

## **Vorbereitende Untersuchungen Neukölln – Karl-Marx-Straße Veranstaltungen zu den Themen Urbane Vielfalt, Händler und Eigentümer**

In Fortsetzung der auf der Auftaktveranstaltung am 13.11.2007 gebildeten Arbeitsgruppen luden Bezirksbürgermeister Buschkowsky bzw. Bezirksstadtrat Blesing am 6., 7. und 12. Februar 2008 zu weiteren Informations- und Diskussionsveranstaltungen zu den Themen „Urbane Vielfalt“, „Eigentümer“ und „Händler“ ein. Eingeladen waren jene, die während der Auftaktveranstaltung an den jeweiligen Arbeitsgruppen teilgenommen bzw. die sich für eine weitere Information und Mitarbeit an dem Prozess interessiert hatten. Insgesamt nahmen 91 Interessierte an den Veranstaltungen teil.

Ziel der Veranstaltungen war es, über den Stand der Arbeit zu informieren und Anregungen aufzunehmen, die in die weitere Arbeit einfließen können. Konkret wurden die Ergebnisse des im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erarbeiteten Einzelhandelsgutachtens sowie die Handlungsansätze der vorbereitenden Untersuchungen präsentiert und diskutiert.

Da die Vorträge der Veranstaltungen inhaltlich ähnlich waren, wurde ein gemeinsames Protokoll verfasst. Weitere Informationen über die vorbereitenden Untersuchungen können unter <http://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/stadterneuerung/> eingesehen werden.

### **Vorstellung der Einzelhandelsuntersuchung**

Herr Dr. Holl, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, bzw. Herr Dr. Martin, Borchert GeoInfo GmbH, stellen die Ergebnisse der Einzelhandelsuntersuchung vor. Untersucht wurden der Branchenmix, die Betriebsgrößenklassen und der Filialisierungsgrad des Einzelhandels sowie die Verteilung des Geschäftsleerstandes und des ethnischen Einzelhandels.

Wichtige Ergebnisse sind:

- Die Karl-Marx-Straße gliedert sich in einen Kernbereich zwischen Weichsel- und Uthmannstraße sowie in den nördlichen und südlichen Bereich und die Nebenlagen.
- Im Kernbereich konzentrieren sich die Verkaufsflächen, die großflächigen Betriebe sowie die Filialisten. In erster Linie werden dort die Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Elektrowaren angeboten. Die Betriebe weisen hier zu mehr als die Hälfte eine überdurchschnittliche Wettbewerbsfähigkeit auf.
- Der ethnische Einzelhandel befindet sich in erster Linie in den Nebenlagen, sowie im nördlichen und südlichen Bereich der Karl-Marx-Straße.

Eine Passantenbefragung verdeutlicht, dass die Karl-Marx-Straße insbesondere einen lokalen Einzugsbereich hat. Die Befragten bewerteten das vorhandene Branchenangebot überwiegend positiv. Defizite wurden in der Qualität des Angebots und dem unattraktiven städtebaulichen Umfeld gesehen.

Empfehlungen der Gutachter sind:

- Weitere Einzelhandelsangebote sollen im Kernbereich konzentriert werden.
- Wesentliche städtebauliche Veränderungen sind notwendig, um eine dauerhafte Attraktivitätssteigerung des Einkaufsstandortes zu sichern.

- Die vorhandenen Branchen sollen durch zusätzliche Angebote ergänzt werden.
- Angeregt wird eine stärkere Verknüpfung von Einzelhandel und Gastronomie.
- Für die Umsetzung der Maßnahmen wird die Etablierung einer professionellen Steuerung als wichtig angesehen.

### **Handlungsansätze der vorbereitenden Untersuchungen**

Frau Mack und Frau Jahn, Jahn, Mack & Partner, stellen Handlungsansätze der vorbereitenden Untersuchungen vor:

- Die prioritären Bereiche für zukünftige Maßnahmen sind die City Neukölln und das Kulturdreieck.
- Eine besondere Bedeutung hat der Umbau der Karl-Marx-Straße weg von einer Durchgangsstraße hin zu einer Stadtstraße des Zentrums von Neukölln, mit Aufenthalts- und Erlebnisqualität aber auch als Entree in die Quartiere, in denen viele Kunden der Karl-Marx-Straße leben.
- Für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität spielt die Gestaltung der Plätze entlang der Karl-Marx-Straße eine wichtige Rolle. Mit ihnen bildet sich der Rhythmus der Straße aus. Sie stellen die Verbindung zu den rückwärtigen Quartieren dar.
- Wichtig ist die Qualifizierung von Wegebeziehungen in die Nebenlagen der Karl-Marx-Straße: Schon auf dem Weg in die Karl-Marx-Straße beginnt die Wahrnehmung des Zentrums Karl-Marx-Straße. Diese Wege müssen angenehm sein. Dazu gehört z.B. dass sie sauber sind.
- Mit dem Umbau der Straße wird im nächsten Jahr im Süden begonnen. In diesem Jahr soll mit einer Lichtinszenierung am S- und U-Bahnhof Neukölln und der Bahnbrücke das „Neuköllner Tor“ als Eingang in das Zentrum Karl-Marx-Straße geschaffen werden.
- Schlüsselgrundstücke an der Karl-Marx-Straße sind das ehemalige Hertie-Kaufhaus, die alte Post, die Passage und die Gebäude am Platz der Stadt Hof. Erste Veränderungen stehen an: das ehemalige Hertie-Gebäude wird zum Textilkaufhaus umgebaut, die bisherigen Nutzer ziehen in das ehemalige Sinn&Leffers-Gebäude. Der Umbau der Passage und eine Zwischennutzung der alten Post können als Initialmaßnahmen weitere Impulse geben.
- Mit der Umnutzung des ehemaligen Kindl-Geländes werden neue Räume geöffnet.
- Leerständen sollte mit Zwischennutzungen entgegen gewirkt werden.
- Die urbane Vielfalt ist eine Besonderheit der Karl-Marx-Straße: Kulturelle Standorte und Events sowie soziale Einrichtungen müssen unterstützt und die Akteure besser miteinander vernetzt werden.
- Für die Stärkung des Wohnortes Karl-Marx-Straße spielen die Bildungseinrichtungen eine wichtige Rolle.

## **Quo Vadis („wohin gehst du“) Karl-Marx-Straße**

Die BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH hat die Aufgabe, das gemeinsame Vorgehen sowie ein Informations- und Beteiligungsverfahren zu organisieren. Herr Evertz, BSG, plädiert dafür, zur Stabilisierung des Standortes künftig die Besonderheiten der Karl-Marx-Straße stärker herauszustellen. Merkmale liegen seiner Einschätzung nach

- in der reichen Geschichte der Straße,
- ihrer ethnischen Vielfalt, die es als Stärke herauszustellen gilt,
- sowie in den vielfältigen kulturellen Einrichtungen.

Aus den Besonderheiten muss das Leitbild entwickelt werden, an dem sich die geplanten Maßnahmen ausrichten.

Die Initialprojekte sollen möglichst frühzeitig umgesetzt werden. Dafür ist die Vernetzung von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleister, Eigentümer, Kultureinrichtungen und Verwaltung zentral. Deshalb werden parallel zu den vorbereitenden Untersuchungen Beteiligungsverfahren angeschoben.

## **Diskussion der Ergebnisse in der Gruppe „Urbane Vielfalt“ (6. Februar 08)**



In der Gruppe der „Urbanen Vielfalt“ wird betont, dass der Fokus für die Zentrumsentwicklung nicht nur auf den Einzelhandel ausgerichtet werden soll. Die Kultur muss Leitthema der Karl-Marx-Straße werden. Weiterhin sind Bildung und Jugend zentrale und nachhaltige Themenfelder für die Karl-Marx-Straße, da auch die zukünftigen Kunden aus den umliegenden Gebieten kommen. Insbesondere bei den Schulen und Jugendeinrichtungen besteht ein großer Raumbedarf.

Es wird befürchtet, dass der nördliche Bereich zu wenig Aufmerksamkeit erfährt, obwohl gerade dort problematische Entwicklungen zu beobachten sind.

Bezüglich der Einzelhandelsuntersuchung wird bedauert, dass bei der Passantenbefragung nur jene berücksichtigt werden konnten, die bereits die Angebote in der Karl-Marx-Straße nutzen, während die Meinungen derer, die der Straße fernbleiben, nicht eingefangen werden konnten. Durch die Mitarbeiter des Bezirksamtes sowie die Beschäftigten der ansässigen Ärzte und Dienstleistungsbetriebe sind potentielle Kundengruppen bereits in der Straße, die angezogen und gehalten werden sollten. Dafür sind die Differenzierung des Branchenmixes sowie die Qualifizierung des Angebots wichtig. Allerdings muss in Frage gestellt werden, ob die heutigen Kunden ein höherwertiges Angebot überhaupt nachfragen werden.

Die ansässigen Ärzte sind aufgrund der Kopplungen des Arztbesuchs mit dem Einkauf von hoher Bedeutung für die Karl-Marx-Straße. Es besteht jedoch ein wichtiger Handlungsbedarf im Bereich des Marketings: Die Ärzte benötigen eine gemeinsame Plattform auf der sie ihren Standard und ihr Angebot darstellen können.

Der ethnische Einzelhandel wird als Möglichkeit gesehen, das Profil der Karl-Marx-Straße zu schärfen. Auch die Potentiale des nahe gelegenen Estrel-Hotels sollen für die touristische Vermarktung der Karl-Marx-Straße genutzt werden.

### **Diskussion der Ergebnisse in der Gruppe „Eigentümer“ (7. Februar 08)**

In der Gruppe „Eigentümer“ werden insbesondere die Potentiale der engagierten Eigentümerschaft der Karl-Marx-Straße in den Mittelpunkt gestellt. Gefordert wird die Einbindung der Eigentümer in die weiteren Planungs- und Entscheidungsprozesse insbesondere bezüglich des geplanten Straßenumbaus. Eine Beteiligung wird vom Bezirksamt zugesagt.

Fragen zielen vor allem auf das geplante Verfahren. Bei einfachem Sanierungsverfahren findet das Straßenausbaubeitragsgesetz (StrABG) Anwendung, wenn die Karl-Marx-Straße verbessert, erweitert oder grundlegend erneuert wird. Bei umfassendem Sanierungsverfahren greift aufgrund der abschließenden Ausgleichsbeträge das StrABG nicht.

Die frühzeitige Information über zu erwartende finanzielle Belastungen wird von den Eigentümern gefordert. Private Einzeleigentümer haben zunehmend Schwierigkeiten ihre Objekte zu halten. Eine zusätzliche finanzielle Belastung wäre schwer zu tragen. Durch den bevorstehenden Straßenumbau werden zusätzlich zu der Kostenbeteiligung auch finanzielle Einbußen durch die Minderung der Gewerbemieten befürchtet. Zur verlässlichen Begrenzung der unmittelbaren Umbauphase wird die Erarbeitung und Einhaltung eines straffen Bauzeitplans gefordert. Das Bezirksamt betont, dass so wenige Belastungen wie möglich durch den Straßenumbau sollen.

Es wird angeregt, den südlichen Bereich als Eingangstor in die Karl-Marx-Straße zu stärken. Weiterhin wird die Unterstützung bei der Nachnutzung leer stehender Gewerbeeinheiten gewünscht.

### **Diskussion der Ergebnisse in der Gruppe „Einzelhändler“ (12. Februar 08)**



In der Gruppe „Einzelhändler“ wird die Sorge geäußert, dass durch die Konzentration auf den Mittelbereich die Randlagen zu wenig Beachtung finden. Die Notwendigkeit der Konzentration des Einzelhandels auf den mittleren Bereich aufgrund der Länge der Straße wurde erkannt. Allerdings benötigt man auch für den nördlichen und südlichen Bereich Konzepte.

Als wichtig wird eine Öffentlichkeitsarbeit für die Straße angesehen, um mit den Besonderheiten der Straße Identität zu erzeugen und zu verbreiten. Eine Internetpräsentation ist dabei

ein wichtiger Baustein. Betont wird, dass die Straße tatsächlich besser als ihr Ruf ist.

Der ethnische Einzelhandel wird als Bereicherung und als wichtiger Teil der Handelsstruktur der Karl-Marx-Straße herausgestellt. Er spielt gerade im nördlichen Bereich eine besondere Rolle. Seine Potentiale und Schwächen sollten intensiver untersucht werden. Das Geografische Institut der HU Berlin erarbeitet dazu eine Untersuchung, die zur Verfügung gestellt wird. Bei der Vernetzung der Akteure sind insbesondere ethnische Händler einzubeziehen.

Angeregt werden die kurzfristige Umsetzung eines Parkleitsystems sowie die bessere Vernetzung der Ärzte und Händler.