsleistungen angewiesen sind. Dieser erschreckend hohe Anteil zeigt, dass fast drei Viertel aller Kinder im Gebiet in Haushalten leben, die existenzsichernde Transferleistungen beziehen (siehe Tab. 7). Da 51,7% (d.h. über die Hälfte) der Gebietsbewohner 2006 Transferleistungen bezogen, ist dies wenig verwunderlich. Dieser Wert liegt 14,4 Prozent-

²⁴ Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2007

²⁵ Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2006

²⁶ pro 100 EW

²⁷ Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2007

²⁸ Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

²⁹ Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2007

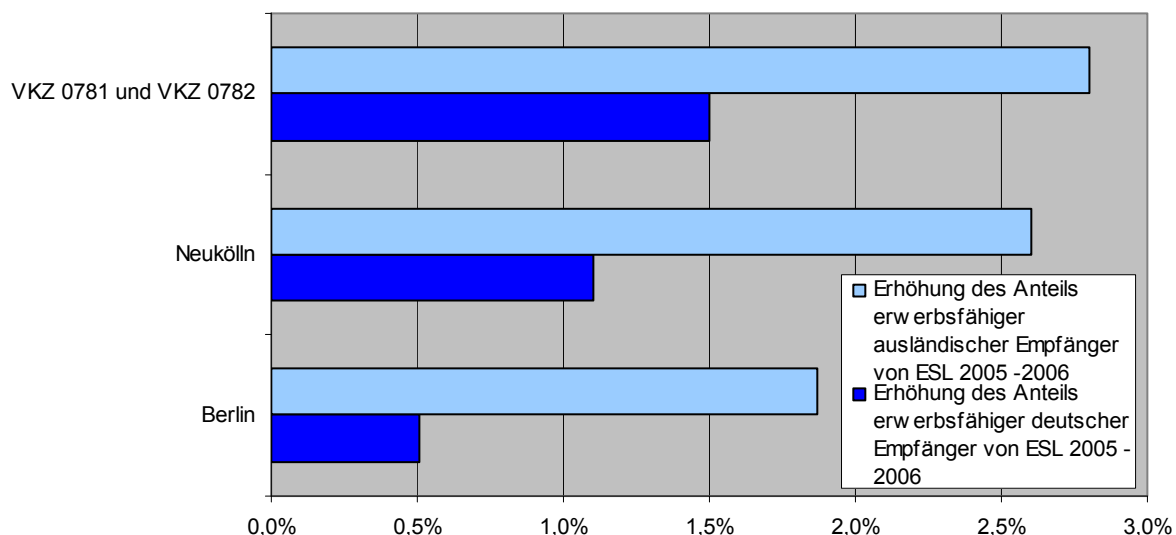
punkte über dem Wert von Neukölln (37,4%)³⁰ und 26,6% über dem Berliner Durchschnitt³¹.

Tab. 7: Arbeitslose, nicht arbeitslose Empfänger und nicht erwerbsfähige Empfänger unter 15 Jahren von Existenzsicherungsleistungen (ESL)³² im Vergleich Verkehrszellen (VKZ), Neukölln, Berlin 2006³³

	nicht arbeitslose Empfänger von ESL	arbeitslose Empfänger von ESL	Empfänger von ESL unter 15 Jahren
VKZ 0781	31,9%	20,8%	73,0%
VKZ 0782	29,9%	20,9%	68,0%
Neukölln	21,1%	16,3%	54,5%
Berlin	13,5%	13,1%	38,5%

Im Zeitraum von 2005 bis 2006 ist ihr Anteil weiter gestiegen³⁴ und spiegelt den gesamtstädtischen Entwicklungstrend deutlich wider, wobei eine weitaus stärkere Zunahme von ausländischen Transferleistungsempfängern im Gebiet zu verzeichnen ist (siehe Abb. 8).

Abb. 8: Erhöhung des Anteils erwerbsfähiger deutscher und ausländischer Empfänger von Existenzsicherungsleistungen im Vergleich Verkehrszellen (VKZ), Neukölln, Berlin 2006



³⁰ Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

³¹ a. a. O.

³² pro 100 EW

³³ Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2007

³⁴ für Zeitraum 2003-2004 keine vergleichbaren Zahlen vorliegend, da Umstellung der Gesetzgebung für Transferleistungen

Dynamik

Das Gebiet Nordneukölln ist durch überdurchschnittliche Wanderungsbewegungen (siehe Tab. 8) in Verbindung mit leichten Wanderungsverlusten gekennzeichnet. Das hohe Wanderungsvolumen von über 40% (Neukölln und Berlin: 29%)³⁵ zeigt eine hohe Fluktuation innerhalb des Gebietes und weist auf eine geringe Bindung der Einwohner an ihre Wohnung hin.

Dennoch kann seit 2004 eine leichte Abschwächung der Wanderungsdynamik beobachtet werden, die sich auch in der Einwohnerentwicklung in den Blöcken (siehe Kap. 3.4.1) zeigt und die gesamtstädtische Entwicklung spiegelt.

Tab. 8: Wanderungsvolumen der Einwohner im Vergleich Verkehrszellen (VKZ), Neukölln, Berlin 2004 und 2006³⁶

Wanderungsvolumen	2004	2006	Ø 2004 + 2006
VKZ 0781	39,9%	40,0%	40,0%
VKZ 0782	43,0%	41,0%	42,0%
Neukölln	29,1%	28,3%	28,7%
Berlin	129,6%	27,9%	28,8%

Der nördliche Teilbereich 0781-Rathaus Neukölln ist 2006 durch einen leichten Wanderungsverlust gekennzeichnet (Wanderungssaldo von –0,29%). Die Wanderungen bestätigen sich in der Einwohnerentwicklung im VU-Gebiet (siehe Kap. 3.4.1). Der Bevölkerungsverlust durch Wegzug deutscher Bewohner wird durch den Zuzug von Ausländern ausgeglichen.

Der südliche Teilbereich 0782-Thomasstraße verzeichnet 2006 einen leichten Wanderungsgewinn (+0,57%), der auf Blockebene innerhalb des VU-Gebietes mit Einwohnerzuwachs einhergeht. Dieser Einwohnerzuwachs im südlichen Bereich des VU-Gebietes resultiert aus Zuzügen von Ausländern, die höher sind als die Wegzüge von deutschen Bewohnern.³⁷

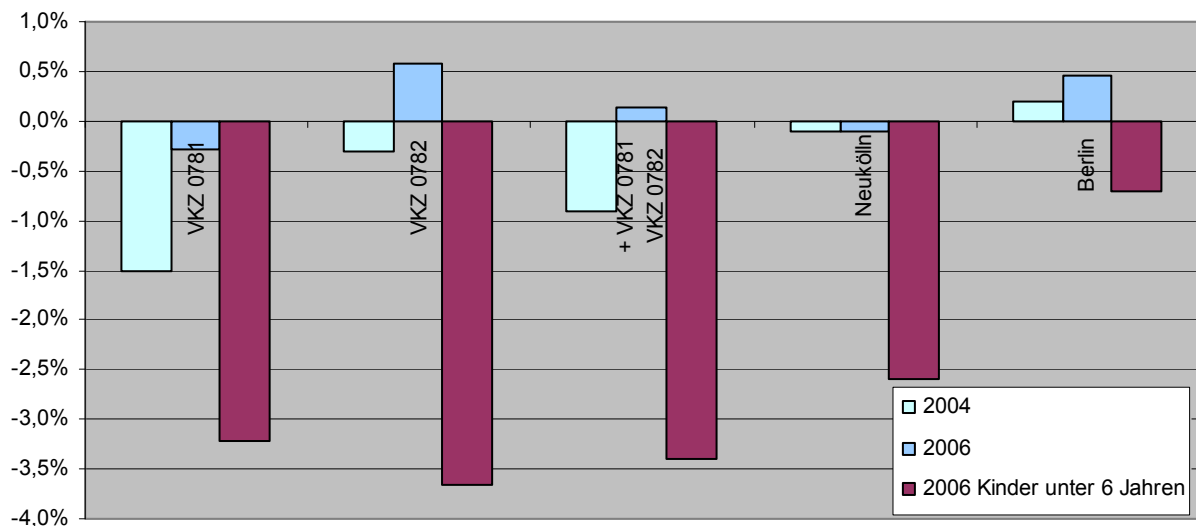
³⁵ Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2006 und 2007

³⁶ a. a. O.

³⁷ a. a. O.

Der Wanderungssaldo von Kindern unter 6 Jahren ist negativ und liegt im nördlichen Bereich mit -3,2% bzw. im südlichen Bereich mit -3,7% über dem Neuköllner Wert von -2,6%³⁸ und über dem Berliner Mittelwert von -0,7%³⁹. Im Vergleich ist im Zeitraum von 2000 bis 2007 der Anteil der unter 6-Jährigen im VU-Gebiet zwar insgesamt gestiegen (durch Geburten und Zuzüge), doch auf Blockebene sind in Teilbereichen ähnliche Tendenzen feststellbar. So weist der Block zwischen Hermannplatz und Hobrechtstraße, der im nördlichen Bereich direkt an das VU-Gebiet angrenzt, einen Verlust von -3,4% auf. Im Süden betrifft es die beiden Blöcke zwischen Herrnhuter Weg und Karl-Marx-Platz (Verluste -4,8% bzw. -3,2%⁴⁰).

Abb. 9: Wanderungssaldi der Einwohner gesamt 2004 und 2006 und der Kinder unter 6 Jahren 2006 (in % der EW unter 6 Jahren) im Vergleich Verkehrszellen (VKZ), Neukölln, Berlin⁴¹



Der Wegzug von Kindern unter 6 Jahren in beiden Verkehrszellen stellt das Wanderungsverhalten von Familien mit Vorschulkindern dar. Expertengespräche, die mit den zuständigen Fachämtern des Bezirkes Neukölln geführt wurden, unterstützen die Vermutung, dass dies auf fehlende Attraktivität des Gebietes für Familien mit Kindern hinweist, deren Wohnortentscheidung maßgeblich von der Qualität des Wohnumfeldes und den sozia-

³⁸ Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2007

³⁹ a. a. O.

⁴⁰ Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg sowie eigene Berechnungen

⁴¹ Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2006 und 2007

len Infrastruktureinrichtungen wie Bildung, Betreuung und Freizeit geprägt wird.

3.4.3. Handlungsbedarf

Das VU Gebiet ist durch eine „junge“ Bevölkerung gekennzeichnet. Der Anteil der 0-27 Jährigen liegt bei 35% der Gesamtbevölkerung.

Weiterhin prägend ist der überdurchschnittlich hohe Ausländeranteil. Die Schwerpunkte der Herkunftsländer sind die Türkei, das ehemalige Jugoslawien, arabische Länder, Polen und Russland sowie andere EU-Staaten. Die besonderen Belange dieser Bevölkerungsgruppen müssen künftig verstärkt beachtet und eingebunden werden.

Es gibt die Tendenz, hier Familien zu gründen, dann jedoch vor der Einschulung des ersten Kindes wegzuziehen. Der Wegzug und Zuzug führte in der Vergangenheit dazu, dass der Anteil der Männer zunimmt. Frauen verlassen das Untersuchungsgebiet. Ihr Anteil verringert sich seit 2000 kontinuierlich.

Nordneukölln, in dem das VU-Gebiet liegt, wird gesamtstädtisch als problematisch eingeschätzt, mit negativer Entwicklungstendenz. Der soziale Status ist sehr niedrig, die Dynamik ist negativ. Kennzeichnend sind überdurchschnittlich hohe Wanderungsbewegungen, die flankiert werden von einer Zunahme des Anteils an Empfängern von Existenzsicherungsleistungen und hoher Arbeitslosigkeit. Der Ausländeranteil ist überdurchschnittlich hoch. Einem positiven Wanderungssaldo der Ausländer steht ein negativer Saldo bei den Deutschen gegenüber. Dabei weisen die Werte im nördlichen Teil Nordneuköllns, in dem das VU-Gebiet liegt, eine negativere Tendenz auf als die Werte im südlichen Bereich.

Die sehr niedrige Ausprägung des Entwicklungsindex im Monitoring Soziale Stadtentwicklung zeigt, dass es sich um ein Gebiet mit hohem Interventions- und Präventionsbedarf handelt. Die Ausweisung von Quartiersmanagementgebieten mit dem Ziel von konzentrierten Maßnahmen und strukturellen Verbesserungen für die Einwohner und ihre Quartiere beidseitig der Karl-Marx-Straße ist hier bereits seit mehreren Jahren erfolgt.

Die Untersuchung der GfK weist für Nordneukölln eine niedrige Kaufkraft aus⁴². Das geringe Einkommensniveau im unmittelbaren Umfeld der Karl-Marx-Straße wirkt sich auf den Einkaufsstandort aus. Die Entwicklung der Karl-Marx-Straße muss zu-

⁴² Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Stadtentwicklungsplan Zentren 2020

sammen mit den Entwicklungen in den angrenzenden Quartieren koordiniert werden, da das Image der Quartiere auf den Standort ausstrahlt.

3.5. Wohnen

Neben seinen zentralörtlichen Funktionen ist das Untersuchungsgebiet auch ein Wohnstandort. Für die weitere Entwicklung und Stabilisierung des Zentrums spielt das Thema Wohnen eine wichtige Rolle, da funktionale Verflechtungen zwischen Zentrum und Umgebung bestehen. Dies wurde bereits im Rahmen der Auftaktveranstaltung der vorbereitenden Untersuchungen sowie in den darauf folgenden Diskussionsveranstaltungen gefordert und betont. Die ansässige Wohnbevölkerung prägt die Karl-Marx-Straße in Bezug auf die Entwicklung des Einzelhandels. Die Kunden und Passanten der Karl-Marx-Straße wohnen zu einem hohen Anteil in der Umgebung der Karl-Marx-Straße. Dies hat die im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens durchgeführte Passantenbefragung ergeben (siehe Kap. 3.6.1).

Für die Qualität des Wohnens spielt auch der Zustand und Instandsetzungsgrad der Gebäude mit ihren privaten Freiflächen eine wichtige Rolle. Der bauliche Zustand des Gebiets lässt den Rückschluss auf die Investitionsbereitschaft der Eigentümer zu.

3.5.1. Wohnlagen

Das Untersuchungsgebiet ist im Berliner Mietspiegel 2007 als überwiegend einfache Wohnlage ausgewiesen. Dazu werden im inneren Stadtbereich Gebiete mit überwiegend geschlossener, stark verdichteter Bebauung mit sehr wenigen Grün- und Freiflächen, mit überwiegend ungepflegtem Straßenbild und/oder schlechtem Gebäudezustand gezählt. Die hohe Verkehrs- und Lärmbelastung⁴³ (siehe Kap. 3.11) der Karl-Marx-Straße geht mit starken Einschränkungen der Wohnqualität einher. Im Untersuchungsgebiet finden sich so auch zahlreiche Wohnungsleerstände. Im Monitoring Soziale Stadtentwicklung⁴⁴ ist das Gebiet im Berliner Vergleich als Bereich mit hohem Wohnungsleerstand zwischen 7,5% und 10% eingeordnet⁴⁵. Schwerpunkte befinden sich im südlichen Bereich der Karl-

⁴³ 70-75 dB(A) (siehe Umweltatlas Berlin 2004)

⁴⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hrsg.): Fortschreibung des Monitoring 'Soziale Stadtentwicklung' Berlin für den Zeitraum 2005 – 2006. Karte Status/Dynamik-Indikator 2007. Abrufbar im Internet:
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/basisdaten_stadtentwicklung/monitoring/download/2007/karten/5_Status_Dynamik_Indikator2007.pdf,
Zugriff 06.12.2007.

⁴⁵ Der durchschnittliche 6-Monats-Leerstand betrug in Berlin 5,1% (2004)

Marx-Straße bis hinauf in den südlichen Bereich des Kulturdreiecks sowie am Übergang zwischen dem nördlichen Bereich der Karl-Marx-Straße und ihrem Kernbereich⁴⁶.

Gerade aufgrund des verfügbaren und günstigen Mietraums ist der nördliche Teil der Karl-Marx-Straße in den letzten Jahren anknüpfend an die Entwicklungen im nördlicher gelegenen Reuterkiez als Wohnstandort für Studierende attraktiv geworden.

Weiterhin befinden sich gerade im rückwärtigen Bereich der Karl-Marx-Straße nahe der Park- und Friedhofsanlagen auch gute Wohnlagen. Insbesondere die von der Karl-Marx-Straße abgewandten Bereiche rund um den Richardplatz und Körnerpark, die Thomas- und die Lessinghöhe sind in diesem Zusammenhang hervorzuheben. Wichtige Potenziale stellen weiterhin die Blockinnenhöfe dar, die sich insbesondere zwischen Ganghoferstraße und Karl-Marx-Platz finden.

Schwerpunkte der Modernisierung lagen in der Vergangenheit vor allem in den ehemaligen Untersuchungsgebieten der vorbereitenden Untersuchungen „Karl-Marx-Straße“ (1980 bis 1995) und „Flughafenstraße“ (bis 1995, siehe Karte 2 „Gebietskulisse um die Karl-Marx-Straße“). Insofern wurden Gebäude modernisiert, die zwischen 1870 und 1918 entstanden sind. Der Gebäudebestand, der nach dem zweiten Weltkrieg entstanden ist, war noch nicht Gegenstand von Modernisierungsbemühungen (siehe Karte 10: „Modernisierungsförderung mit öffentlichen Mitteln“ auf Seite 85). Angrenzend an das aktuelle Sanierungsgebiet fand im Zuge des „Sanierungsgebiets Rollbergstraße“ (1963 und 1987) großflächiger Abriss und Neubau statt. Darüber hinaus sind zahlreiche Gebäude privat oder über Mod-Inst-Finanzierung auch außerhalb der Untersuchungsgebiete gefördert und saniert worden. Zum Zeitpunkt der Volkszählung von 1987 waren 25% der Wohnungen nicht mit Bad und WC ausgestattet. 49% der Wohnungen hatten Einzel- und Mehrraumöfen⁴⁷. Aktuelle Daten über erfolgte Modernisierungen sowie über die Ausstattung der Wohnungen liegen nicht vor.

⁴⁶ Die Ergebnisse der Vattenfall-Analyse vom 1.3.07 lagen den Gutachtern zur Einsicht vor.

⁴⁷ Statistisches Landesamt Berlin (Hrsg.): Volks-, Berufs-, Gebäude-, Wohnungs- und Arbeitsstättenzählung in Berlin (West) am 25. Mai 1987, Ergebnisse für Wohnblöcke, Heft 11 Neukölln

3.5.2. Erneuerungsbedarf der Wohn- und Geschäftshäuser

Zur Erhebung

Abb. 10: Erhebungsbereich⁴⁸



Um weitere Erkenntnisse über den Zustand der Gebäude und Höfe zu gewinnen, wurde im Februar 2008 eine Gebäude- und Hofbegehung durchgeführt. Erhoben wurde das gesamte Untersuchungsgebiet sowie darüber hinausgehend die im nördlichen Bereich an die Karl-Marx-Straße angrenzenden Blöcke (078/046, 078/047, 078/063, 078/064, 078/077, 079/065) und im Süden des Untersuchungsgebiets der Block zwischen Braunschweiger- und Saalestraße (076/243).

Vorgenommen wurde eine adressbezogene Erhebung der Gebäude, so dass bspw. Eckgebäude mit zwei Adressen unterschiedlich gewertet werden konnten. Dabei wurden die Gebäudeteile nach Vorderhaus, ersten Seitenflügeln rechts und links, ersten Quergebäuden, zweiten Seitenflügeln rechts und links, zweiten Quergebäuden sowie Remisen unterschieden. Der bauliche Zustand und somit der Erneuerungsbedarf wurde für die Fassaden und die Treppenhäuser der verschiedenen Gebäudeteile aufgenommen. Bei der Bewertung der Fassaden wurden der Putz, die Balkone und die Fenster berücksichtigt, bei den Treppenhäusern der Zustand der Treppen, der Geländer, des Putzes und Anstrichs. Der Erneuerungsbedarf der Gebäude wurde als gemittelter Wert der erhobenen Erneuerungsbedarfe der Fassaden und Treppenhäuser der verschiedenen Gebäudeteile ermittelt. Weiterhin wurde die gewerblichen und sonstigen Nutzungen der Gebäude sowie deren Verortung erfasst (Auswertung siehe Kap. 3.6.5).

Darüber hinaus wurden die ersten, zweiten und dritten Höfe im Gebiet erfasst und bezüglich ihres baulichen Zustands, des Pflegezustands, dem Grad der Versiegelung, dem Belag, der Grün-Art sowie der Nutzung als Stellplatz bzw. durch Gewerbe bewertet. Differenziert wurde hier zwischen den ersten, zweiten und dritten Höfen⁴⁹.

Aufgrund der eingeschränkten Zugänglichkeit einiger Gebäude konnten nicht in allen Fällen Aussagen getroffen werden, so dass die Anzahl der erhobenen hinteren Gebäudeteile und Höfe nicht der tatsächlichen Anzahl der im untersuchten Gebiet vorhandenen Objekte entspricht. Bei den Aussagen zu den hinteren Gebäudeteilen und Höfen ist insofern die geringe Fallzahl zu berücksichtigen.

Im untersuchten Gebiet wurden 743 Wohn- und Geschäftshäuser erfasst. Nach Gebäudeteilen differenziert, wurden 741 Vorderhäuser, 258 erste Seitenflügel, 119 erste Quergebäude, 28 zweite Seitenflügel, 17 zweite Quergebäude sowie 52 Remisen erhoben (siehe Tab. 9). Zweite Seitenflügel und Quergebäude befinden sich in erster Linie im dicht bebauten nördlichen Bereich der Karl-Marx-Straße sowie bei den tiefen Grundstücken des Büdner Dreiecks. Über den Zustand dieser hinteren Gebäudeteile können aufgrund der geringen Fallzahl keine vergleichbaren Angaben gemacht werden.

⁴⁸ Eigene Darstellung.

⁴⁹ Der Fragebogen ist im Anhang einsehbar.

Tab. 9: Erneuerungsbedarf der Wohn- und Geschäftshäuser nach Gebäuden und Gebäudeteilen⁵⁰

Erneuerungsbedarf	Gebäude		Gebäudeteile							
			VH		1. SF		1. QG		Remisen	
	N	%	N	%	N	%	N	%	N	%
1	112	15%	133	18%	57	22%	28	24%	5	10%
1,5	290	39%	228	31%	67	26%	25	21%	12	23%
2	235	32%	238	32%	88	34%	46	39%	12	23%
2,5	91	12%	99	13%	28	11%	19	16%	12	23%
3	15	2%	43	6%	18	7%	1	1%	11	21%
Gesamt	743	100%	741	100%	258	100%	119	100%	52	100%

Erneuerungsbedarf: 1=ohne, 1,5=geringer, 2=mittlerer, 2,5=starker, 3=erheblicher

Die Wohn- und Geschäftshäuser im Gebiet weisen insgesamt einen geringen bis mittleren Erneuerungsbedarf auf (Die durchschnittliche Bewertung liegt bei 1,8). Nur 12% der Gebäude weisen einen starken und nur 2% einen erheblichen Erneuerungsbedarf auf (siehe Tab. 10).

54% der Gebäude haben keinen oder nur geringen Erneuerungsbedarf. Analysiert nach Gebäudeteilen wird deutlich, dass die hinteren Gebäudeteile einen leicht besseren baulichen Zustand als die Vorderhäuser aufweisen. Die erhobenen 52 Remisen, die vor allem im Bereich des Büdner Dreiecks sowie im südlichen Bereich der Karl-Marx-Straße zu finden sind, weisen hingegen einen schlechten baulichen Zustand auf, 44% haben einen starken bis erheblichen Erneuerungsbedarf.

Tab. 10: Erneuerungsbedarf der Wohn- und Geschäftshäuser im Gesamtgebiet und an der Karl-Marx-Straße⁵¹

Erneuerungsbedarf	Gesamtgebiet		Gebäude an der KMS	
	N	%	N	%
ohne	112	15%	21	12%
geringer	290	39%	62	34%
mittlerer	235	32%	72	40%
starker	91	12%	24	13%
erheblicher	15	2%	3	2%
Gesamt	743	100%	182	100%

⁵⁰ Eigene Erhebung und Auswertung.

⁵¹ Eigene Erhebung und Auswertung.

Werden die 182 Gebäude, die an die Karl-Marx-Straße angrenzen, gesondert betrachtet, zeigt sich dort ein leicht höherer Erneuerungsbedarf als im Gesamtgebiet. 40% im Vergleich zu 32% weisen einen mittleren und 46% im Vergleich zu 54% weisen keinen oder nur geringen Erneuerungsbedarf auf (siehe Tab. 10).

Die straßenseitigen Fassaden der Vorderhäuser im Gebiet prägen insbesondere das Bild des öffentlichen Raums. Dort zeigt sich im Vergleich zu dem Gesamtzustand der Gebäude an der Karl-Marx-Straße ein leicht höherer Erneuerungsbedarf (siehe Tab. 11). So haben 21% der Fassaden an der Karl-Marx-Straße und 15% der gesamten Gebäude einen starken bis erheblichen Erneuerungsbedarf. Bei 27% der Fassaden wurde ein geringer Erneuerungsbedarf festgestellt, zu dem insbesondere ein notwendiger Fassadenanstrich zu rechnen ist.

Tab. 11: Erneuerungsbedarf der straßenseitigen Fassaden der Vorderhäuser im Gesamtgebiet und an der Karl-Marx-Straße⁵²

Erneuerungs- bedarf	Gebäude an der KMS		Fassaden der VH an der KMS	
	N	%	N	%
ohne	21	12%	20	11%
geringer	62	34%	50	27%
mittlerer	72	40%	74	41%
starker	24	13%	33	18%
erheblicher	3	2%	5	3%
Gesamt	182	100%	182	100%

Es wurde bereits herausgestellt, dass die Vorderhäuser der Gebäude im untersuchten Gebiet einen höheren Erneuerungsbedarf als die hinteren Gebäudeteile aufweisen. Analog dazu weisen auch die Fassaden der Gebäude an der Karl-Marx-Straße einen höheren Bedarf als die restlichen Gebäudeteile auf. Dies ist auf die hohe Verkehrsbelastung und die höhere Beanspruchung der Vorderhäuser, die durch gewerbliche Nutzungen mit Schwerpunkt im Vorderhaus zurückzuführen sind (siehe Kap. 3.6.5).

Schwerpunkte des Erneuerungsbedarfs sowohl der Gesamtgebäude als auch der straßenseitigen Fassaden zeigen sich trotz der Modernisierungsaktivitäten in den 80er und 90er Jahren im Büdner Dreieck, am Hermannplatz sowie entlang der Boddin- und Neckarstraße. Letztere werden besondere Bedeutung für die Erschließung des Kindl-Areals erhalten. Die bereits benann-

⁵² Eigene Erhebung und Auswertung.

ten guten Wohnlagen weisen überwiegend einen geringen oder gar keinen Erneuerungsbedarf auf (siehe Karte 7: „Erneuerungsbedarf der Wohn- und Geschäftshäuser“ auf Seite 79, Karte 8: „Erneuerungsbedarf der straßenseitigen Fassaden der Vorderhäuser“ auf Seite 81).

3.5.3. Höfe

Im untersuchten Gebiet finden sich unterschiedliche Zustände und Nutzungen der Höfe (siehe Tab. 12). Insgesamt wurden bei 479 Gebäuden Höfe erhoben⁵³, denen 479 erste Höfe, 61 zweite und 9 dritte Höfe zugeordnet sind. Die zweiten und dritten Höfe finden sich insbesondere im nördlichen und im südlichen Teil der Karl-Marx-Straße. 41 der Wohn- und Geschäftshäuser verfügen über keine Höfe. Diese Grundstücke sind vollständig überbaut und finden sich aufgrund des ansässigen Einzelhandels vermehrt in der Karl-Marx-Straße (Karte 9: „Bauliche Zustände der Höfe von Wohn- und Geschäftshäusern“ auf Seite 83).

Besondere Potenziale der Höfe zeigen sich in den vergleichsweise großflächigen Höfen im Bereich des Kulturdreiecks. Dort gibt es bereits spannende Beispiele für eine Öffnung der Höfe für kulturelle Nutzungen wie bei dem Hof des Saalbaus (Karl-Marx-Straße 141) und des Puppentheaters (Karl-Marx-Straße 135), für gastronomische Angebote wie bei der Villa Rixdorf (Richardplatz 6) und für soziale Nutzungen wie dem Vereinsstandort „Berlin macht mit e.V.“ (Richardstraße 18).

Die Höfe im untersuchten Gebiet sind zum überwiegenden Teil der Wohnnutzung zugeordnet. Nur 7% der Höfe im Gebiet werden gewerblich genutzt (38 der 549 Höfe). An der Karl-Marx-Straße und insbesondere in ihrem Kernbereich wird ein größerer Anteil der Höfe gewerblich genutzt. Nichts desto trotz sind auch in diesem Bereich 85% der Höfe dem Wohnen zugeordnet.

Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Stellplatznutzung der Höfe. 19% der Höfe weisen eine Stellplatznutzung auf. Von den neun erhobenen dritten Höfe werden die Hälfte für Stellplätze genutzt. Die Höfe an der Karl-Marx-Straße haben zu 30% eine Stellplatznutzung. Der Anteil nimmt von Norden nach Süden stark zu.

⁵³ Die Zahl weicht stark von der Gesamtzahl der 743 Wohn- und Geschäftshäuser im Gebiet ab, da ein Hof häufig mehreren Adressen zugeordnet ist und des weiteren nicht immer die Zugänglichkeit gewährleistet ist.

Tab. 12: Erneuerungsbedarf der ersten, zweiten und dritten Höfe im Gebiet⁵⁴

Erneuerungsbedarf	Gesamtgebiet		1. Hof		2. Hof		3. Hof	
	N	%	N	%	N	%	N	%
ohne	111	20%	99	21%	12	20%	0	0%
geringer	117	21%	99	21%	14	23%	4	44%
mittlerer	178	32%	152	32%	22	36%	4	44%
starker	72	13%	63	13%	9	15%	0	0%
erheblicher	71	13%	66	14%	4	7%	1	11%
Gesamt	549	100%	479	100%	61	100%	9	100%

Die Höfe, die Teil der Erhebung waren, weisen insgesamt einen mittleren Erneuerungsbedarf auf. Im Vergleich zu den Gebäuden im untersuchten Gebiet ist ihr Erneuerungsbedarf leicht höher (gemittelter Wert 1,9 im Vergleich zu 1,8).

Dabei weisen 26% der Höfe einen starken bis erheblichen Erneuerungsbedarf auf. Bei 41% liegt kein oder ein nur geringer Bedarf vor. Analog zu den vorderen Gebäudeteilen ist auch der Zustand der vorderen Höfe schlechter als der der hinteren Höfe zu bewerten. Allerdings ist die geringe Fallzahl der hinteren Höfe hervorzuheben, so dass in diesem Bereich kaum vergleichbare Aussagen getroffen werden können.

Betrachtet man lediglich die ersten Höfe der an der Karl-Marx-Straße gelegenen Gebäude zeigt sich in diesen Bereichen ein höherer Erneuerungsbedarf als bei den ersten Höfen im Gesamtgebiet (siehe Tab. 13). 63% der Höfe an der Karl-Marx-Straße im Vergleich zu 59% der Höfe im Gesamtgebiet weisen einen mittleren bis erheblichen Erneuerungsbedarf auf.

Tab. 13: Erneuerungsbedarf der ersten Höfe im Gesamtgebiet und an der Karl-Marx-Straße⁵⁵

Erneuerungsbedarf	1. Höfe im Gesamtgebiet		1. Höfe an der KMS	
	N	%	N	%
ohne	99	21%	23	17%
geringer	99	21%	27	20%
mittlerer	152	32%	48	36%
starker	63	13%	16	12%
erheblicher	66	14%	20	15%
gesamt	479	100%	134	100%

⁵⁴ Eigene Erhebung und Auswertung.

⁵⁵ Eigene Erhebung und Auswertung.

Die Schwerpunkte des baulichen Erneuerungsbedarfs der Höfe liegen im südlichen Bereich des Büdner Dreiecks und auf der westlichen Seite der Karl-Marx-Straße auf der Höhe des Büdner Dreiecks, sowie südlich und nördlich der Neukölln Arcaden (Karte 9: „Bauliche Zustände der Höfe von Wohn- und Geschäftshäusern“ auf Seite 83).

Die Hälfte der Höfe im Gebiet ist teilversiegelt, 39% sind sogar vollversiegelt. Als versiegelt gelten sowohl gepflasterte als auch asphaltierte Höfe. Der Anteil der versiegelten Höfe nimmt bei den zweiten und dritten Höfen im Vergleich zu den ersten zu. Auffallend ist, dass die ersten Höfe an der Karl-Marx-Straße sogar zu 61% (82 von 134) vollversiegelt sind, nur 3% können hier als unversiegelt bezeichnet werden. Dies geht mit der höheren gewerblichen Nutzung sowie der Stellplatznutzung einher.

Die Luftbildanalyse hat ergeben, dass die meisten und flächenmäßig größten begrünten Innenhöfe im südlichen Untersuchungsgebiet in der Nähe vorhandener Grünanlagen (Thomashöhe, Lessinghöhe, Körnerpark, Comeniusgarten, Friedhöfe) liegen, während die Innenhöfe im nördlichen Abschnitt des Untersuchungsraumes klein und nur zu einem geringen Teil begrünt sind.

Bei einem Anteil von 67% gepflegten Höfen können die Höfe im untersuchten Gebiet als überwiegend gepflegt bezeichnet werden. Dabei liegt der Anteil der gepflegten Höfe bei den zweiten und dritten höher als bei den ersten Höfen.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Höfe an der Karl-Marx-Straße im Vergleich zum gesamten untersuchten Gebiet einen höheren Erneuerungsbedarf aufweisen, stärker versiegelt sind und zu einem höheren Anteil gewerblich oder als Stellplatz genutzt werden. Und entlang der Karl-Marx-Straße werden diese Tendenzen von Nord nach Süd stärker.

3.5.4. Handlungsbedarf

Für die Entwicklung des Zentrums Karl-Marx-Straße ist die Stabilisierung der Wohnfunktion an der Karl-Marx-Straße und in den umliegenden Wohnvierteln von Bedeutung.

Bei den Gebäuden und Höfen im Gebiet lässt sich im Durchschnitt ein geringer bis mittlerer Erneuerungsbedarf feststellen. Bauliche Missstände sind vor allem in Einzelfällen vorhanden. Im gebietsinternen Vergleich bestehen überdurchschnittliche Bedarfe bei den Gebäuden und Höfen an der Karl-Marx-Straße und bei den vorderen Gebäudeteilen und Höfen. Auf diesen Bereichen sollte ein besonderes Augenmerk liegen.

Schwerpunkte des Erneuerungsbedarfs bei **Gebäuden** bestehen im Büdner Dreieck und an der Boddinstraße / Neckarstraße sowie auch am Hermannplatz. Dabei handelt es sich um zentrale Bereiche der Karl-Marx-Straße, gerade vor dem Hintergrund der Zentrumserweiterung durch die Planungen auf dem Kindl-Areal.

Die **Fassaden** der Gebäude weisen im Vergleich besondere Erneuerungsbedarfe auf. Sie sind besonders relevant aufgrund ihrer Auswirkungen auf die Gestalt des öffentlichen Raums. Aufgrund dessen sollte eine Aufwertung der Fassaden angestrebt werden.

Die **Höfe** im Gebiet bergen besondere Potenziale für die Verbesserung der Qualität des Wohnens im Gebiet. Schwerpunkte der Erneuerung der Höfe liegen im Kulturdreieck aber auch im südlichen Bereich der Karl-Marx-Straße sowie nördlich der Neukölln Arcaden.

Durch die Öffnung der Höfe können weitere Räume zur Stärkung und Sichtbarmachung der urbanen Vielfalt im Gebiet entstehen. Besondere Potenziale liegen bei den vergleichsweise großflächigen Höfen im Bereich des Kulturdreiecks sowie in den Blöcken nördlich der Neukölln Arcaden. Kulturelle, kulturwirtschaftliche, gastronomische und soziale Nutzungen können den Reiz der versteckten Orte verdeutlichen. Eine Koppelung mit der Nutzung der im Kulturdreieck gelegenen historischen, vernachlässigten Remisen ist denkbar. Bei einer Öffnung der Höfe ist auf die Gewährleistung der Wohnfunktion zu achten.

Karte 7: „Erneuerungsbedarf der Wohn- und Geschäftshäuser“

**Karte 8: „Erneuerungsbedarf der straßenseitigen Fassaden der
Vorderhäuser“**

Karte 9: „Bauliche Zustände der Höfe von Wohn- und Geschäftshäusern“

Karte 10: „Modernisierungsförderung mit öffentlichen Mitteln“

3.6. Einzelhandel und Dienstleistung

3.6.1. Einzelhandelsstandort Karl-Marx-Straße

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde von der Arbeitsgemeinschaft GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH und Borchert GeoInfo GmbH eine auf den Einzelhandel bezogene Untersuchung zu den bestehenden Angebotsstrukturen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen sowie Entwicklungsperspektiven des Bezirkszentrums Karl-Marx-Straße durchgeführt⁵⁶. Als Datengrundlage dieser Einzelhandelsstrukturuntersuchung dienen quantitative und qualitative Primärerhebungen. Dazu wurde im Oktober 2007 eine Vollerhebung des Einzelhandelsbestands und der Leerstände im Untersuchungsgebiet durchgeführt, die anschließend statistisch ausgewertet und kartografisch in ein Geografisches Informationssystem umgesetzt wurde. Ende November / Anfang Dezember 2007 fand im Untersuchungsgebiet eine mündliche Befragung von 216 Passanten statt. Die Probanden gaben Auskunft über ihre räumlichen Einkaufsorientierungen und ihre Besuchsmotive und formulierten eine subjektive Einschätzung von Stärken und Schwächen des Einkaufsstandortes Karl-Marx-Straße sowie entsprechende Handlungsansätze. Ergänzend fanden Interviews mit wichtigen Akteuren aus Politik, Verwaltung, Verbänden und Einzelhandel statt, aus denen wichtige Hinweise für die Formulierung der Rahmenbedingungen des Einkaufsstandortes Karl-Marx-Straße und seinen Entwicklungsperspektiven gewonnen werden konnten.

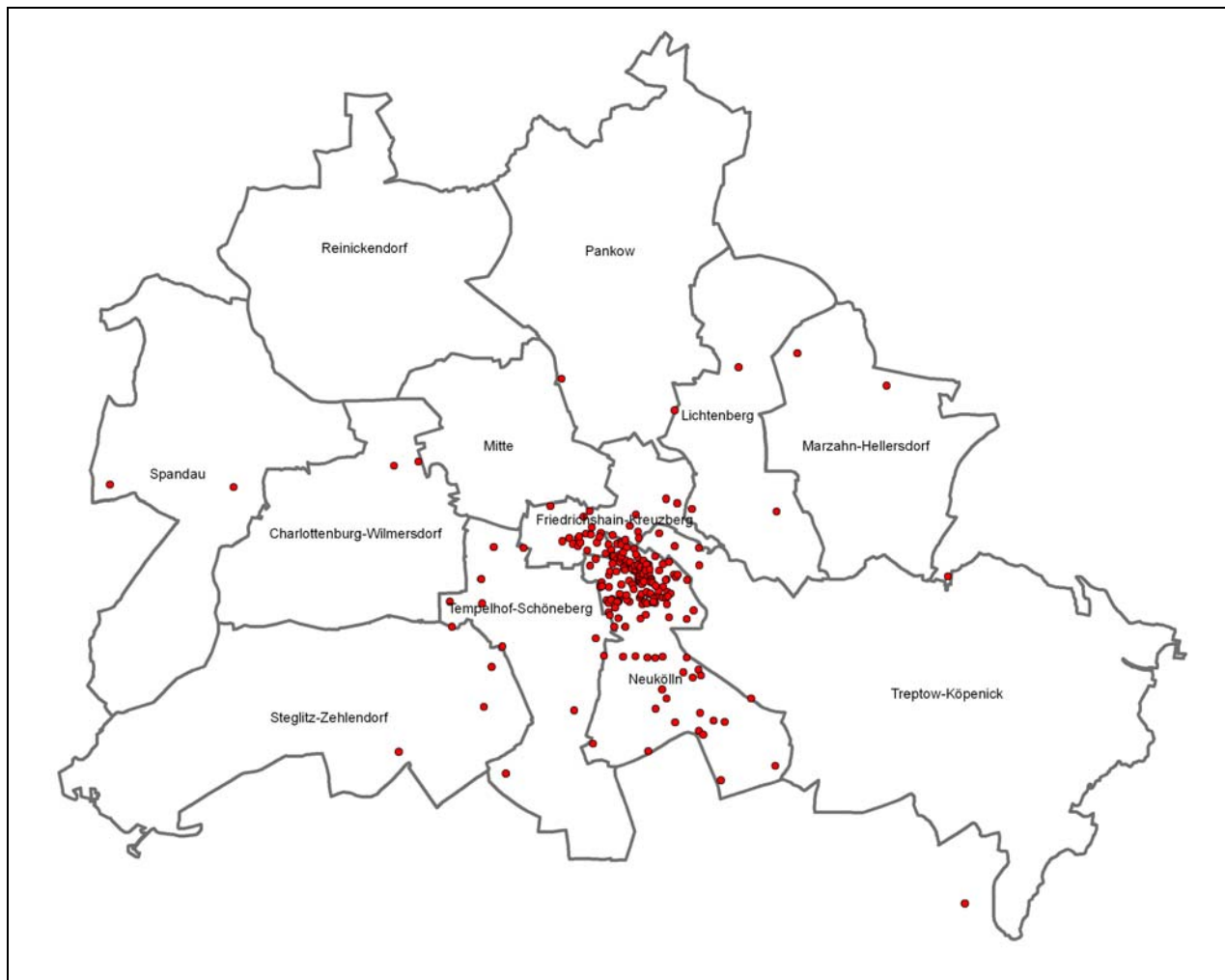
Bedeutung des Einzelhandelsstandortes

Der Status der Karl-Marx-Straße als Einzelhandelsstandort mit überbezirklicher und teilweise (in bestimmten Warengruppen) gesamtstädtischer Bedeutung für West-Berlin ist seit Mitte der neunziger Jahre als Folge des Strukturwandels im Einzelhandel und veränderter Konsumverhaltensweisen verloren gegangen. Die seitdem zu verzeichnende negative Entwicklung der Angebotsstruktur wurde begleitet und verstärkt durch eine Verschlechterung der sozioökonomischen Rahmenbedingungen, die vor allem von rückläufiger Bevölkerungsentwicklung, hohen Anteilen an Transferleistungsempfängern und einem pro-Kopf-Kaufkraftniveau unterhalb des Berliner Durchschnitts geprägt ist. Im Zusammenwirken des schwachen Kaufkraftniveaus mit erheblichen Angebotsverbesserungen und Verkaufsflächenzuwächsen an anderen, teilweise neuen Einzelhandelsstandorten

⁵⁶ Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Borchert GeoInfo GmbH: Analyse der Nutzungsstruktur und Einzelhandelskonzept für die Karl-Marx-Straße in Berlin – Neukölln, im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Neukölln von Berlin, Berlin Februar 2008.

in Berlin und im Umland kam es vor allem seit Mitte der neunziger Jahre zur Schließung zahlreicher, vorwiegend unternehmergeführter Einzelhandelsgeschäfte im Untersuchungsgebiet.

Abb. 11: Kundenherkunft KMS – Ergebnisse der Passantenbefragung⁵⁷



Heute übernimmt die Karl-Marx-Straße Versorgungsfunktionen für die südlichen Bereiche von Berlin. Die Kundenherkunft konzentriert sich auf den Bezirk Neukölln. Intensive Einkaufsorientierungen auf den Standort Karl-Marx-Straße sind vor allem für die Bevölkerung des nördlichen Teils von Neukölln festzustellen. Darüber hinaus übernimmt die Karl-Marx-Straße teilweise Versorgungsfunktionen für einzelne Stadtteile der angrenzenden Bezirke, vor allem Treptow-Nord und Kreuzberg. Im 15-Minuten Fahrbereich der City Neukölln wohnen ca. 230.000 Einwohner.

⁵⁷ Quelle: GMA-Erhebung 2008

Handelsstruktur und Branchenmix

Zum Zeitpunkt der Bestandserhebungen im Herbst 2007 waren im Untersuchungsgebiet 397 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 57.300 m² ansässig (siehe Tab. 14). Der Einzelhandelsbestand im Untersuchungsgebiet konzentriert sich entlang der Karl-Marx-Straße, die über weite Strecken einen nahezu geschlossenen Geschäftsbesatz in den Erdgeschosslagen aufweist. In den Seitenstraßen sind Einzelhandelsnutzungen in Streulage etabliert.

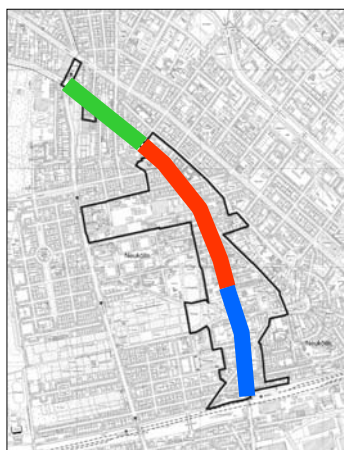
Tab. 14: Einzelhandelsbestand im Untersuchungsgebiet⁵⁸

Branche	Betriebe		Verkaufsfläche	
	in m ²	in %	in m ²	in %
Nahrungs- und Genussmittel	90	22,7	9.370	16,3
Gesundheit / Körperpflege	33	8,3	2.880	5,0
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf	10	2,5	310	0,5
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	133	33,5	12.560	21,9
Bücher, PBS, Spielwaren	24	6,0	1.870	3,3
Bekleidung, Schuhe, Sport	74	18,6	29.225	51,0
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	98	24,7	31.095	54,2
Elektrowaren	68	17,1	5.905	10,3
Hausrat, Einrichtung, Möbel	28	7,1	4.050	7,1
Sonstiger Einzelhandel	70	17,6	3.730	6,5
Überwiegend langfristiger Bedarf	166	41,8	13.685	23,9
Nichtlebensmittel insgesamt	307	77,3	47.970	83,7
Einzelhandel insgesamt	397	100	57.340	100,0
PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren				
Quelle: GMA-Erhebung 2007				

Die Ausstrahlungskraft des Einkaufsstandorts Karl-Marx-Straße wird neben mehreren großflächigen Textilkaufhäusern (u. a. C&A, H&M) und Warenhäusern im zentralen Bereich der Karl-Marx-Straße insbesondere von den Neukölln Arcaden geprägt. Dabei handelt es sich um ein Shopping Center mit rund 60 Einzelhandelsbetrieben, darunter ein Kaufland SB-Warenhaus und ein MediaMarkt Elektrofachmarkt.

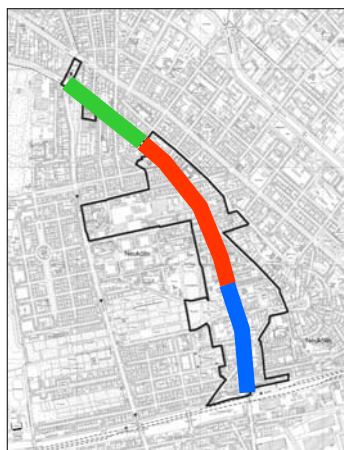
⁵⁸ Quelle: GMA-Erhebung 2007.

Abb. 12: Anteil der Geschäfte und Anteil der Verkaufsfläche⁵⁹



Anteil der Geschäfte	Anteil der Verkaufsfläche
Nördlicher Teil: 16%	Nördlicher Teil: 6%
Mittlerer Teil: 37%	Mittlerer Teil: 70%
Südlicher Teil: 21%	Südlicher Teil: 14%
Nebenlagen: 26%	Nebenlagen: 10%

Abb. 13: Verteilung der großflächigen Betriebe⁶⁰



Nördlicher Teil: 0%
Mittlerer Teil: 80%
Südlicher Teil: 10%
Nebenlagen: 10%

Die Betrachtung der Betriebsgrößenklassen macht deutlich, dass kleinflächige Betriebseinheiten den Geschäftsbesatz dominieren. Diese Betriebe sind vor allem für die nördlichen und südlichen Abschnitte der Karl-Marx-Straße und die Nebenlagen prägend (siehe Abb. 13). Lediglich 11 Betriebe im Untersuchungsgebiet (ca. 3%) sind als großflächige Einzelhandelsgeschäfte mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche einzustufen. Die meisten Anbieter befinden sich im mittleren Teil der Karl-Marx-Straße.

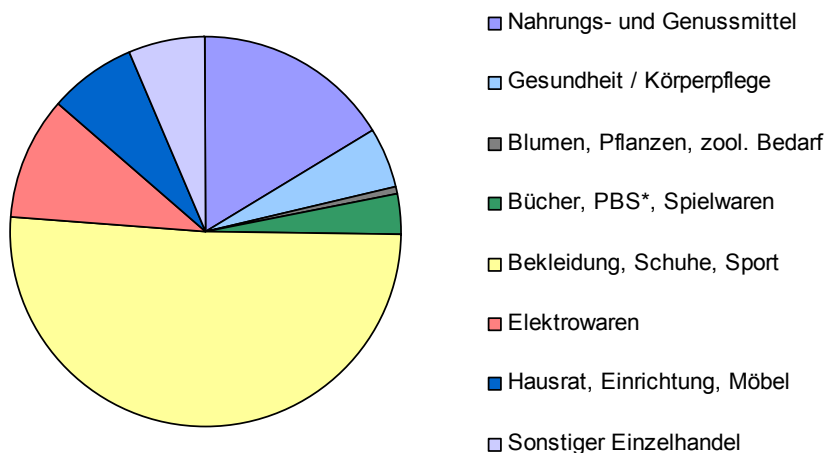
Der Branchenmix im Untersuchungsgebiet ist insgesamt als ausgewogen zu bezeichnen. Es ist eine große Breite verschiedener Angebote, Branchen und Betriebstypen mit unterschiedlichen, z. T. länderspezifischen Zielgruppenausrichtungen vor-

⁵⁹ Quelle: GMA-Erhebung 2007.

⁶⁰ Quelle: GMA-Erhebung 2007.

handen, die alle Bedarfsbereiche abdeckt. Allerdings sind in einzelnen Sortimenten Branchenlücken oder ergänzungsbedürftige Angebote festzustellen. Dazu zählen die Sortimente Papier / Bürobedarf / Schreibwaren, Spielwaren, Wäsche, Schuhe, Lederwaren, Leuchten / Lampen, Haushaltswaren, Heimtextilien Sportgeräte und -bekleidung sowie der zoologische Bedarf (siehe Abb. 14).

Abb. 14: Verkaufsfläche nach Hauptwarengruppen⁶¹



In qualitativer Hinsicht ist festzustellen, dass Angebote des Niedrigpreissegments stark dominieren. Dies ist vor allem im mittelfristigen Bedarfsbereich der Fall (u. a. Textilien). Angebote aus dem mittelpreisigen und gehobenen Bereich sind deutlich unterproportional vertreten.

Die Angebotsqualitäten spiegeln sich z. T. auch in der Ladengestaltung und Warenpräsentation des Einzelhandels wider. So existieren zahlreiche Geschäfte des inhabergeführten Einzelhandels, die als nicht mehr zeitgemäß zu bezeichnen sind und in denen ein Investitionsstau zu vermerken ist. Davon heben sich neue, attraktiv gestaltete Ladengeschäfte ab, die überwiegend dem filialisierten Einzelhandel zuzuordnen sind.

Ladenleerstand

Im Zuge der Einzelhandelsstrukturuntersuchung wurden im Untersuchungsgebiet insgesamt 76 leer stehende Ladenlokale in Erdgeschosslagen erfasst. Bezogen auf die Gesamtzahl der Ladenlokale entspricht dies einer Leerstandsquote von ca. 16%, was im interkommunalen Vergleich als überdurchschnittlich zu bewerten ist. Entlang der Karl-Marx-Straße und in den

⁶¹ Quelle: GMA-Erhebung 2007.

direkt angrenzenden Gebäuden der abzweigenden Straßen ist die Leerstandssituation als gering bis moderat einzustufen und entfaltet keinen akuten Handlungsdruck. Der größte Teil der erfassten leer stehenden Ladenlokale liegt in Streulagen der Seitenstraßen. Dabei handelt es sich fast ausschließlich um sehr kleinflächige Einheiten an Straßen mit geringer Fußgänger- und Kfz-Frequenz.

Räumliche Einzelhandelsstruktur

Bei der Analyse der räumlichen Einzelhandelsstruktur wird deutlich, dass sich verdichteter Einzelhandel auf der gesamten Länge der Karl-Marx-Straße befindet (siehe Abb. 15). In den Nebenlagen abseits der Karl-Marx-Straße lockert der Besatz stark auf. Im zentralen Bereich der Karl-Marx-Straße zwischen Weichselstraße und Uthmannstraße sind tragfähige Handelsstrukturen vorhanden, die sich vom nördlichen und südlichen Abschnitt der Karl-Marx-Straße und den Nebenlagen in folgender Hinsicht abheben:

- Konzentration der Verkaufsfläche (40.000 m² im zentralen Bereich gegenüber 57.000 m² insgesamt)
- Präsenz leistungsstarker Magnetbetriebe
- Angebotsschwerpunkt in den zentrenrelevanten mittel- und langfristigen Bedarfsbereichen (insbesondere Bekleidung / Schuhe / Sport und Elektroartikel) (siehe Abb. 16)
- Konzentration großflächiger Betriebe (Neukölln Arcaden 27.000 m² Verkaufsfläche)
- hoher Filialisierungsgrad (50%)(siehe Abb. 15)
- hoher Anteil überdurchschnittlich wettbewerbsfähiger Betriebe
- geringe Leerstandsquoten

Ergebnisse der Passantenbefragung

Während bei der Bestandserhebung eine Analyse quantitativer Merkmale des Einzelhandelsstandortes Karl-Marx-Straße im Mittelpunkt stand, diente die Passantenbefragung zur Erfassung von subjektiven Einschätzungen der Angebotsqualitäten und der notwendigen Handlungsansätze aus Sicht der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet⁶².

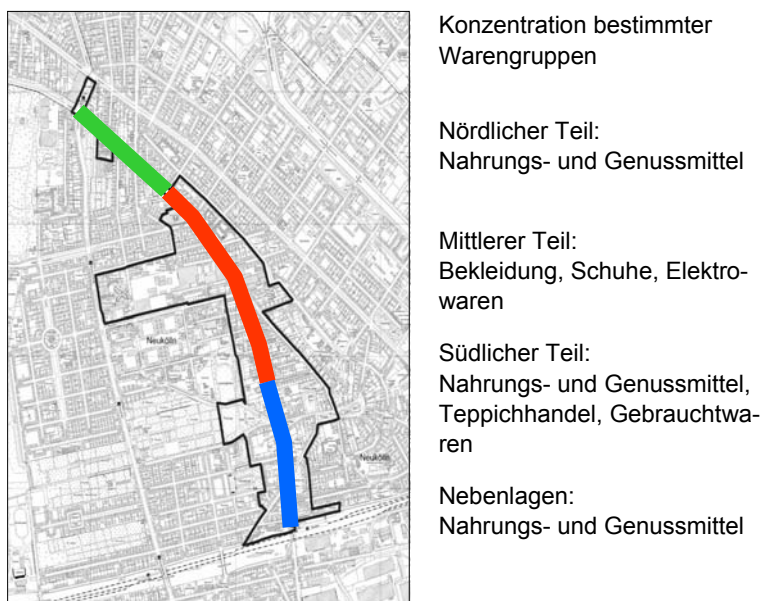
⁶² Zu beachten ist, dass in der Passantenbefragung nur die Personen interviewt werden konnten, die die Angebote der Karl-Marx-Straße bereits nutzen. Die Befragung gibt keinen Aufschluss über die Gründe, nicht in der Karl-Marx-Straße einkaufen zu gehen.

Abb. 15: Filialisierungsgrad des Einzelhandels⁶³



⁶³ Quelle: GMA-Erhebung 2007.

Abb. 16: Konzentration bestimmter Warengruppen⁶⁴



Zusammenfassend ergeben sich aus der Passantenbefragung in der Karl-Marx-Straße folgende Ergebnisse:

- Die Karl-Marx-Straße besitzt vor allem lokale Bedeutung für Berlin - Neukölln.
- Die Besuchshäufigkeit ist überdurchschnittlich hoch – insbesondere Bewohner aus Berlin - Neukölln weisen eine hohe Besuchsintensität der Karl-Marx-Straße auf.
- Die Einzelhandelsstrukturen werden seitens der Befragten als weitgehend intakt eingeordnet: Ein Großteil der Befragten stuft das „gute Angebot“ und „günstige Preise“ als wichtiges Besuchsmotiv für einen Einkauf in der Karl-Marx-Straße ein.
- Der motorisierte Individualverkehr spielt bei dem Besuch der Karl-Marx-Straße eine äußerst untergeordnete Rolle; der Großteil der Besucher kommt zu Fuß. Die verkehrlichen Bedingungen für Radfahrer stufen die Befragten negativ ein.
- Die Karl-Marx-Straße wird aus einer Vielzahl von Gründen aufgesucht; neben dem Einkaufen als zentraler Besuchsgrund spielen Ärzte und Gastronomie eine größere Rolle. Dagegen wird die Funktion der Karl-Marx-Straße als Durchgangsstraße aus der Befragung nicht so deutlich erkennbar.
- Bei der Bewertung ausgewählter Kriterien wurden von den befragten Passanten die städtebaulichen und verkehrlichen

⁶⁴ Quelle: GMA-Erhebung 2007.

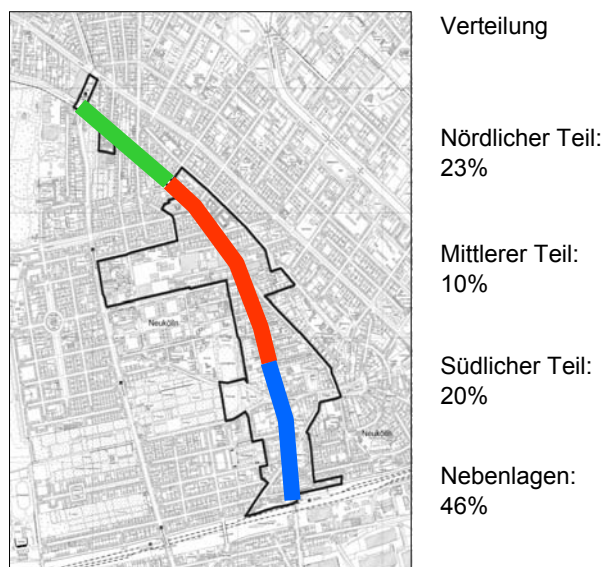
Aspekte deutlich negativer beurteilt als das Einzelhandels- und Gastronomieangebot. In Bezug auf den Einzelhandel bietet sich der Aspekt Freundlichkeit der Bedienung und Service als Profitchance an.

- Ebenfalls kritisch werden die Einkaufsatmosphäre sowie die Gestaltung der Betriebe in der Karl-Marx-Straße beurteilt.

3.6.2. Ethnische Ökonomie

Im Untersuchungsgebiet können knapp ein Fünftel der Betriebe dem ethnischen Einzelhandel zugeordnet werden. Die Angebote dieser überwiegend kleinteilig strukturierten Geschäfte sind verstärkt auf die Einkaufsbedürfnisse von Konsumenten mit Migrationshintergrund ausgerichtet (z. B. türkische Lebensmittel) und häufig im Niedrigpreissegment angesiedelt. Mit Blick auf die räumliche Verteilung des ethnischen Einzelhandels ist erkennbar, dass sich der Großteil dieser Geschäfte in den Seitenstraßen abseits der Karl-Marx-Straße aber auch im nördlichen und südlichen Teil der Karl-Marx-Straße befindet (siehe Abb. 17).

Abb. 17: Verteilung der Betriebe des ethnischen Einzelhandels⁶⁵



In den letzten zwei bis drei Jahren gibt es in Neukölln eine steigende Anzahl von Unternehmensgründern mit ethnischem Hintergrund. Gründungen finden neben dem Einzelhandelsbereich in Gastronomie, Gewerbe sowie in zunehmendem Maße im Dienstleistungsbereich statt. Dabei stehen Branchen im Mittelpunkt, die keine speziellen Qualifikationen und ein relativ gerin-

⁶⁵ Quelle: GMA-Erhebung 2007.

ges Startkapital erfordern. Die Gründung erfolgt häufig aus der Notwendigkeit und fehlenden alternativen Arbeitsverhältnissen heraus. Als Gründe für die Unternehmensgründung in Neukölln werden neben den preiswerten Gewerbemieten die Nähe zur eigenen Community als Hauptkunden sowie bestehende ethnische Netzwerke angegeben. Unternehmen der ethnischen Ökonomie sind ebenso wie die nicht-ethnischen Betriebe mit den gleichen schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie der geringen Kaufkraft und der Konkurrenz mit anderen Einkaufslagen konfrontiert. Hinzu kommt ein sehr hoher Konkurrenzdruck in bestimmten Branchen. Darüber hinaus ergeben sich spezifische Schwierigkeiten im Bereich der Sprachkenntnisse und dem Umgang mit Behörden⁶⁶.

Der ethnische Einzelhandel prägt das Bild der Karl-Marx-Straße und spiegelt die kulturelle und ethnische Vielfalt und somit auch die Besonderheiten des Standorts wider. Aufgrund der häufigen Etablierung im Niedrigpreissegment ist aber nach Meinung der AG Karl-Marx-Straße unklar, ob diese Konzentration auch als besondere Kompetenz wahrgenommen wird und auch externe Kunden anzieht⁶⁷.

3.6.3. Lokale Ökonomie / Existenzgründer

In den Quartieren abseits der Karl-Marx-Straße hat sich in den vergangenen Jahren eine „lokale Ökonomie“, insbesondere das Segment der Kultur- und Kreativwirtschaft, stark entwickelt. Diese Prozesse werden durch die „Zwischennutzungsagentur“ und die Quartiersmanagements unterstützt. Die Erfahrungen zeigen, dass es Existenzgründern der Kulturwirtschaft (Design u. a.) mit Hilfe von niedrigen Mieten und beratender Unterstützung gelingt, sich in den Wirtschaftsprozess zu integrieren. Für die Eigentümer, ihre Objekte und den Straßenraum bedeutet die Nutzung der Erdgeschosse eine Verbesserung des öffentlichen Raumes, der Aufenthaltsqualität und des Images des Gebietes.

Die Entwicklungen in den angrenzenden Quartieren sind an der Karl-Marx-Straße noch kaum wahrnehmbar. Sie stellen aber ein großes Potenzial für die zukünftige Entwicklung dar. Durch die Bündelung von Existenzgründern in einem größeren Objekt an der Straße können Imagegewinne für das Zentrum und erhöhte

⁶⁶ Taube, Jana: Ethnische Ökonomien in Neukölln – Bestandsaufnahme und Perspektiven. In: Bürgerstiftung Neukölln (Hrsg.): Wirtschaft in Neukölln, Dokumentation der Konferenz Ethnische Ökonomien in Neukölln – Leistungen, Schwierigkeiten, Potenziale. Berlin 2007.

⁶⁷ Quelle: AG Karl-Marx-Straße: Arbeitspapier Karl-Marx-Straße. Probleme und Chancen.

Kundenströme für die Unternehmer erreicht werden. Als möglicher Standort wird insbesondere die Alte Post gesehen. Potenziale bieten auch einzelne Höfe an der Karl-Marx-Straße.

3.6.4. Gesundheitsstandort Karl-Marx-Straße

In Ergänzung zu den Angeboten des Einzelhandels finden sich im untersuchten Gebiet⁶⁸ 232 Dienstleistungsunternehmen und 43 freie Berufe (ohne Gesundheitsbereich), jeweils mit einer verstärkten Konzentration an der Karl-Marx-Straße.

Weiterhin ist die Karl-Marx-Straße ein wichtiger Gesundheitsstandort. Im untersuchten Gebiet haben ca. ein Drittel der 517 im Bezirk Neukölln eingetragenen Ärzte ihren Standort. Diese werden ergänzt durch weitere Einrichtungen des Gesundheitssektors, so dass im Rahmen der Erhebung insgesamt 196 Gesundheitseinrichtungen im untersuchten Gebiet ermittelt werden konnten. Insgesamt können 89 Gesundheitsstandorte mit unter vier Einrichtungen und 9 Standorte mit vier und mehr Einrichtungen verzeichnet werden (siehe Karte 11: „Gesundheitsstandorte“ auf Seite 103). Darüber hinaus spielt das denkmalgeschützte Stadtbad Neukölln als Angebot im Wellnessbereich eine wichtige Rolle.

Die Gesundheitseinrichtungen konzentrieren sich entlang der Karl-Marx-Straße, in den Nebenlagen finden sich nur vereinzelte Einrichtungen. Schwerpunkte befinden sich am Hermannplatz, im Bereich des Rathauses sowie am Büdner Dreieck.

Die Ärzte und Gesundheitseinrichtungen an der Karl-Marx-Straße weisen nach Meinung der AG Karl-Marx-Straße⁶⁹ aufgrund der besonderen ethnischen Kompetenzen und räumlichen Konzentration eine hohe Zentralität auf. Bei der Passantenbefragung wurden Arztbesuche als wichtige Aktivitäten angegeben, mit denen die Einkäufe in der Karl-Marx-Straße verbunden werden.

Allerdings findet in den vergangenen Jahren eine starke Abwanderung von Ärzten in Gebiete mit höherer Kaufkraft statt und die Ärzte aus den Nebenlagen ziehen verstärkt an die Karl-Marx-Straße. Nach Beobachtungen und Erhebungen der AG Karl-Marx-Straße, die im Auftrag der Wirtschaftsförderung durchgeführt wurden, sind in den letzten zwei Jahren 20% der Praxen in der Karl-Marx-Straße geschlossen worden.

⁶⁸ Die Daten zu Dienstleistungsunternehmen, freien Berufen und Angeboten des Gesundheitsbereichs wurden im Rahmen der durchgeführten Erhebung aufgenommen (siehe Kap. Wohnen).

⁶⁹ Quelle: AG Karl-Marx-Straße: Arbeitspapier Karl-Marx-Straße. Probleme und Chancen.

3.6.5. Räumliche Verteilung gewerblicher und sonstiger Nutzungen

Im untersuchten Gebiet haben 68% der Gebäude eine gewerbliche oder sonstige Nutzung⁷⁰. Diese verteilen sich unterschiedlich im untersuchten Gebiet (siehe Karte 12: „Horizontale gewerbliche und sonstige Nutzung des Gebäudes“ auf Seite 105). Reine Wohngebäude finden sich fast ausschließlich in den Nebenlagen der Karl-Marx-Straße. Schwerpunkte sind im Südwesten, angrenzend an die großen Parkanlagen, in der Donaustraße sowie in den Querstraßen des Kulturdreiecks. Die gewerblichen und sonstigen Nutzungen sind in erster Linie in den Vorderhäusern verortet (72% der gewerblich genutzten Gebäude). Entlang der Karl-Marx-Straße gibt es allerdings auch vermehrt Häuser, in denen auch die hinteren Gebäudeteile gewerblich genutzt werden. Eine reine gewerbliche oder sonstige Nutzung weisen lediglich 8% der Gebäude auf. Diese konzentrieren sich in der City Neukölln sowie im Kulturdreieck.

Tab. 15: Horizontale gewerbliche und sonstige Nutzung der Gebäude im Untersuchungsgebiet⁷¹

Nutzung der Gebäude	Gebäude insgesamt		Gebäude mit gewerblicher und sonstiger Nutzung	
	N	%	N	%
reine Wohnnutzung	234	32%	–	–
gewerbliche und sonstige Nutzungen nur im VH	358	49%	358	72%
gewerbliche und sonstige Nutzungen nur in hinteren Gebäudeteilen	8	1%	8	2%
gewerbliche und sonstige Nutzungen im gesamten Gebäude	74	10%	74	15%
reine gewerbliche und sonstige Nutzungen	59	8%	59	12%
gesamt	733	100%	499	100%

⁷⁰ Die zugrunde liegenden Daten wurden im Rahmen der Gebäude- und Hofbegehung erhoben (siehe Kap. B 3). Keine Angaben wurden zu den Gebäuden gemacht, die ausschließlich durch soziale Infrastruktur oder öffentliche Einrichtungen genutzt werden. Zu manchen Objekten war aufgrund von Gebäudeleerstand oder fehlender Zugänglichkeit keine Aussage möglich. Unter gewerblicher Nutzung wird in diesem Kontext jede wirtschaftliche Tätigkeit inklusive freier Berufe verstanden. Unter sonstiger Nutzung werden kulturelle und soziale Einrichtungen sowie Vereine gefasst.

⁷¹ Quelle: eigene Begehung und Auswertung.

Betrachtet man ausschließlich die Vorderhäuser im Gebiet, lässt sich feststellen, dass sich die gewerblichen und sonstigen Nutzungen überwiegend in den Erdgeschossen der Gebäude befinden: 73% der gewerblich genutzten Gebäude haben nur in den Erdgeschossen eine gewerbliche Nutzung (siehe Tab. 16). Im Bereich des Hermannplatzes sowie in der City Neukölln und im Kulturdreieck finden sich vermehrt Gebäude, die auch in den oberen Etagen gewerblich genutzt werden (siehe Karte 13: „Vertikale gewerbliche und sonstige Nutzung der Vorderhäuser“ auf Seite 107).

Tab. 16: Vertikale gewerbliche und sonstige Nutzung der Vorderhäuser im Untersuchungsgebiet⁷²

Nutzung der Gebäude	Vorderhäuser Insgesamt		Vorderhäuser mit gewerblicher und sonstiger Nutzung	
	N	%	N	%
reine Wohnnutzung	242	33%	–	–
gewerbliche und sonstige Nutzungen im EG	356	49%	356	73%
gewerbliche und sonstige Nutzungen bis 1. OG	56	8%	56	11%
gewerbliche und sonstige Nutzungen bis 2. OG	35	5%	35	7%
gewerbliche und sonstige Nutzungen bis 3. OG	15	2%	15	3%
gewerbliche und sonstige Nutzungen bis 4. OG und mehr	29	4%	29	6%
Gesamt	733	100%	491	100%

Im Ergebnis lässt sich feststellen, dass die Karl-Marx-Straße trotz der verkehrlichen Belastung und der gewerblichen Nutzungen und sonstigen Nutzungen in den oberen Etagen auch ein Wohnstandort ist. Dies unterscheidet sie von anderen Einkaufsstrassen und ist eine wichtige Voraussetzung für die Belebung der Straße. Die Karl-Marx-Straße muss insofern nicht nur auf die Nutzung als Einkaufsstandort, sondern auch auf die Bedürfnisse der Wohnbevölkerung ausgerichtet sein.

⁷² Eigene Begehung und Auswertung.

3.6.6. Handlungsbedarf

Vor dem Hintergrund der untersuchten Ausprägungen des Einzelhandels- und Dienstleistungsstandortes kann die Karl-Marx-Straße als Neuköllner und Berliner Hauptzentrum bestehen. Allerdings besteht die Notwendigkeit der Stabilisierung und weiteren Entwicklung, um diesen Status zu halten.

Entwicklungsperspektiven für die Karl-Marx-Straße aus Handelsgutachtersicht		
	Zentrale Elemente aus dem Bestand nutzen	Wichtige Elemente zur weiteren Entwicklung beachten
Räumlich	Nötige Stabilisierung der Kategorie Hauptzentrum, mit dem Einzugsgebiet auf dem Niveau einer Großstadt	- Konzentration zentrumsprägender Funktionen im Kernbereich - zentrale Verkehrsachse und Erschließungsstraße vom Berliner Süden und Umland zum Zentrum
Städtebaulich	- räumliche Konzentration städtebaulicher Maßnahmen auf Kernbereich - prägende Leerstände (ehem. Post, SinnLeffers) beseitigen - Straßenräume für Fußgänger und Radfahrer aufwerten - Funktionsmischung verbessern	- Erreichbarkeit - Sauberkeit - Spiel- und Erlebnis-Elemente für Kinder
Zielgruppen / Endverbraucher	- Wohnbevölkerung Neuköllns - sowohl Deutsche als auch Migranten	- junge Familien - Studierende - kreatives Milieu - Berufstätige in Neukölln - Senioren 1-Personen-Haushalte - Bewohner angrenzender Bezirke
Angebotsmix	- Angebotsschwerpunkt im Bereich konsumiger, textiler Sortimente - Nahversorgungsangebote - Gastronomie - ethnischer Einzelhandel ist prägender Bestandteil der urbanen Vielfalt	- Nutzungsmischung und Branchenmix verbessern - Ergänzungen im qualitativen, hochwertigen Bedarf
Marketing	- Ausrichtung auf Wohnbevölkerung unter Berücksichtigung trendiger Aspekte - Urbane Vielfalt und Nutzungsmix besser herausstellen	- kulturelles Umfeld - Neukölln als authentischer, „unverbogener“ Bezirk - durchgehender Service und Beratungsqualität für alle Käufer-Gruppen
Zusammenfassung: GMA / Borchert GeoInfo		

Aus den Analysen zur Einzelhandelsstruktur, der Verbraucherbefragung, den Experteninterviews und unter Berücksichtigung der Ergebnisse zur städtebaulichen Situation lassen sich Entwicklungsperspektiven für den Einzelhandelsstandort Karl-Marx-Straße ableiten, die in der folgenden Übersicht zusammengefasst sind.

Aus den skizzierten Entwicklungsperspektiven können einige zentrale Prämissen als strategische Ansätze für die Entwicklung des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße abgeleitet werden:

- Für die zukünftige Entwicklung und Stabilisierung des Einkaufs- und Dienstleistungsstandortes Karl-Marx-Straße ist es von zentraler Bedeutung, den Standort in seinen vielfältigen Zentrumsfunktionen zu stärken.
- Die künftigen Aktivitäten an der Karl-Marx-Straße müssen in die bezirkliche Zentrenpolitik eingebettet werden. Insofern ist die Abstimmung mit dem sich aktuell in der Bearbeitung befindlichen Zentrenkonzept Neukölln ein wesentlicher Aspekt.
- Die Ausdehnung des linearen Standortbereiches zwischen Hermannplatz und S-Bahnhof Neukölln ist aus einzelhandelsstruktureller Sicht zu lang für eine durchgehende Entwicklung zu einem vitalen Einkaufsstandort. Die Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes sollte sich daher auf den Kernbereich der Karl-Marx-Straße konzentrieren und primär den bestehenden Einzelhandel qualitativ ergänzen.
- Die notwendigen Maßnahmen in der Karl-Marx-Straße können nur vor dem Hintergrund einer überschaubaren Wettbewerbssituation im Bezirk erfolgreich sein. Angebotserweiterungen außerhalb der Karl-Marx-Straße sollten deshalb im Rahmen des zu erstellenden Zentrenkonzeptes auf Nahversorgungsangebote an städtebaulich sinnvollen Standorten sowie auf sog. nicht zentrenrelevante Sortimente in peripherer Lage beschränkt bleiben.
- Die Entwicklungen rund um den Hermannplatz (auch in Richtung Kreuzberg) sind ein eigenständiges Thema. Der Platz muss in diesem Zusammenhang in seiner Funktion extra betrachtet werden und ist im Zuge der Entwicklung der Karl-Marx-Straße „nur“ als Tor relevant.
- Im zentralen Bereich der Karl-Marx-Straße sind die baustrukturellen Rahmenbedingungen für ein funktionierendes Hauptzentrum durch den Bestand großflächiger Ladeneinheiten in Verbindung mit einem städtebaulich integrierten Shopping-Center grundsätzlich gegeben. Strukturdefizite sind allerdings teilweise in branchen- bzw. nutzungsstruktureller Sicht festzustellen. Dabei ist vor allem die gegenwärtige Leerstandssituation bzw. Mindernutzung eines Teils der Großflächen anzusprechen. Bei sanierungsbedürftigen Immobilien besteht zum Teil hoher Investitionsbedarf.
- Die gegenwärtige Situation einer unzureichenden Aufenthaltsqualität strahlt aus auf die Qualität des Handelsbesatzes. Zur Schaffung einer dauerhaften Attraktivitätssteigerung der Karl-Marx-Straße sind wesentliche Veränderungen des

städtebaulichen Rahmens einzuleiten; eine Konzentration auf kurzfristige Marketingmaßnahmen allein verspricht keinen nachhaltigen Erfolg.

- Eine stärkere Präsenz attraktiver mittelpreisiger Geschäfte und vereinzelt auch gehobene Angebote sind für eine nachhaltige Vitalität und eine entsprechende Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandortes Karl-Marx-Straße von hoher Bedeutung.
- Die Verknüpfung von Einzelhandel und Gastronomie / Hotelgewerbe sollte intensiviert werden, um Vorteile für beide Themenfelder und die Karl-Marx-Straße insgesamt zu erzeugen. Eine deutliche Profilierung des Gastronomieangebotes zur Ergänzung des Einzelhandels in zentraler Lage, etwa durch Straßenbewirtschaftung, ist nur vor dem Hintergrund verbesserter Straßenräume möglich und sollte bei der Umgestaltung der Karl-Marx-Straße „mitgeplant“ werden.
- Die Aktivitäten des Einzelhandels, der Dienstleistungsunternehmen, aber auch des Bezirkes von Neukölln sind gemeinsam mit anderen Trägern und Kunstschaftern besser zu vernetzen, dauerhaft zu installieren und tragfähig zu finanzieren. Gute Ideen und ehrenamtliches Engagement allein werden die Aufwertung der Karl-Marx-Straße nicht nachhaltig begleiten können. Für die Weiterentwicklung des Zentrums Karl-Marx-Straße empfiehlt sich daher die Etablierung einer geeigneten Struktur (Aktion! Karl-Marx-Straße).
- Ethnische wie auch sonstige lokale Ökonomie (Kulturwirtschaft, Existenzgründer) gehört zum Bild der Seitenlagen und Verflechtungsbereiche der Karl-Marx-Straße. Synergien für ein besonderes Angebot und Image des Zentrums sind weiter herauszuarbeiten. Es ist im Einzelnen zu klären, inwieweit diese im Sinne der Zentrumsentwicklung stabilisiert werden sollen und ohne Wettbewerb verzerrend zu sein, Unterstützung erhalten können.
- Die zahlreichen Gesundheitseinrichtungen im Gebiet haben eine hohe Bedeutung für die Stärkung des Zentrums. Gerade die vorhandenen Ärzte im Gebiet müssen weiter stabilisiert werden. Einen Ansatzpunkt könnte die Übernahme des Museums Neukölln durch die Berliner Bäderbetriebe Infrastruktur GmbH bilden. Weitere Aktivitäten im Bereich der Vernetzung und Öffentlichkeitsarbeit der Ärztehäuser sind wichtig für die Stabilisierung des Gesundheitsstandorts Karl-Marx-Straße.

Karte 11: „Gesundheitsstandorte“

Karte 12: „Horizontale gewerbliche und sonstige Nutzung des Gebäudes“

Karte 13: „Vertikale gewerbliche und sonstige Nutzung der Vorderhäuser“

3.7. Soziale Infrastruktur

Für die Versorgung der Bevölkerung rund um die Karl-Marx-Straße mit sozialen Infrastruktureinrichtungen werden neben den klassischen Einrichtungen wie Spielplätze, Kitas und Schulen auch Treffpunkte mit vielfältigen Angeboten für spezielle Nutzergruppen (Frauen, Jugendliche, ältere Menschen, Migranten, usw.) angeboten (siehe Karte 14: „Soziale Infrastruktur“ auf Seite 123).

Im Folgenden werden Erkenntnisse über die jeweiligen Einrichtungen dargelegt, die durch Expertengespräche mit Akteuren vor Ort, Fachämtern sowie deren Zuarbeit gewonnen werden konnten. Dabei geht es insbesondere darum, die Vielfalt der Einrichtungen und Angebote darzustellen und aufzuzeigen, wie das Gebiet mit sozialen Infrastruktureinrichtungen versorgt ist und ob sie bauliche Defizite (Erneuerungs- / Erweiterungsbedarf) aufweisen.

Zur Vorgehensweise

*Da der Bedarf an Einrichtungen mit sozialer Infrastruktur anhand von Planungsräumen resp. Versorgungsbereichen ermittelt wird, werden auch die Einrichtungen betrachtet, die an das Untersuchungsgebiet angrenzen. So ergibt sich neben der Darstellung des **VU-Gebietes** ein **erweiterter Betrachtungsbereich**, der von der Hermannstraße im Westen, der Sonnenallee im Osten, dem Hermannplatz im Norden sowie dem S-Bahnring im Süden eingefasst wird. Dieser Bereich wird zu großen Teilen von den Verkehrszellen 0781-Rathaus-Neukölln sowie 0782-Thomasstraße überlagert. Er wird zudem von den Bezirksregionen 02, 03 und 04 und den dazugehörigen, räumlich kleinteiligeren Planungsräumen 03, 04, 11, 12 und 13 gebildet.*

Genauer beschrieben werden die Einrichtungen, die im VU-Gebiet sowie innerhalb der vorgeschlagenen Abgrenzung eines zukünftigen Sanierungsgebiets (siehe Kap. 6.1.3) liegen. Die übrigen Einrichtungen werden tabellarisch aufgeführt. Vermerkt ist dabei die Zugehörigkeit zu den umliegenden Gebieten des Programms „Soziale Stadt“ als Hinweis für weitere Förderprogrammkulissen.

Die Bedarfsermittlung der Spielplätze erfolgt auf Grundlage der Versorgungsbereiche 01, 02, 04 05 und den darin liegenden Versorgungseinheiten 01 F, 02 D, 02 E, 02 F, 02 G, 04 A bis D sowie 05 B.

Tab. 17: Einwohner im VU-Gebiet und erweiterten VU-Gebiet nach ausgewählten Altersgruppen 2007⁷³

	VU-Gebiet (28 Blöcke)		erweitertes VU-Gebiet (35 Blöcke)	
	n	%	n	%
Einwohner gesamt	12.624	100%	17.960	100%
0-6 Jährige	892	7,1%	1.238	6,9%
6-12 Jährige	746	5,9%	1.068	5,9%
12-19 Jährige	924	7,3%	1.271	7,1%
6-25 Jährige	2.876	22,8%	4.115	22,9%
65 Jährige und älter	1.353	10,7	1.720	9,6%

3.7.1. Spielplätze

Sowohl der erweiterte Betrachtungsbereich als auch das VU-Gebiet sind von einer hohen bis sehr hohen Unterversorgung mit öffentlichen und privaten Spielplätzen gekennzeichnet (siehe Abb. 18). Besonders die Bereiche nördlich der Lessinghöhe (Rollbergviertel, angrenzendes Gelände an ehem. Kindl-Brauerei) sowie östlich der Karl-Marx-Straße zwischen Hermannplatz und Anzengruber Straße sind mit Spielplätzen vollkommen defizitär ausgestattet (Versorgungsstufe 1 und 2!)⁷⁴. Lediglich im Bereich Richardplatz und rund um die Lessinghöhe ist eine gute Versorgung zu verzeichnen. Eine Kompensation der Unterversorgung durch Erschließung weiterer öffentlicher Freiflächen ist aufgrund der sehr dichten Bebauung des Gebietes äußerst schwierig.

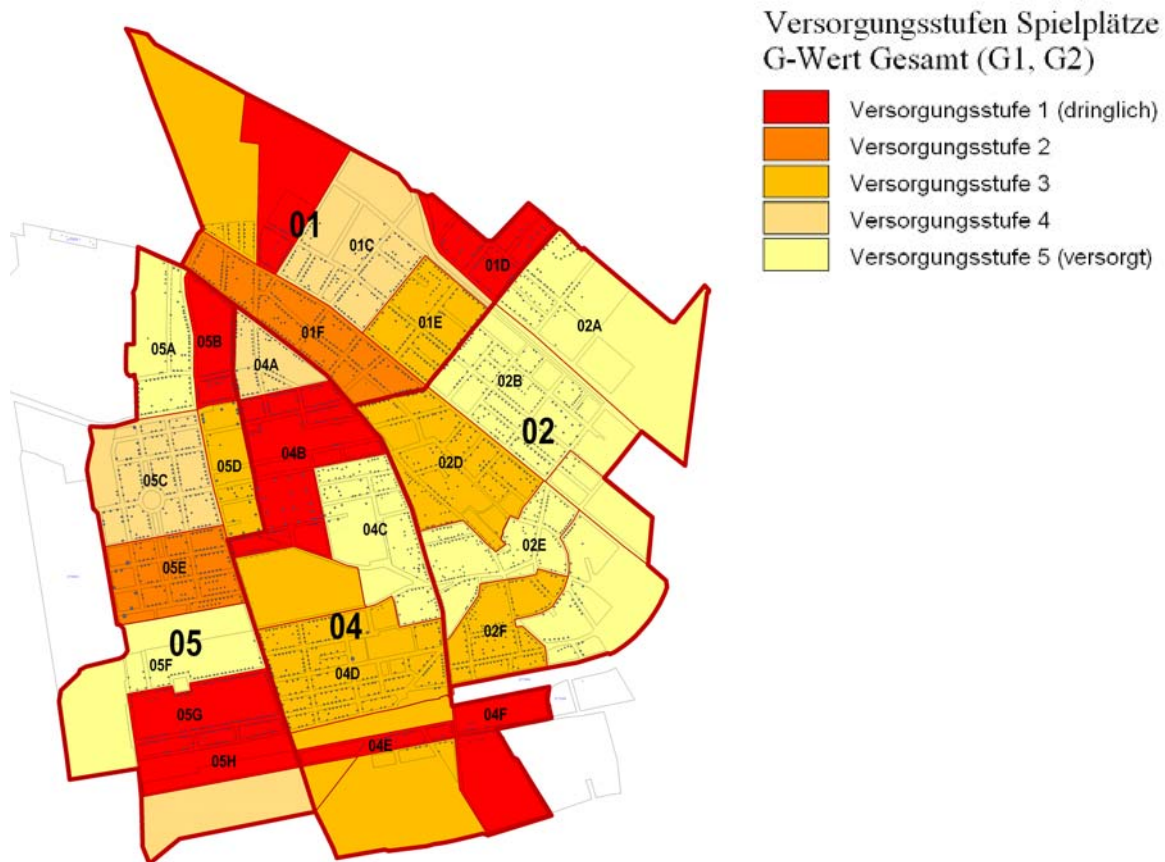
Das VU-Gebiet ist mit sechs öffentlichen Spiel- und Bolzplätzen ausgestattet, die einen unterschiedlich hohen Ausstattungsstandard aufweisen. Bis auf den **Kinderspielplatz am Come-niusgarten (Richardplatz 9)** und den **Bolzplatz Boddinstraße / Mainzerstraße**, auf denen zeitnah kleinere bauliche Instandsetzungs- und Reparaturmaßnahmen durch den Bezirk veranlasst werden, sind alle weiteren Spielplätze im VU-Gebiet sanierungsbedürftig.

Die Spielplätze an der **Mainzer Straße** und am **Mittelweg / Thomashöhe** sowie die Spielflächen am **Herrnhuter Weg** weisen einen mittleren Erneuerungsbedarf auf (Erneuerung von Teilbereichen und Einzelspielgeräten, Durchführung von Reparaturmaßnahmen in kleinerem bis mittlerem Umfang).

⁷³ Quelle: Amt für Statistik Berlin Brandenburg

⁷⁴ Bezirksamt Berlin Neukölln: Abteilung Bauwesen, Naturschutz- und Grünflächenamt, 1m² Nettospielfläche / Einwohner

Abb. 18: Versorgungsstufen Spielplätze



Die als Spielplatz ausgewiesene Fläche an der **Saalestraße / Zeitzer Straße** benötigt äußerst umfangreiche Erneuerungsmaßnahmen. Sie liegt jedoch, genauso wie der Spielplatz an der Mainzer Straße außerhalb des vorgeschlagenen zukünftigen Sanierungsgebiets.

Direkt angrenzend an das VU-Gebiet liegt der Käptn-Blaubär-Spielplatz an der **Reuterstraße 9** (Zugang auch über Karl-Marx-Straße 52). Er ist aufgrund der unkontrollierten Situation im hinteren Bereich des Grundstücks von Vandalismusschäden betroffen. Die beschädigten Spielgeräte müssen erneuert und die Beleuchtungssituation bis zum Kinder- und Elterntreff „Blueberry Inn“ verbessert werden. Zudem ist der Zugang zum Spielplatz von der Karl-Marx-Straße 52 aufzuwerten.

Tab. 18: Spielplätze im VU-Gebiet und im erweiterten Betrachtungsraum (Erneuerungsbedarf, Einordnung in Gebietskulisse)⁷⁵

Spielplatz	Erneuerungsbedarf	QM-Gebiet	VU-Gebiet / Vorschlag Sanierungsgebiet
Herrnhuter Weg 2-4	mittel	-	x / x
Mittelweg / Thomashöhe	mittel	-	x / x
Anzengruberstraße 18	mittel	Donaustr. Nord	- / -
Boddinstraße / Mainzer Straße	kein	Flughafenstraße	x / -
Mainzer Straße 27	mittel	Flughafenstraße	x / -
Reuterstraße 9	mittel	Flughafenstraße	- / x
Geygerstraße	mittel	Ganghofer Str.	- / -
Kirchgasse 30	mittel	Ganghofer Str.	- / -
Schierker Platz	kein	Körnerpark	- / -
Schierker Straße 40-43	kein	Körnerpark	- / -
Schierker Straße 50/ Nogatstraße 10	hoch	Körnerpark	- / -
Drorystraße 3	hoch	Richardplatz Süd	- / -
Richardplatz 9	kein	Richardplatz Süd	x / x
Saalestraße 20	kein	Richardplatz Süd	- / -
Schudomastraße 52	kein	Richardplatz Süd	- / -
Zeitzer Straße 6	hoch	Richardplatz Süd	x / -
Bornsdorfer Straße 36	mittel	Rollbergviertel	- / -
Morusstraße 30 / Mittelweg 30	mittel	Rollbergviertel	- / -

3.7.2. Kindertagesstätten

Die ehemals bezirkseigenen Kindertagesstätten werden seit 2006 als Eigenbetriebe organisiert und betrieben. Die Einrichtungen, die nicht als Eigenbetrieb geführt werden, wurden auf freie und private Träger übertragen.

⁷⁵ Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abt. Bauwesen, NGA.

Tab. 19: Kindertagesstätten im VU-Gebiet und im erweiterten Betrachtungsraum (Erneuerungsbedarf, Einordnung in Gebietskulisse)

Kita	Erneuerungsbedarf	QM-Gebiet	VU-Gebiet / Vorschlag Sanierungsgebiet
Karl-Marx-Straße 146	mittel	-	x / x
Uthmannstraße 17	mittel	-	x / x
Donaustraße 66	k. A.	Donaustr. Nord	- / -
Donaustraße 88	k. A.	Donaustr. Nord	- / -
Donaustraße 114	k. A.	Donaustr. Nord	- / -
Hobrechtstraße 5	k. A.	Donaustr. Nord	- / -
Reuterstraße 72	kein	Donaustr. Nord	- / -
Erlanger Straße 6	mittel	Flughafenstraße	- / x
Mainzer Straße 11	mittel	Flughafenstraße	- / -
Reuterstraße 81	kein	Flughafenstraße	- / -
Berthelsdorfer Straße 11	mittel	Ganghofer Str.	x / x
Wilhelm-Busch-Straße 12	k. A.	Ganghofer Str.	- / -
Altenbraker Straße 10	k. A.	Körnerpark	- / -
Emserstraße 19	k. A.	Körnerpark	- / -
Nogatstraße 5	k. A.	Körnerpark	- / -
Nogatstraße 19	k. A..	Körnerpark	- / -
Nogatstraße 24	k. A..	Körnerpark	- / -
Nogatstraße 40	k. A.	Körnerpark	- / -
Schierker Straße 57	kein	Körnerpark	x / -
Schierker Straße 53	k. A.	Körnerpark	- / -
Bornsdorfer Straße 14	kein	Rollbergviertel	x / x
Bornsdorfer Straße 37b	kein	Rollbergviertel	x / x
Böhmische Straße 1 - 5	k. A.	Richardplatz Süd	- / -
Kanner Straße 5	k. A.	Richardplatz Süd	- / -
Kanner Straße 12	k. A.	Richardplatz Süd	- / -
Karl-Marx-Straße 197	mittel	Richardplatz Süd	x / -
Mareschstraße 18	k. A.	Richardplatz Süd	- / -

Niemetzstraße 11	k. A.	Richardplatz Süd	- / -
Schöneweider Straße 20	k. A.	Richardplatz Süd	- / -
Schudomastraße 15	k. A.	Richardplatz Süd	- / -
Zwiestädter Straße 2	k. A.	Richardplatz Süd	- / -
Briesestraße 73 - 75	k. A.	Rollbergviertel	- / -
Kienitzer Straße 18	k. A.	Rollbergviertel	- / -

Im VU-Gebiet liegen sieben Kitas. Diese konzentrieren sich südlich der Werbellinstraße bzw. Ganghofer Straße. Vier Einrichtungen befinden sich im Eigenbetrieb, zwei sind in freier Trägerschaft, bei einer Kita handelt es sich um eine Elterninitiative. Der nördliche VU-Bereich verfügt über keine Kita. Auch in dem erweiterten Betrachtungsbereich mit 33 Kitas gibt es eine auffallende Konzentration der Kitas südlich der Werbellinstraße / Ganghofer Straße. Im nördlichen Bereich liegen insgesamt nur sieben Einrichtungen.

Der Versorgungsgrad des Gebietes mit Kitaplätzen ist hoch und in einigen Einrichtungen ist ein leichter Platzüberhang zu verzeichnen⁷⁶. Kapazitäten sind vor allem westlich der Karl-Marx-Straße in der Kita der St. Clara Kirchengemeinde in der Kienitzer Straße, der Kita des Humanistischen Verbandes in der Bornsdorfer Straße, im Lach- und Krach e.V. in der Erlanger Straße und in der EKT Kurdistan- und Hilfeverein e.V. in der Nogatstraße vorhanden.

Das Spektrum der Angebote reicht von Integrationseinrichtungen über Einrichtungen mit bilingualer Spracherziehung bis hin zu Einrichtungen mit sportlicher und kultureller Früherziehung. Eltern, die ihr Kind bereits ab der 8. Lebenswoche betreuen lassen möchten, stehen sechs verschiedene Einrichtungen zur Verfügung.

Da die ehemals landeseigenen Kitas nicht mehr vom Bezirk betrieben werden, liegen seitens der Bezirksverwaltung keine Angaben über die baulichen Zustände vor. Nach eigener Einschätzung sind 3 der 7 im VU-Gebiet liegenden Kitas in baulich gutem Zustand. Die anderen 4 Kitas (**Berthelsdorfer Straße 11**, **Karl-Marx-Straße 197**, **Karl-Marx-Straße 146** und **Uthmannstraße 17**) weisen einen mittleren Erneuerungsbedarf auf (siehe Karte 14: „Soziale Infrastruktur“ auf Seite 123). Die Einrichtung in der Karl-Marx-Straße 197 liegt nicht im vorge-

⁷⁶ Die Aussage beruht auf den verwendeten Daten zum Zeitpunkt der Erhebung (Ende 2008), deren Aktualität und Aussagekraft nur relativ ist.

schlagenen Sanierungsgebiet. Hinzu kommt die Einrichtung in der **Erlanger Straße 6**, die ebenfalls einen geschätzten mittleren Bedarf aufweist. Sie liegt im zukünftigen Sanierungsgebiet, aber außerhalb des VU-Gebiets.

3.7.3. Schulen

Die fünf Grundschulen verfügen insgesamt über 2.583 Plätze, von denen derzeit 2.340 Plätze belegt sind.⁷⁷

Im VU-Gebiet liegen die Hermann-Boddin-Grundschule sowie die beiden Gymnasien Albrecht-Dürer-Oberschule und Albert-Schweitzer-Oberschule. Im erweiterten Betrachtungsbereich befinden sich sieben Grundschulen, eine Gesamtschule, eine Hauptschule, drei Realschulen und eine sonstige Schule.

Die beiden Gymnasien im VU-Gebiet haben eine Platzkapazität von insgesamt 1.560, von denen 1.200 Plätze belegt sind.

Die angegebenen Zahlen zu Platzkapazitäten / Auslastung der Plätze dienen als Orientierungswerte. Die tatsächliche Belegung schwankt jährlich erheblich, so dass es problematisch für das Schulamt ist, entsprechende Zahlen zur Verfügung zu stellen.

Bauliche Erweiterungen wegen des zusätzlichen Raumbedarfes sind bei allen drei Schulstandorten im VU-Gebiet wünschenswert, lassen sich jedoch aufgrund fehlender Erweiterungsflächen nur bedingt umsetzen.

Die **Albert-Schweitzer-Oberschule an der Karl-Marx-Straße 14** ist berlinweit das einzige Gymnasium mit einem Ganztagsbetrieb (derzeit Klasse 7 und 8). Dieses einmalige Profil führte im letzten Jahr zu einem Anstieg der Schülerzahlen von 400 auf 520. Das Gebäude wurde 1910 errichtet, 1994 erfolgte der Neubau der Sporthalle. Angesichts der steigenden Schülerzahlen und der intensiveren Nutzung des Schulgebäudes sind zahlreiche bauliche Veränderungen notwendig. 2008 erfolgten Erneuerungsmaßnahmen der WC-Anlagen, die technische Modernisierung sowie der Umbau der alten Turnhalle zur Mensa. Für 2009 / 2010 sind der Umbau der Bibliothek sowie die Sanierung der Treppenhäuser und Aufenthaltsräume vorgesehen. Danach (2010 bis 2013) ist die Sanierung der Seitenflügel der Albert-Schweitzer-Oberschule wünschenswert⁷⁸.

⁷⁷ Bezirksamt Neukölln von Berlin: Amt für Bildung und Schulen

⁷⁸ Bezirksamt Neukölln von Berlin: Hochbauamt, SchulOrg, QM

Tab. 20: Übersicht Schulen im VU-Gebiet und im erweiterten Betrachtungsraum (Erneuerungsbedarf, Einordnung in Gebietskategorie)⁷⁹

Schulen / Adressen	Erneuerungsbedarf	Zusätzlicher Raumbedarf ⁸⁰	QM-Gebiet	VU-Gebiet / Vorschlag Sanierungsgebiet
Grundschulen				
Hermann-Boddin-Grundschule Boddinstraße 50 - 56	mittel	ja	Flughafenstraße	x / x
Theodor-Storm-GS Hobrechtstraße 74	mittel	nicht bekannt	Donaustr. Nord	- / -
Rixdorfer Grundschule Donaustraße 120	hoch	nicht bekannt	Donaustr. Nord	- / -
Konrad-Agahd-Grundschule Thomasstraße 39	mittel	nicht bekannt	Körnerpark	- / -
Peter-Petersen-Grundschule Jonasstraße 15	mittel	nicht bekannt	Körnerpark	- / -
Löwenzahn-Grundschule Drorystraße 3	hoch	nicht bekannt	Richardplatz Süd	- / -
Richard-Grundschule Richardplatz 14	kein	ja	Richardplatz Süd	- / -
Regenbogen-Grundschule Morusstraße 32 - 44	hoch	nicht bekannt	Rollbergsiedlung	- / -
Gesamtschule				
Ev. Schule Neukölln Mainzer Straße 47	k. A.	k. A.	Flughafenstraße	x / -
Hauptschule				
Kath. Schule St. Marien Donaustraße 58-65	k. A.	k. A.	Ganghofer Str.	- / -
Realschule				
Röntgen-Oberschule Richardplatz 14	kein	im Sommer 08 Umzug	Richardplatz Süd	- / -
Zuckmayer-Oberschule Kopfstraße 55	mittel	nicht bekannt	Rollbergsiedlung	- / -
Kath. Schule St. Marien Donaustraße 58-65	k. A.	k. A.	Ganghofer Str.	- / -
Gymnasium				
Albert-Schweitzer-Oberschule Karl-Marx-Straße 14	hoch	ja	Flughafenstraße	x / -
Albrecht-Dürer-Oberschule Emser Straße 137	hoch	ja	Körnerpark	x / -
Sonstige Schulen				
Kielhorn-Schule Kopfstraße 55	mittel	nicht bekannt	Rollbergsiedlung	- / -

⁷⁹ Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abt. Finanzen und Wirtschaft, Fachbereich Hochbau.

⁸⁰ Angaben zu Erneuerungs- und Raumbedarf basieren auf Informationen des Hochbauamtes Neukölln. Bei Schulen in privater Trägerschaft waren keine Angaben möglich (k. A.).

Das Hauptgebäude weist einen normalen Erneuerungsbedarf auf. Die Hoffassade wurde 2006 / 2007 saniert und ist in gutem Zustand. Der Schulhof verfügt über eine eher geringe Aufenthaltsqualität, er weist einen hohen Anteil an befestigten Flächen auf. Pflanzflächen sind untergeordnet und auf den Randbereich beschränkt. Der zum besonderen baulichen Entstehungskonzept der Schule gehörende Albert-Schweitzer-Platz weist Gestaltungsdefizite auf. Die Schule wird im Stadtbild und in ihrer Bedeutung als Zentrum nicht wahrgenommen.

Die **Hermann-Boddin-Grundschule** in der **Boddinstraße 50 - 56** bietet einen offenen Ganztagsbetrieb an und stellt der im Rollbergviertel gelegenen Kielhorn-Schule zwei Räume für Förderklassen zur Verfügung. Derzeit besuchen ca. 400 Schüler diese Grundschule, über 95% der Kinder haben einen Migrationshintergrund⁸¹. Erbaut wurde die Schule 1909, eine Sporthalle kam 1971 hinzu. 2004 / 2005 erfolgte die Sanierung der Hoffassaden. Das Gebäude weist einen mittleren baulichen Erneuerungsbedarf auf. Bodenbeläge sowie Elektrotechnik müssen modernisiert werden. Angesichts neuer Anforderungen (jahrgangsübergreifendes Lernen, Einrichtung Schulstation) sind neue räumliche Angebote zu schaffen. Auf dem Schulgelände der Hermann-Boddin-Schule wird derzeit ein Anbau an die Sporthalle für den gebundenen Ganztagsbetrieb errichtet. Es entstehen 8 Klassenräume 60 m², 1 Mensa 120 m², 1 Lehrerraum 45 m², 1 Küche 35m² und 1 Lehrmittelraum 25m² (gesamt BGF 1.198 m², Finanzierung Konjunkturprogramm II).

Die Mehrheit der an das VU-Gebiet angrenzenden Schulstandorte weist einen mittleren Erneuerungsbedarf auf (ca. 300.000 EUR Sanierungskosten für kleinteiligere Maßnahmen wie Erneuerung der Bodenbeläge, Fensteranstriche sowie Innenanstriche und Beleuchtung, Erneuerung der WC-Anlagen).

3.7.4. Jugendfreizeitstätten

Im VU-Gebiet selbst sind keine Jugendfreizeiteinrichtungen vorhanden. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet finden sich zahlreiche Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, die vielseitige Angebote bereithalten. Allerdings gibt es keine im nördlichen Bereich zwischen Hermannplatz, Karl-Marx-Straße und Sonnenallee.

⁸¹ Gespräch mit QM Richardplatz-Süd (Fr. Mauersberger) und QM Flughafenstraße (Hr. Helfen), 16.10.2007.

Tab. 21: Jugendfreizeiteinrichtungen im VU-Gebiet und im erweiterten Betrachtungsraum (Profile, Platzkapazitäten, Einordnung in Gebietskulisse)⁸²

Einrichtung Adresse	Betrei- ber	Platz- kapazi- tät	Belegung (regelm. Besucher)	Bele- gungsü- ber- schuss in Plät- zen	Platz- defizit	QM- Gebiet	VU-Gebiet / Vorschlag Sanierungs- gebiet
Blueberry Inn Reuterstraße 9 – 10 / KMS 152	Freier Träger	insgesamt zu wenig Plätze				Flughafen- straße	- / x
"Outreach" Reuterstraße 9 - 10	Freier Träger	Zentrale des freien Trägers, ohne Angebote der Jugendarbeit				Flughafen- straße	- / x
"Sherazad", Mutter-Kind-Treff Roseggerstraße 9	Bezirk	k. A.				Ganghofer Str.	- / -
"Szenenwechsel": interkul- turelles Mädchenzentrum Donaustraße 88a	Bezirk	133	70	63	-	Ganghofer Str.	- / -
Nachbarschaftsheim / ASP Schierkerstraße Schierkerstraße 53	Freier Träger	64	80	-	16	Körnerpark	- / -
Nachbarschaftsheim "STATTKNAST" Nogatstraße 31	Freier Träger	8	8	-	-	Körnerpark	- / -
"Barta 18", Jugendstadt- teilladen Bartastraße 18	Freier Träger	28	60	-	32	Richard- platz Süd	- / -
Jugend- und Gemein- schaftshaus „Scheune“ Böhmische Straße 39a	Freier Träger				insgesamt zu wenig Plätze	Richard- platz Süd	- / -
Kindertreff Droryplatz Drorystraße 3	Bezirk	10 (Pavil- lon)	67 (inkl. Freige- lände)	-	57	Richard- platz Süd	- / -
"Gangway e.V." Werbellinstraße 41	Freier Träger	Streetwork ohne festen Standort				Rollberg- siedlung	- / -
"Kinder- u. Jugendclub Lessinghöhe" Mittelweg 30	Bezirk	280	850	-	570	Rollberg- siedlung	- / -
"Madonna", Mädchentreff von 10-18 J. Falkstraße 26	Freier Träger	52	40	12	-	Rollberg- siedlung	- / -
"Neuköllner Kinderbüro" in der Lessinghöhe Mittelweg 30	Bezirk	k. A.				Rollberg- siedlung	- / -

Das Spektrum reicht von Interkulturellem Kinder- und Elternzentrum, Mädchencafé und Nachbarschaftsheim über mobile, sozialraumbezogene Jugendarbeit (Outreach und Gangway e.V.), Abenteuerspielplatz und Mutter-Kind-Treff bis hin zu Kin-

⁸² Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abt. Jugend.

derbüro, Jugendstadtteilladen und Kinder- und Jugendclub. Insgesamt stehen in den Einrichtungen des erweiterten Betrachtungsbereiches rechnerisch mindestens 1.330 Plätze zur Verfügung (siehe Tab. 21). Die Belegung schwankt je nach Einrichtung von Über- bis Unterbelegung, allerdings werden bei der Statistik nur die regelmäßigen Besucher erfasst. Da aber auch die unregelmäßigen Besucher beachtet werden müssen, muss nach Aussage des Jugendamtes davon ausgegangen werden, dass ein höherer Platzbedarf vorliegt, als Kapazitäten vorhanden sind. Besonders nachgefragt ist der Kinder- und Jugendclub Lessinghöhe.

Auffällig viele der vorhandenen Einrichtungen sind Angebote der Kinder- und Jugendförderung. Es bleibt zu prüfen, ob die Angebote der Jugendsozialarbeit ausreichend sind. Gerade im Hinblick auf die überdurchschnittliche Jugendarbeitslosigkeit und den daraus resultierenden sozialen Folgen (Stichwort Jugendkriminalität) erscheint es sinnvoll, ausreichend Angebote bereitzustellen, die ganzheitliche Hilfe ermöglichen.

Aussagen zum baulichen Zustand / Erweiterungsbedarf der Einrichtungen lassen sich zunächst nur für die bezirkseigenen Einrichtungen und den Kinder- und Elterntreff **„Blueberry Inn“ am Käptn-Blaubär-Spielplatz** (Karl-Marx-Straße 52) treffen. Hier erscheint eine Ausweitung der Kapazitäten dringlich, da er bereits wenige Monate nach seiner Eröffnung seine Kapazitätsgrenzen deutlich überschritten hat.⁸³ Detaillierte Aussagen zu den Einrichtungen, die von Trägern verwaltet werden, kann der Bezirk nicht treffen.

3.7.5. Seniorenfreizeitstätten

Im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen befinden sich zwei Seniorenfreizeiteinrichtungen. Das „Haus des älteren Bürgers“ in der Werbellinstraße bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung, Beratungs- und Informationsangebote sowie ein breites Spektrum an Betreuungs- und Behandlungsmöglichkeiten. Darüber hinaus gibt es in der Karl-Marx-Straße 131 den Verein „Dritter Frühling“, der ebenfalls Angebote für Senioren bereithält.

Eine weitere Seniorenstätte liegt außerhalb des Untersuchungsgebietes in der Richardstraße/Kirchgasse. Die Einrichtung wurde zum 01.01.2008 vom Bezirk Neukölln an das Diakonische Werk verkauft mit der Auflage, weiterhin Seniorenangebote zu schaffen⁸⁴.

⁸³ Quelle: QM Flughafenstraße

⁸⁴ Auskunft vom Amt für Soziales

Angaben zum Erneuerungsbedarf liegen für die Einrichtungen nicht vor.

Tab. 22: Seniorenfreizeitstätten im VU-Gebiet und im erweiterten Betrachtungsraum⁸⁵

Seniorenfreizeitstätten / Adressen	Erneuerungsbedarf	QM-Gebiet	VU-Gebiet / Vorschlag Sanierungsgebiet
Verein „Dritter Frühling“ Karl-Marx-Straße 131	k. A.	-	x / x
Seniorenfreizeitstätte Richardstraße/Kirchgasse	k. A.	Ganghofer Str.	- / -
Haus des älteren Bürgers Werbellinstraße	k. A.	Rollbergsiedlung	x / x

3.7.6. Integrations- und Beratungsangebote

In und um das VU-Gebiet finden sich zahlreiche Integrations- und Beratungsangebote. Aufgrund der Vielschichtigkeit der Einrichtungen und Angebote wird eine detaillierte Betrachtung im Zeitraum der VU nicht erfolgen.

3.7.7. Handlungsbedarf

Zusammenfassend kann konstatiert werden, dass das VU-Gebiet aber vor allem die angrenzenden Bereiche mit zahlreichen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ausgestattet sind. Dies entspricht dem hohen Bedarf aus der Bevölkerung. In Teilen liegen allerdings erhebliche Defizite vor. Festgestellt wurde, dass vor allem Familien mit Kindern im (vor)schulpflichtigen Alter aus dem Gebiet wegziehen (siehe Kap. 3.4.1). Um diesem Trend entgegenzuwirken, spielt die Aufwertung der sozialen Infrastruktureinrichtungen (Bildung, Betreuung, Freizeit) eine wichtige Rolle.

Der überwiegende Teil der vorhandenen Einrichtungen liegt in den QM-Gebieten, so dass auf diese Weise Fördermöglichkeiten bestehen. Die QMs sind insbesondere im Bereich der sozialen Infrastruktur wichtige Ansprechpartner, da sie mit den Netzwerken der Jugendhilfe, den Schulen und Trägern vor Ort zusammenarbeiten.

Die Unterversorgung mit **Spielplätzen** besteht insbesondere im nördlichen Bereich des VU-Gebiets zwischen Hermannplatz und Anzengruber Straße. Eine Kompensation ist aufgrund der

⁸⁵ Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abt. Jugend.

dichten Baustruktur schwierig. Die Einrichtung von Spielorten im Straßenraum kann etwas helfen. Zudem sollten Eigentümer mit geeigneten Höfen in defizitären Bereichen motiviert werden, Spielmöglichkeiten für Kinder zu schaffen.

Die vorhandenen sechs Spielplätze im VU-Gebiet weisen unterschiedliche Bedarfe auf: Die Spielplätze am Mittelweg / Thomashöhe, Herrnhuter Weg und Mainzer Straße haben einen mittleren Erneuerungsbedarf. Aus der hohen Nutzung der Spielplätze ergibt sich außerdem ein verstärkter Bedarf der regelmäßigen Pflege und Instandsetzung.

Der hohe Versorgungsgrad mit **Kitas** hat ein Süd-Nord-Gefälle. In nördlichen Bereichen gibt es Bedarfe. Vier Einrichtungen, die im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet liegen, weisen einen mittleren Erneuerungsbedarf auf (Berthelsdorfer Straße 11, Karl-Marx-Straße 146, Uthmannstraße 17, Erlanger Straße 66). Die genauen Bedarfe müssen im weiteren Verfahren geklärt werden.

Die **Schulen** im VU-Gebiet weisen einen mittleren bis hohen Erneuerungsbedarf auf. Das Albert-Schweitzer-Gymnasium ist mit einem hohen und die Hermann-Boddin-Grundschule mit einem mittleren Erneuerungsbedarf eingestuft. Die Schulen benötigen darüber hinaus zusätzliche Raumkapazitäten, die aber aufgrund fehlender Erweiterungsflächen nur bedingt zur Verfügung zu stellen sind.

Für **Jugendliche** gibt es ein breites Angebot. Allerdings wird anhand der Platzdefizite deutlich, dass ein höherer Platzbedarf vorliegt als Kapazitäten vorhanden sind. Angesichts der hohen Jugendarbeitslosigkeit gibt es den Bedarf der Jugendsozialarbeit für die älteren Jugendlichen. Die Einrichtungen Outreach / Blueberry Inn, die unmittelbar an das VU-Gebiet angrenzen benötigen eine Ausweitung ihrer Kapazitäten. Zu prüfen wäre, ob das Grundstück der Karl-Marx-Straße 52 für eine Einrichtung der Familien- und Jugendarbeit genutzt werden könnte. Unterstützungsnotwendigkeiten sind im Einzelnen mit dem QM und den Einrichtungen zu klären.

Karte 14: „Soziale Infrastruktur“

3.8. Kulturelle Vielfalt

Neukölln verfügt mit seiner vielfältigen Mischung von Menschen unterschiedlichster Herkunft und Kultur und dem damit verbundenen weltoffenen Klima sowie aufgrund seiner Lagegunst und der vorhandenen Nutzungsmischung über sehr gute Voraussetzungen als Standort für kreative und kulturelle Unternehmen und Institutionen. Dennoch kommen diese positiven Voraussetzungen bisher noch nicht ausreichend zum Tragen, da die sozialen Probleme seiner Bewohnerschaft die öffentliche Meinung über den Standort negativ dominieren.

Die vielfältige Kulturlandschaft in und um die Karl-Marx-Straße ist für das Gebiet und seine Entwicklung ein wichtiger Baustein. Sie ergänzt die Einrichtungen des Handels und stellt einen zusätzlichen Anreiz dar, das Gebiet zu besuchen.

Im Bereich der Karl-Marx-Straße gibt es ein vielfältiges kulturelles Angebot, das von etablierten Kultureinrichtungen über Theater- und Musikcafés, Galerien und Ateliers bis zur Kulturarbeit im Kiez reicht (siehe Karte 15: „Kulturelle Angebote“ auf Seite 131)⁸⁶. Als weiterer Aspekt der kulturellen Vielfalt kann die kleinteilige Ladenstruktur in der Mischung mit multi-ethnischen Angeboten angesehen werden. Auch die baukulturellen Besonderheiten Neuköllns sind als Teil der kulturellen Vielfalt zu verstehen.

Die kulturellen Angebote haben ihren Schwerpunkt im so genannten „Kulturdreieck“ zwischen Richardstraße, Karl-Marx-Platz / Richardplatz und Karl-Marx-Straße. Die Attraktivität der Angebote wird insbesondere hier durch die historische Stadtstruktur ergänzt. Aber auch abseits der Karl-Marx-Straße im nördlichen Bereich werden gerade Künstler, Kulturprojekte und Kulturwirtschaftsbetriebe ansässig, die von dem günstigen Mietniveau profitieren.

Wichtige Akteure sind das Kulturamt, die Akteure der Kultureinrichtungen, das Kulturnetzwerk e.V. (z. B. „48 Stunden“), die Bürgerstiftung Neukölln (Bündelung der Akteure aus Wirtschaft, Kultur, Kirche und Politik) sowie die QMs.

⁸⁶ Als Quelle dienen die Internetseite des Bezirksamtes und Gespräche mit den Akteuren. Eine weitere Quelle ist die Internetseite www.unternehmen-neukoelln.de die in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung des Bezirkes und durch eine Mischfinanzierung (Europa, Land, Bund) zur Imagepflege und Darstellung der Vielfalt Neuköllns entstanden ist. Hierzu gehören auch die Kiezflyer und Broschüren.

3.8.1. Kulturelle Einrichtungen und Angebote

Im Gebiet finden sich folgende Einrichtungen mit überörtlicher Bedeutung:

Saalbau mit Galerie und Sitz des Kulturamtes, Karl-Marx-Straße 141

Der Saalbau Neukölln ist ein Kulturzentrum, das neben freien Kulturgruppen vor allem dem Schauspiel Neukölln, das sich mit seinen Theaterproduktionen im Kulturleben Berlins etabliert hat, eine Spielstätte bietet. Er ist eine wichtige Spielstätte zur Künstlerförderung. Neben der Galerie (Ausstellungen mit internationaler Anerkennung) hat auch das Kulturamt seinen Sitz im Vorderhaus. Im Gartenhaus befinden sich der Theaterraum und das Café Rix mit Biergarten und Restaurantbetrieb. Der ganze Komplex ist im Eigentum des Bezirks. Als neuer Betreiber agiert seit April 2009 der Heimathafen Neukölln.

Für die Galerie im Vorderhaus müssen alternative Nutzungskonzepte gefunden werden, da die Räumlichkeiten schwierig zu bespielen sind.

Puppentheatermuseum, Karl-Marx-Straße 135

Das Puppentheatermuseum bietet eine einmalige Sammlung und besitzt überregionale Bedeutung. Die Miete ist momentan über den Bezirk gesichert, die längerfristige Sicherung des Angebots ist jedoch unklar. Das Bestehen des Museums hängt von einer zukunftsfähigen Trägerschaft ab. Denkbar wäre der Erwerb der Sammlung durch das Land Berlin und die Zahlung einer Leibrente an den heutigen Eigentümer.

Neuköllner Oper in der Passage, Karl-Marx-Straße 131 - 133

Die Neuköllner Oper ist eine stabile Berliner Kultureinrichtung mit überörtlichem Publikum. Sie wird mit Berliner Kulturmitteln unterstützt. Die Miete wird vom Bezirk getragen. Die Neuköllner Oper ist Hauptnutzer des Passagegebäudes über mehrere Etagen und Gebäudeteile. Auch der ehemalige Kinosaal, der zum Restaurant / Café umgebaut wurde, wird von ihr unterverpachtet. Nebenmieter sind das Passage-Kino, der Jobpoint, der LernLaden e.V. und der Kulturnetzwerk e.V. in oberen Geschossen sowie ein Backshop, ein Zeitungsladen und eine Reinigung. Dieses kulturelle Highlight gilt es, weiter herauszustellen (siehe Kap. 3.3.5)

Helene-Nathan-Bibliothek in den „Neukölln Arcaden“, Karl-Marx-Straße 66

Die Bibliothek ist eine profilierte Bibliothek im Bereich Medien. Sie ist als Mieter im obersten Stockwerk der Neukölln Arcaden mit weitem Blick über die Stadt untergebracht und mit mehr als 300.000 Besuchern jährlich einer der Publikumsmagnete in den Neukölln Arcaden. Als „Bibliothek in multi-ethnischem Quartier“ ist sie ein Pilotprojekt in Deutschland. Ihr Angebot ist sehr gut, allerdings ist sie in den Arcaden schwer zu finden.

Museum Neukölln in der Ganghoferstraße 3

Das Museum zieht voraussichtlich Ende 2009 in das Schloss Britz um, so dass die Karl-Marx-Straße einen wichtigen und etablierten Kulturstandort verliert. Der jetzige Standort ist Teil des Gebäudes des Stadtbades Neukölln. Dieses ist Eigentum der BBB-Infrastruktur GmbH, die an die Bäderbetriebe vermietet. Die zukünftige Nutzung steht derzeit noch nicht fest.

Volkshochschule und Musikschule, Boddinstraße 34

Am Boddinplatz nahe dem Kindl Gelände liegt das Gebäude der Musik- und Volkshochschule. Durch ihre Lage haben beide Einrichtungen keine große Ausstrahlung auf das Zentrum Karl-Marx-Straße. Das Gebäude von 1912 (Umbau 1986) weist normalen Renovierungsbedarf auf. Der Hof kann ebenso wie Teile der Fassade eine Erneuerung gebrauchen.

Die VHS wünscht sich ein eigenes Gebäude, was derzeit nicht erfüllbar ist. Zwei kleinere Gebäude wurden in den letzten Jahren zur Nutzung angemietet (Lahnstraße und Richardstraße). Wie das Museum Neukölln zieht auch ein Teil der Musikschule demnächst ins Schloß Britz um.

Galerie im Körnerpark

In der denkmalgeschützten Anlage des Körnerparks, der am Rande der VU Kulisse liegt, wurde mit dem Ausbau der Orangerie zur Galerie mit Café 1983 eine Verbindung von Parkanlage / Erholungsmöglichkeit („Gartenkultur“) und Kunstausstellung / darstellende Kunst geschaffen. Die Galerie ist ein bekannter Ausstellungsort, der nicht nur Neuköllner anzieht. Das Café ist ein besonderer Ort der Lebensqualität in Nordneukölln, sein Erhalt ist deshalb wichtig.

Kulturelle Aktionen

Das berlin- und deutschlandweit einmalige Event „48-Stunden Neukölln“ findet bereits im 10. Jahr statt⁸⁷. Mit Veranstaltungen an dezentralen, ungewohnten Orten wie in den Höfen oder auf dem Dach der Arcaden werden die Besonderheiten und kulturellen Angebote des Gebiets herausgestellt. Das Kulturnetzwerk Neukölln e.V. organisiert das Fest und stellt die Finanzierung zusammen.

Auch bei der Aktion „Nacht und Nebel“ präsentieren sich die kleinteiligen Kultureinrichtungen Nordneuköllns. Auf dem Rixdorfer Weihnachtsmarkt am Richardplatz stellen die kulturellen und sozialen Akteure der Umgebung ihre Arbeit dar.

Wiederkehrendes Problem dieser künstlerischen Aktionen ist die fehlende Planungssicherheit. Die Zusicherung einer Grundfinanzierung würde diese Aktionen auf eine solide Basis stellen.

Private Einrichtungen

Zu den privaten Angeboten gehören das Karli-Kino in den Neukölln Arcaden, das Kino Rollberg im Kindl-Boulevard und das Roma-Aether Theatercafé in der Boddinstraße. Diverse kleinteilige Einrichtungen / Vereine finden sich in den Wohnquartieren in den Seitenstraßen der Karl-Marx-Straße. Die Quartiersmanagements sind hier Motoren.

Die Zwischennutzungsagentur geht davon aus, dass es genügend weitere private Initiativen von Existenzgründern im Kulturgewerbe gibt. Wünschenswert wäre ein Standort für ein gemeinschaftliches Projekt vieler kleiner Betriebe der Kulturwirtschaft. Die ehemalige Post ist dafür im Gespräch.

3.8.2. Handlungsbedarf

Mit verschiedenen Kulturprojekten sollten sichtbare Signale für die Qualitäten Neuköllns und der Karl-Marx-Straße gesetzt werden. Ziel ist es, die Zusammenarbeit von Künstlern und Kultureinrichtungen mit anderen Akteuren, vornehmlich des Einzelhandels, zu verbessern und die Potenziale der Kunst und der Kultur in der Karl-Marx-Straße sichtbar zu machen. Die Arbeit von Künstlern nichtdeutscher Herkunft kann einen wichtigen Beitrag zur Öffnung Neuköllns leisten.

Auf die konzentrierte Vielfalt an kulturellen Einrichtungen und Angeboten an der Karl-Marx-Straße gilt es weiter aufmerksam zu machen. Sie sind wichtige Stützen für eine nachhaltige Ent-

⁸⁷ Siehe <http://www.48-stunden-neukoelln.de/>

wicklung und können das Image des Gebiets positiv prägen. Regelmäßige Kulturveranstaltungen wie „48 Stunden Neukölln“ bieten hierzu die Möglichkeit. Mit der Zusicherung einer Grundfinanzierung kann diese wichtige Veranstaltung gesichert werden.

Die reichhaltige Architekturgeschichte der Karl-Marx-Straße und ihre baukulturellen Besonderheiten müssen sichtbarer werden.

Die Passage ist ein kultureller Leuchtturm. Sie muss von der Karl-Marx-Straße besser wahrnehmbar werden und die Aufenthaltsqualität auf ihren Freiflächen muss verbessert werden.

Die Zukunft von bedeutenden kulturellen Einrichtungen wie dem Puppenmuseum muss gesichert werden. Für die Galerie im Saalbau müssen alternative Nutzungskonzepte gefunden werden. Für die Helene-Nathan-Bibliothek ist ein besseres Leitsystem wünschenswert.

Standorte mit Entwicklungspotenzialen wie die ehemalige Kindl-Brauerei und die ehemalige Post sind hervorragend geeignet Kreativwirtschaft ins Gebiet zu bringen und die kulturelle Vielfalt zu beleben.

Das niedrige Mietniveau von Läden und Gewerbeeinheiten in den Nebenlagen bietet günstige Voraussetzungen für die Etablierung weiterer Künstler und Existenzgründer im Bereich der Kulturwirtschaft. Die Zusammenarbeit mit den Eigentümern ist hier wichtig. Die Bündelung vielfältiger Künstler und Kulturunternehmen in einem Gebäude (z. B. Alte Post) wird gewünscht und kann Synergien für die Gewerbebetriebe an der Karl-Marx-Straße bieten.

Die Akteure der Kulturarbeit müssen unterstützt und vernetzt werden (Kulturnetzwerk e.V.). Mit einer intensiveren Zusammenarbeit zwischen Kultur, Einzelhandel – Gewerbe und Hauseigentümern haben die Karl-Marx-Straße und Nordneukölln eine Chance, über ihre Besonderheit Kulturerlebnis und Einkauf und Aufenthalt in Gastronomie zu verbinden. Diese Zusammenarbeit muss koordiniert werden.

Karte 15: „Kulturelle Angebote“

3.9. Grün- und Freiflächen

Das Untersuchungsgebiet liegt naturräumlich im Übergangsbereich des Berliner Urstromtals zur Teltow-Hochfläche. Die Karl-Marx-Straße verläuft am südlichen Rand des Berliner Urstromtals. Die östlichen Bereiche des Untersuchungsraums, einschließlich des alten Rixdorf, gehören zur Talsand-Niederung des Urstromtals. Die westlich gelegenen Räume dagegen leiten zur Hochfläche des Teltow über, weswegen die meisten diesseits von der Karl-Marx-Straße gelegenen Straßen ansteigen. Der Raum zeichnet sich durch eine dichte städtische Mietshausbebauung aus, die nur durch wenige öffentliche Grünflächen und Stadtplätze aufgelockert wird (siehe Karte 16: „Grün- und Freiflächen“ auf Seite 137).

3.9.1. Öffentliche Grünanlagen

Im VU-Gebiet gibt es neben der im landschaftlichen Stil gestalteten, großzügigen, ca. 2 ha großen Parkanlage Thomashöhe westlich der Karl-Marx-Straße und dem Comeniusgarten innerhalb des historischen Dorfes Rixdorf kaum größere, öffentliche Grünanlagen für die Erholungsnutzung. Beide Anlagen sind in einem guten Zustand und bieten eine hohe Aufenthaltsqualität. Kleine Grünanlagen wie der Boddinplatz inmitten der Mietshausbebauung sowie der Albert-Schweitzer-Platz an der Karl-Marx-Straße sind dagegen von untergeordneter Bedeutung mit mittlerer bis geringer Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität (siehe Kap. 3.3.5). In der Umgebung des VU-Gebiets finden sich weitere Grünanlagen, wie die Lessinghöhe und der Körnerpark. Insgesamt ist die Versorgung mit öffentlichen Grünanlagen im VU-Gebiet und seiner Umgebung unzureichend.

Das VU-Gebiet ist mit sechs öffentlichen Spiel- und Bolzplätzen ausgestattet. Die Versorgung mit öffentlichen Spielplätzen wird nach der Spielplatzkarte im gesamten Untersuchungsraum als unzureichend bewertet (für genauere Ausführungen siehe Kap. 3.7.1).

Im VU-Gebiet befinden sich im alten Dorf Rixdorf der Magdalenen Friedhof und der Bethlehem Friedhof (Böhmischer Gottesacker) in evangelischer Trägerschaft, die beide nach dem Friedhofsentwicklungsplan vom Juni 2006⁸⁸ für Bestattungen erhalten bleiben und einen hohen Erholungswert aufweisen. Im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebiets grenzt der St.

⁸⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Friedhofsentwicklungsplan, Berlin 2006.
http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/stadtgruen/friedhoeft_b_egraebnisstaetten/downloads/fep_text.pdf

Jakobi-Kirchhof unmittelbar an die Karl-Marx-Straße an. Er befindet sich ebenfalls in evangelischer Trägerschaft und soll für Bestattungen erhalten bleiben. Westlich der Thomashöhe grenzen weitere, große Friedhofsflächen an das VU-Gebiet an.

Im VU-Gebiet gibt es weder Sportplätze noch Kleingartenanlagen. Kleingärten und Sportplätze liegen östlich der Sonnenallee.

In der Umgebung des Untersuchungsgebiets befinden sich mit der Hasenheide und dem Tempelhofer Feld sowie dem Neuköllner Schifffahrtskanal attraktive (zukünftige) Grünflächen. Gerade vor dem Hintergrund der Unterversorgung des Gebiets mit Grün- und Erholungsflächen ist die Vernetzung der verschiedenen Grünräume wichtig.

3.9.2. Halböffentliche Grünflächen (Schulhöfe)

Im VU-Gebiet befinden sich insgesamt vier und in der Umgebung weitere neun Schulstandorte mit mehr oder weniger qualitativ ausgestatteten Schulhöfen. Die meisten Schulhöfe weisen einen hohen Anteil an befestigten Flächen auf sowie untergeordnete, meist auf den Randbereich beschränkte Pflanzflächen. Die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten sind gering bis mittel einzuschätzen.

3.9.3. Straßenbaumbestand

Die meisten Seitenstraßen zwischen der Sonnenallee und der Herrmannstraße weisen einen mehr oder weniger geschlossenen Straßenbaumbestand auf⁸⁹. Die Karl-Marx-Straße als zentrale Verkehrsachse ist aufgrund der U-Bahn zum Teil für Baumpflanzungen ungeeignet, so dass Bäume nur zwischen dem Hermannplatz und Neuköllner Rathaus sowie südlich des Karl-Marx-Platzes in häufig sehr kleinen Baumscheiben im Bereich der Bürgersteige stehen.

Die Bäume prägen durch ihr Alter den Charakter des Straßenraums maßgeblich mit, ihr Pflegezustand ist jedoch überwiegend unzureichend.

Der Straßenraum der Karl-Marx-Straße wird im nördlichen Abschnitt durch ein begrüntes Hochbeet als Mittelstreifen getrennt. Das Beet ist im mangelhaften Zustand und ist durch überalterte Sträucher und spontan aufgewachsene Bäumen gekennzeichnet. Es wird nur unzureichend gepflegt und wirkt wie eine Barriere.

⁸⁹ Bezirksamt Neukölln von Berlin, Amt für Planen, Bauordnung, Vermessung: ALK-Karte 2007.

3.9.4. Handlungsbedarf

Gerade aufgrund der dichten städtischen Bebauung spielt die Aufwertung der öffentlichen Grünflächen und Stadtplätze sowie der Wegeverbindungen zu den Erholungsräumen der näheren Umgebung eine wichtige Rolle für die Entwicklung der Karl-Marx-Straße.

Qualifizierung öffentlicher Grünflächen und des Straßenraums

Die **öffentlichen Grünflächen, Spielplätze und Stadtplätze** müssen weiter qualifiziert werden.

Das Hochbeet an der **nördlichen Karl-Marx-Straße**, das die beiden Fahrgassen voneinander trennt, wirkt aufgrund des unzureichenden Pflegezustands und spontan aufgewachsener Bäume wie eine Barriere, die im Rahmen des Straßenumbaus der Karl-Marx-Straße umgestaltet oder zurückgebaut werden sollte.

Der vorhandene **Straßenbaumbestand** im engeren Untersuchungsgebiet weist in einigen Straßen Lücken auf. Es sollte geprüft werden, ob der Baumbestand komplettiert werden kann. Empfehlenswert ist eine Überprüfung vor allem in folgenden Straßen: Fuldastraße, Falkstraße, Donaustraße, Rollbergstraße, Erkstraße, Kienitzer Straße, Richardstraße und Saltykowstraße.

Vor dem Stadtbad Neukölln in der Ganghofer Straße sollte die Eingangssituation durch eine symmetrische Baumpflanzung hervorgehoben werden. Hierzu ist auf der Ostseite eine Ergänzungspflanzung erforderlich.

Verbesserung der stadträumlichen Anbindung

Im übergeordneten Kontext ist vor allem die Grünverbindung zwischen dem zukünftigen Park auf dem Tempelhofer Feld und dem Neuköllner Schifffahrtskanal von großer Bedeutung. An dieser Achse liegen die großen Friedhöfe, die Thomashöhe und der Richardplatz. Diese Grünverbindung sollte sowohl für Radfahrer als auch für Fußgänger gestärkt und optisch durch geeignete gestalterische Elemente unterstützt werden.

Die Grünverbindung sollte insbesondere zwischen dem Karl-Marx-Platz und der Thomashöhe besser herausgearbeitet werden. Unterstützen könnte hier eine verbindende Leitbepflanzung mit gleichartigen Straßenbäumen, eine entsprechend verbindende Pflasterung o. ä. Es wäre auch überlegenswert, ob die dichte Böschungsbepflanzung der Thomashöhe zugunsten einer etwas transparenteren Begrünung und der Gestaltung eines einladenden Eingangsbereichs aufgelockert werden

kann. Dabei sind natürlich auch Aspekte des Sicht- und Lärmschutzes für den Spielplatz zu beachten.

Eine weitere Verbindung verläuft von der Biebricher Straße über den Sasarsteig und den Spielplatz Reuterstraße zur Weichselstraße bis zum Neuköllner Schifffahrtskanal. Für eine ansprechende Grün- und Wegeverbindung ist es erforderlich, den Eingangsbereich an der Karl-Marx-Straße einladend zu gestalten, die Zuwegung über den privaten Parkplatz zu sichern sowie die ungeordneten Freiflächen an der Reuterstraße einschließlich Sasarsteig qualitativ aufzuwerten.

Karte 16: „Grün- und Freiflächen“

3.10. Verkehr

Die Karl-Marx-Straße besitzt als historische Hauptstraße von Neukölln seit jeher große Bedeutung für alle Verkehrsarten.

3.10.1. Erschließung durch den ÖPNV

Die Karl-Marx-Straße ist hervorragend an den öffentlichen Stadtverkehr angebunden. Die **U-Bahn**-Linie U7 folgt der Karl-Marx-Straße auf ihrer ganzen Länge und hat hier vier Bahnhöfe, im Norden und Süden kreuzen zwei weitere Schnellbahnlinien. Mit Ausnahme des Bahnhofs Karl-Marx-Straße sind alle U-Bahnhöfe behindertengerecht mit Aufzügen ausgebaut. Karl-Marx-Straße verfügt nur über jeweils eine feste Treppe an den beiden Enden des Mittelbahnsteigs.

Der Hermannplatz ist ein wichtiger Umsteigeknoten für den **Busverkehr**, hier halten die Linien M29, M41, 171, 194 und 344. Am S- und U-Bahnhof Neukölln fahren außerdem die Buslinien 171, 246 und 277. Der zentrale Abschnitt der Straße wird von den Buslinien 104 und 167 gekreuzt, die von der Werbelinstraße in die Erkstraße fahren und dabei ein kurzes Stück der Karl-Marx-Straße befahren. Vor dem ehemaligen Hertie-Kaufhaus und am Rathausplatz befinden sich Haltestellen dieser Linien. Diese Busse verbinden die angrenzenden Quartiere mit dem Zentrum. Die U7 wird montags bis freitags in den Nachtstunden durch einen **Nachtbus** ersetzt. Diese N7 genannte Linie fährt die Karl-Marx-Straße in gesamter Länge ab.

Den zukünftigen Flughafen BBI erreicht man im mit der U7 und Umsteigen am U-Bahnhof Rudow auf die Schnellbuslinien X7 oder X11 im 5-Minutentakt.

3.10.2. Motorisierter Individualverkehr

Auch für den Kraftfahrzeugverkehr ist die Karl-Marx-Straße eine wichtige Verkehrsachse, es gibt hier sowohl Quell- und Zielverkehr als auch Durchgangsverkehr.

Die Karl-Marx-Straße ist im StEP Verkehr, Bestand 2002 als übergeordnete Straßenverbindung und Planung 2015 als örtliche Straßenverbindung eingestuft. Mit Fertigstellung der A 113 im Mai 2008 wurde die B179 zwischen Schönefeld und Berlin, Kottbusser Tor und somit auch im Verlauf der Karl-Marx-Straße aufgehoben.

Auf der Karl-Marx-Straße ist die Standardgeschwindigkeit 50 km/h angeordnet. Der Straßenabschnitt zwischen Uthmann-

straße und Karl-Marx-Platz (ca. 180 m) ist ohne zeitliche Beschränkung auf Tempo 30 km/h begrenzt worden.

Einbindung in das übergeordnete Verkehrsnetz

Im eigentlichen Straßenverlauf hat die Karl-Marx-Straße keine Verknüpfungen zu gleichrangigen Achsen. Ihr nördlicher Endpunkt, der **Hermannplatz**, ist jedoch einer der wichtigsten Straßenknoten in der südöstlichen Innenstadt. Westlich und östlich, parallel zur Karl-Marx-Straße, verlaufen die hier beginnenden Achsen Hermannstraße und Sonnenallee. Am südlichen Ende befindet sich die Anschlussstelle, über die die **Autobahnen** A 100 (Berliner Stadtring) und A 113 (BBI, Schönefelder Kreuz, Polen, Dresden) erreicht werden können.

Die A 100 soll in nordöstlicher Richtung bis nach Lichtenberg verlängert werden. Die A 113 wird ab 2011 direkt an den neuen Großflughafen Berlin Brandenburg International anbinden. Sie wird damit zur wichtigsten Radiale im Berliner Südosten.

Durch die A 113 wird die Verkehrsbedeutung der Karl-Marx-Straße und ihrer südlichen Fortsetzungen weiter zurückgehen, da der Hauptverkehr zwischen Innenstadt und Flughafen die neue Autobahn wählen wird. Der Straßenzug wird also künftig vorwiegend nur noch bezirkliche Verkehrsströme zu tragen haben.

Nach Fertigstellung der A 100 bis zur Frankfurter Allee wird der Verkehr in der Karl-Marx-Straße noch weiter abnehmen, weil dann, von Süden kommend, Ziele im Stadtzentrum über die Autobahn schneller erreicht werden können als über die heutige Route.

Sekundäres Verkehrsnetz, wichtige Knoten

Zwischen den großen Verkehrsknoten Hermannplatz und Silbersteinstraße / Stadtring wird die Karl-Marx-Straße durch eine Reihe von Querstraßen ergänzt, die stadtteilverbindende oder stadtteilinterne Funktion besitzen.

Die Karl-Marx-Straße weist die Besonderheit auf, dass es hier aufgrund der historischen städtebaulichen Entwicklung nur sehr selten Kreuzungen ohne Versatz gibt. Verkehrstechnisch schwierige Knotenpunkte sind die Folge.

Die wichtigste Querstraße ist die **Flughafenstraße**. Sie mündet am Einkaufszentrum „Neukölln Arcaden“ in die Karl-Marx-Straße und bildet mit der etwas nach Norden versetzt einmündenden Fuldastraße einen Knoten von unregelmäßiger Geometrie.

Etwas weiter südlich, am Rathausplatz, mündet von Osten her die **Erkstraße** ein. Die Einmündungen Flughafenstraße und Erkstraße liegen rund 150 m auseinander. Querende Durchgangsverkehre zwischen Tempelhof und Treptow fahren auf diesem kurzen aber zentralen Abschnitt der Karl-Marx-Straße. Am Knoten Flughafenstraße und Erkstraße entstehen deshalb starke Linksabbiegerströme.

Einer der wenigen Kreuzungen ohne Versatz liegt am **Platz der Stadt Hof**, wo die Werbellinstraße nahezu geradlinig in die Ganghoferstraße übergeht. Allerdings ist letztere von untergeordneter Verkehrsbedeutung. Sie erschließt das Wohngebiet Alt-Rixdorf, ist eine übergeordnete Fahrradroute und Umfahungsstrecke für den Busverkehr bei Straßenfesten auf der Karl-Marx-Straße. Die Werbellinstraße ist eine stadtteilbezogene Hauptstraße, die die Karl-Marx-Straße mit der Hermannstraße verbindet.

Alle Querstraßen mit Ausnahme von Flughafen-, Erk- und Werbellinstraße sind als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Trotz der eher geringen Bedeutung der Querstraßen sind zahlreiche Knoten mit Lichtsignalen geregelt. Zusätzliche Fußgänger-Lichtsignale auf der Karl-Marx-Straße gibt es am Rathaus (Südausgang U-Bahnhof Rathaus Neukölln) zwischen Schönstedt- und Boddinstraße, am Nordausgang des U-Bahnhofs Karl-Marx-Straße nahe der „Passage“ und an der Magdalenenkirche in Höhe Kirchhofstraße.

Bezüglich der Verkehrssicherheit weist der Straßenzug Karl-Marx-Straße zwischen Hermannplatz und Silbersteinstraße problematische Bereiche auf. Fast 86% der Abschnitte haben zu viele Unfälle, 17 Abschnitte weisen Unfallhäufungen auf. Besondere Schwerpunkte liegen im Bereich des Hermannplatzes, zwischen Werbellinstraße und Karl-Marx-Platz sowie am Knotenpunkt Flughafenstraße / Fuldastraße.

Die Qualität bzw. die Leichtigkeit⁹⁰ des Verkehrs ist insbesondere am Knotenpunkt Flughafenstraße/Fuldastraße sowie am Knotenpunkt Erkstraße stark eingeschränkt. Dies gilt insbesondere auch für den Fußgängerverkehr.

Verkehrsbelastung

Die drei vom Hermannplatz nach Süden ausgehenden Neuköllner Hauptachsen Hermannstraße, Karl-Marx-Straße und Sonnenallee sind hoch belastete Verkehrsstraßen. Alle drei Straßen sind außerdem in dicht besiedelten Wohngebieten. Der

⁹⁰ Das Kriterium zur Bewertung der Verkehrsqualität ist die Dauer der Wartezeit, die Verkehrsteilnehmer benötigen, um nach dem Eintreffen an einer Kreuzung mit Lichtsignalregelung weiterzukommen.

Karl-Marx-Straße kommt als weitere sensible Nutzung die Funktion als Hauptzentrum hinzu.

Der Kfz-Verkehr ging in den letzten zehn Jahren in ganz Berlin deutlich zurück. Auch die drei Neuköllner Hauptstraßen profitierten von dieser Entwicklung. Auf einigen Abschnitten betrug der Rückgang zwischen 1998 und 2005 über 20%. Die Karl-Marx-Straße wurde 2005 vor allem in ihrem nördlichen und mittleren Teil von erheblich weniger Kraftfahrzeugen befahren als noch 1998. So wurde der „City“-Abschnitt 1998 von durchschnittlich 31.700 Fahrzeugen pro Werktag befahren, 2005 waren es nur noch 24.600, ein Rückgang um 22%.

Ruhender Kfz-Verkehr

Im zentralen Bereich der Karl-Marx-Straße stehen nur wenige Stellplätze für Einkaufskunden zur Verfügung. Im Straßenraum bestehen zahlreiche Haltverbote für Ladezonen, Bushaltestellen oder Abbiegespuren. Wo Parken erlaubt ist, werden die Stellplätze werktags durch eine Parkscheibenregelung (1 Stunde) für Kurzparker freigehalten.

Weiterhin stehen im Umfeld der Karl-Marx-Straße ca. 2300 Parkplätze in Parkhäusern zur Verfügung. Die vier großen Einzelstandorte Neukölln Arcaden (700 Plätze, 1,30 EUR für die ersten beiden Std.), ehemals Hertie (430 Plätze), ehemals SinnLeffers (289 Plätze, 1,10 EUR pro Std.) und C&A (60 Plätze, 1,00 EUR für die erste Stunde) verfügen über eigene Parkhäuser. Weiterhin stehen am Hermannplatz ein Parkhaus mit 720 Plätzen (Karstadt-Kunden: 1. Stunde 0,50 EUR, sonst 1,00 EUR pro Std.) und am Kindl Boulevard ein Parkhaus mit 500 Plätzen (erste 90 min. kostenlos) zur Verfügung⁹¹.

Lieferverkehr

Im Rahmen eines Modellversuchs wurden in der Karl-Marx-Straße Ladezonen eingerichtet. Diese sollen die Warenversorgung der anliegenden Geschäfte gewährleisten und ein Halten von Lieferfahrzeugen in der „zweiten Reihe“ verhindern. Die Ladezonen sind montags bis freitags von 9 bis 14 Uhr für den Lieferverkehr reserviert.

In der Realität ist erkennbar, dass diese Zonen für den Lieferbedarf überdimensioniert sind und der tatsächliche Lieferverkehr gering ist. Die Ladezonen werden vielfach als Pkw-Stellplätze genutzt. Das Halten in zweiter Reihe wurde jedoch im zweistreifigen Bereich vermindert.

⁹¹ VMZ Berlin, www.vmzberlin.de

3.10.3. Nicht motorisierter Individualverkehr

Neben den motorisierten Verkehrsteilnehmern kommt auch den Radfahrer und vor allem Fußgängern eine große Bedeutung für das Verkehrsgeschehen in der Karl-Marx-Straße zuteil.

Radverkehr / Radverkehrsanlagen

Bisher existieren in der Karl-Marx-Straße keine gesonderten Anlagen für den Radverkehr in Form von Radwegen oder Radfahrstreifen. Am Knoten Werbellinstraße sind kurze Aufstellflächen für Radfahrer markiert. Auch am Knoten zum Hermannplatz und zur Hermannstraße sind Führungslinien für den Radverkehr markiert.

Die Karl-Marx-Straße wird in hohem Maße von Radfahrern frequentiert. Diese verteilen sich auf Neuköllner Anwohner, auf Nutzer der hiesigen Schnellbahnhöfe („bike and ride“) und in dieser Geschäftsstraße vor allem auch auf Einkäufer.

Für diese hohe Nachfrage stehen in der Karl-Marx-Straße erheblich zu wenige Abstellplätze für Fahrräder zur Verfügung. An manchen Stellen werden Fahrräder verkehrsbehindernd geparkt, etwa in den schmalen Zugängen zum Aufzug am U-Bahnhof Rathaus Neukölln, auf dessen Benutzbarkeit Rollstuhlfahrer angewiesen sind.

Die bezirklichen Radrouten (siehe Karte 1: „Überörtliche Einbindung“ auf Seite 47) kreuzen die Karl-Marx-Straße an der Kreuzung Werbellinstraße / Ganghoferstraße sowie an der Emser- / Saalestraße und verlaufen parallel zur Karl-Marx-Straße über die Bornsdorfer Straße. Damit führen sie meist über Straßen mit Großsteinpflaster. Auch die sonstigen parallel zur Karl-Marx-Straße verlaufenden Straßenzüge wie die Donaustraße und die Richardstraße sind nicht für den Radverkehr ausgelegt.

Fußgänger

Die wichtigste verkehrliche Besonderheit einer Einkaufsstraße ist das überdurchschnittliche Fußgängeraufkommen. Auch wenn viele Einkäufer mit öffentlichen Verkehrsmitteln, dem Auto oder dem Fahrrad anreisen, werden sie nach dem Aussteigen aus Bus oder Bahn oder dem Abstellen ihres Fahrzeugs zu Fußgängern und bleiben dies während ihres Einkaufsaufenthalts in der Straße.

Quantität des Fußgängerverkehrs

Die Karl-Marx-Straße weist in ihrem mittleren Abschnitt zwischen den Neukölln Arcaden und der Uthmannstraße sehr hohe Fußgängerfrequenzen auf. Besonders stark ist der Fußgän-

gerverkehr auf der westlichen Straßenseite zwischen dem Einkaufszentrum und dem Kaufhaus H&M an der Werbellinstraße. Passantenzählungen ergaben hier Frequenzen von 1800 Personen pro Stunde und Straßenseite.

Von erheblicher Bedeutung für den Fußgängerverkehr sind auch die Ausgänge der U-Bahnhöfe. Der Bahnhof Rathaus Neukölln hat an jedem Ende des Mittelbahnsteigs eine feste Treppe, dazu eine aufwärts führende Rolltreppe und einen Fahrstuhl. Der Bahnhof Karl-Marx-Straße hat an jedem Bahnsteigende ebenfalls eine feste Treppe. Alle Ausgänge münden auf hierfür geschaffene Mittelinseln, die über Fußgänger-Lichtsignale zu den Gehsteigen führen.

Gehwege

Die Gehwegbreiten variieren stark. Während im nördlichen Teil bis zur Werbellinstraße relativ breite Gehsteige zur Verfügung stehen, sind sie im siedlungsgeschichtlich älteren, südlichen Teil deutlich schmaler. Durch den auch dort starken Fußgängerverkehr kommt es zu Behinderungen. Die schmalen Gehsteige werden dort teilweise durch Verkaufsstände zusätzlich eingeschränkt. Außerhalb des zentralen Einkaufsbereichs sind die Gehsteige für den dort geringeren Fußgängerverkehr ausreichend (für Angaben zu Aufenthaltsmöglichkeiten siehe Kap. 3.3.5).

3.10.4. Bisherige Planungen für die Karl-Marx-Straße

Für den Umbau der Karl-Marx-Straße stehen vielfältige planerische Vorarbeiten zur Verfügung.

Der südliche Bereich der Karl-Marx-Straße wird im Rahmen des Programms Stadtumbau West zwischen Silbersteinstraße und Jonasstraße umgebaut. Hierzu wurden Vorplanungen von Heinz Jahn Pflüger⁹² erarbeitet, auf deren Grundlage die BPU erstellt wurde.

Der für die südliche Karl-Marx-Straße abgestimmte Straßenquerschnitt ist auf die übrigen Bereiche der Karl-Marx-Straße bis zum Hermannplatz grundsätzlich übertragbar. Heinz Jahn Pflüger⁹³ untersuchte für sechs Straßenabschnitte den Straßenraum, benannte die Probleme (zu schmale Seitenräume, wenig Bäume, fehlende Radverkehrsanlagen, schlechte Ausstattung,

⁹² Heinz Jahn Pflüger: Karl-Marx-Straße Berlin-Neukölln, Vorplanung und Regeldetails. i. A. des Bezirksamtes Neukölln von Berlin. Aachen 01/2007.

⁹³ Heinz Jahn Pflüger: Karl-Marx-Straße Berlin-Neukölln. i. A. des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung. Aachen 03/2006.

Verwendung Berlin-untypischer Materialien) und gab Empfehlungen.

Diese wurden im Rahmen der VU durch ein zusätzliches Gutachten des Büros FGS⁹⁴ geprüft und grundsätzlich bestätigt. Dabei wurde eine Unfallanalyse für den Bereich zwischen Weichselstraße und Karl-Marx-Platz durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Vorstudie von Heinz Jahn Pflüger wurde ein Umbauvorschlag für den Bereich zwischen Flughafenstraße und Werbellinstraße vorgelegt. Die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs wurden für den Umbauvorschlag überprüft.

Auf politischer Ebene wurde der Umbau der Karl-Marx-Straße in eine Fußgängerzone diskutiert⁹⁵. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII hat dazu eine Modelluntersuchung durchgeführt, die die Auswirkungen einer Einrichtung einer Fußgängerzone auf den gesamtstädtischen Verkehr untersucht. Dabei wurden die drei Varianten für eine Fußgängerzone zwischen (1) Flughafenstraße bis Werbellinstraße, (2) Flughafenstraße bis Karl-Marx-Platz und (3) Werbellinstraße bis Karl-Marx-Platz untersucht. Im Ergebnis wird von der Einrichtung einer Fußgängerzone in allen Varianten abgeraten, da ansonsten der Verkehr in erheblichem Maße in die Wohngebietsstraßen des engeren Umfeldes bzw. in die Ortsteile Neukölln/Rixdorf/Alt-Treptow verteilt würde.

Mit Schreiben vom 10.03.2009 hat der Fachbereich Stadtplanung des BA Neukölln erklärt, dass die Fußgängerzone nicht eingerichtet wird und der bereits eingeleitete Umbau der Karl-Marx-Straße weiter verfolgt wird. Planungsgrundlage ist der Umbauvorschlag von Heinz Jahn und Pflüger, der von FGS für den Abschnitt zwischen Weichsel- und Werbellinstraße analysiert und ergänzt wurde.

Entsprechend wurde der Straßenquerschnitt für die Karl-Marx-Straße zwischen SenStadt VIIB und dem Bezirk abgestimmt. Die Grundzüge des Umbaus der Karl-Marx-Straße sind: Umbau einspurig überbreit in jede Richtung mit Ausnahme der Kreuzungsbereiche; Neuregulierung des Abbiegeverkehrs mit entsprechender Umprogrammierung der LSA; beidseitige Angebotsstreifen für den Radverkehr, Anlage von Radstellplätzen; Verbreiterung der Gehsteige wo möglich; Beleuchtung; einheitliche Möblierung; abschnittsweise Lieferzonen bzw. Parkplätzen; Klärung der Baumstandorte.

⁹⁴ FGS Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr, „Qualität und Sicherheit des Verkehrs in der Karl-Marx-Straße“, Berlin Februar 2008

⁹⁵ Zählgemeinschaft der BVV Neukölln: Modern denken und mutig handeln: 50 Punkte für ein Neukölln mit Zukunft. Berlin 2006.

Weiterhin wurde eine Machbarkeitsstudie zum Umbau des Hermannplatzes erarbeitet⁹⁶. Darin wird vorgeschlagen die Fahrbahnen auf der westlichen Seite (Kaufhaus Karstadt) zu bündeln und dadurch eine zusammenhängende Platzfläche auf der östlichen Seite zu schaffen. In verkehrlicher Hinsicht würden auf diese Weise kompaktere Knotenpunkte entstehen, die den Verkehrsfluss besser bewältigen. Für den U-Bahnersatz nachts mit Bussen, der über den Hermannplatz abgewickelt werden soll, wird ein überfahrbarer Mittelstreifen (2) vorgeschlagen

3.10.5. Handlungsbedarf

Grundsätzliche Hinweise

Einspurigkeit: Die Karl-Marx-Straße soll grundsätzlich einspurig für den Kfz-Verkehr gebaut werden.

Lieferbereiche: Die heute bereits eingerichteten Ladezonen sollen im Wesentlichen beibehalten werden, da sie für den Einzelhandel wichtig sind und das Halten in zweiter Spur verhindern.

Fahrradangebotsstreifen und Fahrradstellplätze: Im gesamten Straßenzug Karl-Marx-Straße zwischen Hermannplatz und Silbersteinstraße sollen für den Radverkehr Angebotsstreifen eingerichtet werden. Auch in den Seitenstraßen der Karl-Marx-Straße müssen Wege für Radfahrer geschaffen werden. Insbesondere im Bereich der U-Bahnhofo, der Neukölln Arcaden und des Rathauses sollen zusätzliche Fahrradstellplätze angeboten werden.

Gehbahnbreiten: Für die Bereiche der City Neukölln wird empfohlen, die vorhandenen Gehbahnbreiten und Ober- und Unterstreifen beizubehalten und wo möglich zu verbreitern.

Queren: Durch die Verringerung der Fahrbahnbreiten wird das Queren für die Fußgänger an vielen Stellen erleichtert. Insbesondere muss der nördliche Eingang des U-Bahnhofo Rathaus Neukölln berücksichtigt werden.

Fußgängerschutzgitter: An allen Stellen, die eine einstreifige Führung des Kraftfahrzeugverkehrs haben, kann das Fußgängerschutzgitter entfernt werden.

Baumstandorte: Die Ergänzung des Straßenbaumbestandes sollte, soweit es die unterhalb der Straßendecke liegenden

⁹⁶ FGS Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr: Hermannplatz Berlin – Neukölln, Machbarkeitsuntersuchung zur Umgestaltung. Im Auftrag des Bezirksamtes Berlin von Neukölln, Tiefbauamt. Berlin 2008

U-Bahntunnel zulassen, vorgenommen werden (beispielsweise am Platz der Stadt Hof). Die Baumstandorte sollten gewissen Prinzipien folgen. Diese müssen im Rahmen der Entwurfsplanung konkretisiert werden

Beleuchtung: Die Beleuchtung sowohl der Fahrbahn als auch der Seitenbereiche sollte verbessert werden. Beim Umbau der Straße ist zusätzlich bei der Markierung auf das Qualitätsmerkmal „erhöhte Nachtsichtbarkeit“ zu achten.

Lichtsignalanlagen: Die LSA-Schaltungen müssen überarbeitet werden, insbesondere an Stellen mit zu kurzen Freigabezeiten für Fußgänger. Grundlage der Umprogrammierung sollen neben der neuen Geometrie der Knotenpunkte auch aktuelle sowie perspektivische Verkehrszahlen sein. Besondere Beachtung müssen die Unfallschwerpunkte finden.

Mittiges Parken am U-Bahnhof Karl-Marx-Platz: Das Querparken in der Straßenmitte muss aufgehoben werden und durch Verschwenkung der Fahrbahnen mehr Platz für Fußgänger gewonnen werden.

3.11. Umwelt und Klimaschutz

3.11.1. Lärm- und Luftschadstoffbelastung

Der Bereich der Karl-Marx-Straße / Rixdorf ist im gesamtstädtischen Vergleich überdurchschnittlich hoch von Lärm belastet. Die höchsten Lärmbelastungen treten an der Karl-Marx-Straße auf (am Tag bis zu 76 dB(A), nachts bis zu 67 dB(A)). Verursacht werden die Lärmbelastungen im Straßennetz ausschließlich durch KfZ-Verkehr. Der Lkw-Verkehr ist für die Lärmbelastung im Gebiet nicht maßgeblich. Teilweise werden erhebliche Lärmbelastungen in den durchfahrenden Straßenräumen durch Busverkehr (Werbellinstraße – Erkstraße) verursacht. Neben dem Straßenverkehrslärm treten Lärmbelastungen zusätzlich an der in Hochlage liegenden S-Bahnstrecke auf, die im Süden des Gebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnquartieren liegt⁹⁷. Die Lärmbelastung durch den nahen Flughafen Tempelhof wurde mit seiner Schließung im Jahr 2008 beseitigt.

Neben einer sehr hohen Lärmbelastung treten in der Karl-Marx-Straße zusätzlich erhöhte Luftschadstoffbelastungen auf. Ausschlaggebend ist insbesondere die Luftbelastung mit Feinstaub (PM10) und Stickstoffdioxiden (NO₂), die mit dem höchsten Indexwert größer 2 als „sehr hoch“ einzuordnen ist⁹⁸. Der einzuhaltende Grenzwert wird mehrfach überschritten⁹⁹.

3.11.2. Lärminderungsplanung

Die Karl-Marx-Straße ist eine von insgesamt acht ausgewählten Konzeptstrecken der Lärminderungsplanung in Berlin, in denen eine hohe Lärmbelastung und Lärmbetroffenheit besteht¹⁰⁰. Im Rahmen der Lärminderungsplanung werden beispielhafte verkehrsorganisatorische und straßenräumliche Maßnahmen vorschläge formuliert, durch deren Umsetzung Verkehrslärm

⁹⁷ Quelle: Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Berlin: „Lärminderungsplanung für Berlin – Aktionsplan“. Stand 16. November 2007

⁹⁸ Umweltatlas Berlin, Verkehrsbedingte Luftbelastung durch NO₂ und PM10 (Ausgabe 2005)

⁹⁹ 2005, 2006: 59 Überschreitungen des einzuhaltenden 24h Feinstaub-Grenzwertes von 50 µg/m³ bei 35 zulässigen Überschreitungen/Jahr
(<http://www.berlin.de/sen/umwelt/luftqualitaet/de/messnetz/index.shtml>)

¹⁰⁰ Quelle: Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Berlin: „Lärminderungsplanung für Berlin – Aktionsplan“. Stand 16. November 2007

und Feinstaub reduziert und die Straßenräume verbessert werden sollen.

Ziel der Lärminderungsplanung ist es letztendlich, in allen schutzwürdigen Gebieten der Stadt die Lärmbelastung so weit zu vermindern, dass definierte Zielwerte überall eingehalten werden¹⁰¹. Grundlage ist die EU-Umgebungs-lärmrichtlinie, die vom Europäischen Parlament im Jahr 2002 beschlossen wurde. Durch dieses Umsetzungsgesetz wurde die Lärminderungsplanung in das Bundes-Immissionsschutzgesetz eingefügt. Angesichts der Berichtspflicht an die EU-Kommission wird die Erfassung von Maßnahmen an Bedeutung gewinnen.¹⁰²

Im Rahmen der Aktionsplanung zum Lärminderungsplan wurden drei Varianten der Umgestaltung der Karl-Marx-Straße unter dem Aspekt der Veränderung der Lärmbelastung bewertet, und zwar:

- Umbau bei unveränderter Verkehrsfunktion,
- Rückbau bei deutlicher Reduzierung der Verkehrsstärke (vor allem durch verkehrslenkende Maßnahmen),
- Fußgängerzone.

Aufgrund von Modellrechnungen zu den Umbauvarianten wird aus Lärminderungssicht empfohlen, Verkehrsverlagerungen aus der Karl-Marx-Straße nur in dem Umfang zu veranlassen, in dem keine oder nur geringe Mehrbelastungen in anderen Bereichen eintreten werden¹⁰³.

Für die Karl-Marx-Straße wurde ein Organisations- und Gestaltungskonzept entwickelt, das integraler Bestandteil der Gesamtstrategie für das Untersuchungsgebiet Neukölln ist. Es orientiert sich an den intensiv abgestimmten Planungsvorschlägen für den Abschnitt zwischen Jonasstraße und Silbersteinstraße, die von Heinz Jahn Pflüger erarbeitet wurden. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität wird unter der Voraussetzung, dass die Funktionalität der Straße erhalten bleibt, ein Straßenumbau festgelegt, der eine Fahrspur pro Richtung, beidseitige Angebotsstreifen für den Radverkehr, Parken außerhalb der Stauräume der Knoten sowie eine Zweispurigkeit in den Knotenpunktzufahrten zur Herstellung der notwendigen Abbiegebeziehungen vorsieht. Die Umbauplanung führt zu

¹⁰¹ <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt>

¹⁰² a. a. O.

¹⁰³ Quelle: Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Berlin: „Lärminderungsplanung für Berlin – Aktionsplan“. Stand 16. November 2007

deutlichen Lärminderungen und verbessert die Benutzbarkeit des Straßenraumes¹⁰⁴.

Der Rückbau der Karl-Marx-Straße mit einhergehender Reduzierung der Leistungsfähigkeit würde zu großräumigen Verkehrsverlagerungen und zu nicht deutlich wahrnehmbaren Veränderungen der Lärmemissionen führen und wird daher nicht empfohlen¹⁰⁵.

Eine Komplettverlagerung des Verkehrs durch die Umgestaltung des zentralen Teilabschnittes der Karl-Marx-Straße in eine Fußgängerzone ist nur bedingt möglich und hätte klein- und großräumige Verlagerungen zur Folge, die dort nicht zusätzlich abgewickelt werden könnten. Es käme überall zu Überlastungseffekten und kann daher ebenfalls nicht empfohlen werden¹⁰⁶.

3.11.3. Klimaschutz

Der Klimaschutz als Querschnittsaufgabe ist eine vordringliche Zukunftsaufgabe. Dem trägt auch die Städtebauförderung Rechnung.

Die Erneuerung der Karl-Marx-Straße ist maßgeblich von den Anforderungen an den Klimaschutz betroffen. Mit der Energieeinsparverordnung (EnEV) und seiner Berliner Durchführungsverordnung, die am 03.08.08 rechtsgültig wurde, kommen für jede Änderung von Außenbauteilen eines Gebäudes oder der energierelevanten Haustechnik hohe Standards auf die verantwortlichen Bauherren zu. Nicht nur IBB und KfW haben Programme aufgelegt, die energetische Sanierung fördern. Daneben bestehen Programme zur Förderung der Solarwärme, von natürlichen Dämmstoffen oder der Geothermie. Der hohe Beratungsbedarf vor der Sanierung eines Gebäudes ist offensichtlich und wird deshalb selbst als Energiesparberatung gefördert.

In Zukunft wird für die Eigentümer die Verpflichtung hinzukommen, einen Anteil des Wärmeenergiebedarfs aus erneuerbaren Energien zu decken.

3.11.4. Handlungsbedarf

In der Karl-Marx-Straße besteht Handlungsbedarf in einer deutlichen Reduzierung der Lärmbelastung, aber vor allem in der

¹⁰⁴ Quelle: Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Berlin: „Lärminderungsplanung für Berlin – Aktionsplan“. Stand 16. November 2007

¹⁰⁵ a. a. O.

¹⁰⁶ a. a. O.

Erhöhung der Straßenraum- und Aufenthaltsqualität. Die Bedingungen für Fuß- und Radverkehr sind zu verbessern.

Die Maßnahmeempfehlung geht davon aus, dass durch die Umgestaltung der Karl-Marx-Straße keine relevanten Verlagerungen von Verkehren in die umliegenden Gebiete verursacht werden. Dies ist nur bei einem maßvollen Umbau der Straße mit weitgehender Erhaltung der Leistungsfähigkeit gegeben. Sowohl Rückbau der Straße bei deutlicher Reduktion der Verkehrsstärke als auch der Umbau zur Fußgängerzone würden erhebliche Mehrbelastungen in anderen Bereichen verursachen und werden daher nicht weiter verfolgt.

Handlungsbedarf im Bereich des Klimaschutzes besteht bei der energetischen Erneuerung der öffentlichen sowie privaten Gebäude. Ein Maßnahmenkatalog, der zusätzlich zu der energetischen Erneuerung der Gebäude speziell auf die Geschäftsstraße zugeschnitten ist, sollte entwickelt werden. Das Image der Karl-Marx-Straße kann vom positiv besetzten Klimaschutz profitieren.

3.12. Technische Infrastruktur

Im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen hat die Feuerwehr einen Standort in der Emser Straße. Das Gebäude ist in einem guten baulichen Zustand.

Die geplanten Umbaumaßnahmen an der Karl-Marx-Straße werden ggf. auch Auswirkungen auf die technische Infrastruktur haben.

3.12.1. Handlungsbedarf

Die Leitungsverwaltungen werden im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Umbau der südlichen Karl-Marx-Straße vom Tiefbauamt darüber informiert, dass flächendeckende Umbaumaßnahmen geplant sind, die über den südlichen Bereich hinausgehen. Bei Bedarf müssen entsprechende Abstimmungen getroffen werden.

Der Umbau der Karl-Marx-Straße muss zudem mit der BVG koordiniert werden, da diese eine Sanierung der U-Bahndecken plant. Veränderungen an den oberirdischen Zugängen der Bahnhöfe entlang der Karl-Marx-Straße sind nicht geplant. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wird die Möglichkeit prüfen, den Bau eines Behindertenaufzuges für den U-Bahnhof Karl-Marx-Straße in den Straßenbau einzugliedern.¹⁰⁷

¹⁰⁷ Abstimmungsgespräch am 08.01.2008 mit Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Abt. VII - Verkehr, BVG und Bezirksamt Neukölln zu Berlin: Tiefbauamt, Stadtplanungsamt

4. Städtebauliches Entwicklungskonzept

4.1. Leitbild

4.1.1. Anforderungen an das Leitbild

Das Leitbild für die Karl-Marx-Straße soll während des weiteren Entwicklungsprozesses die Identifikation mit der Karl-Marx-Straße stärken, für die weitere Arbeit motivieren, den Handelnden Orientierung bieten und ihre Aktivitäten legitimieren. Dabei richtet sich das Leitbild sowohl nach „innen“ (an die lokale Verwaltung und Politik, Händler, Eigentümer, Bewohner und Kulturschaffende) als auch nach außen (berlinweit).

Damit das Leitbild diese Anforderungen erfüllen kann, muss es auf einer möglichst breiten Akzeptanz aufbauen. Deshalb wurde das Leitbild mit den zentralen Handlungsschwerpunkten in zwei interdisziplinär besetzten Workshops¹⁰⁸ entwickelt.

Das Leitbild soll folgende Kriterien erfüllen:

- Anknüpfung an die besonderen Stärken Neuköllns und der Karl-Marx-Straße,
- Verständlichkeit sowohl für Bewohner, Unternehmen, Eigentümer als auch für Kunden und Touristen u. a.,
- Nachvollziehbarkeit der Argumente um angemessene Strategien ableiten zu können,
- Konzentration der Handlungsschwerpunkte auf die höchstmögliche Wirksamkeit.

4.1.2. Herleitung des Leitbildes

Zur Herleitung des Leitbildes wurden aufbauend auf der Bestandsanalyse die Stärken der Karl-Marx-Straße und ihrer Zukunftschancen herausgearbeitet.

¹⁰⁸ Workshops zum Leitbild der Karl-Marx-Straße am 14.03.08 und 27.03.08.

Tab. 23: Stärken und angestrebte Entwicklungstendenzen der Karl-Marx-Straße

Die Karl-Marx-Straße ist ...		
	... heute schon	... morgen
Gesamtstädtisch	– ein Hauptzentrum auf dem Niveau einer Großstadt (mit Funktionsschwächen) – eine historische Handelsstraße – eine Achse vom Berliner Süden zur Innenstadt	– ein Ort mit hoher Zentralität im Kernbereich – Interessant durch seine zwei Facetten: vitales Geschäftszentrum und urbane Vielfalt – ein Besuchermagnet – eine Achse vom BBI zur Innenstadt – ein Standort zwischen Flugfeld Tempelhof und Kanälen – Zentrum eines Netzwerkes verschiedener Wege zu überörtlichen Ziele, Freiflächen und Kiezen
Image / Marketing	– das Zentrum, mit dem sich die Neuköllner identifizieren – besser als ihr Ruf – ein bekannter Ort soziokultureller Aktivitäten – Neukölln geht neue Wege (Festival 48 Stunden, Rütli-Campus)	– „in“ – auf seine Wohnbevölkerung und Trends ausgerichtet – ein Ort urbaner Vielfalt und guter Nutzungsmischung – Teil Neuköllns als einem authentischen „unverbogenen“ Bezirk – ein Standort mit durchgehendem Service und Beratungsqualität für alle Käufer-Gruppen – ein Beispiel für innovative Lösungen
Stadtbild, öffentlicher Raum und Verkehr	– sehr gut erreichbar – stark von Passanten frequentiert – reichhaltig an geschichtsträchtigen öffentlichen und privaten Gebäuden – ein abwechslungsreicher Stadtraum an der Hangkante des Urstromtals	– eine Straße mit Aufenthaltsqualität – ein erlebbarer Stadtraum – eine Straße für alle Verkehre – ein Ort für Radfahrer und Fußgänger – geprägt durch den Platz der Stadt Hof als zentralem Ort – gegliedert durch alte und neue Plätze – „interessant“ genutzt, vor allem in Stadtbild prägenden Gebäuden – reich an „schönen“ Fassaden – ein sauberes und sicheres Zentrum
Urbane Vielfalt	– reichhaltig an Geschichte – ein Kulturort, der weit über die Stadt hinausstrahlt – Lebensmittelpunkt einer multiethnische Bevölkerung – ein vielfältiger Nutzungsmix – ein Ort urbane Vielfalt geprägt durch ethnischen Einzelhandel – ein Treffpunkt der jungen Neuköllner – ein Wohnort – aktiv durch großes bürgerschaftliches Engagement	– ein Ort, an dem Geschichte modern interpretiert wird – in den Höfen oft ein Kleinod – ein Ort des gleichberechtigten und toleranten Miteinanders – ein spannender Ort der Soziokultur – ein Ort kleinteiliger Kulturprojekte – ein Ort mit vielfältigen Angeboten für den Stadtteil in den Nebenlagen – ein Ort mit Leuchtturmprojekten der Bildung – ein Spielort und ein Ort der Freizeit – sauber und sicher überall – ein guter Wohnort mit schönen Höfen

Zielgruppen	- ein Ort multi-ethnischer Bevölkerung - auf Neuköllner Kunden und Nutzer ausgerichtet - ein Arbeitsplatzstandort im öffentlichen Sektor (Rathaus, Amtsgericht) - ein Frequenzbringer durch viele Ärzte	- international durch ihre Kunden - für junge Familien abwechslungsreich - für Studierende "in" - für Senioren interessant - reich an Einpersonenhaushalten - für Kreative und Pioniere erschwinglich - ein Angebot für Berufstätige und Patienten in Neukölln - ein Anziehungspunkt für Kulturinteressierte - ein Erlebnis für Neugierige aus Berlin und aus der Welt
Angebotsmix	- ein Angebotsschwerpunkt im Bereich konsumiger, textiler Sortimente - ein Nahversorgungsstandort - ein Ort für Kultur, Kino, Bildung - ein Ort mit Rathaus und Amtsgericht	- vielfältig durch Nutzungsmischung und Branchenmix - ein Zentrum mit qualitativen, hochwertigen Ergänzungsangeboten - ein Zentrum mit breitem gastronomischem Angebot und viel Gastronomie im öffentlichen Raum - bürgernah durch ein „offenes“ Rathaus - als Gesundheitsstandort bekannt

4.1.3. Leitbild und Leitsätze für die Karl-Marx-Straße

Das Leitbild steht unter dem Motto: „Aktion! Karl-Marx-Straße – jung, bunt, erfolgreich“ (siehe Karte 17: „Leitbild der Karl-Marx-Straße“ auf Seite 161). Damit baut es

- auf der jungen Gebietsbevölkerung,
- auf der bunten Mischung der Herkunft, Kulturen und Nutzungen und
- auf dem erfolgreichen Wirtschafts- und Kulturstandort Karl-Marx-Straße auf.

Daraus ergeben sich die drei Kernthemen des Leitbildes „handeln, begegnen, erleben“.

Zur weiteren Erläuterung des Leitbildes wurden **übergeordnete Leitsätze** formuliert, die die inhaltlichen Schwerpunkte des Entwicklungsprozesses verdeutlichen und handlungsleitend wirken sollen:

1. Die Karl-Marx-Straße wird ein junges und buntes Berliner Zentrum sein. Sie soll wieder eine erfolgreiche Einkaufsstraße werden. Dafür müssen sowohl der großflächige, filialisierte als auch der kleinteilige, inhabergeführte Einzelhandel gestärkt und entwickelt werden.
2. Um ein erfolgreicher Anziehungspunkt für Handel, Dienstleistungen und Kultur zu sein, müssen Bürger, Verwaltung

und Politik ihre Interessen bündeln. Nur durch gemeinsames Handeln können nachhaltige Verbesserungen erzielt werden. Voraussetzung dafür ist ein funktionierendes Kommunikationsnetzwerk zwischen allen Handelnden.

3. Damit die Karl-Marx-Straße ein bekannter und beliebter Treffpunkt wird, muss die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Es gilt, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raums zu eröffnen und mehr Platz zum Verweilen sowie für Fußgänger und Radfahrer zu schaffen.
4. Der Stadtraum wird zum Erlebnisraum werden, den es sich lohnt zu entdecken. Die besondere städtebauliche Struktur der Karl-Marx-Straße bildet den Rahmen. Stadtbildprägende Gebäude sollen durch ihre Außenwirkung und Nutzung stärker heraus gestellt werden. Auch Höfe sollen im Einzelfall vielfältig genutzt und geöffnet werden um zum Entdecken einzuladen.
5. Die Karl-Marx-Straße verfügt über ein abwechslungsreiches Hinterland. Die Vernetzung mit den angrenzenden Quartieren soll gestärkt und qualifiziert werden. Insbesondere die Flächen der ehemaligen Kindl-Brauerei sowie das Stadtbad Ganghofer Straße sollen mit der Karl-Marx-Straße verbunden werden und durch ihre Angebote dazu beitragen, das Zentrum Neuköllns zu stärken.
6. Eine bunte Mischung entsteht durch die Nutzungsvielfalt von Handel, Gastronomie, Kultur, Dienstleistungen und Wohnen. Diese Vielfalt soll erhalten und gestärkt werden.
7. Die Kulturinstitutionen entlang der Karl-Marx-Straße wie die kleinen Kunst- und Kulturprojekte in den Seitenstraßen, die zunehmend die Funktion kreativer Impulsgeber übernehmen und zu einem kulturwirtschaftlichen Faktor werden, vermitteln der Straße Attraktivität und Aufenthaltsqualität bis in die späten Abendstunden hinein. Ihre Standorte und Arbeitsgrundlagen gilt es nachhaltig und zukunftssträchtig zu sichern.
8. Die Karl-Marx-Straße ist gemeinsam mit den angrenzenden Quartieren ein Wohnort. Dieser soll unter Beachtung des sozialen Gleichgewichts erhalten und stabilisiert werden.
9. Die Karl-Marx-Straße ist ein Ort, an dem viele Kulturen und Generationen zusammenleben und sich begegnen. Eine junge und bunte Karl-Marx-Straße muss kinder-, jugend- und familienfreundlich sein. Die unterschiedlichen Gruppen müssen in den Entwicklungsprozess eingebunden und besondere Angebote geschaffen werden.
10. Die eingeleitete Entwicklung soll nachhaltig wirken: Ressourcen schonende Projekte, Maßnahmen der Energieeffi-

zienz und Energieeinsparung sind dafür ebenso von Bedeutung wie eine breite Partizipation. Kooperations- und Kommunikationsformen sollen sich langfristig selber tragen.

Abb. 19: Leitbild der Karl-Marx-Straße



4.2. Räumliches Konzept

Das räumliche Konzept verdeutlicht die Übertragung und Anwendung des Leitbildes auf den Stadtraum der Karl-Marx-Straße (siehe Karte 17: „Leitbild der Karl-Marx-Straße“ auf Seite 161).

Das **Zentrum** Karl-Marx-Straße muss gestärkt werden. Der Kernbereich liegt zwischen Weichselstraße und Karl-Marx-Platz. Die neu entstehende Zentrumserweiterung auf der Fläche der ehemaligen Kindl-Brauerei muss dabei einbezogen werden. Die Zentrum prägenden Funktionen und Anziehungspunkte müssen sich auch zukünftig in diesen Bereichen konzentrieren. Die Interessen müssen hier gebündelt und Akteursnetzwerke gestützt werden.

In der Karl-Marx-Straße müssen Platz und **Erlebnisräume** geschaffen werden. Der lineare Straßenraum muss entsprechend der historischen Stadtstruktur stärker gegliedert werden. Plätze, Straßenaufweitungen und -kreuzungen müssen sichtbarer werden, um der Karl-Marx-Straße einen Rhythmus zu geben.

Die Umgestaltung des Platzes der Stadt Hof, der das zentrale Scharnier zwischen der durch große Baukörper geprägten City

Neukölln und dem Kulturdreieck mit seiner kleinteiligen Baustruktur bildet, steht im Mittelpunkt. Der ellipsenförmige Straßenraum des Kulturdreiecks muss stärker hervorgehoben werden. Neben dem öffentlichen Raum bieten auch die besonderen Gebäude an der Karl-Marx-Straße Raum zur Begegnung. Auch sie prägen und gliedern den Straßenraum. Die Neukölln Arcaden und der Karl-Marx-Platz sind Eingänge ins Zentrum.

Das Zentrum Karl-Marx-Straße muss mit den umliegenden **Quartieren** und Erholungsräumen vernetzt werden. Die Kreuzungsbereiche an der Karl-Marx-Straße bilden die Eingangsbereiche in die angrenzenden Quartiere. Von hier verbinden die Wege das Zentrum mit übergeordneten besonderen Orten und Freiräumen. Wege und Kreuzungen müssen attraktiver gestaltet werden. Bedeutend sind ebenfalls die gebietsinternen parallelen Erschließungen sowie die Einbindung der neu entstehenden Zentrumsbereiche.

4.3. Handlungsfelder

Mit dem Leitbild und den Leitsätzen werden der Rahmen und die Ziele für die zukünftige Entwicklung der Karl-Marx-Straße skizziert. Aus diesen lassen sich die drei Handlungsfelder ableiten, die die Prioritätensetzungen widerspiegeln und die Maßnahmen bündeln.

Die drei Handlungsfelder sind

- „Interessen bündeln!“ mit dem Ziel der Vernetzung der Akteure, um das Zentrum und den Wirtschafts- und Kulturstandort Karl-Marx-Straße zu stärken;
- „Platz schaffen!“ mit dem Ziel, einen attraktiven Straßenraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln;
- „Vielfalt stärken!“ mit dem Ziel, die Vielfalt der Karl-Marx-Straße hervorzuheben.

4.3.1. Interessen bündeln!

In der Karl-Marx-Straße gibt es eine große Anzahl von Akteuren, die sich in unterschiedlichen Initiativen für die Entwicklung der Straße engagieren. Als Schwäche wurden die fehlende Vernetzung und Etablierung einer gemeinsamen Organisation erkannt, die sich auf die Karl-Marx-Straße konzentriert. Um die Karl-Marx-Straße in Konkurrenz zu den zahlreichen Zentren Berlins zu einem dauerhaft erfolgreichen Wirtschafts- und Kulturstandort zu entwickeln, wird eine Standortgemeinschaft der Karl-Marx-Straße aufgebaut. Die Akteure des Einzelhandels, der Eigentümer, Kulturschaffenden und Dienstleistungsunternehmen werden vernetzt und in der neuen Organisation [Akti-

on! Karl-Marx-Straße] gebündelt. Sie wird durch ein professionelles Citymanagement unterstützt.

Gemeinsam mit dem Engagement von Politik und Verwaltung soll die [Aktion! Karl-Marx-Straße] dazu beitragen, dass die besondere städtebauliche und funktionale Vielfalt der Karl-Marx-Straße erhalten bleibt und zum Vorteil aller Akteure weiterentwickelt und bekannt gemacht wird. Das vorhandene Engagement soll zu einem dauerhaften Entwicklungsfaktor für die Karl-Marx-Straße qualifiziert werden. Die Entwicklungen an der Karl-Marx-Straße sollen durch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit kommuniziert werden.

4.3.2. Platz schaffen!

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes und seine mangelhafte Nutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer sind zentrale Hemmnisse für die positive Entwicklung der Karl-Marx-Straße. Deshalb kommt der Umgestaltung der Karl-Marx-Straße vom Verkehrs- zum Erlebnisraum eine hohe Priorität zu. Die fußgängerfreundliche Gestaltung und die Erhöhung der Nutzbarkeit und der Aufenthaltsqualität auf Gehwegen, Kreuzungsbereichen und Plätzen sind zentral. Auch die Qualifizierung der verbindenden Wegebeziehungen zwischen Zentrum und Quartieren gehören dazu. Darüber hinausgehende Gestaltungskonzepte für den öffentlichen Raum der Karl-Marx-Straße und ihrer Seitenstraßen sollen entwickelt werden. Dazu gehören Beleuchtungskonzepte mit denen die städtebaulichen Besonderheiten der Karl-Marx-Straße herausgestellt werden. Auch die Erneuerung gründerzeitlicher Fassaden erhöht die Aufenthaltsqualität.

4.3.3. Vielfalt stärken!

Die Karl-Marx-Straße ist durch eine große Vielfalt geprägt – eine Vielfalt der Herkunft, Kulturen und Generationen, der Einrichtungen und Nutzungen. Diese Vielfalt und die damit einhergehende Lebendigkeit muss gestärkt und für die weitere Entwicklung der Karl-Marx-Straße genutzt werden.

Mit Einwohnern aus über 160 Nationen verfügt Neukölln über eine vielfältige Mischung, die der Karl-Marx-Straße in einer globalisierten Welt Entwicklungsperspektiven eröffnet und die zukünftig eine intensive Auseinandersetzung mit den Fragen der Integration erfordert. Im Rahmen aller Projekte ist zu prüfen, ob die Maßnahmen dem interkulturellen Aspekt und den Bedürfnissen der Nutzer der Karl-Marx-Straße Rechnung tragen. Die bewusste Auseinandersetzung mit den Fragen der Integration wird für Berlin Pilotcharakter haben.

Mit den Maßnahmen im Rahmen der Sanierung soll das Gleichgewicht zwischen den verschiedenen Nutzungen wie Handel, Dienstleistung, Kultur, Bildung und Wohnen gestärkt werden. Sichtbar sollen die vielfältigen kulturellen Einrichtungen an der Karl-Marx-Straße werden.

Insbesondere junge Menschen sollen in die Entwicklung der Karl-Marx-Straße eingebunden werden. Angebote für Kinder und Jugendliche sollen geschaffen und erweitert werden.

Karte 17: „Leitbild der Karl-Marx-Straße“

5. Maßnahmenkonzept

Die Maßnahmen, die im Rahmen der Sanierung Neukölln Karl-Marx-Straße durchgeführt werden sollen, setzen das Leitbild und die Leitsätze um und orientieren sich am räumlichen Konzept. Sie sind den drei Handlungsfeldern (A) Interessen bündeln, (B) Platz schaffen und (C) Vielfalt stärken zugeordnet, wobei einige Projekte mehreren Handlungsfeldern entsprechen. Zur besseren Übersicht sind die Maßnahmen entsprechend folgender Themen sortiert:

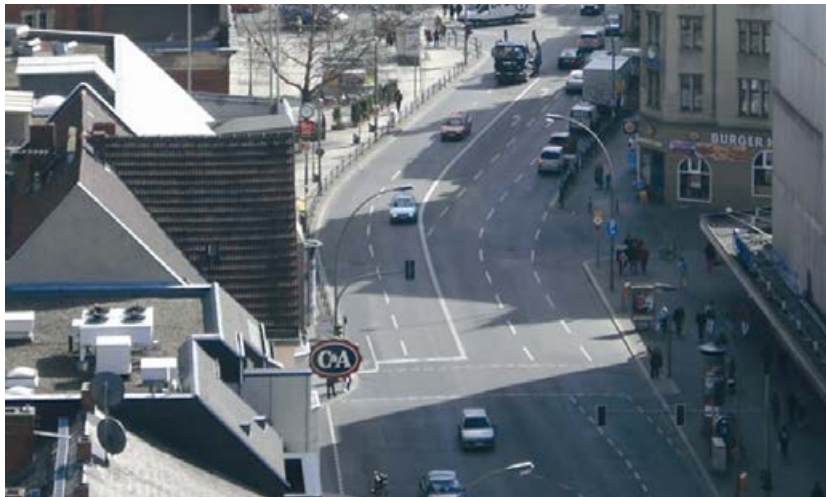
- Prozesssteuerung
- Öffentlichkeitsarbeit
- Vorbereitung der Sanierung (Gutachten, Wettbewerbe, Beteiligungsverfahren)
- Aufwertung öffentlicher Raum (Karl-Marx-Straße, Seitenstraßen, Plätze, Grünflächen/Spielplätze)
- Unterstützung der Cityfunktion (Handel & Dienstleistung, Kultur)
- Aufwertung von Gebäuden und Grundstücken (öffentliche Gebäude/Grundstücke, private Gebäude/Grundstücke)

Die geplanten Maßnahmen sind im Maßnahmenplan verortet (siehe Karte 18: „Maßnahmenplan“ auf Seite 195). Die prioritären Schlüsselmaßnahmen werden im Folgenden gesondert dargestellt.

5.1. Schlüsselprojekte

Umbau Karl-Marx-Straße mit Baustellenmarketing

Verkehrsraum zum Erlebnisraum umgestalten -
Prozessbegleitung
(Foto: JMP)



Handlungsfeld Platz schaffen

Anlass, Ziel Die Karl-Marx-Straße wird durch den motorisierten Verkehr dominiert, der Rad- und Fußgängerverkehr sowie die Aufenthaltsqualität sind stark eingeschränkt. Insbesondere im Bereich der Knotenpunkte finden sich funktionale Defizite.

Der notwendige Umbau der Karl-Marx-Straße bringt besondere Beeinträchtigungen für die an der Straße ansässigen Händler, Dienstleister und Gastronomen mit sich. Um diese in der Zeit über die Planung und den Fortschritt der Baumaßnahme zu unterstützen und die Transparenz bezüglich des Umbaus zu erhöhen, wird ein begleitendes Baustellenmarketing eingerichtet.

Maßnahmenbeschreibung Der Umbau der Straße erfolgt in den Abschnitten Weichselstraße – Platz der Stadt Hof und Platz der Stadt Hof – Karl-Marx-Platz. Die Abschnitte Umbau Karl-Marx-Platz – Jonasstraße sowie Weichselstraße – Hermannplatz (Mittelstreifen) liegen außerhalb des Sanierungsgebiets.

Die Grundzüge des Umbaus der Karl-Marx-Straße sind: Umbau einspurig überbreit in jede Richtung mit Ausnahme der Kreuzungsbereiche; Neuregulierung des Abbiegeverkehrs mit entsprechender Umprogrammierung der Lichtsignalanlage (LSA); beidseitige Angebotstreifen für den Radverkehr, Anlage von Radstellplätzen; Verbreiterung der Gehsteige wo möglich; Beleuchtung; einheitliche Möblierung; abschnittsweise Lieferzonen bzw. Parkplätzen; Klärung der Baumstandorte.

In den jeweiligen Straßenabschnitten müssen darüber hinaus Lösungen für städtebaulich markante Bereiche gefunden werden:

Abschnitt Weichselstraße – Platz der Stadt Hof: Beachtung des Fußgängerüberweges vor dem Rathausplatz; Prüfung der Verbreiterung des Überwegs und der gestalterischen Zusammenführung mit dem Platzbereich sowie des Ersatzes der notwendigen Sperrgitter durch Radbügel; Beteiligung der Nutzer ist besonders empfehlenswert.

Abschnitt Platz der Stadt Hof – Karl-Marx-Platz: Beachtung des Bereichs zwischen den Eingängen U-Bahn Karl-Marx-Straße; Verdeutlichung der Aufweitung der Straße und Gewinnung von Raum für Fußgänger; Diskussion der Stellplätze in der Straßenmitte; Weiterhin Herstellung eines Übergangs vom Karl-Marx-Platz zur Thomashöhe, Überarbeitung der Wegeführung (ggf. Verlegung des Fußgängerüberwegs und der LSA in den Bereich des Platzes, Beachtung Vorschlag Lärminderungsplanung).

Das *Baustellenmarketing* wird parallel zu den Baumaßnahmen eingerichtet. Geklärt werden muss, ob es durch die [Aktion! Karl-Marx-Straße] oder das Bezirksamt eingesetzt wird.

Abstimmungsgespräche zwischen SenStadt VII, BA Neukölln; BPU Umbau südliche Karl-Marx-Straße; Erfahrungen mit dem Baustellenmarketing Alt-Rudow

Stand der Vorbereitungen

Vorplanung	2009-2010	Durchführungszeitraum
Weichselstraße – Platz der Stadt Hof	2010-2016	
Platz der Stadt Hof – Karl-Marx-Platz	2013-2020	
Karl-Marx-Platz – Jonasstraße	2015-2022	
Weichselstraße – Hermannplatz	2015-2022	
Baustellenmarketing	2012-2020	
Vorplanung	Kostenkalkulation TBA	Kostenschätzung
Weichselstraße – Platz der Stadt Hof	1.751.000 €	
Platz der Stadt Hof – Karl-Marx-Platz	2.557.500 €	
Karl-Marx-Platz – Jonasstraße	465.000 €	
	(40% privat)	
Weichselstraße – Hermannplatz	180.000 €	
LSA Karl-Marx-Straße	1.200.000 €	
Baustellenmarketing	900.000 €	
<i>Gesamt</i>	<i>7.053.500 €</i>	

Citymanagement [Aktion! Karl-Marx-Straße]

Engagierte Akteure
Foto: JMP



Handlungsfeld Interessen bündeln / Vielfalt stärken

Anlass, Ziel Die Karl-Marx-Straße soll im Rahmen der Sanierung als facettenreiches Berliner Hauptzentrum gestärkt werden. Einer intensiven Kooperation zwischen den Akteuren des Einzelhandels, der Eigentümer, der lokalen Initiativen, der Träger der Kultureinrichtungen und der Verwaltung bzw. Bezirkspolitik mit ihren unterschiedlichen Interessenkonstellationen kommt dabei eine strategische Bedeutung zu.

Der Erfolg des Entwicklungsprozesses der Karl-Marx-Straße ist maßgeblich von der Verstetigung und Vertiefung des begonnenen Kooperations- und Aktivierungsprozesses im Rahmen der [Aktion! Karl-Marx-Straße] abhängig. Hierzu bedarf es professioneller Unterstützung der entstehenden Standortgemeinschaft durch ein Citymanagement.

Die Ziele des City-Managements sind: Aufbau und Stabilisierung der [Aktion! Karl-Marx-Straße], Förderung der Kommunikation und Kooperation der Akteure, Moderation der Abstimmungsprozesse, Bündelung der Aktivitäten aller Beteiligten, Attraktivitätssteigerung der KMS, Profilierung von Image und Identität der KMS, Einwerbung privater Finanzierungsmittel

Maßnahmenbeschreibung Als vorbereitender Schritt zur Einrichtung eines Citymanagements soll ein Workshop vorbereitet werden. Dieser soll in Kooperation mit der Lenkungsgruppe der [Aktion! Karl-Marx-Straße] entstehen.

Aufgaben des Citymanagements, die im bisherigen Prozess der Vorbereitenden Untersuchungen thematisiert wurden, sind

- Organisatorische Stabilisierung der [Aktion! Karl-Marx-Straße] und ihrer Lenkungsgruppe (Verein, Genossenschaft), Vertretung der [Aktion! Karl-Marx-Straße] nach außen
- gemeinsame Verabredungen der Händler bspw. zu Kernöffnungszeiten und Gestaltungsstandards, Beratung der Händler und Eigentümer bzgl. der Präsentation und Werbung der Läden, Lichtgestaltung (Grundlage: Lichtkonzept), Möblierung im Außenraum (Grundlage: Möblierungskonzept), Fassadengestaltung und -erneuerung,

- gemeinsame Angebote wie Fortbildungen, Kinderbetreuung innerhalb des Haupteinkaufsbereichs; Beratung der Eigentümer bei Ladenleerstand und der Suche geeigneter Mieter (in Zusammenarbeit mit dem BA Neukölln und den Gebietsbeauftragten bei den genehmigungspflichtigen Vorhaben gem. §144 BauGB)
- Einrichtung eines übergeordneten Hausmeisterservices
- Gezielte Ansprache möglicher („fehlender“) Anbieter im Bereich Handel und Gastronomie zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes (bzgl. Branchenmix, Markenbesatz, Betriebsformen); (räumliche) Steuerung neuer Einzelhandelsvorhaben (Konzentration auf Kernbereich und Stärkung starker Lagen, Entwicklung von Nutzungsalternativen in Randbereichen wie bspw. Arztpraxis, Anwalt im EG), Ausbildung thematischer Agglomerationen
- Verbesserung der Sauberkeit in der Karl-Marx-Straße durch Zusammenarbeit mit der BSR
- Qualifizierungsprogramm und -workshops für kleinteiligen Einzelhandel zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit des kleinteiligen, oftmals ethnischen, Einzelhandel zur Stabilisierung von Einzelhandelsstrukturen
- Pilotprojekt zur Zusammenlegung von Läden, um großflächigere Einzelhandelsangebote zu ermöglichen
- Pilotprojekt Gemeinschaftspraxis durch Umbau von leer stehenden Räumen zur Stärkung des Gesundheitsstandortes Karl-Marx-Straße und zur Vermeidung des Wegzugs von Ärzten

Korrespondierende Maßnahmen sind die Einrichtung eines Büros der [Aktion! Karl-Marx-Straße] (Nutzung gemeinsam mit Gebietsbeauftragten) sowie die Öffentlichkeitsarbeit des Entwicklungsprozesses.

Abstimmung, Organisationsstruktur mit Politik und Verwaltung; Initiierung der [Aktion! Karl-Marx-Straße] als Interessenvertretung der Akteure der Karl-Marx-Straße (Auftaktveranstaltung am 13.05.08); Gründung einer Lenkungsgruppe der [Aktion! Karl-Marx-Straße]; Vergabe des Aktionärsfonds 2008 und 2009; Anmietung eines Büros als Geschäftsstelle in der Karl-Marx-Straße 117

Stand der Vorbereitungen

Workshop Citymanagement 2009
Citymanagement 2010-2024
Aktionärsfonds 2009-2024

Durchführungszeitraum

Vorgesehen ist es, das Citymanagement vorerst über öffentliche Mittel zu finanzieren und sukzessive durch private Mittel zu akquirieren.

Kostenschätzung

Workshop Citymanagement	15.000 €
Citymanagement	1.125.000 € (281.250 € privat, ¼ Kosten)
Aktionärsfonds	900.000 € (450.000 € privat)
Gesamt	2.040.000 €

Gestaltung des öffentlichen Raumes

Öffentlicher Raum Karl-Marx-
Straße
Foto: FGS



Handlungsfeld Platz schaffen

Anlass, Ziel Die Karl-Marx-Straße weist vielfältige gestalterische Missstände auf. Die Seitenräume der KMS sind unattraktiv oder unzureichend gestaltet. Der Seitenraum der Karl-Marx-Straße und die Seitenstraßen sind häufig schlecht ausgeleuchtet. Die KMS ist uneinheitlich möbliert, zusammen mit den Auslagen und dem Mobiliar der Händler und Gastronomiebetriebe ergibt sich ein unattraktives Bild. Orte zum Spielen und Aufenthalt sind nur in geringem Umfang vorhanden, soweit vorhanden werden sie sehr stark angenommen. Besondere Orte an der Karl-Marx-Straße werden nur schwer gefunden. Der historisch-ästhetische Wert der Straße und ihrer Seitenstraßen wird bisher nicht herausgestellt.

Maßnahmenbeschreibung Die Karl-Marx-Straße und ihre Seitenstraßen sollen mit einem Lichtkonzept, einem Möblierungskonzept, einem Konzept für Spielorte und einem Leitsystem neu gestaltet werden. Die Maßnahmen sind aufeinander abzustimmen. Sie werden im Rahmen des Umbaus der KMS und ihrer Seitenstraßen und durch einzelne Projekte umgesetzt. Sie sind weiterhin Grundlage für die Beratung privater Eigentümer und Händler.

Lichtkonzept für die KMS und ihre Seitenstraßen: Festlegung von Beleuchtungsstandards, die im gesamten Bereich der Karl-Marx-Straße gelten; Beleuchtung der Fußgängerbereiche; Festlegung herausragender Plätze und Gebäude, die besonders beleuchtet werden; Formulierung von Standards für die Beleuchtung privater Fassaden.

Möblierungskonzept für die KMS und ihre Seitenstraßen: Entrümpelung; Festlegung von Standards für die Möblierung; Festlegung von Orten für besondere Möblierung; Beachtung der Möblierungsvorgaben des Rathausplatzes; Festlegung von Vorgaben für private Möblierungsmöglichkeiten (Werbung, Bestuhlung, Auslagen).

Spielorte für Kinder und Erwachsene an der KMS und ihren Seitenstraßen: Bestimmung von Spielorten und entsprechenden Spielgeräten; notwendige Zusammenarbeit mit TBA und Grünflächenamt; Beachtung der Sicherheit des Straßenverkehrs sowie der Wartung- und Unterhaltungsmöglichkeiten;

Leitsystem für die KMS und ihre Seitenstraßen: Aufmerksamkeit schaffen für die wichtigen Einrichtungen und Gebäude der Straße (bspw. NIC und Bibliothek); Information über die bauhistorische Entwicklung der Straße

Möblierungsstandards durch Umbau des Rathausplatzes; Leistungsbild Lichtkonzept; Referenzprojekte Neuköllner Tor und Passage; BPU südlicher KMS.

Stand der Vorbereitungen

Lichtkonzept	2009
Möblierungskonzept	2010
Konzept Spielorte	2010
Konzept Leitsystem	2011
Umsetzung Lichtkonzept	2010-2024
Umsetzung Leitsystem	2012-2020

Durchführungszeitraum

Lichtkonzept	20.000 €
Möblierungskonzept	20.000 €
Konzept Spielorte	10.000 €
Konzept Leitsystem	15.000 €
Umsetzung Lichtkonzept	2.000.000 € (200.000 € privat)
Umsetzung Leitsystem	150.000 €
<i>Gesamt</i>	<i>2.215.000 €</i>

Kostenschätzung

Kosten für Umsetzung und Möblierung sind pauschal in den Umbaukosten der Straßen enthalten.

Umbau und Erweiterung des Platzes der Stadt Hof

Platz der Stadt Hof
Foto: JMP



Handlungsfeld Platz schaffen

Anlass, Ziel Der Platz der Stadt Hof hat eine Scharnierfunktion für die Karl-Marx-Straße zwischen der City Neukölln und dem südlich gelegenen kulturellen Zentrum des Kulturdreiecks, der er durch seine mangelhafte Aufenthaltsqualität und Gestaltung nicht gerecht wird. Die südliche Platzkante ist städtebaulich unbefriedigend gestaltet. Die Übergänge in die südliche Karl-Marx-Straße sowie zur Richardstraße und zur Ganghofer Straße weisen ebenfalls Gestaltungsbedarf auf.

Der Platz soll entsprechend seiner zentralen und historischen Bedeutung sichtbar und ein lebendiger Treffpunkt werden.

Maßnahmenbeschreibung Gutachten zur Ermittlung der Grundlagen bezüglich des Verkehrs und Städtebaus als Vorbereitung des städtebaulichen Wettbewerbs

Zweistufiger städtebaulicher Wettbewerb (mit Teilnahmeverfahren) zur Umgestaltung und Neufassung des Platzes und seiner unmittelbaren Umgebung

Umbau Platz der Stadt Hof

Stand der Vorbereitungen Gutachten von Heinz Jahn Pflüger mit Umbauvorschlägen; BPU südliche KMS; Teilnahmeverfahren südliche KMS gem. StrABG; Gutachten von FGS zur Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit der Knoten zwischen Weichselstraße und Werbellinstraße (Fertigstellung Mai 2008); Abstimmungen SenStadt, BA

Durchführungszeitraum	Gutachten	2009
	Wettbewerb	2010
	Umbau	2011-2013

Kostenschätzung	Gutachten	50.000 €
	Wettbewerb	100.000 €
	Umbau Platz	470.000 €
	Kunstprojekt	200.000 €
	<i>Gesamt</i>	<i>820.000 €</i>

Aufwertung des Kulturstandortes „Passage“



Karl-Marx-Straße 131-133
Foto: BA Neukölln

Platz schaffen

Die Passage in der Karl-Marx-Straße 131-133 wurde 1909-1910 vom Kaufmann Paul Dädlich errichtet, steht unter Denkmalschutz und verbindet die KMS mit der rückwärtig gelegenen Richardstraße. Die beiden Eingangsgebäude wirken von der KMS aus wie ein Tor. Es wird von den Besuchern jedoch nur unzureichend wahrgenommen. Mit der Neuköllner Oper und dem Kino Passage bildet die Passage eines der kulturellen Zentren Neuköllns mit überbezirklicher Bedeutung.

Die Passage wird täglich von 13.000 Menschen begangen, ein Verweilen findet dabei jedoch kaum statt. Der Durchgang ist dunkel und wirkt auf den Besucher unfreundlich und unattraktiv. Gleiches gilt für die Hofsituation.

Die Aufwertung der Eingangssituation zu einer Art „Kulturfoyer“ führt zu stärkerer Aufmerksamkeit für die vorhandenen kulturellen Nutzungen und öffnet die Passage nach Außen zur KMS bzw. zur Richardstraße. Durch das Projekt wird die Aufenthaltsqualität verbessert, die Aufmerksamkeit für die vorhandenen Nutzungen erhöht und die Passage optisch geöffnet.

Umgestaltung der Passage: Aufwertung der Fassaden, des öffentlichen Durchgangs und der Höfe durch Lichtelemente, einheitliche Möblierung, einheitliches Werbeanlagenkonzept und sonstige Freiflächengestaltungen (in Abstimmung mit der Denkmalpflege). Der Eigentümer beteiligt sich mit der Instandsetzung der Fassade und hausseitigen Bauleistungen. Ein Gutachterverfahren wurde durchgeführt.

Gutachterverfahren; Kooperations- und Investitionsbereitschaft des Eigentümers liegt vor

Gutachterverfahren	2008
Umbau Passage	2009-2011

Gutachterverfahren	25.000 €
Umbau und Projektsteuerung	453.000 € (40.000 € privat)
Gesamt	478.000 €

Handlungsfeld

Anlass, Ziel

Maßnahmenbeschreibung

Stand der Vorbereitungen

Durchführungszeitraum

Kostenschätzung

Wiedernutzung Alte Post

Alte Post
Foto: JMP



Handlungsfeld Vielfalt stärken

Anlass, Ziel Im Zentrum des zentralen Geschäftsbereiches der Karl-Marx-Straße zwischen Rathaus und Platz der Stadt Hof liegt das ehemalige Postamt Neukölln. Der Schließung des Postamtes folgte jahrelanger Leerstand. Der hintere Gebäudeteil (Donaustr. 42) steht ebenfalls in Teilen leer. Das attraktive Gebäude mit großzügigen, flexibel nutzbaren Flächen bietet sich für eine neue strategische Ausrichtung der Karl-Marx-Straße an. Im hinteren Gebäudeteil werden Ateliers eingerichtet.

Maßnahmenbeschreibung Temporäre Öffnung des Gebäudes für kulturelle Nutzungen
Interdisziplinärer Workshop mit den Gebäudeeigentümern zur Entwicklung einer abgestimmten Projektentwicklung und Nutzungskonzeption
Bauliche Qualifizierung der Räume zur Realisierung von Nutzungsoptionen im öffentlichen Interesse, unrentierbar für den Eigentümer (Kreativwirtschaft, Denkmalschutz) . Grundlage für die Entwicklung ist die abgestimmte Projektentwicklung aus dem Workshop. Finanzierung durch Mittel aus einem aufzulegenden Verfügungsfonds.

Stand der Vorbereitungen Temporäre Öffnung; Nutzungsworkshop; abgestimmte Projektentwicklung

Durchführungszeitraum	Temporäre Öffnung der Post	2008/2009
	Nutzungsworkshop	2009
	Bauliche Qualifizierung	2010-2011

Kostenschätzung	Temporäre Öffnung der Post	70.000 €
	Nutzungsworkshop	26.000 € (6.000 € privat)
	Bauliche Qualifizierung	6.000.000 € (5.000.000 € privat)
	davon	
	Einrichtung Ateliers Donaustr.	150.000 €
	Gesamt	6.096.000 €

Räume entdecken – Aufwertung und Nutzung von Höfen



Foto: JMP

Vielfalt stärken

Die Höfe, die sich in den hinteren Bereichen der Karl-Marx-Straße befinden, stellen ein Potenzial für die weitere Entwicklung dar. Im nördlichen Bereich der Straße (Schwerpunkt Block 77, Neukölln Arcaden) befinden sich Höfe, die sich grundsätzlich für eine gewerbliche Entwicklung im Bereich Kreativwirtschaft und kleinteiligen Handel eignen. Der südliche Abschnitt der Karl-Marx-Straße ist durch eine gründerzeitliche Bebauung mit geschlossenen Hofräumen geprägt. Die Hofräume dienen derzeit einerseits den Bewohnern als Rückzugs- und Erholungsräume oder sind aufgrund der Anforderungen des Einzelhandels/Gewerbes bzw. wegen Gestaltungsdefiziten für Anwohner gar nicht benutzbar.

Die Hofräume bieten attraktive Flächen- und besondere Entdeckungs- und Erlebnispotentiale. Diese sollen für die Karl-Marx-Straße nutzbar gemacht werden. Geklärt werden soll, inwieweit sich ausgewählte Höfe an der Karl-Marx-Straße für eine weitergehende Nutzung eignen und inwieweit sie für die Allgemeinheit, ggf. zeitlich befristet, geöffnet werden können. Dabei soll auch berücksichtigt werden, welche Höfe Möglichkeiten für die Herstellung von Wegebeziehungen zwischen der Karl-Marx-Straße und den angrenzenden Quartieren bieten bzw. welche Höfe ausschließlich dem Wohnen dienen sollen.

Für ausgewählte Höfe sollen Vorschläge für die weitere Nutzung und Öffnung erarbeitet und die grundsätzliche Bereitschaft von Eigentümern und Nutzern geklärt werden. In Betracht kommt dabei auch eine temporäre Nutzung, z.B. nur tagsüber oder zu bestimmten Jahreszeiten bzw. die Abgrenzung öffentlich nutzbarer Hofflächen von privaten Hofflächen der Bewohner.

Die Entwicklungspotenziale der Gewerbehöfe im Bereich Kreativwirtschaft werden gesondert untersucht. Aufbauend auf einer grundlegenden Untersuchung ist die Beratung der Eigentümer und Werbemaßnahmen vorgesehen.

Handlungsfeld

Anlass, Ziel

Maßnahmenbeschreibung	– Untersuchung zur Entwicklung der Gewerbehöfe	
	– Erarbeitung einer Untersuchung zur Öffnung von Hofräumen (Gebäudebestand und -nutzung, Wegebeziehungen, Freiflächengestaltung)	
	– Grundsätzliche Klärung der Bereitschaft von Eigentümern und Mietern zur Öffnung potentiell geeigneter Höfe	
	– Beispielhafte Gestaltungsvorschläge für geeignete Hofräume	
Stand der Vorbereitungen	Projektidee	
Durchführungszeitraum	Entwicklung der Gewerbehöfe	2009-2010
	Strategien zur Öffnung von Höfen	2012
	Umbau der Höfe	2013-2024
Kostenschätzung	Entwicklung der Gewerbehöfe	80.000 €
	Strategien zur Öffnung von Höfen	20.000 €
	Umbau der Höfe	400.000 €
		(320.000 € privat)
	<i>Gesamt</i>	<i>500.000 €</i>

Familien Arcaden Karl-Marx-Straße 52



Foto: JMP

Vielfalt stärken / Platz schaffen

Neukölln ist mit vielen Projekten der Familien-, Kinder- und Jugendarbeit initiativ geworden (z.B. Rütli-Campus). Deshalb soll im Zentrum Neuköllns eine beispielhafte Einrichtung der Familienarbeit entstehen, als Begegnungsstätte und mit einem vielfältigen Angebot.

Das 646 m² große Grundstück Karl-Marx-Straße 52 weist als eines der letzten Grundstücke Entwicklungspotenziale auf und befindet sich im Vermögen des Liegenschaftsfonds. Es wurde zeitweilig als Parkplatz genutzt, derzeit liegt es brach und wird durch einen Bauzaun abgetrennt. Das Grundstück wird zunehmend vermüllt und stellt einen städtebaulichen Missstand dar.

Das Grundstück grenzt im Blockinnenbereich an den Käpt'n-Blaubär-Spielplatz mit der Kinder- und Jugendeinrichtung Blueberry Inn. Auf dem Spielplatz gibt es Vandalismus-Schäden, die öffentliche Kontrolle des Bereichs ist zu stärken. Das Grundstück ist Teil einer übergeordneten Wegeverbindung des Planwerks Südostraum, die vom Neuköllner Schifffahrtskanal in Richtung Tempelhofer Feld läuft. Diese Verbindung muss gesichert werden.

Die Kinder- und Jugendeinrichtungen im Bezirk sind überlastet. Die Kapazitäten des Kinder- und Elterntreffs Blueberry Inn, der im Rahmen der Sozialen Stadt entstanden ist, waren bereits 6 Monate nach Eröffnung zu 200 % ausgeschöpft. Im Gebiet gibt es eine prägnante Unterausstattung mit Spielplätzen sowie Kinder- und Jugendeinrichtungen.

Die Nutzung des Grundstücks als Familien Arcaden unterstützt das Ziel einer kinder-, jugend- und familiengerechten KMS.

Handlungsfeld

Anlass, Ziel

Maßnahmenbeschreibung	Das Grundstück soll durch den Sanierungsträger des Landes Berlin erworben oder vom Liegenschaftsfonds an das Bezirksamt übertragen werden, um die Durchwegung langfristig zu sichern und das Grundstück im Rahmen der Ziele der Sanierung für die Entwicklung der Karl-Marx-Straße zu nutzen. Temporär kann das Grundstück im Bereich Jugend, Freizeit, Kultur genutzt werden. Der Blueberry Inn soll dazu eingebunden werden. Langfristig ist die Entwicklung einer Kinder- und Jugendvilla geplant. Da der Betrieb einer zusätzlichen Einrichtung aus bezirklichen Mitteln ausgeschlossen werden muss, wird die Einrichtung in Zusammenarbeit mit bestehenden Jugendeinrichtungen und Stiftungen entwickelt. Vorgesehen sind Nutzungen im Bereich Familienförderung, insbesondere der Kinder-/Jugendbildung und -freizeit.		
Stand der Vorbereitungen	Gespräche mit Liegenschaftsfonds und AL Jug		
Durchführungszeitraum	Bodenordnende Maßnahme	2010	
	Temporäre Nutzung der Fläche	2010-2014	
	Bau der Villa	2014-2016	
Kostenschätzung	Bodenordnende Maßnahme	430.000 €	
	Temporäre Gestaltung der Fläche	33.000 €	
	Baukosten Gebäude	2.500.000 €	
	Baukosten Spielplatz / Grünfläche	80.000 €	
	<i>Gesamt</i>	<i>3.043.000 €</i>	

5.2. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Tab. 24: Kostenzusammenstellung nach Untergruppen

Nr.	Maßnahme	Kostenschätzung (in €)	Öffentlich (in €)	Privat (in €)
1	Prozesssteuerung	4.625.000	4.625.000	0
2	Öffentlichkeitsarbeit	2.025.000	2.025.000	0
3	Vorbereitung Sanierung	1.481.000	1.475.000	6.000
3a	Gutachten und Workshops	500.000	500.000	0
3b	Wettbewerbe	475.000	475.000	0
3c	Beteiligungsverfahren	506.000	500.000	6.000
4	Aufwertung öffentlicher Raum	15.743.900	15.157.900	586.000
4a	Karl-Marx-Straße	8.303.500	7.717.500	586.000
4b	Seitenstraßen	6.281.400	6.281.400	0
4c	Plätze	764.000	764.000	0
4d	Grünflächen / Spielplätze	395.000	395.000	0
5	Unterstützung der Cityfunktion	12.171.000	3.354.250	8.816.750
5a	Standort allgemein	2.255.000	1.466.250	788.750
5b	Handel & Dienstleistung	516.000	438.000	78.000
5c	Kultur	9.400.000	1.450.000	7.950.000
6	Aufwertung von Gebäuden und Grundstücken	69.413.300	14.442.300	54.971.000
6a	öffentliche Gebäude / Grundstücke	6.484.300	6.484.300	0
6b	private Gebäude / Grundstücke	62.929.000	7.958.000	54.971.000
	Gesamt	105.459.200	41.079.450	64.379.750

Nr.	Maßnahme	Ziel / Beschreibung	Priorität	Handlungsfeld	Zeitraum	Kosten- schätzung	öffentlich	privat	Erläuterung Kosten / Finanzierung
1	Prozesssteuerung								
1.1	Gemeinsame Prozesssteuerung Sanierung / Aktive Stadtzentren	Für die Steuerung des Entwicklungsprozesses der Neuköllner Karl-Marx-Straße soll ein gemeinsamer Gebietsbeauftragter für Sanierung und Aktive Stadtzentren beauftragt werden.	1	A	2010-2027	4.000.000	4.000.000		0 2010-2024: 250000 / Jahr (2 Projektmitarbeiter, 1 techn. Mitarbeiter), 2025-2027: 1 Stelle PG Aktive Stadtzentren 2009 (316.800 €, 2009-2011)
1.2	Vor-Ort-Büro Gebietsbeauftragter / Aktion!KMS	Der Gebietsbeauftragter benötigt ein Büro (Miet- und Ausstattungskosten); es soll gemeinsam mit der Aktion!KMS genutzt werden. Für das Jahr 2009 wurden Räume in der KMS 117 angemietet.	1	A	2010-2024	625.000	625.000		0 25.000 / Jahr
2	Öffentlichkeitsarbeit								
2.1	Öffentlichkeitsarbeit	Der Entwicklungsprozess der Karl-Marx-Straße muss von einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit begleitet werden. Damit soll über die Aktivitäten informiert werden, gleichermaßen soll für die Unterstützung der Maßnahmen durch die Aktive der Karl-Marx-Straße geworben werden. Vorgesehene Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit sind Zeitung, Internetpräsentation, Presse, Aktionen, Ausstellungen.	1	A	2009-2024	1.125.000	1.125.000		0 75.000 / Jahr (bisheriger erkennbarer Ansatz 55.000, Rahmenvertrag, Internet, Zeitung) PG Aktive Stadtzentren 2009 (165.000€, 2009-2011)
2.2	Öffentlichkeitsarbeit Baustellenmarketing	s. Projektblatt Baustellenmarketing	1	A, B, C	2012-2020	900.000	900.000		0 2012-2020 (Umbau zentraler Bereich): 100.000 / Jahr Vergleich Alt-Rudow: 200.000€ / 2Jahre

Nr.	Maßnahme	Ziel / Beschreibung	Priorität	Handlungsfeld	Zeitraum	Kosten- schätzung	öffentlich	privat	Erläuterung Kosten / Finanzierung
3	Vorbereitung Sanierung								
3a	Gutachten und Workshops								
3a.1	Workshop zur Vorbereitung des Citymanagements	Für die Karl-Marx-Straße soll ein Citymanagement eingerichtet werden. In einem Workshop sollen die Aufgaben definiert werden, die Basis für die Ausschreibung sein sollen (s. Projektblatt Citymanagement).	1	A, C	2009	15.000	15.000		0 PG Aktive Stadtzentren 2009 (15.000€, 2009)
3a.2	Grundlagenuntersuchung zum Platz der Stadt Hof (Verkehr und Städtebau)	Als zentrales Projekt soll der Platz der Stadt Hof umgebaut werden. Dazu müssen die Grundlagen bezüglich des Verkehrs und des Städtebaus als Vorgaben für das Wettbewerbsverfahren untersucht werden (Datenblatt liegt vor).	1	B	2009	50.000	50.000		0 PG Aktive Stadtzentren 2009 (50.000€, 2009)
3a.3	Grundlagenuntersuchung zum Platz der Stadt Hof (Raumwahrnehmung und -nutzung)	raumbezogenes Analysekonzept der Raumwahrnehmung, -nutzung und seines Veränderungspotentials	1	B	2009 / 2010	25.000	25.000		0 in Anlehnung an 3a.2
3a.4	Gestaltung des öffentlichen Raums: Lichtkonzept	Für die Karl-Marx-Straße soll ein Lichtkonzept erarbeitet werden (Beleuchtungsstandards, Beleuchtung herausragender Plätze und Gebäude)(s. Projektblatt Gestaltung der Karl-Marx-Straße und ihrer Seitenstraßen).	1	B	2009	20.000	20.000		0 PG Aktive Stadtzentren 2009 (20.000€, 2009)
3a.5	Gestaltung des öffentlichen Raums: Gutachten zu Spielorten	An der Karl-Marx-Straße und ihren Seitenstraßen sollen Spielorte für Kinder und Erwachsene geschaffen werden (s. Projektblatt Gestaltung der Karl-Marx-Straße und ihrer Seitenstraßen).	1	B	2010	10.000	10.000		0
3a.6	Gestaltung der Karl-Marx-Straße und ihrer Seitenstraßen: Möblierungskonzept	Für die Karl-Marx-Straße und ihre Seitenstraßen soll ein einheitliches Möblierungskonzept für den öffentlichen Raum entstehen (s. Projektblatt Gestaltung der Karl-Marx-Straße und ihrer Seitenstraßen).	1	B	2010	20.000	20.000		0
3a.7	Gestaltung des öffentlichen Raums: Gutachten für ein Leitsystem	Auf die wichtigen Einrichtungen und Gebäude der Straße soll durch ein Leitsystem aufmerksam gemacht werden (s. Projektblatt Gestaltung der Karl-Marx-Straße und ihrer Seitenstraßen).	1	B	2011	15.000	15.000		0 Kostenschätzung eckedesign.

Nr.	Maßnahme	Ziel / Beschreibung	Priorität	Handlungsfeld	Zeitraum	Kosten- schätzung	öffentlich	privat	Erläuterung Kosten / Finanzierung
3a.8	Untersuchung Parkleitsystem	Durch Vertreter des Einzelhandels wird der Ausbau der vorhandenen Ausschilderung der Parkhäuser gefordert. Die Verbindung mit Werbeschildern und die Anzeige der freien Parkplätze wird angestrebt. In einer Untersuchung soll der Bedarf sowie der mögliche Ausbau untersucht werden.	1	B	2011	5.000	5.000	0	
3a.9	Untersuchung Parkraumkonzept	Durch den Umbau der Karl-Marx-Straße fallen, ggf. insbesondere im Bereich des Büdnerdreiecks, Parkplätze weg. Vor der Entscheidung über den Umbau muss untersucht werden, wie gewährleistet werden kann, dass Anwohner und Besucher die benötigten Parkplätze finden. Geprüft werden muss auch eine Parkraumbewirtschaftung.	1	B	2012	25.000	25.000	0	
3a.10	Strategien zu Klimaschutz / Energiekonzept für die Geschäftsstraße	Klimaschutz ist eine Querschnittsaufgabe für die Sanierung. Ein Gutachten soll Strategien für die bauliche Sanierung aber auch für den Handel formulieren.	2	C	2011	20.000	20.000	0	

Nr.	Maßnahme	Ziel / Beschreibung	Priorität	Handlungsfeld	Zeitraum	Kosten- schätzung	öffentlich	privat	Erläuterung Kosten / Finanzierung
3a.11	Strategien zur Öffnung von Höfen	Die Höfe insbesondere im Büdnerdreieck haben besonders attraktive Flächen- und Erlebnispotenziale, die zugänglich gemacht werden sollen. Ggf. können Wegebeziehungen zwischen der Karl-Marx-Straße und den Quartieren entstehen. Eine temporäre Öffnung bspw. im Rahmen von 48 h Neukölln kann auf die Potenziale aufmerksam machen. Beachtet werden müssen die Belange der Anwohner. In einem vorbereitenden Gutachten sollen Strategien zur Öffnung der Höfe aufgezeigt werden. Dabei sollen Gebäudebestand, -nutzung, Wegebeziehungen, Freiflächengestaltung untersucht, die Bereitschaft von Eigentümern und Mietern zur Öffnung potenziell geeigneter Höfe geklärt und beispielhafte Gestaltungsvorschläge für geeignete Hofräume gegeben werden. Möglich wäre die Ausschreibung eines Schinkelwettbewerbs.	2	B	2012	20.000	20.000		0 Projekt WettbewerbAZ
3a.12	Gutachten zur Umgestaltung Donaustraße / Ecke Ganghoferstr.	Die Kreuzungs- und Platzsituation vor dem vor dem Stadtbad Neukölln / Heimatmuseum und dem Mädchentreff soll aufgewertet werden. Umgestaltung des Kreuzungs- und Platzbereichs in Bezugnahme auf das Stadtbad Neukölln, Stärkung der Eingangssituation, Aufwertung des Platzes vor dem Mädchenzentrum. Ein vorbereitendes Gutachten für die Maßnahme ist notwendig. Zusammenhang: Umgestaltung Platz der Stadt Hof, Ganghofer Str., Donastr., zukünftige Nutzung Heimatmuseum	2	B	2013	15.000	15.000		0
3a.13	weitere Gutachten	weitere Gutachten für besondere Vertiefungen	2	B	2012-2024	260.000	260.000		0 jährlich 20.000

Nr.	Maßnahme	Ziel / Beschreibung	Priorität	Handlungsfeld	Zeitraum	Kosten- schätzung	öffentlich	privat	Erläuterung Kosten / Finanzierung
3b	Wettbewerbe								
3b.1	Gutachterverfahren Passage	Die Passage an der KMS als Neuköllner Kulturzentrum wird umgestaltet. Als Vorbereitung wurde ein Gutachterverfahren durchgeführt.	1	B, C	2008	25.000	25.000	0	O-Mittel
3b.2	Wettbewerb Platz der Stadt Hof	Dem zentralen Platz der Stadt Hof kommt bei der Umgestaltung der KMS eine besondere Bedeutung zu. Der Platz soll entsprechend seiner zentralen und historischen Bedeutung sichtbar und ein lebendiger Treffpunkt werden. Beachtet werden müssen insbesondere die südliche Platzkante sowie der Übergang zur Richardstraße und zur Ganghoferstraße. Auf der Grundlage der Grundlagenuntersuchung zum Umbau Platz der Stadt Hof wird ein Wettbewerb ausgeschrieben (Datenblatt liegt vor).	1	B	2010	100.000	100.000	0	PG Aktive Stadtzentren 2009 (100.000€, 2010)
3b.4	weitere Wettbewerbe	weitere Wettbewerbe für besondere Vertiefungen	2	B	2011-2024	350.000	350.000	0	jährlich 25.000
3c	Beteiligungsverfahren								
3c.1	Revitalisierung der Alten Post / Donastr. 42 - Workshop Nutzungskonzept	Zur Beseitigung des Leerstands und Profilierung des Standortes KMS stellt der Workshop die Weichen für eine mit dem Eigentümer abgestimmte Projektentwicklung und Nutzungskonzeption.	1	B, C	2009	26.000	20.000	6.000	PG Aktive Stadtzentren 2009 (15.000€, 2009), O-Mittel Bezirk
3c.2	Beteiligung zum Umbau der Karl-Marx-Straße und der Seitenstraßen	Für den Umbau der Karl-Marx-Straße und der Seitenstraßen sollen Beteiligungsverfahren durchgeführt werden, um die Vorgaben der Nutzer zu berücksichtigen und die Akzeptanz zu erhöhen. Mitbestimmungsmöglichkeiten bestehen bspw. bei der Möblierung und Beleuchtung der Straßen aber auch beim Umbau der Straßen und Plätze. Gender-Aspekte sollen besonders berücksichtigt werden.	1	B	2010-2016	100.000	100.000	0	alle 2 Jahre 25.000

Nr.	Maßnahme	Ziel / Beschreibung	Priorität	Handlungsfeld	Zeitraum	Kosten- schätzung	öffentlich	privat	Erläuterung Kosten / Finanzierung
3c.3	Kinder- und Jugendbeteiligung	Vor dem Hintergrund der jungen Gebietsbevölkerung soll ein Schwerpunkt auf die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen an dem Entwicklungsprozess der Karl-Marx-Straße gelegt werden.	1	C	2010-2024	280.000	280.000		0 jährlich 20.000 €
3c.4	weitere Beteiligungsverfahren	Weitere Beteiligungsverfahren für besondere Vertiefungen	2	B	2010-2024	100.000	100.000		0 20.000 (5 weitere Verfahren)

Nr.	Maßnahme	Ziel / Beschreibung	Priorität	Handlungsfeld	Zeitraum	Kosten- schätzung	öffentlich	privat	Erläuterung Kosten / Finanzierung
4	Aufwertung öffentlicher Raum								
4a	Karl-Marx-Straße								
4a.1	Umbau KMS zwischen Weichselstr und Jonasstr - Vorplanung	Vorplanung (LPh 2) für den abschnittswisen Umbau der Karl-Marx-Straße (Abschnitt Karl-Marx-Platz bis Jonasstr. ist nicht Teil des Sanierungsgebiets), Beauftragung durch TBA (s. Projektblatt Umbau der Karl-Marx-Straße)	1	B, C	2009-2010				0 Kostenschätzung Juli 09 vom TBA, Pauschalwert 80-100€/m² inkl. Möblierung, LSA, Beleuchtung
4a.2	Umbau KMS zwischen Platz der Stadt Hof und Weichselstraße	Umbau des zentralen nördlichen Abschnitts gemäß Vorplanung (s. Projektblatt Umbau der Karl-Marx-Straße) besonderer Schwerpunkt: Fußgängerüberweg Rathausplatz	1	B, C	2010-2016	1.751.000	1.751.000		0 17.000 m² * 80€/m² + 3% Kunst/Spielprojekte + 25% Baunebenkosten/Projektsteuerung (insg. 103 Euro/ m²) (geringerer Kostenansatz wg. wenig Aufwand) I-Planung Bezirk 738024 "Umbau der Karl-Marx-Straße von Jonasstraße bis Hermannplatz" (3 Mio € ab 2013)
4a.3	Umbau KMS zwischen Platz der Stadt Hof und Karl-Marx-Platz	Umbau des zentralen südlichen Abschnitts gemäß Vorplanung (s. Projektblatt Umbau der Karl-Marx-Straße) besonderer Schwerpunkt: U-Bahneingänge U-Bahnhof. KMS; Kreuzungsbereich Karl-Marx-Straße / Thomasstraße	2	B, C	2013-2020	2.557.500	2.557.500		0 16.500 m² * 120€/m² + 3% Kunst/Spielprojekte + 25% Baunebenkosten/Projektsteuerung (insg. 155 Euro/ m²) I-Planung Bezirk 738024 "Umbau der Karl-Marx-Straße von Jonasstraße bis Hermannplatz" (3 Mio € ab 2013)
4a.4	Umbau KMS zwischen Karl-Marx-Platz und Jonasstr (außerhalb Sanierungsgebiet, Gebiet AZ)	Umbau den südlichen Abschnitts gemäß Vorplanung, Querschnitt wie südl. KMS von Jonasstr. bis Saalestr. (s. Projektblatt Umbau der Karl-Marx-Straße)	3	B, C	2015-2022	465.000	279.000	186.000	3.000 m² * 120€/m² + 3% Kunst/Spielprojekte + 25% Baunebenkosten/Projektsteuerung (insg. 155 Euro/ m²) / 40% private Eigentümer über StrBG I-Planung Bezirk 738024 "Umbau der Karl-Marx-Straße von Jonasstraße bis Hermannplatz" (3 Mio € ab 2013)

Nr.	Maßnahme	Ziel / Beschreibung	Priorität	Handlungsfeld	Zeitraum	Kosten- schätzung	öffentlich	privat	Erläuterung Kosten / Finanzierung
4a.5	Mittelstreifen nördliche KMS (teilweise außerhalb Sanierungsgebiet, Gebiet AZ)	Aufwertung oder Beseitigung des Mittelstreifens in der nördlichen Karl-Marx- Straße zwischen Hermannplatz und Fuldastraße. Übergänge müssen geschaffen werden (s. Projektblatt Umbau der Karl-Marx-Straße). Zusammenhang U-Bahndeckensanierung	3	B, C	2015-2022	180.000	180.000	0	750 * 3m * 80 €/m² I-Planung Bezirk 738024 "Umbau der Karl-Marx-Straße von Jonasstraße bis Hermannplatz" (3 Mio € ab 2013)
4a.6	LSA Karl-Marx- Straße	Aufgrund des Umbaus der Karl-Marx-Straße müssen die LSA in Teilen umprogrammiert bzw. umgesetzt werden.	1	B, C	2010-2024	1.200.000	1.200.000	0	Schätzung VLB 08/2006
4a.7	Gestaltung des öffentlichen Raums:Umsetzung Lichtkonzept	Umsetzung des Lichtkonzepts	1	B, C	2010-2024	2.000.000	1.600.000	400.000	4 Orte à 250.000€ durchschnt., 20% private Aufwendungen
4a.8	Gestaltung des öffentlichen Raums:Umsetzung Leitsystem	Umsetzung des Leitsystems	2	B, C	2012-2020	150.000	150.000	0	Kostenschätzung eckedesign: Planung und Umsetzung

Nr.	Maßnahme	Ziel / Beschreibung	Priorität	Handlungsfeld	Zeitraum	Kosten- schätzung	öffentlich	privat	Erläuterung Kosten / Finanzierung
4b	Seitenstraßen								
4b.1	Richardstraße (Ganghofer Str. - Bertelsdorfer Str.)	Umbau der Fahrbahn und Seitenräume, Asphaltierung, BPU Ende Sommer 09 Zusammenhang: Gutachten Platz der Stadt Hof	2	B, C	2010-2013	276.000	276.000		0 3000 m² * 80€/m² + 15% Planungskosten
4b.2	Richardstraße (Bertelsdorfer Str. - Richardplatz) Querung Höhe Passage	Umbau der Fahrbahn und Seitenräume, Großsteinpflaster im Bereich des Böhmischen Dorfes, Asphaltierung außerhalb Besonders bearbeitet werden soll die Querungsmöglichkeit auf der Höhe der Passage, die durch ihre Gestaltung auf den Eingang zur Passage aufmerksam machen soll.	2	B, C	2010-2014	1.295.000	1.295.000		0 1.270.000 € Kostenberechnung BPU (Ing.büro VEPRO), zzgl. 25.000 € für qualitativ hochwertige Querungsmöglichkeit Höhe Passage I-Planung Bezirk Kap. 4212/Titel 738 22 "Umbau des Karl-Marx- Platzes und der Straßen im Böhmischen Dorf" (1,5 Mio. ab 2010- 2014) PG Aktive Stadtzentren 2009 (25.000€, 2010)
4b.3	Erkstraße	Sanierung Fahrbahn und Seitenräume	2	B, C	2010-2011	257.600	257.600		0 2.800m² * 80€/m² + 15% Planungskosten Konjunkturprogramm II (150.000€)
4b.4	Ganghoferstraße	Umbau Fahrbahn und Seitenräume in Abstimmung mit Umbau Platz der Stadt Hof	2	B, C	2010-2013	386.400	386.400		4200 m² * 80 €/m² + 15% Planungskosten
4b.5	Donaustraße / Kreuzungsbereich Stadtbad Neukölln / Mädchenzentrum Donaustr. 88a	Umgestaltung des Kreuzungs- und Platzbereichs in Bezugnahme auf das Stadtbad Neukölln, Stärkung der Eingangssituation, Aufwertung des Platzes vor dem Mädchenzentrum	2	B, C	2014-2020	276.000	276.000		2400 m² * 100€/m² + 15% Planungskosten
4b.6	Donaustraße (Weichselstraße bis Ganghofer Straße) Eingangssituation Rathaus	Sanierung Fahrbahn und Seitenräume. Donaustraße ist eine wichtige Wegeverbindung, auch für Radfahrer (QM- Gebiet Donaustraße", VU-Gebiet "Elbestraße"). Insbesondere muss die hintere Eingangssituation zum Rathaus bei der Planung beachtet und gestaltet werden.	2	B, C	2014-2020	1.633.000	1.633.000		0 14.200m² * 100€/m² + 15% Planungskosten

Nr.	Maßnahme	Ziel / Beschreibung	Priorität	Handlungsfeld	Zeitraum	Kosten- schätzung	öffentlich	privat	Erläuterung Kosten / Finanzierung
4b.7	Neckarstraße (Karl-Marx-Straße bis Isarstraße)	Umbau Fahrbahn und Seitenräume Umbau in Abhängigkeit mit Kindl	2	B, C	2014-2020	552.000	552.000		0 4800 m² * 100€/m² + 15% Planungskosten
4b.8	Kindl-Wege	Nord-Süd-Verbindung über das Kindl-Gelände als Verbindung der Morus- und Isarstr., öffentliche Durchwegung auf privatem Grundstück, Treppenanlage mit angrenzenden Ruheflächen und Plätzen, Bau ist abhängig vom Umgang mit der Vollguthalle	2	B, C	2010-2024				Kostenschätzung ist erst nach Entschluss über den Umgang mit der Vollguthalle möglich
4b.9	Boddinstraße (Karl-Marx-Straße bis Mainzer Straße)	Umbau Fahrbahn und Seitenräume. In der Boddinstraße bieten sich durch die vorhandenen kulturellen und gastronomischen Einrichtungen besondere Möglichkeiten für die Nutzung des öffentlichen Raumes	3	B, C	2021-2024	989.000	989.000		0 8600m² * 100€/m² + 15% Planungskosten
4b.10	Isarstraße	grundhafte Erneuerung der Fahrbahn und Seitenräume	3	B, C	2021-2024	368.000	368.000		0 3200m² * 100€/m² + 15% Planungskosten
4b.11	Kreuzungsbereich Thomasstraße / Mittelweg	Der Kreuzungsbereich soll westlich der Karl-Marx-Straße als Pendant zum Karl-Marx-Platz aufgewertet werden (Verbesserung der Wegeverbindung Thomasstraße - Karl-Marx-Platz)	3	B, C	2021-2024	248.400	248.400		2.700 m² * 80 €/m² + 15% Planungskosten
4c	Plätze								
4c.1	Umbau Platz der Stadt Hof	Umbau des Platzes und der angrenzenden Straßen	1	B, C	2011-2013	670.000	670.000		0 2.600 m² * 180 €/m² + 200.000 € Kulturprojekt PG Aktive Stadtzentren 2009 (670.000€, 2011-2012)
4c.2	Karl-Marx-Platz: Erneuerung	Der Karl-Marx-Platz soll eine höhere Aufenthaltsqualität bekommen. Zentral ist die Erhöhung der Wahrnehmbarkeit des Platzes von der Karl-Marx-Straße aus sowie die Betonung und Ermöglichung der querenden Wegebeziehungen. Beachtung der Ergebnisse der Bewohnerbeteiligung im Rahmen des Gutachtens Spath+Nagel Gestaltungskonzept Rixdorf Zusammenhang: Umbau Karl-Marx-Straße	2	B, C	2013-2020	69.000	69.000		0 1500m² * 40€/m² + 15% Planungskosten

Nr.	Maßnahme	Ziel / Beschreibung	Priorität	Handlungsfeld	Zeitraum	Kosten- schätzung	öffentlich	privat	Erläuterung Kosten / Finanzierung
4c.3	Platz vor dem Amtsgericht	Erneuerung des Gebäuderücksprungs vor dem Amtsgericht und Nutzung durch Fahrradstellplätze in Rücksprache mit dem Denkmalschutz.	2	B, C	2010	25.000	25.000		0 gemäß Kofi AZ
4d	Grünflächen / Spielplätze								
4d.1	Käptn-Blaubär-Spielplatz (Reuter Str. 9)	Erneuerung der Spielgeräte, Beleuchtung des Zugangs zum Spielplatz von der Karl-Marx-Straße bis zum Blueberry Inn (Lage im QM Flughafenstr) Zusammenhang: KMS 52	2	B, C	2013-2014	95.000	95.000		0 1900 m², 50 €/m², inkl. Baunebenkosten (1/2 Kostenrichtwerttabelle)
4d.2	Spielplatz Herrnhuter Weg	Erneuerung der Spielgeräte, Grundlage: Begehung im Rahmen der VU	3	B, C	2015-2016	20.000	20.000		0 400 m², 50 €/m², inkl. Baunebenkosten (1/2 Kostenrichtwerttabelle)
4d.3	Spielplatz Mittelweg	Behebung des mittleren Erneuerungsbedarfs	3	B, C	2015-2016	140.000	140.000		0 400 m², 50 €/m², inkl. Baunebenkosten (1/2 Kostenrichtwerttabelle)
4d.4	Boddinplatz	Umgestaltung und Aufwertung des Boddinplatzes als eine der wenigen Grün- und Freiflächen im Flughafenkiez. Enge Abstimmung mit Anwohnern und Nutzern (QM Flughafenstraße)	3	B, C	2018-2020	140.000	140.000		0 1400m² * 100€ (Kostenrichtwerttabelle)

Nr.	Maßnahme	Ziel / Beschreibung	Priorität	Handlungsfeld	Zeitraum	Kosten- schätzung	öffentlich	privat	Erläuterung Kosten / Finanzierung
5	Unterstützung der Cityfunktion								
5a	Standort allgemein								
5a.1	Aktion!KMS Citymanagement	Citymanagement: Entwicklung der Standortgemeinschaft und Stärkung der Zentrumsfunktionen, Aktivierung und Interessenvertretung der Akteure aus Handel, Dienstleistung, Kultur (s. Projektblatt)	1	A, C	2010-2024	1.125.000	843.750	281.250	2010-2024: 75.000€, 3/4 öffentliche Finanzierung, 1/4 private Fin. PG Aktive Stadtzentren 2009 (140.000€, 2010-2011)
5a.2	Fonds für kleinteilige Maßnahmen	Aktionärsfonds der Aktion!KMS für kleinteilige Projekte, die das Leitbild der Karl-Marx-Straße verdeutlichen; Bündelung der Projekte mit 48 h Neukölln	1	A, C	2009-2024	900.000	450.000	450.000	Kofi AZ: 30000 / Jahr öffentl. Finanzierung, gleiche Höhe privat PG Aktive Stadtzentren 2009 (20.000€, 2009)
5a.3	Einbindung der Eigentümer: Integriertes Strategiekonzept	Ziele: „Beratungs- und Vermittlungsarbeit für leer stehende Räume“ sowie „Eigentümeraktivierung, Beratung und Netzwerkbildung“	1	A, C	2011-2015	230.000	172.500	57.500	Konzept 30.000€, Umsetzung 40.000 €/Jahr, 1/4 private Fin.
5b	Handel & Dienstleistung								
5b.1	Entwicklung der Gewerbehöfe	Untersuchung aller Gewerbehöfe in Nord-Neukölln für Entwicklung im Bereich Kreativwirtschaft (Bestand, Besatz, Eigentümer, Entwicklungspotenziale, Mitwirkungsbereitschaft), Beratung / Workshops, Werbung	1	C	2009-2010	80.000	80.000	0	400.000 € Gesamtuntersuchung, 20 % im Bereich KMS WDM /Personalmittel Bezirk
5b.2	Einkaufs- und Gastronomieführer	Aktualisierung und Neuauflage der Faltblätter „Unternehmen Neukölln“, in Zusammenarbeit mit den QMs, Datenbank zur Gastronomie wurde durch BBS erstellt. 2-jährliche Aktualisierung	1	C	2010-2024	56.000	28.000	28.000	alle 2 Jahre, öffentlich -privat 50%
5b.3	Gastronomiekonzept	Untersuchung der Tagesgastronomie im zentralen Bereich der Karl-Marx-Straße, Untersuchung der Steuerungsmöglichkeiten, Grundlage für Gründungs- und Investorenberatung	2	C	2011	30.000	30.000	0	
5b.4	Umsetzung des Parkleitsystems	Umsetzung des Parkleitsystems entsprechend Konzept	2	B	2012	100.000	50.000	50.000	

Nr.	Maßnahme	Ziel / Beschreibung	Priorität	Handlungsfeld	Zeitraum	Kosten- schätzung	öffentlich	privat	Erläuterung Kosten / Finanzierung
5b.5	Unterstützungsfonds für inhabergeführte Fachgeschäfte - Bedarfsermittlung	Die inhabergeführten Fachgeschäfte haben einen großen Identifikations- und Imagewert für den Stadtteil; aufgrund der schlechten Wirtschaftslage ist es vielen Unternehmern jedoch nicht möglich in eine attraktive Produktpräsentation und die Erschließung neuer Absatzmärkte und Kundengruppen zu investieren. Möglich ist die Einrichtung eines revolvierenden Fonds als Modellprojekt mit angeschlossener Qualifizierung. Vorab muss der Bedarf nachgewiesen werden, mögliche Grundlage ist das Gutachten von GMA. Mögliche Weiterentwicklung durch Projekt mit HU (Interviews mit Händlern).	2	C	2012	10.000	10.000		0 Investitionsbank, SenStadt, SenWTF
5b.6	Unterstützungsfonds für inhabergeführte Fachgeschäfte	Einrichtung des Unterstützungsfonds	2	C	2013-2024	240.000	240.000		20.000 € / Jahr
5c	Kultur								
5c.1	Karl-Marx-Straße wird Festivalstraße	Künstler und Kultureinrichtungen sollen mit anderen Akteuren, insbesondere des Einzelhandels, vernetzt und die Potenziale der Kunst und Kultur in der KMS sichtbar werden. Ein erster Baustein ist die Organisation des Zuckerfests.	1	C	2010-2024	900.000	150.000	750.000	60.000 jährlich, 10.000 öffentlich, 50.000 privat
5c.2	48 Stunden Neukölln	Unterstützung des etablierten Kunst- und Kulturfests durch eine Grundfinanzierung; weitere Unterstützung durch Aktionärsfonds der Aktion! KMS	1	C	2010-2024	7.500.000	300.000	7.200.000	Gesamtvolumen 500.000€/Jahr; Förderung 20.000€/Jahr
5c.3	Puppen-theatermuseum	Der dauerhafte Bestand der außergewöhnlichen Sammlung des Puppenmuseums muss gesichert werden. Schwierigkeit, da jetziger Eigentümer keine langfristige Lösung sucht. Zusammenarbeit Kulturamt, Kulturnetzwerk	2	C	2010-2024	1.000.000	1.000.000		Schätzung Wert der Sammlung: 2 Mio. DM; lebenslange Rente für Betreiber?

Nr.	Maßnahme	Ziel / Beschreibung	Priorität	Handlungsfeld	Zeitraum	Kosten- schätzung	öffentlich	privat	Erläuterung Kosten / Finanzierung
6	Aufwertung von Gebäuden und Grundstücken								
6a	öffentliche Gebäude / Grundstücke								
6a.1	Schule Hermann-Boddin-Grundschule - Offener Ganztagsbetrieb (Boddinstr. 55)	Auf dem Schulgelände der Hermann-Boddin-Schule wird an die Sporthalle ein Anbau für den gebundenen Ganztagsbetrieb errichtet. Es entstehen 8 Klassenräume 60 m², 1 Mensa 120 m², 1 Lehrerzimmer 45 m², 1 Küche 35m² und 1 Lehrmittelraum 25m² (gesamt BGF 1.198 m²); Lage im QM Flughafenstr.	1	C	2009-2010	2.637.000	2.637.000		0 Angaben BA Neukölln Facility Management Konjunkturprogramm II
6a.2	Familienarcaden in der Karl-Marx-Straße 52	s. Projektblatt Kinder- und Jugendvilla	1	C	2010-2018	3.042.300	3.042.300		0 bodenordnende Maßnahme: 430.000€ (666€/m², Auskunft Liegenschaftsfonds); Temporäre Gestaltung: Entsiegelung und Gestaltung, 646 m² x 50 €, Baukosten Gebäude: 250m² * 5Etagen * 2000€ (BKI Baukosten 2009), Baukosten Spielplatz/Grünfläche: 400m² * 200€ (Kostenrichtwert Freianlagen Schule)
6a.3	Entwicklung des Rathauses	Umgestaltung des nördlichen Eingangsbereichs, Aufwertung der Hofsituation an der Erkstraße, Herausstellen des NIC	2	C	2010-2024				Kosten können erst mit Konkretisierung der Maßnahme entwickelt werden.
6a.4	Kita Uthmannstr. 17, Eigenbetrieb (Erneuerung)	Behebung des mittleren Erneuerungsbedarfs, Maßnahmen und Kosten von Träger zu benennen	3	C	2014-2015	805.000	805.000		900 m² * 3 = 2700 m² Gebäude, 250 €/m² inkl. Baunebenkosten 2600 m² Fläche * 50 € (1/2 Kostenrichtwerttabelle)

Nr.	Maßnahme	Ziel / Beschreibung	Priorität	Handlungsfeld	Zeitraum	Kosten- schätzung	öffentlich	privat	Erläuterung Kosten / Finanzierung
6b	private Gebäude / Grundstücke								
6b.1	Revitalisierung der Alten Post - temporäre Öffnung 2008/09	Temporäre Öffnung der Post für kulturelle Aktivitäten als erster Schritt für eine längerfristige Nutzung	1	C	2009	70.000	70.000	0	O-Mittel Bezirk (30.000 €, 2008 / 40.000 €, 2009)
6b.2	Revitalisierung der Alten Post / Donaustr. 42 - Workshop Nutzungskonzept	In einem interdisziplinär besetzten Workshop wurde gemeinsam mit dem Eigentümer ein Nutzungskonzept entwickelt werden (Nutzungen für Kultur und Kreativwirtschaft, hochwertiger Einzelhandel). Das ehemalige Fernmeldeamt (Donaustr. 42) soll für kreative Gruppen und Ateliers aktiviert werden.	1	C	2009	26.000	20.000	6.000	PG Aktive Stadtzentren 15.000 €, 2009), 20.000 € Eigentanteil Bezirk, 6.000 € private Mittel des Eigentümers
6b.3	Revitalisierung der Alten Post / Donaustr. 42 - bauliche Qualifizierung	Bauliche Qualifizierung der Räume zur Realisierung von Nutzungsoptionen im öffentlichen Interesse, unrentiertlich für Eigentümer. Finanzierung durch Mittel aus einem aufzulegenden Verfügungsfonds. Workshop für Nutzungskonzept durchgeführt.	1	C	2010-2011	6.000.000	1.000.000	5.000.000	6000m² brutto * 1000 €/m² PG Aktive Stadtzentren 2009 (150.000€, 2010-2011)
6b.4	Umbau Passage	Die Passage an der KMS als Neuköllner Kulturzentrum wird umgestaltet. Die Fassaden, der öffentliche Durchgang und die Höfe werden durch Lichtelemente, einheitliche Möblierung, einheitliches Werbeanlagenkonzept sowie sonstige Freiflächengestaltungen in Abstimmung mit der Denkmalpflege aufgewertet. Der Eigentümer beteiligt sich mit der Instandsetzung der Fassade und hausseitigen Bauleistungen.	1	B, C	2009-2011	453.000	413.000	40.000	15.000 Projektsteuerung, 398.000 Umbau, 40.000 privat PG Aktive Stadtzentren 2009 (398.000€, 2009-2011)

Nr.	Maßnahme	Ziel / Beschreibung	Priorität	Handlungsfeld	Zeitraum	Kosten- schätzung	öffentlich	privat	Erläuterung Kosten / Finanzierung
6b.5	Sozialplanung /Mieterberatung für sanierungsbetroffene Häuser	Entlang der KMS gibt es Häuser mit erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsrückständen, einige Objekte werden wegen Insolvenz der Eigentümer zwangsverwaltet; bei Eigentümerwechsel sorgen die Ankündigung von Mieterhöhungen dafür, dass eher die stabilisierenden Bevölkerungsschichten den Stadtteil verlassen. Sozialplanverfahren zum Erhalt einer sozial gemischten Bevölkerungsstruktur und Schutz vor Verdrängung (Härtefall, Umzugshilfen, Mieterberatung)	2	C	2010-2024	750.000	750.000		Kostenkalkulation QM Flughafenstr (50.000 / Jahr)
6b.6	Räume entdecken – Nutzung und Öffnung von Höfen	Umbau entsprechend Konzept, kleinteilige Maßnahmen in Zusammenarbeit mit Eigentümern und Nutzern	2	B	2013-2024	400.000	80.000	320.000	Gutachten 20.000 = 5% der Gesamtkosten; 20% öffentliche Finanzierung
6b.7	Aufwertung ehem. Sinn & Leffers	Das Gebäude des ehem. Sinn&Leffers hat durch seine zentrale Lage am Platz der Stadt Hof eine wichtige Bedeutung für die Karl-Marx-Straße. Es ist derzeit mindergenutzt. Die Gebäudestruktur ist nicht mehr zeitgemäß. Eine hochwertige Nutzung wird angestrebt.	3	C	2010-2024				Maßnahmen und Kosten erst nach Konkretisierung der Entwicklung möglich
6b.8	Kita Erlanger Str. 6, Freier Träger (Erneuerung)	Behebung des mittleren Erneuerungsbedarfs, Maßnahmen und Kosten von Träger zu benennen	3	C	2010-2024				Maßnahmen und Kosten von Träger zu benennen
6b.9	Kita Karl-Marx-Str. 146, Freier Träger (Erneuerung)	Behebung des mittleren Erneuerungsbedarfs, Maßnahmen und Kosten von Träger zu benennen	3	C	2010-2024				Maßnahmen und Kosten von Träger zu benennen
6b.10	Kita Berthelsdorfer Str. 11, Freier Träger (Erneuerung)	Behebung des mittleren Erneuerungsbedarfs, Maßnahmen und Kosten von Träger zu benennen	3	C	2010-2024				Maßnahmen und Kosten von Träger zu benennen
6b.11	Kindl-Brauerei als Teil des Zentrums: hochwertige Bildungseinrichtung	Das ehemalige Kindl-Gelände soll als Teil des Zentrums KMS entwickelt werden. Vorgesehen ist die Entwicklung einer hochwertigen Bildungseinrichtung.	2	C	2010-2024	?			Kosten können erst mit Konkretisierung der Maßnahme entwickelt werden.
6b.12	Kindl-Brauerei als Teil des Zentrums: kulturellen Nutzung	Das ehemalige Kindl-Gelände soll als Teil des Zentrums KMS entwickelt werden. Vorgesehen ist die Entwicklung einer kulturellen Nutzung im Sudhaus.	2	C	2010-2024				Kosten können erst mit Konkretisierung der Maßnahme entwickelt werden.

[illegible]

Karte 18: „Maßnahmenplan“

6. Umsetzungsstrategien

6.1. Anwendung des Besonderen Städtebau-rechts

Mit städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sollen entsprechend § 136 BauGB städtebauliche Missstände behoben werden, in dem das Sanierungsgebiet wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Gemäß § 142 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.

Ergänzend verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und eine zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme. Dazu gehören folgende Bedingungen:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen sowie
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen
- Die Durchführbarkeit der Sanierung ist Voraussetzung für die Entscheidung der Anwendung des Sanierungsverfahrens.

6.1.1. Nachweis der städtebaulichen Missstände

Zur Begründung der Notwendigkeit der Sanierung müssen die in dem Gebiet vorhandenen städtebaulichen Missstände in einer zusammenfassenden Betrachtung nachgewiesen werden.

Städtebauliche Missstände gemäß Baugesetzbuch

Städtebauliche Missstände liegen in einem Gebiet gemäß §136 Abs. 2 Nr. 1, 2 BauGB vor, wenn

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht (Substanzmängel) oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen (Funktionsmängel).

Für das Gebiet Neukölln – Karl-Marx-Straße wurden städtebauliche Missstände im Sinne des §136 Abs. 2 Nr. 2 (Funktionsmängel) untersucht. Das Baugesetzbuch gibt mit §136 Abs. 3

BauGB Kriterien vor, die bei der Beurteilung der städtebaulichen Missstände in einem Gebiet insbesondere zu berücksichtigen sind. Dazu zählen bezüglich der Funktionsfähigkeit des Gebiets

- der fließende und ruhende Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Gebiets im Verflechtungsbereich.

Vorhandene und angestrebte Funktionen der Karl-Marx-Straße

Mängel in der Funktionsfähigkeit eines Gebiets lassen sich aus der zu erhaltenden vorhandenen oder aus der angestrebten zukünftigen Funktion begründen.

Für die Beurteilung der Funktionsmängel der Karl-Marx-Straße müssen ihre Zentrumsfunktion als Berliner Hauptzentrum, ihre Verkehrsfunktion in Zusammenhang mit der Gestaltung des öffentlichen Raums sowie die Wohnfunktion der Straße und der angrenzenden Blöcke berücksichtigt werden.

Zentrumsfunktion der Karl-Marx-Straße

Die zentrale Funktion des Gebiets Neukölln – Karl-Marx-Straße bestimmt sich aus seiner Einordnung als Hauptzentrum in der Berliner Zentrenhierarchie. Diese Funktion soll erhalten und gestärkt werden. Die im Gebiet befindlichen Brachflächen (insbesondere Areal der ehem. Kindl Brauerei) sollen entsprechend entwickelt werden.

Die Anforderungen eines Hauptzentrums im Sinne des StEP Zentren beziehen sich auf Einrichtungen des Einzelhandels, Verwaltungs-, Bildungs- und Kultureinrichtungen, Dienstleistungs-, Freizeit- und Gastronomieangebote sowie auf den Aspekt der Erreichbarkeit.

Die Neuköllner Karl-Marx-Straße weist gemeinsam mit ihrem Hinterland eine Vielfalt der genannten Zentrumsfunktionen auf. Die Funktionsschwäche der Karl-Marx-Straße besteht insbesondere im Bereich Einzelhandel und Dienstleistung.

Die Karl-Marx-Straße hat ihre überörtliche Bedeutung in diesem Bereich im Zuge eines Umstrukturierungsprozesses mit einer einhergehenden Abwertung der Handelsfunktion verloren. Ein wichtiger Faktor bei dieser Entwicklung war die Veränderung der Nachfrage, was in der polyzentrischen Struktur Berlins auch

zu einer Ausdifferenzierung der Stadtteilzentren und zu einer Konzentration des niedrigpreisigen Segments bspw. in der Karl-Marx-Straße führte. Dieser Prozess wurde in Neukölln durch den Abbau der Industrie-Arbeitsplätze und die Schaffung neuer Handelsflächen im engeren und weiteren Einzugsbereich verstärkt. Er ist auch in Wechselwirkung mit den Entwicklungen der sozio-ökonomischen Strukturen der Bevölkerung in den angrenzenden Quartieren zu sehen.

Schwächen bestehen insbesondere in der Qualität aber auch im Branchenmix des Angebotes. Der in den Nebenlagen vorhandene kleinteilige Einzelhandel muss in Teilen als instabil eingestuft werden. Der Leerstand von Stadtbild prägenden Immobilien im zentralen Bereich der Karl-Marx-Straße konnte inzwischen zum Großteil durch neue Nutzungen oder Zwischenutzungen beseitigt werden. In den Seitenstraßen finden sich noch Ladenleerstände.

In räumlicher Hinsicht ist die lineare Ausdehnung des Zentrums Karl-Marx-Straße von 2,3 km problematisch für die Entwicklung einer Einkaufsstraße. In der Karl-Marx-Straße hat sich zwischen Weichselstraße und Karl-Marx-Platz ein zentraler Bereich herausgebildet, der insbesondere zwischen Weichselstraße und Werbellinstraße einen starken Besatz an filialisierten, großflächigen Einzelhandel aufweist. Eine Konzentration auf den zentralen Bereich birgt die Gefahr, die angrenzenden Standortbereiche zu vernachlässigen.

Eine analoge Situation wie im Einzelhandel findet sich im Gastronomiebereich. Den Einzelhandel ergänzende, höherwertige Gastronomieangebote fehlen. Eine negative Entwicklung zeigt sich auch im Dienstleistungsbereich. So fand in den letzten Jahren eine verstärkte Abwanderung von Ärzten in einkommensstärkere Gebiete statt.

Der Kulturbereich stellt an der Karl-Marx-Straße ein Gegengewicht dar. Insbesondere die etablierten Einrichtungen im Kulturdreieck aber auch die dynamische Kulturszene in den Seitenstraßen der Karl-Marx-Straße besitzen eine überbezirkliche Ausstrahlungskraft. Allerdings besteht ein Handlungsbedarf aufgrund des Fortzugs bzw. des ungesicherten Fortbestandes etablierter Einrichtungen. Die kleinteiligen Einrichtungen agieren zudem häufig am Existenzminimum.

An der Karl-Marx-Straße konzentrieren sich zahlreiche Akteure und Einrichtungen, die sich für die Entwicklung der Straße engagieren. Netzwerke bestehen im Bereich des Einzelhandels, der sozio-kulturellen Einrichtungen und der Kunstszene. Schwierigkeiten bestehen in der Vernetzung und Einbindung des kleinteiligen sowie insbesondere des migrantischen Einzelhandels, der in der Karl-Marx-Straße den überwiegenden Teil

der Händler ausmacht. Weiterhin fehlt eine stärkere Vernetzung der unterschiedlichen Akteursgruppen.

Verkehrsfunktion und öffentlicher Raum der Karl-Marx-Straße

Die Karl-Marx-Straße ist derzeit laut StEP Verkehr als übergeordnete und künftig als örtliche Straßenverbindung einzuordnen. Die Rückstufung von der Bundesstrasse auf eine örtliche Verkehrsverbindung ist bereits erfolgt. Die Verkehrsfunktion der Karl-Marx-Straße soll auch zukünftig erhalten, aber in Einklang mit den übrigen Funktionen gebracht werden. Konflikte ergeben sich insbesondere im Bereich der Aufenthaltsqualität und der sonstigen Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes.

Der Straßenraum wird derzeit durch den motorisierten Verkehr dominiert, nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer wie Radfahrer und Fußgänger sind benachteiligt. Trotz abnehmender Verkehrsströme weist die Karl-Marx-Straße eine starke Verkehrs-, Lärm- und Luftschadstoffbelastung auf. Sie ist gekennzeichnet durch unübersichtliche Kreuzungsbereiche und hohe Unfallzahlen.

Neben den die Verkehrsfunktion betreffenden Mängeln der Karl-Marx-Straße bestehen gestalterische und funktionale Mängel aufgrund des Ausbaus der Karl-Marx-Straße als Durchgangsstraße. Zwar verfügt sie durch die Abfolge von Plätzen und Kreuzungsbereichen, durch herausragende denkmalgeschützte Gebäude und versteckte Höfe über einen hohen Identitätswert. Dieser ist aber aufgrund von Gestaltungs- und Erneuerungsdefiziten in Ortsbild prägender Gebäudesubstanz sowie aufgrund der eingeschränkten Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums nur bedingt wahrnehmbar. Die fehlende Aufenthaltsqualität der Wege und Plätze ist zusätzlich relevant, da das Gebiet eine sehr dichte Bebauungsstruktur aufweist und nur unzureichend mit Grün- und Freiflächen versorgt ist. Die abseits liegenden Grünflächen werden nicht durch attraktive Wegeverbindungen mit der Karl-Marx-Straße verbunden. Die Aspekte der mangelnden Gestaltung, Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes wirken sich negativ auf die Zentrumsfunktionen der Karl-Marx-Straße aus.

Wohnfunktion der Karl-Marx-Straße

Eine Besonderheit der Karl-Marx-Straße ist, dass die Straße selbst zusätzlich zu ihren zentralörtlichen Einrichtungen auch ein Wohnstandort ist. Gerade dieser Bereich ist vor dem Hintergrund der im gesamtstädtischen Vergleich als problematisch mit negativer Entwicklungstendenz einzuschätzenden Bevölke-

rungsstruktur zu betrachten. Der soziale Status ist sehr niedrig, die Kaufkraft gering. Die Gebietsbevölkerung ist durch einen hohen Anteil an junger Bevölkerung geprägt und weist einen überdurchschnittlich hohen Ausländeranteil auf. Zu beachten sind die Wechselwirkungen zwischen der Wohnfunktion und der Zentrumsfunktion. Die Bewohner der Karl-Marx-Straße sind zudem auch ihre Nutzer und Kunden.

Schwächen bezüglich der Wohnfunktion entstehen durch Mängel in der Gebäudesubstanz. Zudem zeigt sich im Gebiet ein im Berliner Vergleich hoher Wohnungsleerstand. Auf der anderen Seite ist seit kurzem eine verstärkte Nachfrage nach Wohnraum in Nord-Neukölln zu verzeichnen, die steigende Mieten nach sich zieht.

Insbesondere vor dem Hintergrund der problematischen Sozialstruktur gewinnen die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur eine besondere Bedeutung. Zahlreiche Einrichtungen, die den Funktionen eines Hauptzentrums entsprechen, befinden sich in den Seitenstraßen der Karl-Marx-Straße, zum Teil außerhalb des Sanierungsgebiets. Die Einrichtungen der Sozialen Infrastruktur weisen einen Modernisierungs- und Erweiterungsbedarf auf. Eine starke Unterversorgung ist bei den Spielplatzflächen festzustellen. Angesichts der hohen Jugendarbeitslosigkeit bedingt durch Bildungsdefizite besteht weiterhin ein besonderer Bedarf an Jugendeinrichtungen und Jugendsozialarbeit, der nicht gedeckt ist.

Beurteilung der städtebaulichen Missstände

Für das Gebiet Neukölln Karl-Marx-Straße können vorhandene städtebauliche Missstände im Sinne von Funktionsmängeln in Kombination mit Substanzmängeln nachgewiesen werden. Um den Status des Hauptzentrums zu halten, besteht die Notwendigkeit der Stabilisierung und weiteren Entwicklung des Standortes.

Mängel in der Zentrumsfunktion bestehen insbesondere im Bereich Einzelhandel und Dienstleistung durch eine qualitative Abwertung des Angebots sowie durch die Instabilität der Einrichtungen. Die Mängel werden durch die fehlende Aufenthaltsqualität und Nutzbarkeit des öffentlichen Raums verstärkt. Die Anforderungen der Verkehrs- und der Zentrumsfunktionen müssen hier in Einklang gebracht werden. Bezüglich der Wohnfunktion sind Mängel in der Gebäudesubstanz sowohl der sozialen Infrastruktur als auch der Wohngebäude festzustellen. Während des Entwicklungsprozesses muss ein Gleichgewicht zwischen der problematischen Sozialstruktur und den gewünschten Aufwertungstendenzen gefunden werden.

6.1.2. Ziele und Zwecke der Sanierung

Die Vorbereitenden Untersuchungen umfassen gem. §140 Nr. 3 BauGB die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung. Die Formulierung der Ziele und Zwecke der Sanierung beginnt vor der Festsetzung des Sanierungsgebiets. Die Aufgabe dauert fort bis zum Ende der Sanierung, so dass die Sanierungsziele dem jeweiligen Stand des Verfahrens angepasst werden. In der Anfangsphase ergeben sich die Ziele und Zwecke der Sanierung zunächst aus den festgestellten städtebaulichen Missständen, sie werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Für das Gebiet Neukölln Karl-Marx-Straße werden die Ziele und Zwecke der Sanierung im Städtebaulichen Entwicklungskonzept mit dem Leitbild, den Leitsätzen, den Handlungsfeldern sowie dem Maßnahmenkonzept konkretisiert.

6.1.3. Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Zentrales übergeordnetes Entwicklungsziel ist die Stärkung der Zentrumsfunktionen der Karl-Marx-Straße. Sie soll zukünftig wieder ein junges und buntes Hauptzentrum Berlins und eine erfolgreiche Einkaufsstraße mit vielfältigen kulturellen Angeboten werden.

Die Länge der Karl-Marx-Straße und des Untersuchungsgebiets erfordert eine Konzentration der Entwicklung auf den zentralen Bereich der Karl-Marx-Straße. Dieser befindet sich zwischen **Weichselstraße und Karl-Marx-Platz**. In diesem Bereich konzentrieren sich entlang der Karl-Marx-Straße und in den unmittelbar angrenzenden Blöcken die zentralen zentrumsrelevanten Funktionen.

Die Wegeverbindung **Sasarsteig – Weichselstraße** (Karl-Marx-Straße 52) hat eine überörtliche Bedeutung für die Vernetzung der Karl-Marx-Straße mit den angrenzenden Grünräumen. Das Grundstück Karl-Marx-Straße 52 ist das einzige unbebaute Grundstück entlang der Karl-Marx-Straße mit Entwicklungspotenzialen, die im Sinne der Ziele der Sanierung genutzt werden sollten. Insofern ist der Block der Neukölln Arcaden bis zu der Wegeverbindung Sasarsteig – Weichselstraße (Karl-Marx-Straße 52) Teil des Sanierungsgebiets.

Der **Karl-Marx-Platz** ist einer der an die Karl-Marx-Straße angrenzenden Platzbereiche und ist Teil einer die Karl-Marx-Straße kreuzenden, zu qualifizierenden Wegebeziehung. Er ist deshalb Teil des Sanierungsgebiets. Die Grundstücke Karl-Marx-Str. 186/188, Thomasstr. 1/21 und Rübelandstr. 1/7 werden mit in das Sanierungsgebiet einbezogen, da sie Bestandteil des Platzensembles Karl-Marx-Platz und eine Raumkante der wichtigen Wegeverbindung über die Thomashöhe Richtung

Tempelhofer Feld sind. Die Gebäude weisen zum Teil einen Erneuerungsbedarf auf die Höfe bieten Potenziale. Damit werden auch Rechtsunsicherheiten bei Straßenbaumaßnahmen unter StrABG-Gesichtspunkten vermieden. Der **Spielplatz Mittelweg** hat eine wichtige Versorgungsfunktion für das Gebiet und eine wichtige Verbindungsfunktion für das Wegenetz. Der westliche Teil des **Richardplatzes** bildet eine Einheit mit dem östlichen Teil des Richardplatzes. Beide haben eine wichtige Funktion als Quartiersplatz. Sie spielen allerdings keine Rolle bei der Stärkung des Hauptzentrums und sind deshalb nicht Teil des Sanierungsgebiets.

Herausnahme des Hermannplatzes und des nördlichen Bereichs der Karl-Marx-Straße:

Der Hermannplatz und der nördlich der Weichselstraße gelegene Teil der Karl-Marx-Straße liegen in einem städtebaulichen und funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Bereich der Karl-Marx-Straße. Für die Stärkung des zentralen Bereichs spielen sie allerdings nur eine untergeordnete Rolle. Als Einzelhandelsstandort bildet der Hermannplatz ein eigenes Zentrum mit Ausdehnungen nach Kreuzberg (Hasenheide, Kottbusser Damm).

Ein zentrales Projekt im Sanierungszeitraum ist der Umbau der Karl-Marx-Straße mit dem Ziel der Stärkung der Aufenthaltsqualität. Im nördlichen Bereich der Karl-Marx-Straße sind aufgrund der vorhandenen breiten Bürgersteige keine umfassenden Maßnahmen vorgesehen. Insofern sind der Hermannplatz und der nördliche Bereich der Karl-Marx-Straße nicht Teil des Sanierungsgebiets. Sie werden als Erweiterung der „Aktive Stadtzentren“-Gebietskulisse vorgeschlagen.

Herausnahme der Grundstücke Rollbergstr. 5/39 und Werbellinstr. 10/42

Die Grundstücke waren bereits Teil des Sanierungsgebiets Neukölln – Rollbergstraße. Es ist kein Erneuerungsbedarf festzustellen bzw. er wird als nachrangig eingeschätzt. Deshalb wird der Bereich nicht Teil des Sanierungsgebiets.

Berücksichtigung des Kindl-Areals und Herausnahme einer Teilfläche:

Das Gelände ist mit seinen Entwicklungszielen Handel, Kultur, Wohnen und Bildung ein Schlüsselgrundstück für die Entwicklung des Ortsteils Neukölln. Es ist räumlich und funktional unmittelbar mit dem Zentrum Karl-Marx-Straße verbunden. Eine gemeinsame Entwicklung von Karl-Marx-Straße und Kindl-Areal soll angestrebt werden.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „8-22a“ kann die städtebauliche Entwicklung im Hinblick auf die Sanierungsziele ohne Einbeziehung in das Sanierungsgebiet als gesichert betrachtet werden. Hingegen soll die Restfläche des ehemaligen Kindl-Geländes, Bebauungsplan „8-22b“ in das künftige Sanierungsgebiet aufgenommen werden.

Die angestrebten Nutzungen auf dem Kindl-Areal benötigen ein anspruchsvolles Umfeld. Weiterhin soll die Vernetzung des Kindl-Areals mit den angrenzenden Gebieten verbessert werden. Deshalb sollen die Rollbergstraße sowie die Boddinstraße und der Boddinplatz in ganzer Breite im Sanierungsgebiet liegen. Die Integration des Standorts Boddin-Grundschule wird ebenfalls empfohlen.

Herausnahme des Bereichs zwischen Hermannstraße, Boddinstraße, Mainzer Straße, Falkstraße und Werbelinstraße (Kindl Boulevard):

Der Kindl Boulevard ist Teil des Stadtteilzentrums Hermannstraße und wird nicht in die Entwicklungen des ehemaligen Kindl-Areals einbezogen. Die an den Kindl-Boulevard angrenzenden Bildungseinrichtungen (Volkshochschule und Musikschule) sind mehr als 500 m von der Karl-Marx-Straße entfernt. Sie haben aufgrund dieser Entfernung wenig Effekte auf die Zentrumsentwicklung. Das Gebiet sollte aus der Gebietskulisse herausgenommen werden.

Herausnahme des südlichen Teils der Karl-Marx-Straße mit angrenzenden Blöcken südlich des Karl-Marx-Platzes:

Dieser Bereich liegt in den QM-Gebieten Richardplatz Süd und Körnerpark sowie zum Teil in der Gebietskulisse Stadtumbau West. Er liegt außerhalb des zentralen Bereichs der Karl-Marx-Straße, Effekte auf das Zentrum sind aufgrund der Entfernung gering. Der Umbau der Karl-Marx-Straße wird zwischen S-Bahnhof Neukölln und Kirchhofstraße im Rahmen des Stadtumbau Wests realisiert. Der Bereich zwischen Jonasstraße und Karl-Marx-Platz wird als Erweiterung der „Aktive Stadtzentren“-Gebietskulisse vorgeschlagen.

Prüfung der östlich an das VU-Gebiet angrenzenden Bereiche von Rixdorf:

Teile von Rixdorf (Richardplatz / Richardstraße) liegen im VU-Gebiet. Aufgrund von Defiziten im öffentlichen Raum, Verkehrskonflikten und Infrastrukturdefiziten wurde angeregt, Rixdorf ganz in das Sanierungsgebiet aufzunehmen. Die Effekte auf das Hauptziel der Behebung der Funktionsschwäche des Zentrums sind jedoch eher gering einzuschätzen. In dem Ge-

biet ist erst vor kurzer Zeit nach 15 Jahren die Sanierung beendet worden. Außerdem ist der gesamte Bereich Teil des QM-Gebiets Richardplatz Süd. Eine Berücksichtigung wird nicht empfohlen.

Prüfung des Standortbereichs um den U- / S-Bahnhof Neukölln einschließlich der Fläche des Güterbahnhofs Neukölln:

Dieser Standortbereich ist hinsichtlich seiner Zentrenrelevanz (Konkurrenz zum Zentrum Karl-Marx-Straße) und hinsichtlich der Frage zu prüfen, ob durch eine Integration des Bereichs Güterbahnhof die Sanierungsziele positiv unterstützt werden können.

Im Zentrenkonzept des Bezirks muss die bezirkliche Zentrenhierarchie definiert werden. Hier ist die Bedeutung des Standorts zu erörtern. Im gesamtstädtischen und landesplanerischen Zentrengefüge sind für diesen Bereich keine zusätzlichen großflächigen Vorhaben (auch nicht durch Erweiterung) mit nennenswerter Zentrenrelevanz vorgesehen. Die Instrumente der Bauleitplanung genügen, um die Entwicklung abschließend zu klären. Aufgrund der Entfernung zum Kernbereich werden die Effekte auf das Zentrum, die von einer Entwicklung dieses Areals ausgehen, gering eingeschätzt.

Berücksichtigung von öffentlichem Straßenland entlang der Grenze des Sanierungsgebiets:

Das entlang der Grenzen des Sanierungsgebiets gelegene öffentliche Straßenland soll in voller Breite im Sanierungsgebiet liegen. Damit soll das Ziel der Wegevernetzung von Quartieren, besonderen Orten und Freiräumen verfolgt werden.

Die angrenzenden Grundstücke werden nicht in das Sanierungsgebiet einbezogen. Die Erneuerung der Straßen soll aus StBauF-Mitteln finanziert werden.

Ausschluss der angrenzenden Quartiere:

Zu erörtern ist, inwieweit die übergeordneten Entwicklungsziele der Stärkung der Nutzungsvielfalt, des Zusammenlebens und der Kinder- und Familienfreundlichkeit Sanierungsmaßnahmen in den an die Karl-Marx-Straße angrenzenden Quartieren erfordern.

Die an die Karl-Marx-Straße angrenzenden Quartiere liegen mit Ausnahme des Bereichs zwischen Karl-Marx-Straße, Richardstraße, Richardplatz und Karl-Marxplatz sowie des Bereichs zwischen Karl-Marx-Straße, Werbellinstraße, Bornsdorferstraße und Mittelweg innerhalb von QM-Gebieten. Damit stehen Ge-

bietskulissen zur Verfügung, um erforderliche Maßnahmen mit Quartiersbezug zu fördern. Diese Maßnahmen sind wichtige Ergänzungsmaßnahmen für die Karl-Marx-Straße. Sie können i. d. R. jedoch auch ohne die Gebietszugehörigkeit zum Sanierungsgebiet durchgeführt werden.

Überschneidung mit anderen Fördergebieten:

Mit der empfohlenen Abgrenzung entstehen folgende Überschneidungsbereiche mit anderen Fördergebieten:

- **Aktive Stadtzentren: Gesamtes Sanierungsgebiet**
Im Rahmen von Aktive Stadtzentren und Sanierung werden die gleichen Ziele verfolgt, so dass durch die Überschneidung der Fördergebiete Synergien genutzt werden können.
- **QM Flughafenstraße:** Bereich zwischen Karl-Marx-Straße 152 / Reuterstr. 10, Erlanger Straße, Isarstraße, Boddinstraße, Mainzer Straße und Neckarstraße;
- **QM Rollbergviertel:** einzelne Grundstücke östlich der Bornsdorfer Straße;
- **QM Richardplatz-Süd:** Karl-Marx-Platz;
- **QM Ganghoferstraße:** Bereich zwischen Karl-Marx-Straße, Platz der Stadt hof, Richardstraße, Bertelsdorfer Straße, Donaustraße und Erkstraße;
- **QM Donaustraße-Nord:** Bereich zwischen Karl-Marx-Straße, Erkstraße, Donaustraße und Weichselstraße.

Es ist beabsichtigt, das Gebiet Aktive Stadtzentren um die Straßenabschnitte der Karl-Marx-Straße zwischen Karl-Marx-Platz und Jonasstraße sowie zwischen Weichselstraße und Hermannplatz und um den Hermannplatz zu erweitern. Damit sollen eine durchgehende, einheitliche Gestaltung der gesamten Karl-Marx-Straße und Maßnahmen am Hermannplatz innerhalb der Förderkulisse des Programms Aktive Stadtzentren ermöglicht werden.

Die Überschneidungen mit QM-Gebieten betreffen Bereiche, in denen wichtige Effekte für das Zentrum Karl-Marx-Straße erzielt werden können. Synergien mit den QM-Gebieten sind zu nutzen. Durch die Überschneidung öffnet sich eine zusätzliche Chance die QM-Gebiete für die Zentrumsentwicklung zu interessieren und einzubinden.

Überlagerungen mit den Erhaltungsgebieten bzw. den sich im Aufstellungsverfahren befindlichen Erhaltungsgebieten sind sinnvoll, da sich die Instrumente ergänzen. Mit den Erhaltungsgebietsverordnungen werden wichtige Sanierungsziele unterstützt und umgekehrt.

6.1.4. Sanierungsverfahren

Sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. § 152 – 156a BauGB

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung. Dabei kann nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen entweder

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB **umfassendes Verfahren** oder
- das so genannte „**vereinfachte Verfahren**“ unter Ausschluss dieser Vorschriften

angewandt werden.

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet zu wählen ist, liegt **nicht** im freien Ermessen des Landes Berlin. Sie muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des Entwicklungs- und Maßnahmenkonzepts getroffen werden. Maßstab für die Entscheidung des Landes Berlin ist die **Erforderlichkeit** der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB.

Ist die Anwendung dieser Vorschriften nicht erforderlich, ist das Land Berlin gem. § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens verpflichtet, wenn die Durchführung der Sanierung dadurch nicht wesentlich erschwert wird.

Im „vereinfachten Verfahren“ erfolgt

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen – dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht gem. § 127 BauGB,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- keine Kaufpreisprüfung.

Im Falle des „vereinfachten Verfahrens“ kann in der Sanierungssatzung auch die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt, nach § 144 Abs. 1 BauGB oder § 144 Abs. 2 BauGB ausgeschlossen werden.

- Bei Ausschluss des §144 BauGB insgesamt entfallen sämtliche dort bezeichneten Genehmigungspflichten.
- Bei Ausschluss des §144 Abs. 1 BauGB entfallen Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung sowie die Genehmigung von Miet- und Pachtverträgen.
- Bei Ausschluss des §144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) entfällt insbesondere die Genehmigung für die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks, daher bedarf es nicht eines Sanierungsvermerks im Grundbuch (§ 143 Abs. 2 BauGB).

Wird in der Sanierungssatzung nichts Weiteres bestimmt, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.

Prüfung der Erforderlichkeit zur Anwendung der besonderen Sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. § 152 – 156a BauGB

Maßstab für die Wahl des Sanierungsverfahrens ist die Erforderlichkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften, wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist. Es ist zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten. Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 – 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, von rechtlicher Bedeutung.

Bodenwertsteigerungen können die Umsetzung der Sanierungsziele behindern. Sie können zu Spekulation führen und nötige private Investitionen verhindern. Ein öffentlicher Grundstückserwerb ist für ein Grundstück vorgesehen.

Generell sind im geplanten Sanierungsgebiet Bodenwertsteigerungen durch die Sanierung zu erwarten. Es wurde gem. der bereits jetzt absehbaren Sanierungsziele eine Bodenwerterhöhung von 6 % für die Grundstücke ermittelt, die direkt an der KMS von den Maßnahmen am stärksten profitieren. In der Fläche ist eher eine geringere Steigerung von 3 % anzunehmen.

Insgesamt werden die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen auf ca. 8,0 Mio. Euro geschätzt. Bei zu erwartenden Erneuerungskosten von ca. 106 Mio. Euro, davon ca. 2/5 aus öffentlichen

Mitteln, muss der Mittelrückfluss durch Ausgleichsbeträge Berücksichtigung finden. Ca. 15 Mio. Euro werden für Erschließungskosten veranschlagt.

Es wird empfohlen aufgrund der zu erwartenden Bodenwertsteigerung die **Sanierung im umfassenden Verfahren** durchzuführen.

6.1.5. Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB, Finanzierbarkeit und Einschätzung des Durchführungszeitraumes

Das Sanierungsgebiet soll „Sanierungsgebiet [Aktion! Karl-Marx-Straße]“ heißen.

Die Kosten der Sanierung betragen voraussichtlich über 105 Mio. Euro. Öffentliche Mittel werden mit 40 Mio. Euro veranschlagt. Diese dienen vor allem der Aktivierung der privaten Investitionen. Ca. 65 Mio. Euro entfallen auf Private.

Aufgrund der Komplexität der Maßnahmen im öffentlichen Raum, des Personalaufwands und der Kosten der Sanierung sollte die Frist für die Durchführung der Sanierung auf **15 Jahre** festgelegt werden. Damit wird zum einen dem Umstand Rechnung getragen, dass der Umbau einer stark frequentierten Geschäftsstraße besonders sensibel ist. Die Straßen können nur in Abschnitten und nur mit einem großen Steuerungs- und Verwaltungsaufwand umgebaut werden. Die durch die öffentliche Hand aus verschiedenen Töpfen bereit zu stellenden Mittel betragen voraussichtlich 40 Mio. Euro. Mit Jahresscheiben von rund 3 Mio. Euro sind die Durchführbarkeit und die Überschaubarkeit der Sanierung gewährleistet.

Im Zeitraum von 15 Jahren lassen sich auch die weiteren Vorbereitungen der Sanierung, vertiefende Untersuchungen und Vorplanungen insbesondere zum Umbau der Karl-Marx-Straße umsetzen.

Zum Senatsbeschluss über die Sanierungssatzung gehört das integrierte Entwicklungskonzept.

6.1.6. Anwendung des §144 BauGB

Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge gem. §144 BauGB sind wesentlicher Bestandteil der sanierungsrechtlichen Instrumente. Durch die Genehmigungsvorgänge verschafft sich die Kommune einen Überblick über das Geschehen im Sanierungsgebiet, kann Einfluss nehmen auf Vor-

gänge und Vorhaben, die dem Sanierungsziel widersprechen ggf. auch versagen.

Von besonderem Interesse für die Umsetzungsstrategie im Sanierungsgebiet Karl-Marx-Straße sind

- die Veränderungen baulicher Anlagen gem. § 29 BauGB, auch die nicht genehmigungspflichtigen erheblich oder wesentlich wertsteigernden Veränderungen (§ 144 Abs.1 Nr.1)
- die Genehmigung von Miet- und Pachtverträgen (§ 144 Abs.1 Nr. 2)
- und die rechtsgeschäftliche Veräußerung von Grundstücken (§ 144 Abs.2 Nr.1).

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs.1 Nr.1 betrifft **wesentliche wertsteigernde Veränderungen an Grundstücken und Gebäuden**. Mit ihr kann auch Einfluss genommen werden auf Veränderungen der baulichen Anlagen. Dies betrifft z.B. Nutzungsänderungen, Umbauten, Fassadengestaltung, Werbeanlagen, energetische Erneuerung usw.

Die Genehmigungspflicht gem. § 144 Abs.1 Nr. 2 betrifft **Miet- und Pachtverträge** mit einer Dauer von mehr als einem Jahr. Unbefristete Pachtverträge mit einer Kündigungsfrist unter einem Jahr fallen nicht unter die Genehmigungspflicht.

Die Genehmigungspflicht dient der zügigen Durchführung der Sanierung. Diese besondere Genehmigungspflicht muss insbesondere an der Karl-Marx-Straße als strategisches Instrument gesehen werden, um Einfluss auf die Vermietung zu nehmen und Eigentümer anzusprechen. Der Genehmigungsvorgang ist Anlass zur Aktivität, die Einflussnahme ist jedoch rechtlich begrenzt. Gewerbeverträge mit geringen Vertragslaufzeiten oder rechtlich zulässigen Nutzungen können nicht verhindert werden.

Die Genehmigungspflicht für die **Veräußerung von Grundstücken** gem. § 144 Abs. 2 Nr. 1 ist zur Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen erforderlich. Die Anwendung des § 144 Abs. 2 Nr. 1 spielt auch insoweit eine Rolle, als spekulative Verkäufe eine den Sanierungszielen gemäße Nutzung verhindern könnten (Branchenmix, Nutzungsvielfalt). Ein strategischer Vorteil ist, dass die Veräußerung bekannt wird und ein neuer Eigentümer schnell auf die Sanierungsziele und den Handlungsbedarf angesprochen und in den Prozess mit eingebunden werden kann.

Der Verwaltungsaufwand, den die Anwendung des §144 BauGB mit sich bringt, kann dadurch vereinfacht werden, dass gemäß § 144 Abs. 3 BauGB für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet insgesamt oder Teile desselben allgemein erteilt wird. Diese **Vorwegge-**

nehmung ist eine Art gebündelte Einzelgenehmigung. Sie kann nicht die Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 1 und 2 insgesamt umfassen. Die Vorweggenehmigung ist nicht für die Veräußerung von Grundstücken und für schuldrechtliche Verträge möglich (144 Abs. 2 Nr. 1 und 3).

Genehmigungen nach § 144 Abs. 3 können erst nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung erteilt werden. Sie erfolgen durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt. Die Allgemeinverfügung sollte einen **Widerrufsvorbehalt** enthalten. Dies schafft die erforderliche Flexibilität im Sanierungsverfahren.

Vorweggenehmigungen sind im Zuge der Umsetzung der Sanierung zu einem späteren Zeitpunkt für bestimmte Fallgruppen und Teilbereiche des Sanierungsgebiets Karl-Marx-Straße denkbar. Es wird empfohlen im Zuge des Verfahrens die Relevanz der Genehmigungstatbestände hinsichtlich der Umsetzung der Sanierungsziele zu evaluieren. Dort wo die Durchführbarkeit der Sanierung erleichtert wird, können nach und nach Vorabgenehmigungen erteilt werden.

Insbesondere könnten sie in folgenden Fällen in Frage kommen:

- für Genehmigungsfälle nach § 144 Abs.1 Nr. 1 und 2. für Grundstücke in Nebenlagen, auf denen keine Erneuerungsmaßnahmen erforderlich sind und auch hinsichtlich ihrer gewerblichen Nutzung kein Handlungsbedarf besteht. Dies gilt nicht für Gebäude mit hohem Wohnungsleerstand, Erneuerungsbedarf und Gebäude, die für die Öffnung von Höfen;
- für Genehmigungspflichten gem. § 144 Abs. 2 Nr. 2 dingliche Belastungen, Nr. 4 Baulasten und Nr. 5 Grundstücksteilungen, da diese eine untergeordnete Rolle spielen.

6.1.7. Anwendung weiterer Vorschriften

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen im Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung.

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- § 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,

- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

6.2. Städtebauliche Planung

Die städtebauliche Planung ist ein wesentlicher Bestandteil der Sanierungskonzeption. Mit ihr soll die Verbesserung des Sanierungsgebiets vorbereitet und gelenkt werden. Die städtebauliche Planung ist entsprechend den Zielen und Zwecken der Sanierung zu entwickeln, dies betrifft insbesondere die Konkretisierung der Ziele und Zwecke für Teilflächen und Maßnahmen. Sie besteht aus dem integrierten Entwicklungskonzept, Bebauungsplänen, Erhaltungsverordnung, vertiefenden Gutachten, Wettbewerben und sonstigen Planungen.

6.2.1. Integriertes Entwicklungskonzept

Das integrierte Entwicklungskonzept gehört zum Senatsbeschluss über die Sanierungssatzung. In ihm werden das Leitbild und die Entwicklungsziele für das Sanierungsgebiet formuliert und die Handlungsfelder definiert. Die geplanten Maßnahmen müssen sich aus den Handlungsfeldern ableiten lassen. Mit den Leuchtturmprojekten werden die vorrangigen Entwicklungsprojekte als Bestandteil der Umsetzungsstrategie beschrieben. Es soll dazu beitragen, dass eine fachlich übergreifende Entwicklung umgesetzt werden kann. Dazu ist ein integriertes Handeln der verschiedenen beteiligten Akteure erforderlich. Das integrierte Entwicklungskonzept stellt den Rahmenplan für die Sanierung dar.

6.2.2. Bebauungspläne

Für die Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen besteht ein Planerfordernis, wenn sie der Sicherstellung und Umsetzung von Sanierungszielen dienen.

Für die Karl-Marx-Straße wird eine lebendige Nutzungsvielfalt angestrebt. Dazu gehören vielfältige gastronomische Angebote - auch im öffentlichen Raum. **Der Bebauungsplan XIV-B1** lässt Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zu. Er ist den Sanierungszielen anzupassen.

Für die im zukünftigen Sanierungsgebiet liegende Teilfläche der ehemaligen Kindl-Brauerei werden die Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbs im **Bebauungsplan 8-22b** planungsrechtlich gesichert. Für die Verbesserung des Sanierungsgebiets sind Festsetzungen im Hinblick auf zentrenrelevante Nutzungen, Sicherung einer lebendigen Vielfalt im Gebiet, sowie die Zugänglichkeit und Durchwegung (Kindl-Wege) sowie die

Aufenthaltsqualität von besonderer Bedeutung. Die Umsetzung der Sanierungsziele ist im Bebauungsplan sicherzustellen.

Auf dem Grundstück **Karl-Marx-Straße 52** soll ein Standort des Gemeinwesens mit einem **Bebauungsplan** planungsrechtlich gesichert werden. Hier soll ein Leuchtturmprojekt entstehen mit dem an zentraler Stelle im Bezirk gezeigt wird, dass in Neukölln viel für Familien, Kinder, Jugendliche und Integration getan wird. Dabei sind auch der Spielplatz und die öffentliche Durchwegung im Blockinnenbereich zu sichern.

6.2.3. Erhaltungsverordnung

Einige der Grundstücke an der Richardstraße liegen im Erhaltungsgebiet „Neukölln-Rixdorf“.

Für das Gebiet „Büdner-Dreieck“ (zwischen Richardstraße, Uthmannstraße und Karl-Marx-Straße einschließlich der südlich an die Uthmannstraße und bis zur Hausnummer 178 westlich an die Karl-Marx-Straße angrenzenden Grundstücke) hat das Bezirksamt Neukölln am 15.01.2008 einen Aufstellungsbeschluss für eine Erhaltungsverordnung gefasst. Im Büdner-Dreieck soll das vielfältige Nebeneinander verschiedener Nutzungen der Gebäude und der Höfe mit neuem Leben gefüllt werden. Zum Ortsbild gehören viele historisch wichtige Gebäude und architektonische Besonderheiten, die erhalten werden sollen. Insofern unterstützt die geplante Erhaltungsverordnung die Umsetzung der Sanierungsziele.

6.2.4. Weitere Vorbereitung der Sanierung

Gutachten, Wettbewerbe und weitere Vertiefungen

Zur weiteren Vorbereitung der Sanierung sind für die Konkretisierung der Sanierungsmaßnahmen vertiefende Gutachten erforderlich. Mit diesen werden insbesondere die teilräumlichen Sanierungsziele weiter entwickelt. Für Schlüsselmaßnahmen sollen Wettbewerbe und Workshopverfahren zur Ausformulierung der Gestaltung der Maßnahme durchgeführt werden. Für die Passage ist dies in einem Wettbewerb erfolgt, für die ehemalige Post wird derzeit ein Workshopverfahren durchgeführt und für den Platz der Stadt Hof ist ein Wettbewerb in Vorbereitung.

Vertiefungen im Rahmen von Gutachten sind für den Umbau der Karl-Marx-Straße notwendig. Dies betrifft sowohl den Umbau an sich, als auch die Möblierung (öffentlich und privat), ein Lichtkonzept sowie die Spielorte in der Karl-Marx-Straße. Darüber hinaus sind weitere Vertiefungen für Teilbereiche erforder-

lich, wie zum Beispiel den öffentlichen Raum im Bereich / Stadtbad Neukölln/ Ganghofer Straße /Donaustraße. Im Bereich des Büdner-Dreiecks ist die Öffnung von Höfen Sanierungsziel. Hier soll sich eine lebendige Nutzungsmischung, ein Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe, Kunsthandwerk und Gastronomie entfalten können. Im Rahmen der weiteren Vorbereitung der Sanierung müssen dazu vertiefende Untersuchungen durchgeführt werden.

Sozialplan

Durch die beabsichtigte Sanierung können sich nachteilige Auswirkungen unmittelbar Betroffener in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben. Nachteilige Auswirkungen können insbesondere durch den Umbau der Karl-Marx-Straße bei Gewerbetreibenden entstehen, aber auch durch bspw. die Öffnung der Höfe oder Instandsetzungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken (entlang der Karl-Marx-Straße gibt es Häuser mit erheblichen Instandsetzungs- und Erneuerungsrückständen. Bei Eigentümerwechsel sorgen häufig Ankündigungen von Mieterhöhung dafür, dass eher die stabilisierenden Bevölkerungsschichten den Stadtteil verlassen). Bauliche Erneuerungsmaßnahmen bei privaten Gebäuden mit öffentlichen Fördergeldern sind nicht geplant.

Die Maßnahmen im Sanierungsgebiet werden abschnittsweise über einen Zeitraum von 15 Jahren durchgeführt. Im Zuge der Durchführung soll durch einen Sozialplan (gem. §180 BauGB) als weitere Vorbereitung der Sanierung die konkrete Betroffenheit im jeweiligen Fall festgestellt werden (Härtefälle z.B. durch Umbau der Karl-Marx-Straße)

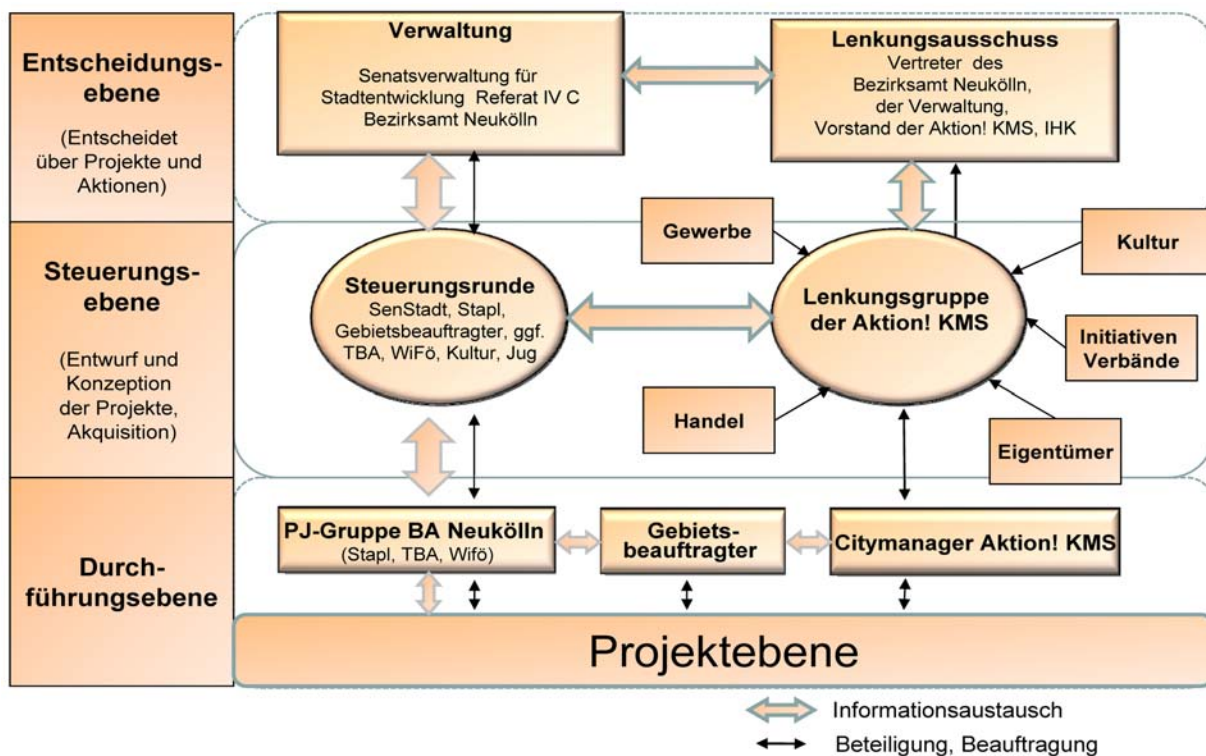
6.3. Mitwirkungsbereitschaft der Verwaltung und der Öffentlichkeit

6.3.1. Steuerung der Sanierung

Für den Entwicklungsprozess der Karl-Marx-Straße wird eine kooperative Organisationsstruktur zwischen Politik und Verwaltung, lokalen Akteuren und externer Steuerung angestrebt (siehe Abb. 20).

Zum Aufbau einer Struktur wird vorgeschlagen, die "Säule" zur Durchführung der Sanierung, wie sie seit Jahren erprobt und anerkannt ist, mit einer zweiten eng verzahnten zu ergänzen, die das Erfordernis der Beteiligung der Akteure abbildet. Die Säulen sind gegliedert in eine Leitungsebene, eine Steuerungsebene und eine Durchführung- bzw. Projektebene.

Abb. 20: Organisationsstruktur für den Entwicklungsprozess der Karl-Marx-Straße



Leitungsebene

An der Spitze der Sanierung stehen die Verwaltungen von SenStadt IV C und das Stadtplanungsamt des Bezirksamtes Neukölln, die in die politischen Leitungen (Staatssekretärin/Senatorin, BauDez/BzBm) eingebunden sind. Parallel hierzu wird ein Lenkungsausschuss gebildet, der die Idee eines Sanierungsbeirats aufgreift und gleichzeitig weiter fasst.

Die Mitglieder des Lenkungsausschusses setzen sich, wie andere Ausschüsse im Bezirk auch, aus der politischen Spitze des Rathauses Neukölln und Vertretern der BVV sowie der Fachverwaltungen zusammen. Da der Entwicklungsprozess interdisziplinär ist, sollten die Fachbereiche Stadtplanung, Wirtschaftsförderung, Tiefbau und Kultur als ständige Vertreter, Schule, Jugend etc. im Bedarfsfall, hinzugezogen werden. Maßgeblich erweitert wird der Lenkungsausschuss durch Vertreter der Lenkungsgruppe der [Aktion! Karl-Marx-Straße] (s.u.) und, falls für erforderlich angesehen, durch die IHK.

Der Lenkungsausschuss Karl-Marx-Straße fasst die maßgeblichen Beschlüsse, wird umfassend informiert und gibt sich als eigenständiges Gremium seine Verfahrens- und Tagungsstruktur.

Steuerungsebene

Die Steuerungsrunde wird aus dem bekannten Sanierungsprozess übernommen. Hier werden, i.d.R. einmal im Monat, durch die Gebietssachbearbeiter von SenStadt und Bezirk, ergänzt durch den Gebietsbeauftragten und ggf. erweitert durch Mitarbeiter anderer Fachverwaltungen (Tiefbauamt, Wirtschaftsförderung, Kultur, Jugend), die Steuerung und das Controlling gewährleistet.

Kernaufgaben sind die Vorbereitung und Initiierung von Projekten, Kosten- und Finanzierungsübersichten, Vertragswesen, Ausschreibung, Vergabe, Abrechnung sowie Dokumentation, Berichtswesen.

Neben der Steuerungsrunde steht als zentraler Baustein die [Aktion! Karl-Marx-Straße] als Bündnis aller lokalen Akteure.

Die [Aktion! Karl-Marx-Straße] wurde im Rahmen von „Aktive Stadtzentren“ gegründet. Eine Lenkungsgruppe wurde gebildet (siehe Kap. 7.2). Die [Aktion! Karl-Marx-Straße] benötigt für die Umsetzung eigener Projekte eine handlungsfähige und geeignete Rechtsform. Eine Möglichkeit wäre die Struktur eines Vereins.

Die Lenkungsgruppe führt die [Aktion! Karl-Marx-Straße] ehrenamtlich. Um die Handlungsfähigkeit des Vereins zu gewährleisten, beschäftigt sie einen Citymanager, der hauptamtlich die Interessen vertritt.

Kernaufgabe des Citymanagers wird die aktive Teilnahme an der Gremienarbeit sein. Hinzu kommen die zentrale Öffentlichkeitsarbeit, das Steuern von eigenen Projekten und die Akquisition von Fördermitteln und finanziellen Beteiligungen Privater. Es ist beabsichtigt, den Citymanager in der Startphase aus öffentlichen Mitteln zu finanzieren, die sukzessive durch private Mittel ergänzt werden.

Die Lenkungsgruppe der [Aktion! Karl-Marx-Straße] ist im Lenkungsausschuss mit Politik und Verwaltung für die Grundsatzfragen zuständig. Die Steuerungsrunde übernimmt in Abstimmung mit der [Aktion! Karl-Marx-Straße] die Vorbereitung der Projekte und die Einbindung privater und öffentlicher Partner.

Durchführungsebene

Auf der Durchführungsebene sind die Projektgruppe [Aktion! Karl-Marx-Straße] beim Bezirksamt Neukölln, der Gebietsbeauftragte sowie der Citymanager angesiedelt, die intensiv zusammenarbeiten.

Die personalwirtschaftlichen Auswirkungen werden im weiteren Verfahren geprüft. Eine intensive Abstimmung und Bündelung

der Aufgaben auf der Arbeitsebene des Bezirksamtes Neukölln ist notwendig. Dazu wird die Bildung einer ressortübergreifenden Projekt-Gruppe „Karl-Marx-Straße“ unter Beteiligung von Stapl, TBA und Wifö vorgeschlagen. Diese sollte bei der Abteilung Bauwesen angesiedelt sein. Geklärt werden müssen insbesondere die Verantwortlichkeiten und die Zeichnungsberechtigung.

6.3.2. Einschätzung der privaten Mitwirkungsbereitschaft

Für die Durchführung der Sanierung ist die Mitwirkungsbereitschaft von hoher Relevanz.

Das Engagement der lokalen Akteure wird durch die zügige Etablierung der [Aktion! Karl-Marx-Straße] deutlich. Entscheidend wird insbesondere die – auch finanzielle – Unterstützung der Sanierungsziele durch Eigentümer und Händler sein. Im Rahmen der Öffentlichkeitsveranstaltungen ist das große Interesse insbesondere der Eigentümer deutlich geworden. Die Industrie- und Handelskammer hat ihre Mitwirkungsbereitschaft im Lenkungsausschuss zugesagt.

7. Verfahrensabstimmung

7.1. Beteiligung von Verwaltung und Politik

Während der Vorbereitenden Untersuchungen wurden vertiefende Gespräche mit den einzelnen Verwaltungsteilen zur Abstimmung der Informationen und Materialien geführt. Darüber hinaus wurden die Amtsleiter der betroffenen Ämter in fünf Amtsleiterrunden über den Stand der Vorbereitenden Untersuchungen informiert. Darüber hinaus fanden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, teilweise auch in Kombination mit Aktive Stadtzentren, Steuerungsrunden mit den Vertretern des Bezirksamtes sowie der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und den externen Büros statt.

Die politische Abstimmung erfolgte durch Information des Bezirksstadtrats sowie durch eine gemeinsame Ausschusssitzung von Stadtentwicklung und Wirtschaft am 4. März 2008.

7.2. Beteiligung der Öffentlichkeit

In Nordneukölln und darüber hinaus gibt es eine dichte Struktur von Akteuren, die an der Entwicklung der Karl-Marx-Straße interessiert sind. Darauf aufbauend hat die IHK Berlin im Mai 2006 den Gesprächskreis „Strategien für die Karl-Marx-Straße“ initiiert und gemeinsam mit lokalen Akteuren sowie Vertretern des Bezirks und den Senatsverwaltungen über die Zukunft der Straße diskutiert. Dazu wurden Arbeitsgruppen zu den Themen Aufenthaltsqualität, Händler, Immobilieneigentümer und Urbane Vielfalt gebildet. Die Ergebnisse liegen in einem entsprechenden Papier vor.

Anknüpfend an die Themen und Arbeitsgruppen dieses Prozesses wurden zu der Auftaktveranstaltung der Vorbereitenden Untersuchungen am 13. November 2007 der Teilnehmerkreis des IHK Gesprächskreises und darüber hinausgehend alle Händler des Untersuchungsgebiets sowie weitere Akteure und Multiplikatoren der Karl-Marx-Straße eingeladen. Die Arbeit wurde in den vier thematischen Arbeitsgruppen fortgesetzt. Dabei kristallisierte sich das Verständnis heraus, dass die Arbeitsgruppen Händler, Immobilieneigentümer und Urbane Vielfalt akteursbezogene Gruppen sind, während die Aufenthaltsqualität ein inhaltlich orientiertes Querschnittsthema ist, das auch für die übrigen Gruppen von Interesse ist.

In der 6. und 7. Kalenderwoche 2008 wurden Informations- und Diskussionsveranstaltungen zum Stand der Vorbereitenden

Untersuchungen in den Gruppen der Händler, der Immobilien-eigentümer und der Urbanen Vielfalt durchgeführt. Bei den Veranstaltungen der Eigentümer und der Urbanen Vielfalt waren jene Akteure eingeladen, die an der Auftaktveranstaltung teilgenommen und / oder weiteres Interesse bekundet hatten. Ziel war es, einen intensiven Austausch in kleinen Runden zu ermöglichen. Bei der Veranstaltung der Händler, vom Bezirksamt Neukölln mit der Wirtschaftsförderung organisiert, wurden erneut alle Händler des Untersuchungsgebiets angeschrieben, um eine möglichst breite Information zu ermöglichen.

Die entsprechende Runde zum Thema Aufenthaltsqualität / Verkehr fand am 8. September 2008 im Rahmen des Treffens der [Aktion! Karl-Marx-Straße] statt. Dort wurde über die Planungen zum Hermannplatz, zur Karl-Marx-Straße sowie zu Straßen und Plätzen in Rixdorf informiert.

Während der laufenden Vorbereitenden Untersuchungen wurde deutlich, dass die Bildung einer Standortgemeinschaft vorangetrieben werden muss, um eine Struktur zu etablieren, die eigene Maßnahmen umsetzen kann. Vorgesehen ist ein zweistufiges Verfahren, in dessen erster Phase die Gemeinschaft durch das Büro BSGmbH aufgebaut werden soll, die dann in der zweiten Phase, unterstützt durch einen Citymanager, eigenständig agiert.

Im Zuge der Beteiligung an dem Wettbewerb „Aktive Stadtzentren“ wurde, aufbauend auf den Teilnehmern der Arbeitsgruppen und ergänzt durch weitere zentrale Akteure, im Mai 2008 eine Auftaktveranstaltung der [Aktion! Karl-Marx-Straße] durchgeführt. Anwesend waren Vertreter des Handels, der Eigentümer, der Kulturschaffenden sowie der Verwaltung. Bestehende Netzwerke wie die AG Karl-Marx-Straße, das Kulturnetzwerk, migrantische Organisationen sowie die Bürgerstiftung waren ebenfalls vertreten und sollen auch zukünftig eingebunden werden.

Aufbauend auf diesen Akteurskonstellationen fanden in unregelmäßigen Abständen Treffen der [Aktion! Karl-Marx-Straße] statt, zu denen jeweils breit über den Newsletter der [Aktion! Karl-Marx-Straße] eingeladen wurde. Im Mai 2009 wurde aus dieser Runde eine Lenkungsgruppe gebildet (derzeit ca. 10 Mitglieder).

7.3. Bericht zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.09.09 aufgefordert, bis zum 16.10.2009 eine Stellungnahme den Vorbereitenden Untersuchungen auf der Grundlage des Berichtsentwurfs abzugeben. Der Berichtsentwurf und die Karten wurden auf CD überreicht. Insgesamt wurden 46 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben, von denen sich 24 schriftlich geäußert haben, 22 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange äußerten sich nicht. Alle bis Ende 2009 eingegangenen Stellungnahmen wurden in den Abwägungsprozess einbezogen. Die Abwägung erfolgte am 09.03.2010 durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung IVC 14, das Bezirksamt Neukölln von Berlin, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung, Stapl b8, und je eines/-r Vertreter/-in der Gebietsbeauftragten BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH und des Büros Jahn, Mack & Partner, die im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung die Vorbereitenden Untersuchungen erstellt und begleitet haben.

Die Stellungnahmen und das Ergebnis der Abwägung sind in einer Tabelle dargestellt, die als Ergebnisprotokoll an die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, versandt wurde.

Insgesamt kann eine breite Zustimmung zum Berichtsentwurf und den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen festgestellt werden. Im Prozess der Vorbereitenden Untersuchungen waren viele Behörden einbezogen und ihre Belange bereits frühzeitig berücksichtigt worden. Es kann eine breite Mitwirkungsbereitschaft konstatiert werden.

Aufgrund der Anregung des Kulturamtes Neukölln wurden die Leitsätze um einen Leitsatz zur Bedeutung der Kultur ergänzt. Die Stellungnahmen des Amtes für Planen, Bauordnung und Vermessung und des Tiefbauamtes Neukölln haben dazu geführt, die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebiets noch einmal zu überprüfen. Im Ergebnis wurden Grundstücke zwischen dem Kindl-Areal und der Werbellinstraße sowie eine Teilfläche des Kindl-Areals aus dem vorgeschlagenen Sanierungsgebiet herausgenommen und Grundstücke am Karl-Marx-Platz / Thomasstraße in den Abgrenzungsvorschlag integriert. Alle Änderungen sind in den Bericht eingeflossen.

Hinsichtlich der Bestandsanalyse und –bewertung und zu den Maßnahmen gab es kleinere Anpassungen. Außerdem wurden umfangreiche Hinweise an die weitere Planung und Durchführung gegeben.

7.4. Bericht zur Beteiligung der Öffentlichkeit

Möglichkeiten der Beteiligung

Um die Öffentlichkeit über die vorläufigen Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu informieren und Diskussionsmöglichkeiten zu bieten, fand am 15. September 2009 eine Informationsveranstaltung in der Alten Post statt. Vor und nach der Veranstaltung bestand die Möglichkeit zur Diskussion mit den Gutachtern sowie Vertretern der bezirklichen Verwaltung.

Die Einladungen zur Veranstaltung wurden an den Adressverteiler, der im Laufe der vergangenen Veranstaltungen entstanden war (alle Eigentümer und Händler des Untersuchungsgebiets, Kulturschaffende, Teilnehmer und Interessierte der vergangenen Veranstaltungen; Stand des Verteilers: Februar 2008) per Brief, über den Verteiler der [Aktion! Karl-Marx-Straße] per Mail sowie über den Presseverteiler der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung verteilt.

An der Veranstaltung nahmen 244 Besucher teil. Anwesend waren Vertreter aller Haupt-Akteursgruppen: Eigentümer, Bewohner, Künstler, Händler, QM-Gebiete, Vereine und Institutionen, Lenkungsgruppe der [Aktion! Karl-Marx-Straße], Politik und Verwaltung. Neben den bekannten Akteuren konnten auch Akteure mobilisiert werden, die noch nicht bzw. nicht kontinuierlich mit der [Aktion! Karl-Marx-Straße] in Kontakt stehen. Im direkten Anschluss an die Veranstaltung fand eine rege Diskussion im Plenum statt. Die Möglichkeit zur Diskussion vor und nach der Veranstaltung wurde hingegen kaum genutzt.

Vom 12. bis 20. September 2009 fand eine begleitende Ausstellung statt, die täglich von 40 bis 50 Besuchern gesehen wurde. Davon kamen ca. 10 Besucher täglich gezielt in die Ausstellung.

Inhalte der Beteiligung

Folgende Stellungnahmen, Diskussionspunkte und Nachfragen, wurden vor und während der Informationsveranstaltung, während der Ausstellung sowie im Nachgang der Veranstaltungen eingebracht:

1. Die Notwendigkeit der baulichen Sanierung am Karl-Marx-Platz wird in Frage gestellt. Stattdessen wird die Notwendigkeit betont, die bestehenden Anlagen zu Pflegen und sauber zu halten (bspw. Brunnenanlage Karl-Marx-Platz).
2. Kritisiert wird, dass durch die Sanierungsmaßnahmen und die Ausgleichsbeträge der Eigentümer Mietsteigerungen und Verdrängungseffekte entstehen.

3. Kritisiert wird, dass das zur Verfügung gestellte Geld nicht ausreiche, um eine Initialzündung für die Aufwertung der Straße zu erreichen. Das Ziel müsse sein, neue Bevölkerungsschichten in die Karl-Marx-Straße zu bringen.
4. Die Bedeutung der intensiven Einbindung der Immobilieneigentümer in den Entwicklungsprozess wird hervorgehoben. Gefordert wird, dass diese mit besonderen Mitteln und Aktivitäten für den Prozess gewonnen werden. Vorgeschlagen wird ein integriertes Stadtteilentwicklungskonzept für den Strategieraum Nord-Neukölln mit dem die Ziele „Beratungs- und Vermittlungsarbeit für leer stehende Räume“ sowie „Eigentümeraktivierung, Beratung und Netzwerkbildung“ verfolgt werden. Durch den Quartier übergreifenden Ansatz können Eigentümer intensiver für die weiteren Aufgabengebiete und Verantwortungen der Stadtentwicklung aktiviert und eingebunden werden.
5. Gewünscht wird der Umbau der Karl-Marx-Straße zur Schaffung von mehr Platz für Fußgänger und Radfahrer, die Verkehrsberuhigung der Karl-Marx-Straße, mehr Grün auf der Karl-Marx-Straße und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität.
6. Themen von Interesse waren darüber hinaus die Qualität des Einzelhandelsangebots auf der Karl-Marx-Straße sowie das Image und die Positionierung der Karl-Marx-Straße.
7. Das Vorliegen wesentlicher Substanz- und Funktionsmängel in der Karl-Marx-Straße und somit auch die Angemessenheit der Ausweisung eines Sanierungsgebiets werden in Frage gestellt. Die geplanten Maßnahmen werden in Gänze abgelehnt. Gefordert wird die Bekämpfung der sozialen Probleme durch den Ausbau von Quartiersmanagement, die Verbesserung des Bildungsangebots, den Einsatz von Stadtteilmüttern, die verstärkte Bemühung um Bevölkerungsschichten mit Migrationshintergrund und die Schaffung von Arbeitsplätzen.
8. Die Seniorenvertretung Neukölln sieht in dem Leitbild „jung, bunt, erfolgreich“ eine Diskriminierung der älteren Bevölkerung. Auch die ältere Bevölkerung gehöre im Sinne einer bunten Mischung in den Sanierungsprozess eingebunden.

Die Lenkungsgruppe der [Aktion! Karl-Marx-Straße] brachte eine schriftlich formulierte Stellungnahme ein. Diese wird hier in Auszügen wiedergegeben:

9. „In Zusammenarbeit von Vertretern der Verwaltung und lokalen Akteuren sollen besonders die folgenden Themen stärker ausgeführt werden:
- Handel und Verwaltung (bezirkliches Hauptzentrum mit Dienstleistungen und einem Warenangebot des länger- und mittelfristigen insbesondere aber des täglichen Bedarfes)
 - Wohnen (Anwohnerschaft als lebendiges Element begreifen, Instandsetzung und energetische Sanierung ohne Mieterverdrängung, Vermeidung von Konflikten durch Straßengastronomie und großflächige Werbung)
 - Verkehr (Beruhigung durch Fahrbahnrückbau auf je eine Spur und Fahrradstreifen, weitgehender Entfall des Parkens auf der Fahrbahnmitte, verbreiterte Bürgersteige)
 - Freiräume und Grün (platzartige Aufweitungen an den Einmündungen der Querstraßen, Hervorhebung vom 'Platz der Stadt Hof' durch Vorrang für Fußgänger in Richard- und/oder Ganghoferstraße, Anschluss an die westlich und östlich liegenden Parkanlagen und Grünzüge, qualitativ hochwertige 'zeitlose' Ausstattung)
 - Kultur (Förderung lokaler Künstler) und Migration (Ansprache von Händlern und Kunden mit Migrationshintergrund).

Allgemein sind sämtliche städtebaulichen Fördermittel und Instrumente wie die Ausweisung als Sanierungsgebiet etc. zu nutzen um die Realisierung der Aufwertung voranzutreiben. Dabei hält die Lenkungsgruppe den vorgesehenen Zeitrahmen von 15 Jahren für zu weit gespannt. Um den Niedergang der Karl-Marx-Straße aufzuhalten ist sofortiges Handeln erforderlich. Die Ausweisung als Sanierungsgebiet sollte – unabhängig von weiteren in Untersuchung befindlichen Gebieten - noch in diesem Jahr erfolgen, um den projektierten Maßnahmen einen rechtlich verbindlichen Rahmen zu geben. Zur fachlichen Betreuung der Maßnahmen erscheint eine dem großen Bauvolumen entsprechende Personalaufstockung der bezirklichen Stadtplanung notwendig.“

Stellungnahmen

Zu 1: Die Problembeschreibung des Karl-Marx-Platzes deckt sich mit der Beschreibung im Bericht. Teil der Aufgabenbeschreibung des Citymanagements ist die Verbesserung der Sauberkeit in der Straße und den angrenzenden Plätzen. Die

weiteren Maßnahmen für den Karl-Marx-Platz werden im weiteren Verfahren bestimmt.

Zu 2: Derzeit wird von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen von 6% im zentralen Bereich der Karl-Marx-Straße und von 3% in den angrenzenden Wohngebieten ausgegangen. Dieser Wert bezieht sich auf einen Zeitraum von 15 Jahren. Vor diesem Hintergrund ist mit sanierungsbedingten Mietpreiserhöhungen nicht oder nur in geringem Umfang zu rechnen.

Zu 3: Zusätzliche finanzielle Mittel auf öffentlicher Seite stehen nicht zur Verfügung. Entsprechend müssen private Gelder akquiriert werden. Dafür ist die Einbindung von Gewerbetreibenden und Eigentümern in den Prozess der Sanierung besonders wichtig.

Zu 4: Die Einbindung der Immobilieneigentümer entspricht den Leitsätzen des Entwicklungsprozesses und wurde bereits im Rahmen der Aktion! Karl-Marx-Straße begonnen. Eine gesonderte Ansprache durch die vorgeschlagene Maßnahme wird unterstützt. Die Maßnahme wird in das Maßnahmenprogramm aufgenommen.

Zu 5 / 6: Die Hinweise entsprechen den Leitsätzen des Entwicklungsprozesses.

Zu 7: Das Vorliegen städtebaulicher Missstände im Sinne von Funktionsmängeln in Kombination mit Substanzmängeln wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nachgewiesen. Die geplanten Maßnahmen entsprechen den Erkenntnissen der Analyse sowie den im kooperativen Prozess entstandenen Leitsätzen des Entwicklungsprozesses. Die intensivere Einbindung der Bevölkerungsteile mit Migrationshintergrund in den Prozess wird angestrebt. Mittel für besondere Beteiligungsformen sind vorgesehen. Die weiteren geforderten Maßnahmen werden im Rahmen der bestehenden und neu begonnenen Quartiersmanagementprozesse umgesetzt.

Zu 8: Die angestrebten Schwerpunktsetzungen entsprechen den Leitsätzen des Entwicklungsprozesses. Der Sanierungszeitraum von 15 Jahren muss angenommen werden, um den angestrebten Umfang der Maßnahmen zu realisieren. Zu berücksichtigen ist schon allein der aufwändige Bauablauf für den Umbau der Karl-Marx-Straße. Der angesetzte Sanierungszeitraum von 15 Jahren bedeutet nicht, dass die vorgesehenen Maßnahmen nicht sobald wie möglich begonnen werden. Mittel für zusätzlichen Personalbedarf können nicht zur Verfügung gestellt werden. Die Ausweisung des Sanierungsgebiets kann

erst nach Klärung der Einbeziehung des Kindl-Areals in das künftige Sanierungsgebiet erfolgen

Zu 9.: Das Zusammenleben und die Begegnung der Generationen soll durch die Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität und Sicherheit erreicht werden. Auch die ältere Bevölkerung ist in den Sanierungsprozess eingebunden. Die Aktion Karl-Marx-Straße hat die Seniorenvertretung Neukölln zur Mitwirkung eingeladen.

Die eingebrachten Hinweise und Stellungnahmen entsprechen weitgehend den Zielen und angestrebten Maßnahmen der Sanierung. Unterschiedliche Schwerpunktsetzungen können im weiteren Verfahren, auch in Zusammenarbeit mit der Lenkungsgruppe, vorgenommen werden.

8. Nachweise und Quellen

8.1. Quellenverzeichnis

8.1.1. Gutachten im Rahmen der VU

FGS Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr: „Qualität und Sicherheit des Verkehrs in der Karl-Marx-Straße“, Berlin Februar 2008.

Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Borchert GeoInfo GmbH: Analyse der Nutzungsstruktur und Einzelhandelskonzept für die Karl-Marx-Straße in Berlin – Neukölln, im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin in Zusammenarbeit mit dem Bezirksamt Neukölln von Berlin, Berlin Februar 2008.

Ökologische Gutachten & Landschaftsplanung Dipl.-Ing. M. Hemeier: Vorbereitende Untersuchungen Neukölln – Karl-Marx-Straße – Analyse und Bewertung der öffentlichen Grünflächen. Berlin Februar 2008.

8.1.2. Gesamtstädtische Planungen

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hrsg.): mobil2010, Stadtentwicklungsplan Verkehr Berlin. Berlin 2007 / 2003.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin (Hrsg.): Monitoring Soziale Stadtentwicklung 2006, Fortschreibung auf der Grundlage des modifizierten Konzeptes. Berlin 12 / 2005.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin: Denkmalkarte Berlin. Abrufbar im Internet: http://fbinter.stadt-berlin.de/fb/gisbroker.do;jsessionid=8191440BBC19CB693AB2D8CFBE14B14F?cmd=map_frameMap&. Zugriff am 23.10.2007.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Industrie- und Handelskammer zu Berlin: Stadtentwicklungsplan Zentren 2020. Berlin 2005.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Informationssystem Stadt und Umwelt: Digitaler Umweltatlas Berlin. Abrufbar im Internet: http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/dinh_2007.htm, Zugriff 2007.11.2007.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Ausführungsvorschriften über großflächige Einzelhandelseinrichtungen für das Land Berlin (AV Einzelhandel), vom 29. September 2007. ABl. Nr. 50, 15. 11. 2007.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Friedhofsentwicklungsplan, Berlin 2006. http://www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/stadtgruen/friedhoefe_begraebnisstaetten/downloads/fep_text.pdf

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung: Planwerk Südostraum Berlin, Leitbilder, Konzepte, Strategien. Berlin 2000.

8.1.3. Gutachten und Berichte zur Karl-Marx-Straße

AG Karl-Marx-Straße: Arbeitspapier Karl-Marx-Straße. Probleme und Chancen. 2008.

Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abteilung Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.): Stadterneuerung in Neukölln. Berlin 1991.

Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abteilung Bau-, Wohnungswesen und Umweltschutz (Hrsg.): Berlin-Neukölln, seine Geschichte und Denkmale, Rixdorf. Berlin 1999.

Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abteilung Bau-, Wohnungswesen und Umweltschutz (Hrsg.): Stadterneuerung in Neukölln, 1995 / 1996. Berlin 1995.

BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH / Jahn, Mack & Partner: Wettbewerb „Aktive Stadtzentren“, Aktion! Karl-Marx-Straße, Wettbewerbsbeitrag Berlin Neukölln. Im Auftrag des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Fachbereich Stadtplanung. Berlin 2008.

Bürgerstiftung Neukölln (Hrsg.): Wirtschaft in Neukölln, Dokumentation der Konferenz Ethnische Ökonomien in Neukölln – Leistungen, Schwierigkeiten, Potenziale. Berlin 2007.

Büro für Städtebau und Stadtforschung: Gestaltungskonzept für die Richardstraße in Neukölln. Berlin 1989.

Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung (PFE): Kurzfassung, Vorbereitende Untersuchungen, Untersuchungsgebiet Flughafenstraße – Neukölln, Rohfassung zur Abstimmung. i. A. der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen Berlin. Berlin 01 / 1995.

Büro für Stadtplanung, -forschung und -erneuerung (PFE): Vorbereitende Untersuchungen, Untersuchungsgebiet Karl-Marx-Straße - Neukölln, Endbericht. i. A. der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen Berlin. Berlin o. J.

Dornier Consulting GmbH: Leitfaden Wirtschaftsverkehr. i. A. der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat VII F. Berlin 2004.

Engel & Völkers: Retail Services, Karl-Marx-Straße Berlin-Neukölln. Ausgabe 2006.

FGS Forschungs- und Planungsgruppe Stadt und Verkehr: Hermannplatz Berlin – Neukölln, Machbarkeitsuntersuchung zur Umgestaltung. Im Auftrag des Bezirksamtes Berlin von Neukölln, Tiefbauamt. Berlin 2008.

Freie Planungsgruppe Berlin (FPB): Neugestaltung Karl-Marx-Straße. i. A. des Senators für Stadtentwicklung und Umweltschutz und des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Stadtplanungsamt. Berlin 1987.

Heinz Jahn Pflüger: Karl-Marx-Straße Berlin-Neukölln, Vorplanung und Regeldetails. i. A. des Bezirksamtes Neukölln von Berlin. Aachen 01 / 2007.

Heinz Jahn Pflüger: Karl-Marx-Straße Berlin-Neukölln. i. A. des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung. Aachen 03 / 2006.

Hüge, Cornelia: Die Karl-Marx-Straße - Facetten eines Lebens- und Arbeitsraums, i. A. des Bezirksamtes Neukölln von Berlin - Kulturamt. Berlin 2001.

IHK Berlin: Strategien für die Karl-Marx-Straße, Maßnahmenkatalog. Berlin 03 / 2007.

luna.lichtarchitektur: Lichtgestaltung Bahnhofs- und Brückenbauwerk S-Bahn Neukölln, Geplante Maßnahmen. Karlsruhe 12 / 2006.

NIC – Neukölln Info Center: Kiezflier „Hermannstraße“, „Reuter-Quartier und Hermannplatz“, „Kulturdreieck“, „Flughafenstraße“, „S- und U-Bhf. Hermannstraße und Neukölln“, „City Neukölln“, „Richardplatz“, „Neukölln kulinarisch“. Berlin 2005 / 2006.

Planungsbüro Ahlebrandt & Partner: Untersuchungsbereich Flughafenstraße Neukölln, vorbereitende Untersuchung / Sozialstudie, Schlussbericht. i. A. der Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen. Berlin 1994.

Planungsgruppe Nord und CS Planungs- und Ingenieurgesellschaft: Lärminderungsplanung für Berlin – Aktionsplan, Bericht zur Bezirksabstimmung zum Konzeptgebiet Neukölln / Rixdorf und zur Konzeptstrecke Karl-Marx-Straße. i. A. der Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz Berlin. Kassel / Berlin 11 / 2007.

Schinkelzentrum für Architektur, Stadtforschung und Denkmalpflege der Technischen Universität Berlin (Hrsg.): Revitalisierung von Stadtteilzentren: Ein Schlüssel zur Renaissance der Innenstadt. Berlin 2007.

Senator für Bau- und Wohnungswesen, Abt. IV (Hrsg.): Stadterneuerung im Sanierungsgebiet Neukölln – Rollbergstraße. Berlin 1987.

Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.): Stadterneuerung, Untersuchungsbereich Neukölln Karl-Marx-Straße (Rixdorf). Berlin o. J.

Senatsverwaltung für Bau und Wohnungswesen (Hrsg.): Stadterneuerung Neukölln, Flughafenstraße, Informationen zu den Vorbereitenden Untersuchungen. Berlin 1994.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. VII: Modelluntersuchung „Fußgängerzone Karl-Marx-Straße“. Berlin 2009

Spath + Nagel: Straßen und Plätze in Rixdorf – Neukölln, Deutsches und Böhmisches Dorf, Gestaltungskonzept. Im Auftrag des Bezirksamtes Neukölln von Berlin, Fachbereich Stadtplanung. Berlin 2008.

TU Berlin, Fachgebiet Straßenplanung und -betrieb, und Bündnis 90/Die Grünen: Zukunft der Karl-Marx-Straße in Berlin - Neukölln.ppt, Berlin 2007.

Unternehmen Neukölln: Neukölln kommt immer anders, 2003 - 2006. Projektträger Bezirksamt Neukölln von Berlin, Wirtschaftsförderung. Berlin 2006.

Unternehmen Neukölln: Strukturfördernde Maßnahmen für Neukölln Nord - SWOT-Analyse. Projektträger Bezirksamt Neukölln von Berlin, Wirtschaftsförderung. Berlin 2006.

8.1.4. Beschlusslagen und bezirkliche Diskussionsstände

Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abt. Finanzen, Wirtschaft und Sport, Wirtschaftsberatung: Vorschlag zur Neugestaltung des Platzes der Stadt Hof. Berlin 2003.

Bezirksamt Neukölln von Berlin, Abteilung Bauwesen (Hrsg.): Städtebaulicher Wettbewerb Kindl-Areal, Kurzdokumentation. Berlin 09 / 2007.

Bezirksamt Neukölln von Berlin, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung: Bebauungsplan 8-19, „Güterbahnhof Neukölln / Hermannstraße“, Bezirksamtsvorlage Nr. 06 zur Beschlussfassung für die Sitzung am 21.02.2006.

Bezirksamt Neukölln von Berlin, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung: Stadtumbau West, Neukölln Südring, Entwicklung des ehemaligen Güterbahnhofs Neukölln, beschränkte Ausschreibung, Berlin November 2007.

Bezirksamt Neukölln von Berlin, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung: Bebauungsplanentwurf XIV-263 „Saalestraße“, Entwurf zur Mitteilung der Planungsabsicht, 2007.

Bezirksamt Neukölln von Berlin, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung: Bebauungsplan Nr. 8-22 „ehemalige Kindl-Brauerei“, Unterlagen für die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB, Berlin 06.03.2008.

Bezirksamt Neukölln von Berlin, Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung: Bezirksentwicklungsplan Zentren und Einzelhandel. Vorläufige Rahmensetzung. Diskussionsstand November 2004.

Bezirksamt Neukölln von Berlin, Fachbereich Stadtplanung: Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Hermannplatz“, Bezirksamtsvorlage zur Beschlussfassung für die Sitzung am 02.11.2004.

Bezirksamt Neukölln von Berlin, Fachbereich Stadtplanung: Arbeitsfeldbeschreibung, Stadtentwicklung Neukölln – Karl-Marx-Straße, fachbereichsinternes Diskussionspapier, Bearbeiter D. Faulenbach. 12 / 2004.

Bezirksamt Neukölln von Berlin: Städtebaulicher Ideenwettbewerb Kindl-Areal, Berlin Neukölln. Protokoll der Preisgerichtssitzung am 06.07.2007.

Bezirksamt Neukölln, Abteilung Bauwesen: Lebensmittelmärkte, SB-Warenhäuser und Lebensmittelabteilungen in Warenhäusern des Bezirkes. Berlin 2007.

Bezirksamt von Neukölln, Fachbereich Stadtplanung: Bebauungsplan 8-22, Bezirksamtsvorlage zur Beschlussfassung am 14.03.2006.

Bezirksamt von Neukölln, Fachbereich Stadtplanung: Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Büdner Dreieck“, Bezirksamtsvorlage zur Beschlussfassung. o. J.

Bezirksverordnetenversammlung Neukölln von Berlin: Bebauungsplan XIV-B 1 vom 21.11.1988.

BVV-Beschluss zur Umgestaltung des Hermannplatzes (Umgestaltung Hermannplatz, BVV-Beschluss 1423/XVII vom 26.10.2005).

Petersen, Pörksen, Partner: Bebauungsplan 8-22 „ehemalige Kindl-Brauerei“. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. i. A. Bezirksamt Neukölln von Berlin. Berlin 10 / 2007.

Schönwälder / Zimmer, Architektur und Stadtplanung: Städtebaulicher Wettbewerb Kindl-Areal. Berlin September 2007.

Schönwälder Zimmer Architektur & Stadtplanung: Konversion Kindl-Areal, Grundlagen zum Strukturkonzept / Städtebaulicher Wettbewerb (2. Phase). i. A. Bezirksamt Neukölln von Berlin Abteilung Bauwesen in Abstimmung mit Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin, Abt. 1. Berlin 2007 / 2007.

Senatsbeschluss Nr. S-397/2007 vom 22.05.2007: Beginn Vorbereitender Untersuchungen für das Gebiet Neukölln – Karl-Marx-Straße, veröffentlicht am 29.06.07 im Amtsblatt für Berlin, Jg. 57, Nr. 28.

Zählgemeinschaft der BVV Neukölln: Modern denken und mutig handeln: 50 Punkte für ein Neukölln mit Zukunft. Vereinbarung zur Bildung einer Zählgemeinschaft in der BVV Neukölln zwischen der SPD – Kreisverband Neukölln, Bündnis 90 / Die Grünen – Bezirksgruppe Neukölln, Linkspartei.PDS – Bezirksverband Neukölln. 2006. Abrufbar im Internet: http://www.dielinke-neukoelln.de/fileadmin/neukoelln/downloads/50_Punkte.pdf, Zugriff 2007.12.2007.

8.1.5. Abstimmungen

Bezirkliche Abstimmungen

Amtsleiterrunden unter Beteiligung FB Stadtplanung, WIB, TBA, Kulturamt, NGA, Jugendamt, Schulamt am 06.05.2008, 15.04.2008, 03.04.2008, 28.02.2008, 09.01.2008.

Abstimmung mit Stadtrat Blesing am 30.05.2008, 25.04.2008, 28.03.2008.

Gespräch mit Bezirksbürgermeister Buschkowsky, Bezirksstadtrat Blesing, Tiefbauamtsleiter Voskamp, Planungsamtsleiter Borowski, 23.10.2007.

Stadtplanung

Gespräch zu Stadterneuerung Neukölln mit BA Neukölln Stapl c (Fr. Marx-Gedies), 28.11.2007.

Gespräch zum Planwerk Südostraum mit SenStadt I (Hr. Künzel), 01.11.2007.

Gespräch zu Stadtplanung Karl-Marx-Straße mit BA Neukölln Stapl (Hr. Sartor, Hr. Groth, Hr. Faulenbach, Fr. Rogoll, Fr. Marx-Gedies, Fr. Schlittgen, Fr. Gebert), 29.10.2007.

Wirtschaft und Handel

Gespräch mit Hr. Asshauer (GF der AG Karl-Marx-Straße),
30.10.2007.

Gespräch mit Fr. Altay (GF des Bundesverbandes des türk. Groß-
und Einzelhandels e.V.), 29.10.2007.

Gespräch mit Hr. Nils Busch-Petersen (Berliner Einzelhandelsver-
band), Hr. Kropp (Feinkost Kropp), Hr. Muchow (Center Manager
Neukölln Arcaden), 29.10.2007.

Gespräch mit der AG Karl-Marx-Straße (Mitglieder und Geschäftsfüh-
rer), 23.10.2007.

Gespräch mit Hr. Brückmann und Hr. Deitmar (IHK Berlin),
22.10.2007.

Gespräch zu ethnischen Ökonomien mit Fr. Taube (Studienverfasse-
rin im Rahmen des Projekts „Ethnische Ökonomien“), 16.10.2007.

Gespräch mit Hr. Mücke (Leiter der Wirtschaftsförderung), 14.9.2007.

Verkehrsplanung

Gespräch zum Umbau der Karl-Marx-Straße mit SenStadt IV C
(Fr. Hertelt), VII B (Hr. Wohlfarth von Alm, Fr. Schmidt), VLB
(Fr. Riemschneider, Hr. Fuchs, Fr. Rymarzewicz), TBA (Hr.
Voskamp), Stapl (Hr. Sartor, Hr. Faulenbach), FGS (Hr. Höppner),
08.05.2008.

Gespräch zum Umbau der Karl-Marx-Straße mit SenStadt IV C
(Fr. Berning, Fr. Matthes, Fr. Hertelt), VII A (Fr. Junge), VII B
(Hr. Guggenthaler, Hr. Wohlfarth von Alm, Fr. Schmidt), VLB
(Fr. Riemschneider, Fr. Rymarzewicz), TBA (Hr. Voskamp) und Stapl
(Hr. Sartor, Hr. Faulenbach), FGS (Hr. Höppner), 01.04.2008.

Workshop Lärminderungsplanung, 03.12.2007.

Gespräch zum Umbau der Karl-Marx-Straße BA Neukölln Stapl und
TBA (Hr. Voskamp, Hr. Stutz, Hr. Sartor, Fr. Rogoll), 29.11.2007.

Gespräch zum Umbau der Karl-Marx-Straße Senstadt IVC (Fr. Matt-
hes, Fr. Hertelt), SenStadt VII A/B (Hr. Guggenthaler, Fr. Schmidt,
Fr. Junge, Hr. Wohlfarth von Alm), BA Neukölln TBA (Hr. Voskamp)
und BA Neukölln Stapl (Fr. Rogoll), FGS (Hr. Höppner, Hr. Scheren-
berger), 19.11.2007.

Gespräch zum Umbau der Karl-Marx-Straße BA Neukölln TBA
(Hr. Voskamp), BA Neukölln Stapl (Hr. Groth, Hr. Faulenbach),
26.10.2007.

Dialogverfahren Richardstraße, erste Erörterungsveranstaltung,
25.10.2007.

Gespräch SenStadt VII, BVG, TBA, Stapl, 08.01.2008.

Soziale Infrastruktur

Gespräch zu Spielplätzen mit BA Neukölln, Abteilung Bauwesen, Amt für Naturschutz und Grünflächen (Hr. Kruse), 07.02.2008.

Gespräch zu Schulen mit BA Neukölln, Abteilung Bildung, Schule, Kultur und Sport, Amt für Bildung und Schulen (Hr. Haake), 31.01.2008.

Gespräch zum Zustand sozialer Infrastruktur mit BA Neukölln, Abteilung Finanzen und Wirtschaft, Facility Management (Fr. Gebell, Hr. Groß, Hr. Schiller), Abteilung Jugend (Fr. John), 25.01.2008.

Gespräch zu Jugendeinrichtungen und Kitas mit BA Neukölln, Abteilung Jugend (Fr. Früh), 23.01.2008.

Gespräch zu Einrichtungen für Senioren mit BA Neukölln Seniorenservice (Fr. Krüger), 11.12.2007.

Gespräch zur Arbeit der QMs mit QM Richardplatz-Süd (Fr. Mauersberger) und QM Flughafenstraße (Hr. Helfen), 16.10.2007.

Kulturelle Einrichtungen

Gespräch BA Neukölln, Kulturamt (Fr. Dr. Kolland), 21.09.2007.

Gespräch zu Kulturprojekten mit BA Neukölln, Kulturamt (Fr. Dr. Kolland), 18.04.2008.

Leitbild und Sanierungsverfahren

Workshops zum Leitbild der Karl-Marx-Straße am 14.03.2008 und 27.03.2008.

Workshops Sanierungsverfahren am 23.04.2008, 25.05.2008.

8.1.6. Daten und eigene Erhebungen

AG Karl-Marx-Straße: Erhebung der Einzelhändler und Dienstleistungsunternehmen in der Karl-Marx-Straße, Stand 2007.

Automatisiertes Liegenschaftsbuch: Eigentümerdaten, Stand 2007.

Amt für Statistik Berlin-Brandenburg: Einwohnerdaten. Datenabfrage. Stand 2007.

Statistisches Landesamt Berlin (Hrsg.): Volks-, Berufs-, Gebäude-, Wohnungs- und Arbeitsstättenzählung in Berlin (West) am 25. Mai 1987, Ergebnisse für Wohnblöcke, Heft 11 Neukölln.

Erhebung der Gebäude und Höfe, Februar 2008.

Erhebung des öffentlichen Raums, Mai 2008.

8.2. Beteiligte Akteure

8.2.1. Bezirksamt Neukölln

Abteilung Finanzen und Wirtschaft

Bürgermeister Hr. Buschkowsky

Amt für Wirtschaftsberatung und -förderung: Hr. Mücke, Fr. Stein

Facility Management: Fr. Gebell, Hr. Groß, Hr. Schiller

Migrationsbeauftragter: Hr. Mengelkoch

Abteilung Bauwesen

Bezirksstadtrat Blesing

Amt für Planen, Bauordnung und Vermessung: Hr. Borowski,
Hr. Groth, Hr. Sartor, Hr. Faulenbach, Fr. Rogoll, Fr. Schlittgen

Tiefbauamt: Hr. Voskamp

Amt für Naturschutz und Grünflächen: Hr. Kanert, Hr. Kittelmann,
Hr. Kruse

Abteilung Jugend

Jugendamt: Fr. John, Fr. Früh

Abteilung Bildung, Schule, Kultur und Sport

Amt für Kultur und Bibliotheken: Fr. Dr. Kolland

Amt für Bildung und Schulen: Hr. Schmidt, Hr. Haake

8.2.2. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

SenStadt IV: Fr. Berning, Fr. Matthes, Fr. Hertelt

SenStadt VII: Hr. Wohlfarth von Alm, Hr. Guggenthaler, Fr. Schmidt

VLB: Fr. Riemschneider, Hr. Fuchs, Fr. Rymarzewicz

8.2.3. Lokale Akteure

Eigentümer

Fr. Weber-Rhody

Goal Service GmbH: Hr. Zierow

Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzerverein Berlin Neukölln e.V.:

Hr. Dr. Brückner

Hausverwaltung Kopp: Hr. Kopp

Hausverwaltung Schumacher: Hr. Schumacher

Hr. Gerch

Hr. Gleich

Hr. Possin-Weisser

Hr. Schwedler

Liegenschaftsfonds Berlin GmbH + Co. KG: Fr. Glauche

Lindenstruth GmbH & Co. Grundstücks KG: Fr. Lindenstruth

NAKO-Hausverwaltung: Hr. Hiller

Stadt und Land Wohnbauten GmbH: Hr. Seltz

AG Urbane Vielfalt

AWO Neukölln: Hr. Zepelin
BAHAMA: Hr. Bayrak
Bürgerstiftung Neukölln: Hr. Wewer
Büro für Stadtgeschichte und Denkmalpflege: Hr. Bankmann
Comenius-Garten: Hr. Vierck
Bündnis 90 / Die Grünen Neukölln: Hr. Biedermann, Fr. Falk,
Hr. Szczepanski, Hr. Wagner
PDS / Die Linke Neukölln: Fr. Fuhrmann
Evangelischer Kirchenkreis Neukölln: Hr. Helm
Fr. Hüge
Fr. Möller
Haus des Älteren Bürgers GmbH in Berlin: Fr. Fritsch-Behrens
Kulturnetzwerk Neukölln e.V.: Hr. Dr. Steffens, Fr. Normann
Neuköllner Oper: Hr. Stein, Hr. Altenhof
Nikodemus - Evangelische Kirche Berlin-Brandenburg-schlesische
Oberlausitz: Hr. Gemkow
Quartiersbeirat Flughafenstraße / Berliner Mietverein Neukölln:
Hr. Koch
Tabarak Boutique: Fr. El-Mousse
Visuell-Virtuell: Fr. Franz

AG Händler

A.V. Headquarter Afrikanische Literatur: Fr. Bah
AG Karl-Marx-Straße: Hr. Aßhauer
Berliner Volksbank: Hr. Kernchen
Blumen Jette: Fr. Horn
Blutwurstmanufaktur: Hr. Helfert
BVV, SPD: Hr. Morsbach, Hr. Jendralski
Coiffeur Nevra: Fr. Cevlan
Coiffeur Sunshine: Fr. und Hr. Aygül
Coiffeur Timplan GmbH: Fr. u. Hr. Reinhold
Commerzbank AG: Hr. Pioch, Fr. Gross
Dadalt Eisdiele: Hr. Müller
Delta Apotheke: Fr. Stamp
Fa. Fassungslos: Hr. Schroedel
Fahrschule Sari GmbH: Hr. Sari
FHTW Berlin: Hr. Dr. Teßmann, Hr. Sauer
Fr. Piatix
Gaststätte "Rixdorf's zur Mitte": Hr. Rogge, Fr. Grambeck
Handelsverband Berlin-Brandenburg e.V.: Hr. Fischer
Hilal Boutique: Fr. Locak
Hr. Budzinski
IHK Berlin: Hr. Deitmar
Job-Point Neukölln: Hr. Kelleci
Karstadt: Hr. Bergmann, Hr. Jahn
Lux-Optik: Hr. Roland
Marktverwaltung: Hr. Perske
Neukölln Arcaden: Hr. Schüller
Polizeiabschnitt 55: Hr. Geilich
Restauranzenza: Hr. Cambise
Schäfer-Optik: Hr. Schnell

Sanitätshaus Wemme: Hr. Wemme, Hr. Prinzig
SEB Bank: Hr. El-Khatib
TUH e.V.: Hr. Yilmaz
Umweltconsulting: Hr. Dr. Hoffmann
Wilhelm-Busch-Apotheke: Fr. Lorenz, Hr. Kintscher
Wirtschaft und Arbeit in Neukölln: Hr. Fischer

8.2.4. Planungsbüros

Borchert GeoInfo: Hr. Dr. Martin
BSGmbH: Hr. Evertz, Hr. Lüscher, Hr. Matthes
FGS: Hr. Höppner
GMA: Hr. Dr. Holl
Jahn, Mack & Partner: Fr. Mack, Fr. Jahn, Fr. Pachaly
Planergemeinschaft: Hr. Kohlbrenner, Hr. Dittfurth
QM Richardplatz-Süd: Fr. Mauersberger, Hr. Büchler
QM Flughafenstraße: Hr. Helfen
Zwischennutzungsagentur: Fr. Raab

8.3. Karten-, Tabellen- und Abbildungsverzeichnis

8.3.1. Kartenverzeichnis

Karte 1: „Überörtliche Einbindung“	47
Karte 2: „Gebietskulisse um die Karl-Marx-Straße“	49
Karte 3: „Denkmale“	51
Karte 4: „Raumbildung Karl-Marx-Straße“	53
Karte 5: „Erneuerungsbedarf der Seitenstraßen der Karl-Marx-Straße“	55
Karte 6: „Eigentümerstruktur nach statistischen Blöcken“	57
Karte 7: „Erneuerungsbedarf der Wohn- und Geschäftshäuser“	79
Karte 8: „Erneuerungsbedarf der straßenseitigen Fassaden der Vorderhäuser“	81
Karte 9: „Bauliche Zustände der Höfe von Wohn- und Geschäftshäusern“	83
Karte 10: „Modernisierungsförderung mit öffentlichen Mitteln“	85
Karte 11: „Gesundheitsstandorte“	103
Karte 12: „Horizontale gewerbliche und sonstige Nutzung des Gebäudes“	105
Karte 13: „Vertikale gewerbliche und sonstige Nutzung der Vorderhäuser“	107

Karte 14: „Soziale Infrastruktur“	123
Karte 15: „Kulturelle Angebote“	131
Karte 16: „Grün- und Freiflächen“	137
Karte 17: „Leitbild der Karl-Marx-Straße“	161
Karte 18: „Maßnahmenplan“	195

8.3.2. Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Erneuerungsbedarf der Seitenstraßen	35
Tab. 2: Eigentümerstruktur blockweise und entlang Karl-Marx-Straße.....	38
Tab. 3: Eigentümerstruktur entlang Karl-Marx-Straße in 4 Teilbereichen	39
Tab. 4: Einwohner nach ausgewählten Altersgruppen, Ausländeranteil und Geschlecht im VU-Gebiet im Vergleich 2000, 2003, 2007	59
Tab. 5: Altersgruppen im VU-Gebiet im Vergleich 2000, 2003, 2007	60
Tab. 6: Arbeitslose, Langzeitarbeitslose und Arbeitslose unter 25 Jahren pro 100 EW im Vergleich Verkehrszellen (VKZ), Neukölln, Berlin 2004 und 2006.....	64
Tab. 7: Arbeitslose, nicht arbeitslose Empfänger und nicht erwerbsfähige Empfänger unter 15 Jahren von Existenzsicherungsleistungen (ESL) im Vergleich Verkehrszellen (VKZ), Neukölln, Berlin 2006.....	65
Tab. 8: Wanderungsvolumen der Einwohner im Vergleich Verkehrszellen (VKZ), Neukölln, Berlin 2004 und 2006	66
Tab. 9: Erneuerungsbedarf der Wohn- und Geschäftshäuser nach Gebäuden und Gebäudeteilen	73
Tab. 10: Erneuerungsbedarf der Wohn- und Geschäftshäuser im Gesamtgebiet und an der Karl-Marx-Straße	73
Tab. 11: Erneuerungsbedarf der straßenseitigen Fassaden der Vorderhäuser im Gesamtgebiet und an der Karl-Marx-Straße.....	74
Tab. 12: Erneuerungsbedarf der ersten, zweiten und dritten Höfe im Gebiet	76
Tab. 13: Erneuerungsbedarf der ersten Höfe im Gesamtgebiet und an der Karl-Marx-Straße.....	76
Tab. 14: Einzelhandelsbestand im Untersuchungsgebiet.....	89

Tab. 15: Horizontale gewerbliche und sonstige Nutzung der Gebäude im Untersuchungsgebiet	98
Tab. 16: Vertikale gewerbliche und sonstige Nutzung der Vorderhäuser im Untersuchungsgebiet	99
Tab. 17: Einwohner im VU-Gebiet und erweiterten VU-Gebiet nach ausgewählten Altersgruppen 2007	110
Tab. 18: Spielplätze im VU-Gebiet und im erweiterten Betrachtungsraum (Erneuerungsbedarf, Einordnung in Gebietskulisse)	112
Tab. 19: Kindertagesstätten im VU-Gebiet und im erweiterten Betrachtungsraum (Erneuerungsbedarf, Einordnung in Gebietskulisse)	113
Tab. 20: Übersicht Schulen im VU-Gebiet und im erweiterten Betrachtungsraum (Erneuerungsbedarf, Einordnung in Gebietskulisse)	116
Tab. 21: Jugendfreizeiteinrichtungen im VU-Gebiet und im erweiterten Betrachtungsraum (Profile, Platzkapazitäten, Einordnung in Gebietskulisse) ...	118
Tab. 22: Seniorenfreizeitstätten im VU-Gebiet und im erweiterten Betrachtungsraum	120
Tab. 23: Stärken und angestrebte Entwicklungstendenzen der Karl-Marx-Straße	154
Tab. 24: Kostenzusammenstellung nach Untergruppen	177

8.3.3. Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Abgrenzung Untersuchungsgebiet.....	16
Abb. 2: Das Zentrum und seine Quartiere.....	18
Abb. 3: Bebauungspläne im Umfeld der Karl-Marx-Straße	21
Abb. 4: Stadtstruktur.....	27
Abb. 5: Bauperioden.....	28
Abb. 6: Verteilung und Entwicklung des Ausländeranteils 2000 - 2007 nach statistischen Blöcken	61
Abb. 7: Lage des VU-Gebietes in den Verkehrszellen 0781-Rathaus Neukölln und 0782-Thomasstraße	63
Abb. 8: Erhöhung des Anteils erwerbsfähiger deutscher und ausländischer Empfänger von Existenzsicherungsleistungen im Vergleich Verkehrszellen (VKZ), Neukölln, Berlin 2006	65

Abb. 9: Wanderungssaldi der Einwohner gesamt 2004 und 2006 und der Kinder unter 6 Jahren 2006 (in % der EW unter 6 Jahren) im Vergleich Verkehrszellen (VKZ), Neukölln, Berlin.....	67
Abb. 10: Erhebungsbereich	72
Abb. 11: Kundenherkunft KMS – Ergebnisse der Passantenbefragung	88
Abb. 12: Anteil der Geschäfte und Anteil der Verkaufsfläche ..	90
Abb. 13: Verteilung der großflächigen Betriebe	90
Abb. 14: Verkaufsfläche nach Hauptwarengruppen	91
Abb. 15: Filialisierungsgrad des Einzelhandels	93
Abb. 16: Konzentration bestimmter Warengruppen	94
Abb. 17: Verteilung der Betriebe des ethnischen Einzelhandels.....	95
Abb. 18: Versorgungstufen Spielplätze	111
Abb. 19: Leitbild der Karl-Marx-Straße.....	157
Abb. 20: Organisationsstruktur für den Entwicklungsprozess der Karl-Marx-Straße	215