

Strategien für die Karl-Marx-Straße

Maßnahmenkatalog



Entwickelt durch Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus u.a. folgenden Institutionen, Vereinen, Unternehmen und Immobiliengesellschaften:

Arbeitsgemeinschaft Karl-Marx-Straße
Berliner Sparkasse
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Bürgerstiftung Neukölln
Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH
Haus-, Wohnungs- und Grundbesitzerverein Berlin Neukölln e.V.
Humboldt Universität Berlin
IHK Berlin
Neukölln Arcaden
Neuköllner Oper
Quartiersmanagement Flughafenstraße
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Senatsverwaltung für Wirtschaft, Technologie und Frauen
Technische Universität zu Berlin
Türkischer Unternehmer- und Handwerkerverein e.V.
Zwischennutzungsagentur

IHK Berlin, Jochen Brückmann, 8. März 2007

Die Karl-Marx-Straße – Handlungsbedarf für ein städtisches Zentrum

Die Karl-Marx-Straße ist ein gewachsenes Zentrum mit einem sehr differenzierten Profil. Einzelhandelsangebote und das Rathaus als Verwaltungszentrum des Bezirkes prägen den Standort. Kulturelle Schwerpunkte mit z.T. gesamtstädtischer Ausstrahlung sind u.a. die Neuköllner Oper, der Saalbau, zwei Kinos und die Bezirksbibliothek. Darüber hinaus bietet die Karl-Marx-Straße mit mehreren Ärztehäusern, ca. 130 Arztpraxen, rund 40 Rechtsanwaltsbüros sowie vielen freiberuflichen Angeboten in verschiedenen Fachrichtungen ein breites Spektrum an Dienstleistungsangeboten. Mehrere Kirchen, Moscheen und Gebetsräume im Umfeld der Straße stehen für die religiöse Vielfalt in diesem innerstädtischen Zentrum.

Die Karl-Marx-Straße hat eine lange Tradition als Einkaufsstraße und Lebensader des Bezirks Neukölln. Sie ist im Stadtentwicklungsplan Zentren als Hauptzentrum eingestuft. Das Zentrum verliert jedoch kontinuierlich an Bedeutung. Das Bild der lebendigen Einkaufsstraße wird aktuell durch zwei leerstehende Kauf- und Warenhausgebäude und zunehmend durch Geschäfte mit Billigangeboten beeinträchtigt. Der zunehmende Qualitätsverlust der Karl-Marx-Straße gefährdet die bisherige zentrale Funktion. Eine weiter fortschreitende Funktionsstörung hätte fatale Folgen für die ohnehin fragile soziale Stabilität in Neukölln-Nord. Allen an der Karl-Marx-Straße Interessierten ist deshalb klar: Nur durch eine gemeinsame Initiative, die die Akteure vor Ort und das Umfeld einbezieht, wird es gelingen, die Karl-Marx-Straße dauerhaft als wichtiges Berliner Stadtzentrum zu stabilisieren.

Die IHK Berlin hat dazu im Mai 2006 eine Gesprächskreis **Strategien für die Karl-Marx-Straße** mit führenden Vertretern aus dem Bezirk, aus den Senatsverwaltungen und vor Ort engagierten Unternehmern und Vertretern unterschiedlichster Interessengruppen initiiert. Zur differenzierten Untersuchung des Ist-Zustandes, der Problemstellungen, der Potentiale und der Einwirkungsmöglichkeiten wurden aus diesem Kreis vier Arbeitsgruppen mit Akteuren vor Ort gebildet und Experten hinzugezogen. Die Themen- bzw. Strategiefelder dieser Arbeitsgruppen sind

- Handelsstruktur,
- Aufenthaltsqualität/ Kultur
- die Zusammenarbeit mit Immobilieneigentümern und
- Urbane Vielfalt.

Die Akteure der Arbeitsgruppen repräsentieren ein großes Netzwerk mit vielfältigen Sichtweisen. Daher ergibt sich aus den Arbeitsergebnissen eine breite Palette von kurz- und mittelfristig angelegten Handlungsfeldern. Übereinstimmung herrscht darüber, auch die weiteren Schritte als gemeinsame Initiative mit einem interdisziplinären Ansatz zu entwickeln. Dazu ist ein **städtebaulicher Masterplan** für die mittel- und langfristige Umgestaltung der Karl-Marx-Straße zu erstellen, der über die baulichen Aspekte des Straßenumbaus hinausgehend auch alle relevanten Themenfelder einer urbanen Vielfalt einbezieht. Die Fülle der umzusetzenden großen und kleinen Maßnahmen erfordert eine professionelle Projektorganisation sowie ein professionelles Standortmanagement. Besonderes Erfolgskriterium zur Standortentwicklung ist die Einbindung von Eigentümern sowie die Einbindung von Neuköllnern mit Migrationshintergrund.

Im folgenden sind die Ergebnisse der Arbeitsgruppen zur Ist- Situation sowie zu Zielsetzungen und Visionen zusammengefasst. Darauf aufbauend wurden einzelne Maßnahmen vorgeschlagen. **Kern dieses Papiers ist ein gemeinsamer, mit allen Arbeitsgruppen abgestimmter Katalog von Maßnahmenpaketen.** Da die konkrete Finanzierung der jeweiligen Maßnahmen noch geklärt wird, wurde an dieser Stelle zunächst bewusst auf eine Spezifikation, beispielsweise nach Trägerschaft, zu beteiligenden Verwaltungen, Institutionen, Gewerbetreibenden etc. oder Finanzierungsinstrumente verzichtet.

Ist-Analyse

Strategiefeld Handelsstruktur

Die derzeitige Handelsstruktur ist nach einem dynamischen Veränderungsprozess entstanden, der zwischen vielen kleinen Anbietern, dem Rückzug der großen Handelshäuser Hertie und Sinn-Leffers und dem, die Einkaufsstraße stabilisierenden, Shoppingcenter *Neukölln Arcaden* stattfindet. Außerhalb des Kernbereiches nehmen sogenannte Billigläden stark zu. Sport- und Spielwaren, als klassische zentrale Angebote, fehlen nahezu. Ein bedeutender Einflussfaktor sind die zunehmenden Einzelhandelsflächen in Neukölln und den Nachbarbezirken. So haben etwa die Gropius-Passagen mit rund 75.000 m² inzwischen soviel Verkaufsfläche, wie die Karl-Marx-Straße, die Hermannstraße und der Cottbusser Damm zusammen mit ca. 79.000 m² vorhandener Fläche. Der Einzelhandelsstandort ist durch schwindende Zentralität und Anpassungstendenzen an den einkommensschwachen nahen Einzugsbereich gekennzeichnet. Einen gegenläufigen Trend zeigen die zunehmende Nachfrage nach Immobilien, das Verschwinden des Leerstands in den kleinen Geschäften sowie die *Neukölln Arcaden*. Das Shoppingcenter zieht mit Filialisten, die es jahrelang in der Straße nicht gab, insbesondere ein junges Publikum an.

Strategiefeld Aufenthaltsqualität

Die Frequenz in der Straße ist sehr hoch. Die Karl-Marx-Straße ist das Abbild der ethnischen Vielfalt der Umgebung. Ihr Erscheinungsbild wirkt zugleich einladend und ausgrenzend. Die Potenziale und besonderen Qualitäten werden durch hauptsächlich kulturelle Nutzungen in der „Zweiten Reihe“ wie Neuköllner Oper, Saalbau Neukölln, Café Rix, Puppentheater-Museum, Innenhof-Gärten, Comenius-Garten, Körnerpark ergänzt und erweitert.

Zentrale Mängel der Karl-Marx-Straße sind die fehlende Aufenthaltsqualität (kaum Außengastronomie) bei hoher Passantendichte, vor allem durch zu schmale Gehwege, durch fehlende Radwege und Bäume, durch unzureichende Querungsmöglichkeiten und durch schlechte Lichtverhältnisse bei Nacht. Das Stadtmobiliar ist uneinheitlich und wenig einladend.

Die Karl-Marx-Straße ist durch öffentliche Verkehrsmittel sehr gut erreichbar. Allerdings läuft die U-Bahn als Hauptverkehrsträger im Kerngebiet nur in zentraler Richtung, in tangentialer Richtung sichern Busse die Anbindung. Am Nordausgang des U-Bahnhofs Rathaus Neukölln kreuzen sich große Fußgängerströme, wodurch es immer zu Gedränge und teilweise gefährlichen Situationen kommt. Für Pkws gibt es ausreichend Parkplätze. Momentan ist allerdings ein zentrales Parkhaus mit 450 Plätzen geschlossen. Sehr schwierig stellt sich die Situation für Radfahrer dar. Die Verkehrsführung und Fahrbahnoberflächen halten Radfahrer ab.

Die Karl-Marx-Straße hat die höchste Reinigungsstufe bei der BSR, d.h., sie wird täglich 2x gereinigt. Probleme zeigen sich nur an einigen Stellen, besonders aber in den weniger gereinigten Seitenstraßen. Durch Plakatreste, Klebezettel und Grafitties wirken einige Fassaden, Geländer und anderes Stadtmobiliar unsauber und vernachlässigt.

Strategiefeld Zusammenarbeit mit Immobilieneigentümern

Traditionell befinden sich die Immobilien im Gebiet der Karl-Marx-Straße überwiegend in Besitz von privaten Personen (ca. 60 % im Kerngebiet, siehe Anlage 1). Aktuell kaufen immer mehr institutionelle Anleger Immobilien in der Karl-Marx-Straße. Große Immobilien wie die Alte Post, die *Neukölln Arcaden* und der ehemalige Standort von *Hertie* sind im Besitz von Immobilienfonds. Die zunehmenden Käufe institutioneller Immobilienanleger sind wahrscheinlich weniger durch das Erkennen lokaler Potentiale motiviert als vielmehr die im internationalen Vergleich niedrigen Immobilienpreise. Falls sich dieser Wandel fortsetzt, wird der Anteil der mit Neukölln traditionell verbundenen Einzeleigentümer sinken. Eine Eigentümergemeinschaft für den Standort, die Aussagen zu Motiven und Plänen der Immobilieneigentümer bündeln könnte, existiert nicht.

Strategiefeld Urbane Vielfalt

In der ethnischen Vielfalt und ihre urbanen Ausprägungen im Bereich der Karl-Marx-Straße liegt ein besonderes Potential. Neben den pragmatisch-baulichen Erfordernissen ist der Aspekt der „Seele“ der Straße von großer Bedeutung.

Die Karl-Marx-Straße ist seit ihrer Entwicklung im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts geprägt durch zum Teil durchaus repräsentative Mietshäuser mit Vorderhaus und Gewerberemisen bzw. Gärten dahinter, durchbrochen durch mehr oder weniger prächtige öffentliche Bauten wie Gericht, Post, Rathaus, Ballsäle. Über einen großen potentiellen Standortvorteil verfügt die Karl-Marx-Straße durch ihre Remisen und Höfen, die jedoch fast alle von der Straße aus unsichtbar sind. Nur wenige von ihnen werden ihren Potentialen entsprechend genutzt.

An der Karl-Marx-Straße ballen sich einige der wichtigsten Kultureinrichtungen Neuköllns: Die Neuköllner Oper, die Passage-Kinos, das Puppentheater-Museum, der Saalbau mit Galerie und Theatersälen, die Helene-Nathan-Bibliothek und die Karli-Kinos. Eine Reihe von Künstlerateliers und Proberäume befinden sich in Hinterhöfen bzw. Nebenstraßen. Die Kultureinrichtungen tragen einen entscheidenden Faktor zur urbanen Vielfalt und zur Aufenthaltsqualität der Straße bei. Ihre Sichtbarkeit ist, u.a. durch Denkmalschutzaufgaben, nicht immer gegeben.

Anlage 1

Als Ergänzung der Ist-Analysen aller *Strategiefelder* liegt als Anlage der Quartiersführer *Karl- Marx Straße* der Engel & Völkers Gewerbe Berlin GmbH bei, die sich an den Arbeitsgruppen beteiligt hat.

Zielsetzung für die Karl-Marx-Straße

Strategiefeld Handelsstruktur

Maßnahmen in diesem Strategiefeld müssen auf eine nachhaltige Verbesserung einer attraktiven, bedarfsgerechten und kundenfreundlichen Handelstruktur zielen, die weit über den Bereich der Nahversorgung hinaus Käuferinnen und Käufer aus einem weiteren Umfeld anzieht. Schwerpunkte liegen dabei auf folgenden Handlungsleitlinien:

- Profilierung des einzelhandelsrelevanten Branchenmix sowie Abrundung bzw. Vervollständigung des Sortimentsangebots
- Etablierung eines gehobenen Gastronomieangebots

Strategiefeld Aufenthaltsqualität

Wichtigstes Ziel ist es, die Karl-Marx-Straße einkaufs- und verweilfreundlicher zu gestalten. Dem kommt die Tatsache entgegen, dass die Karl-Marx-Straße im Stadtentwicklungsplan Verkehr herabgestuft worden ist. Im Bezirk liegt ein Gutachten des Büros Heinz-Jahnen-Pflüger vom März 2006 mit Umbauvorschlägen für die Karl-Marx-Straße vor, auf das zurückgegriffen werden kann. Die kulturelle Vielfalt sollte als besonderes Merkmal der Karl-Marx-Straße hervorgehoben werden. Neben den pragmatisch-baulichen Erfordernissen ist der Aspekt der „Seele“ der Straße von großer Bedeutung. Die Straße birgt mit ihrer Multi-Ethnizität und ihrer Vielfalt an Nutzern ein großes Potential, das es hervorzuheben und zu nutzen gilt.

Die Qualitäten der „Zweiten Reihe“ müssen in der „Ersten Reihe“ präsenter werden, und auch die „Erste Reihe“ selbst muss eigene Qualitäten entfalten. Voraussetzung für die Qualifizierung der „Ersten Reihe“ ist, im Straßenraum Flächen zum Flanieren und Verweilen zu schaffen und die Barrierewirkung der Straße zu mindern. Der Fachbereich Stadtplanung des Bezirkes hat dazu im Juli 2006 bereits einen Planentwurf zur Diskussion gestellt (siehe Anlage 2). Da finanzielle Mittel nur in beschränktem Umfang zur Verfügung stehen und aus unterschiedlichen Quellen geschöpft werden, ist es unvermeidlich, sich auf eine stufenweise Realisierung und eine räumliche Priorisierung einzustellen.

Strategiefeld Zusammenarbeit mit Immobilieneigentümern

Um eine belastbare Einschätzung der Gesamtlage zu erhalten, ist eine Fragebogenaktion sinnvoll, die gleichzeitig einen ersten Schritt zur Aktivierung und zu einer dauerhaften Zusammenarbeit darstellen kann. Wesentliche Ziele dabei sind:

- Entwicklung kooperativer Prozesse mit den Immobilienbesitzern mit dem Ziel, positiv auf den Branchenmix einzuwirken.
- Neuerwerber, insbesondere von Schlüsselgrundstücken, intensiv in die Standortentwicklung einbinden.
- Bestandspflege durch Moderation unterstützen.

Anlage 2

Konzeptionelle Grundlage zu lokalen Maßnahmen im öffentlichen Raum
Bezirksamt Neukölln Fachbereich Stadtplanung

Strategiefeld Urbane Vielfalt

Die kulturelle Vielfalt sollte als besonderes Merkmal der Karl-Marx-Straße hervorgehoben werden. Die historische, architektonische und durch frühere Nutzung gewachsene Struktur der Straße ist nostalgiefrei und mutig mit der Zukunft eines multikulturellen Gemeinwesens in Einklang zu bringen – unter Berücksichtigung der alten wie der neuen Nutzer. Die zunehmende Attraktivität Neuköllns für Künstler kann für die Karl-Marx-Straße besser produktiv genutzt werden, indem die Ansiedlung von Kultureinrichtungen (Jazzclub, Musikcafés) gefördert wird. Die ethnische Vielfalt muss stärker als bislang auch in Dienstleistungsangeboten sichtbar werden. Dazu zählt eine intensivere Kooperation zwischen Kunst und urbaner bzw. ethnischer Vielfalt. Handelseinrichtungen aus dem Bereich der ethnischen Ökonomien sollen angeworben und betreut werden.

Mit den Platzsituationen muss offensiver umgegangen werden. Die lange Straße ist durch kleine oder größere Platzsituationen in Abschnitte geteilt, z.B. Platz vor der Albert-Schweizer-Schule, Passage, Karl-Marx-Platz, S-Bahnhof. Die zentralen Plätze sind der Rathausvorplatz und der Platz der Stadt Hof. Die Markierung und Gestaltung dieser Plätze wäre im Sinne der Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Als Ergebnis der Präsentationen aller Arbeitsgruppen und der anschließenden Diskussion der zweiten Gesprächsrunde am 21. August 2006 gibt es eine breite Übereinstimmung aller Beteiligten zu folgenden Punkten:

- Die gemeinsame Initiative mit einem interdisziplinären Ansatz hat sich als sehr zielführend erwiesen und soll fortgeführt werden. Tenor: "Für die Karl-Marx-Straße lohnt sich in jedem Fall ein besonderes Engagement!"
- Eine Neugestaltung des öffentlichen Raumes ist essentieller Erfolgsfaktor für die Attraktivität der Karl-Marx-Straße. Als Ergebnis der meisten Arbeitsgruppen wird für den Start von Maßnahmen eine **Konzentration auf den Abschnitt zwischen der Weichselstraße und dem Karl-Marx-Platz** ausgewählt.
- Große Chancen bietet die Verknüpfung der Karl-Marx-Straße mit den Angeboten der „zweiten Reihe“, insbesondere durch die Öffnung der Höfe.
- Die verkehrliche Entlastung durch die absehbare Fertigstellung der Autobahn A113 bietet besondere Chancen, die Aufenthaltsqualität für Fußgänger zu verbessern.
- Bei den Maßnahmen müssen die Belange der Anwohner und Gewerbetreibenden mit Migrationshintergrund besondere Beachtung finden.

Maßnahmen

Viele Handlungsfelder können nur in Form von öffentlich-privaten Kooperationen, d. h. aus einem Mix von öffentlichen Mitteln und Eigenanteilen der beteiligten Akteure realisiert werden. Für den Erfolg der Initiative ist es wichtig, die einzelnen Maßnahmenpakete in einem Masterplan für die mittel- und langfristige Umgestaltung der Karl-Marx-Straße abzustimmen.

1. Etablierung eines professionellen Standortmanagements

Management muss mittelfristig (mind. 5 Jahre) angelegt sein. Festlegung von Kompetenzen, Budget, Berichtspflicht. Das Standortmanagement soll durch unterschiedliche Akteursgruppen getragen werden. Keine Doppelarbeit (z.B. mit Stadtplanungsamt oder bestehenden Interessengemeinschaften)

2. Bauliche Maßnahmen/ Investitionen

Verbreiterung der Gehwege

Erhöhung der Aufenthaltsdauer durch bessere Aufenthaltsqualität und zur Schaffung von Außengastronomiezonen, ruhigerer Verkehrsfluss

Umgestaltung der Plätze und Höfe

Umgestaltung insbesondere des zentralen Platzes der Stadt Hof, Analyse der Hofsituationen (Projektentwickler-Wettbewerb).

Überquerbarkeit der Straße verbessern

u.a. durch Entfernen von Absperrgittern und Umbau des erhöhten Mittelstreifens

Straßenmöblierung

Entrümpelung, Vereinheitlichung und Reduzierung der „Straßenmöblierung“ auf das Wesentliche (Sitzgelegenheiten, Abfalleimer, Werbeträger), möglicherweise beginnend mit dem Referenzstandort Opernpassage, Schaffung von Stellplätzen für Fahrräder.

Beleuchtungskonzept

Konzept mit den Schwerpunkten Opernpassage, U- und S-Bahnhofbereiche.

Verknüpfung der Karl-Marx-Straße mit der „zweiten Reihe“

Verknüpfung insbesondere durch Öffnung der Höfe.

3. Marketing / Kooperationen

Einbindung von Eigentümern

Steuerungsrunde, Handout für Eigentümergespräche (Aufbereiten von Unterlagen zur Standortcharakterisierung, Durchführung einer aktivierenden Bewohner- und Nutzerbefragung), Eigentümerbefragung, intensive Kooperation mit ausgewählten Grundstücks-Neuerwerbern

Gründung einer standortbezogenen Ausbildungsoffensive

Werbung für Ausbildung am Standort und Vernetzung von interessierten Unternehmen mit den landesweiten Initiativen

Verbesserung der Straßenreinigung

Zusammenarbeit mit der BSR zur Verbesserung der Situation in den Seitenstraßen. Verbesserung der Straßenreinigung durch temporäre Standpostenreinigung.

Bestandspflege und Neugewinnung von interessanten Anbietern aus Handel, Gastronomie und Dienstleistung

Bildung eines Coaching-Teams, Task-Forces, Bildung eines „Runden Tisches“ mit Ordnungsamt, Tiefbauamt, Migrantenvereinen, um auf den Auftritt der Billigläden einzuwirken und Ethno-Nischenanbietern zu beraten.

Prüfung von Konzepten eines internationalen Basars

Der Basar soll touristisches Anziehungspotential haben.

Anlage 3

Präsentationen der Arbeitsgruppen vom 21. August 2006

Strategien für die Karl-Marx-Straße

Arbeitsgruppe „Aufenthaltsqualität / Kultur“

Ergebnisse der Arbeitsgruppe

Plenum der Arbeitsgruppen am 21.08.2006

Berichterstatter: Reiner Nagel, SenStadt

1. Analyse der Ist-Situation und Problembeschreibung

1. **Zentrale Mängel** der Karl-Marx-Straße ist die fehlende Aufenthaltsqualität bei hoher Passantendichte vor allem durch zu schmale Gehwege, fehlende Radwege und Bäume, unzureichende Querungsmöglichkeiten, schlechte Lichtverhältnisse bei Nacht.
2. Die **besonderen Qualitäten** der Karl-Marx-Straße liegen in der „**Zweiten Reihe**“ und sind hauptsächlich kulturelle Nutzungen: Neuköllner Oper, Saalbau Neukölln, Café Rix, Puppentheater-Museum, Innenhof-Gärten, Comenius-Garten, Körnerpark usw.
3. Die Karl-Marx-Straße hat als Geschäftsstraße in ihrer historischen **Ausdehnung** an Bedeutung verloren und ist nur noch in einzelnen Kernabschnitten in ihrer alten Bedeutung wirksam.

2. Zielsetzung / Vision für die Karl-Marx-Straße

1. Die **kulturelle Vielfalt sollte als Alleinstellungsmerkmal** der Karl-Marx-Straße hervorgehoben werden. Neben den pragmatisch-baulichen Erfordernissen ist der Aspekt der „**Seele**“ der Straße von großer Bedeutung. Die Straße birgt mit ihrer Multi-Ethnizität und ihrer Vielfalt an Nutzern ein großes Potential, das es als Alleinstellungsmerkmal hervorzuheben und zu nutzen gilt.
2. Die Qualitäten der „Zweiten Reihe“ müssen in der „Ersten Reihe“ präsenter werden, und auch die „**Erste Reihe**“ selbst muß eigene Qualitäten entfalten. In diesem Zusammenhang kommt der **ethnischen Ökonomie** eine besondere Bedeutung zu, weil die Karl-Marx-Straße in starkem Maß von ihr geprägt wird.

3. **Voraussetzung** für die Qualifizierung der „Ersten Reihe“ ist, im Straßenraum die nötigen Flächen zum Flanieren und Verweilen zu schaffen und die Barrierewirkung der Straße zu mindern.
4. Ziel ist es, die Karl-Marx-Straße **einkaufs- und verweilfreundlicher** zu machen. Dem kommt die Tatsache entgegen, dass die Karl-Marx-Straße im StEP Verkehr herabgestuft worden ist. Im Bezirk liegt ein Gutachten des Büros Heinz-Jahnen-Pflüger vom März 2006 mit Umbauvorschlägen für die Karl-Marx-Straße und einer Gesamtkostenschätzung der Maßnahmen von 4 Mio € vor.
5. Die Karl-Marx-Straße bedarf eines auf **Langfristigkeit** angelegten Konzepts, aus dem sich die Einzelmaßnahmen im Zusammenhang ableiten und die dann im Zusammenwirken die gewünschten Erfolge erzielen. Das vorliegende Verkehrsgutachten (s.o.) ist dazu eine gute Grundlage.
6. Da **finanzielle Mittel** nur in beschränktem Umfang zur Verfügung stehen und aus unterschiedlichen Quellen geschöpft werden, ist es unvermeidlich, sich auf eine **stufenweise Realisierung** und eine **räumliche Priorisierung** einzustellen.

Dazu erscheint es notwendig, sich entsprechend der „Knochenstrategie“ **prioritär** auf den **zentralen Bereich** zwischen Weichselstraße und Uthmannstraße zu konzentrieren und möglichst zügig **erste Schlüsselmaßnahmen** an ausgewählten, besonders geeigneten Stellen zu definieren.

3. Maßnahmenvorschläge:

Folgende Maßnahmen werden als vorrangig zur Diskussion gestellt:

- **Überquerbarkeit** der Straße verbessern durch gezieltes punktuelles Entfernen von Absperrgittern und Umbau des erhöhten Mittelstreifens an noch zu bestimmenden Stellen.
- **Verbreiterung der Gehwege** in noch zu bestimmenden Bereichen im zentralen Straßenabschnitt zwischen Weichsel- und Uthmannstraße zur besseren Aufenthaltsqualität und zur Schaffung von Außenrestaurantzonen.
- Erhöhung der **Aufenthaltsdauer** im öffentlichen (Straßen-)Raum z.B. durch Gastronomie- oder Kulturangebote in den Abendstunden

- **Beleuchtungskonzept** mit den Schwerpunkten Opernpassage, U- und S-Bahnhofbereiche.
- Entrümpelung, Vereinheitlichung und Reduzierung der „**Straßenmöblierung**“ auf das Wesentliche (Sitzgelegenheiten, Abfalleimer, Werbeträger), beginnend mit dem Referenzstandort Opernpassage.
- **Attraktivierung der Opernpassage** z.B. durch Neugestaltung der Beleuchtung, Werbeträger, Außengastronomie usw.
- **Verbesserung der Straßenreinigung** durch temporäre Standpostenreinigung.
- **Professionelles Straßenmanagement unterstützen und Masterplan erstellen** für die langfristige Umgestaltung der Karl-Marx-Straße, der über die baulichen Aspekte des Straßenumbaus hinausgehend alle relevanten Themenfelder wie Kultur, Einzelhandel, Urbane Vielfalt, Sicherheit, Eigentümer usw. enthält.

Strategien für die Karl-Marx-Straße – Ergebnisse der Arbeitsgruppen

Arbeitsgruppe: Handelsstruktur

1. Analyse der Ist-Situation und Problembeschreibung

Die vorliegende Liste des Besatzes ist Grundlage für die Beurteilung des Ist-Zustands der Straße. Sie zeigt aber nicht die Qualität der Geschäfte, die sich hinter den Zahlen verbirgt.

Sortimentslücken wurden ausgemacht in den Bereichen:

Junge Mode / Accessoires: Durch die Geschäfte in den Arcaden ist die KMS hier insgesamt besser aufgestellt als früher, obwohl einige Geschäfte auf der Straße verschwunden sind. Eine Trendwende ist erkennbar, Marken wie Esprit oder New Yorker sind zurückgekehrt, Orsay hat investiert. Es fehlen höherwertige Anbieter, auch im Ergänzungssortiment. Wichtig ist die Ansiedlung von Zugpferden, die andere Anbieter dann nachziehen.

Spielwaren: Es gibt momentan nur ein Restangebot bei Hertie. Nach der Statistik des Wohnbesatzes mit vielen jungen Leuten und Kindern muss in diesem Segment Nachfragepotential vorhanden sein. Bedenklich ist die Schließung des Anbieters „Ratzekatz“ in der Richardstr.

Sport: Es gibt viele Fitness-Studios und noch mehr Sportvereine im Umfeld, aber nur einen Anbieter in der Erkstraße, der jedoch unattraktiv wirkt. Hier muss ebenfalls Potential für gute Konzepte vorhanden sein.

Höherwertige Lebensmittel: Im Bereich nur die Fa. Kropp. Am Rand des Bereichs Bio-markt Vitalia in der Anzengruber Str., Neulandfleischer Kluge in der Fuldastr. und die Reischale mit speziellem asiat. Angebot. Außerdem 3 Anbieter für Tee bzw. Kräuter. Es fehlen auch gehobene Anbieter mit ethnischer Ausrichtung (z.B. Knofi in der Bergmannstr.). Der Nussladen Arductepe zeigte das Potential.

Gastronomie: Die Entwicklung der „Götterspeise“ (KMS 135) und des Rathausvorplatzes ist positiv, reicht aber nicht aus. Die engen Gehwege lassen keine interessanten Straßenkaffee-Lösungen zu. Potential für bessere Entwicklung könnten die Umgestaltungen der Erdgeschoss-Situationen bei den drei Problemobjekten sein. Ansonsten bleiben weiterhin nur die „Potentiale der zweiten Reihe“ wie bei den erfolgreichen Cafe Rix und Götterspeise. (Hofsituation Post?)

Die Qualität der Geschäfte zeigt große Unterschiede. Besonders abstoßend ist die **Außen-darstellung der Billigläden** mit Auslagen auf dem Gehweg.

Ergebnis ist auch die **Eingrenzung des Gebietes** im Sinne einer „Knochenstruktur“. Im Norden soll die Grenze die Weichselstraße sein mit Clavis als attraktivem Einzelhändler und Immobilienbesitzer, auf der anderen Seite Dr. Pohlhausen als kooperativer Eigentümer. Positive Entwicklung auf der Ostseite mit interessanten Neuansiedlungen und ersten renovierten Fassaden, Westseite spiegelt Niedergang mit Leerstand, Wettbüro usw. Südgrenze sollte das Haus von Hr. Panneck sein, Nr. 165. Architektonisch interessanter Abschluss, danach überwiegend schwierige Struktur mit wenig einladender Gastronomie und Billigläden, allerdings auch einigen interessanten Nischenanbietern.

2. Zielsetzung / Vision für die Karl-Marx-Straße

Das Ziel im Bereich Handelsstruktur muss sein, die beschriebenen Defizite zu beseitigen. Möglichkeiten gibt es dazu zuerst in den drei großen Problemimmobilien, ansonsten muss verstärkt mit Eigentümern zusammengearbeitet werden, um bei bevorstehenden Geschäftsaufgaben frühzeitig steuernd eingreifen zu können, denn es gibt keinen Leerstand und der Anmietungsdruck aus den gängigen Branchen nimmt weiter zu.

3. Maßnahmenvorschläge:

Die Vorschläge sollten in Kooperation mit den Untergruppen „Urbane Vielfalt“ und „Eigentümer“ umgesetzt werden.

<i>Beschreibung</i>	<i>Zeitraum</i>	<i>Akteure / Unterstützer</i>	<i>Kosten / Finanzierung</i>
Titel der Maßnahme 1 Einrichtung einer Task-Force, die potentielle Anbieter aus den Bereichen Handel anspricht	Bis Früh- fahr 2007		
Titel der Maßnahme 2. Einrichtung einer Task-Force, die Anbieter im Bereich Gastronomie Anspricht. .	Frühjahr 2007	Ethno- Gewerbevereine, TUH u. ä.	
Titel der Maßnahme 3 Einrichtung einer Task-Force, die Maßnahmen gegen die Präsentation der Billiganbieter prüft und durchführt	Ende 2006	TUH, TBA, Ordnungsamt	

Strategien für die Karl-Marx-Straße – Ergebnisse der Arbeitsgruppen

Arbeitsgruppe: Immobilieneigentümer

1. Analyse der Ist-Situation und Problembeschreibung

- Anteil der mit Neukölln traditionell verbundenen Einzeleigentümer sinkt
- Hoher Anteil von Kapitalgesellschaften bei Neuerwerbungen von Grundstücken
- Unklarheiten über die zu erwartenden Investitionsentscheidungen der Kapitalgesellschaften - Befürchtungen hinsichtlich der Immobilienspekulation, Weiterverkauf vor Investition
- Zu wenig Engagement der Eigentümer für den Standort
- Es existiert keine Eigentümergemeinschaft für den Standort
- Teilweise nicht ausreichende Sorgfalt bei der Auswahl von Geschäftsmietern nach deren Verträglichkeit mit dem Standort (Branchenmix, Abwehr imageschädigender Geschäfte)
- Es fehlt eine Gesamtinitiative, innerhalb derer die Eigentümer gefordert sind und die Möglichkeit erhalten, ihre Rolle zur Attraktivierung des Standortes auszufüllen.

2. Zielsetzung / Vision für die Karl-Marx-Straße

- Konzentration auf den zentralen Bereich zwischen Weichselstraße und Uthmannstraße
- Eigentümergemeinschaft aufbauen
- Eigentümer in die Entwicklung einbinden, dabei Konzentration auf besonders wichtige / vielversprechende Eigentümer / Vernetzung untereinander
- Bestandspflege unterstützen (Moderation)
- Einfluss auf die Vermietungstätigkeit hinsichtlich der Optimierung des Branchenmix nehmen
- Neuerwerber insbesondere von Schlüsselgrundstücken intensiv in die Standortentwicklung einbinden
- Aktivitäten hinsichtlich der Eigentümer in einen größeren Arbeitszusammenhang zu den anderen Aufgaben der Standortentwicklung einbinden

3. Maßnahmenvorschläge:

<i>Beschreibung</i>	<i>Zeitraum</i>	<i>Akteure / Unterstützer</i>	<i>Kosten / Finanzierung</i>
Sammeln von relevanten Grundlageninformationen	Spätsommer 2006		
Aufbereiten von Unterlagen zur Standortcharakterisierung als Handout für die Eigentümergespräche	Spätsommer 2006		
Durchführung einer Eigentümerbefragung mit konkreter Zielstellung	Herbst 2006		
Durchführung von ausgewählten Eigentümergesprächen mit konkreter Zielstellung	Herbst/ Winter 2006		
Intensive Kooperation mit ausgewählten Grundstücks-Neuerwerbern und Unterstützung von Lösungen durch die Gesamtinitiative „Strategien für die Karl-Marx-Straße“ Bevorzugte Fallbeispiele, ggf. im Kontext: - Grundstück der alten Hauptpost - Grundstück des gegenüber der Hauptpost liegenden, ehemaligen Hertie-Kaufhauses - Grundstück des ehem. Leffers-Gebäudes	ab Herbst 2006		
Differenzierung der bisher nur skizzenhaften Ergebnisse der Arbeitsgruppe Immobilieneigentümer Kontinuierliche Fortsetzung einer Steuerungsgruppe zur Thematik der Grundstückseigentümer	ab Herbst 2006		
Erarbeitung und Umsetzung eines Handlungskonzeptes als Ergebnis der diversen Befragungen, Integration in einen übergreifenden Masterplan Karl-Marx-Straße und in eine auf zunächst 8-10 Jahre angelegte und mit Finanzmitteln ausgestattete Gemeinschaftsinitiative	ab Herbst 2006		

Arbeitsergebnisse der AG „Urbane Vielfalt“

„Urbane Vielfalt“ bedeutet für die K-M-Str. „multikulturelle“ bzw. multiethnische Vielfalt. Sie ist das Besondere an der Straße.

1. Aktivierende **Bewohner- und Nutzerbefragung** der (auch potentiellen) K.-M.-Nutzer von heute nach ihren Zukunftswünschen und aktueller Kritik
2. Urbane multiethnische Vielfalt muss sichtbar gemacht werden: **Visualisierung der Vielfalt.**
3. Ermöglichung einer **kleinteiligen, kulturell diversen Ladenstruktur**
4. Entwicklung eines **Internationalen Basars** als Verbindung von Handel und Gemeinwesenarbeit
5. **Entwicklung/Aufwertung des zentralen Platzes:** Platz der Stadt Hof
6. **Aufwertung der Platzsituationen** an der Karl-Marx-Straße (Schinkel-Wettbewerb?) als Zäsuren der Straße
7. **Öffnung der Höfe**, soweit möglich
8. **Gründung einer Ausbildungsoffensive** „Karl-Marx-Straße“
9. **Verkehrsberuhigung**
10. **Ansiedlung weiterer Kulturangebote**
11. **Verbindung von „vorn“ und „hinten“**
12. **Entwicklung einer Sonderwirtschaftszone** „Ethnische Ökonomien der Karl-Marx-Straße als Modellprojekt

► **Die Herausforderung der Karl-Marx-Straße: Die historische architektonische und durch frühere Nutzung gewachsene Struktur der Straße nostalgiefrei und mutig mit der Zukunft der Magistrale eines multikulturellen Gemeinwesens in Einklang bringen – unter Berücksichtigung der alten wie der neuen Nutzer**

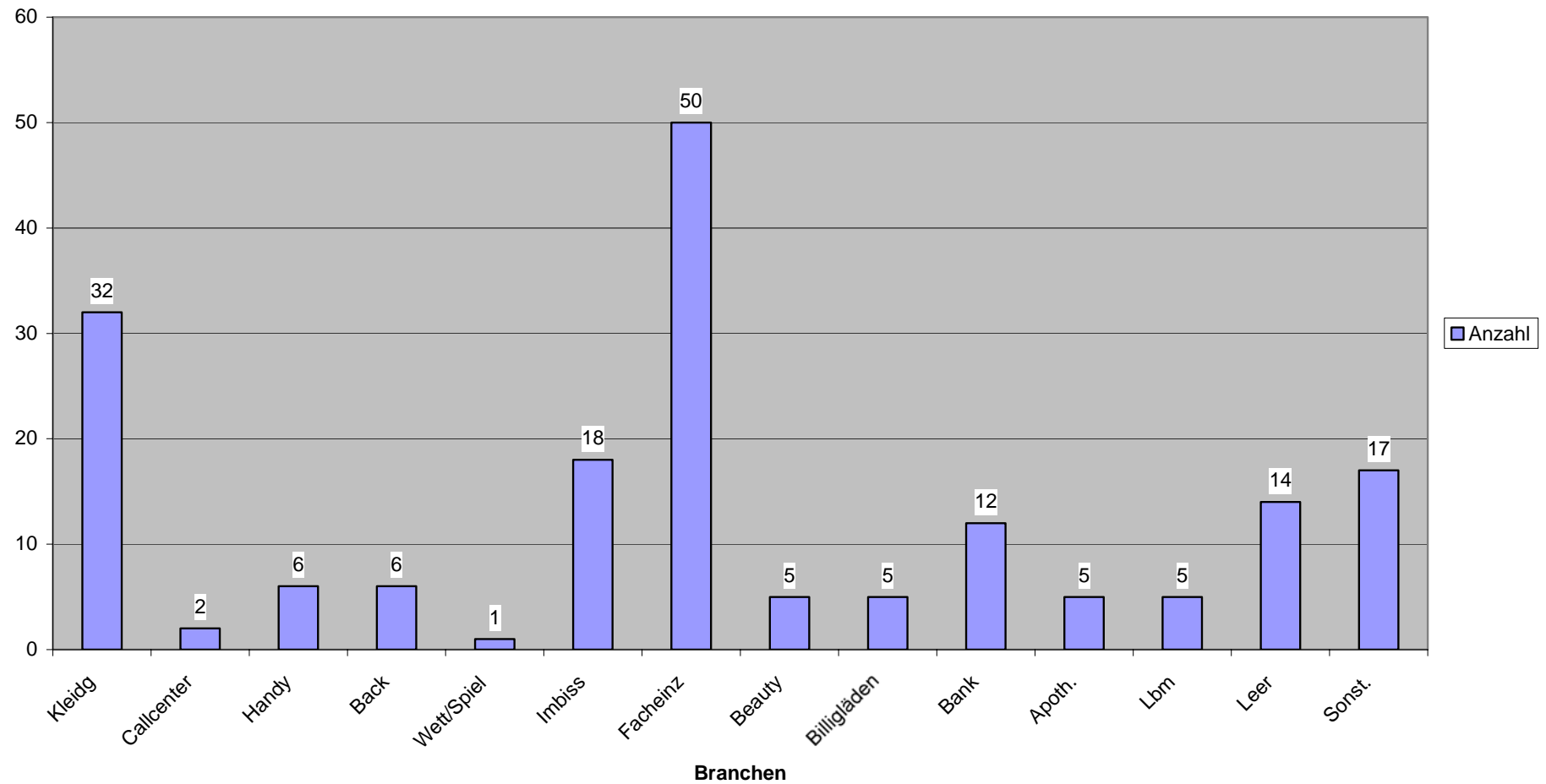
AG: Wilma Glücklich, SenStadt, Clemens Mücke (BA, Wirtschaftsförderung), Karin Korte (BA, Integrationsbeauftragte), Jan Polivka (Stadt- und Regionalplanung, TU), Jana Taube (Europäische Ethnologie HU/Bürgerstiftung), Dieter Aßhauer, Yussuf Bayrak, Herr Ofaz (alle AG Karl-Marx-Str.), Ercan Güner, Türkische Unternehmer- und Handwerker e.V., Maria Richarz (AG Zwischennutzung), Dr. Dorothea Kolland (BA, Kulturamt/ Bürgerstiftung)
Koordination: Dr. Dorothea Kolland

Ergebnisse der Arbeitsgruppe „Handelsstruktur“

Dieter Aßhauer
Vorsitzender der
AG Karl-Marx-Straße

Strategien für die Karl-Marx-Straße

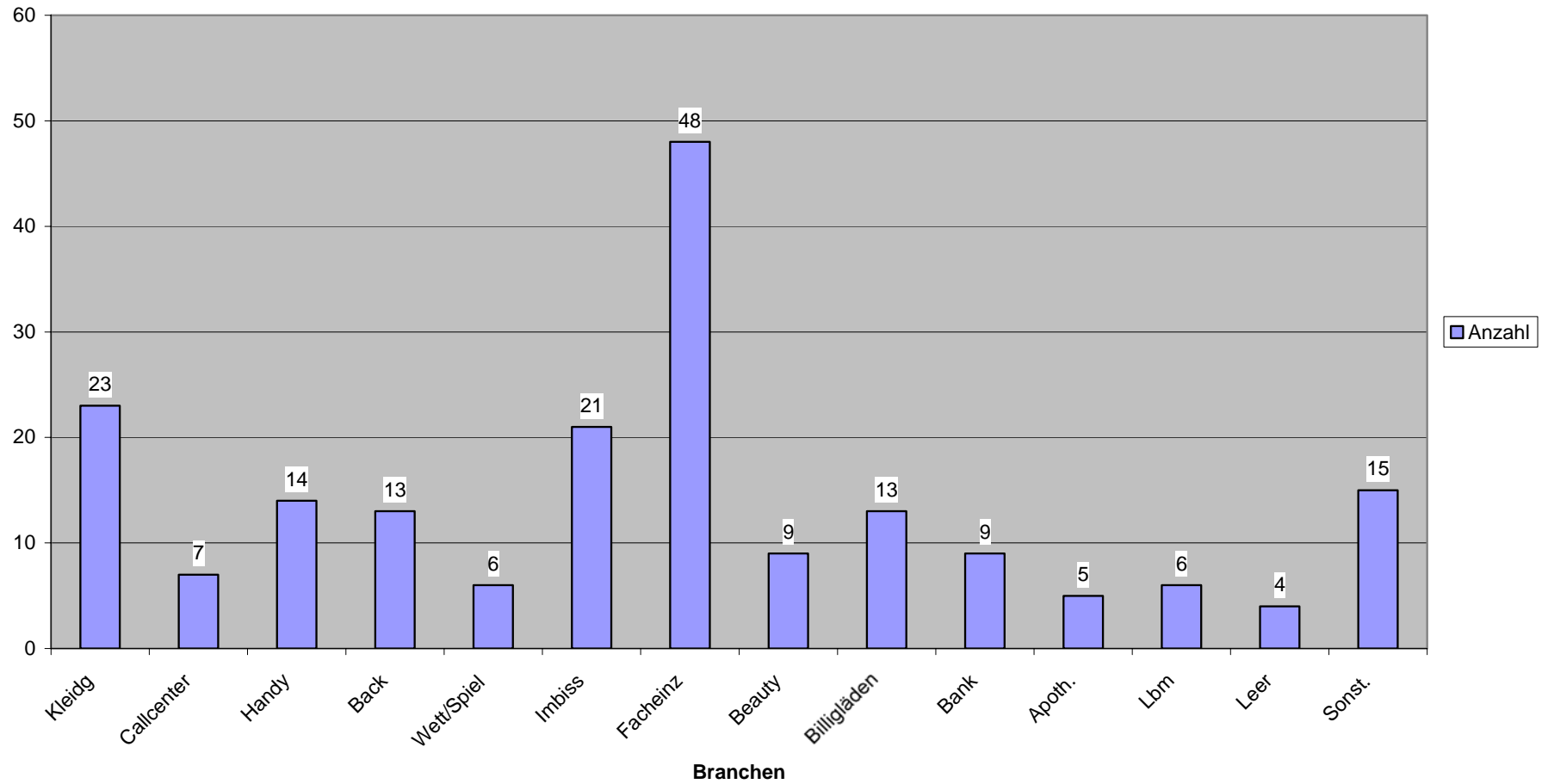
Handelstruktur 1999 Anzahl



21. August 2006 Ludwig Erhard Haus

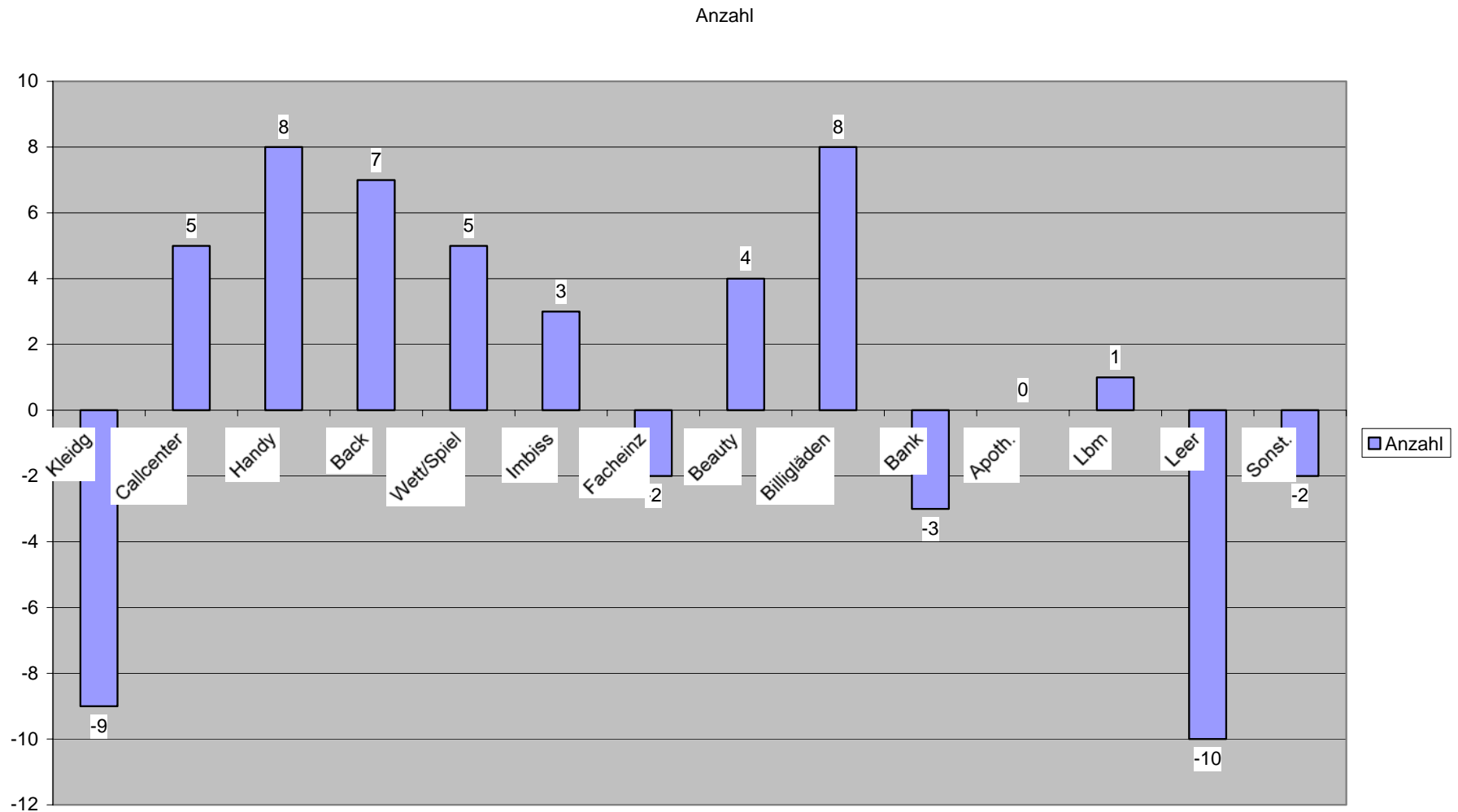
Strategien für die Karl-Marx-Straße

Handelstruktur 2006 Anzahl



21. August 2006 Ludwig Erhard Haus

Strategien für die Karl-Marx-Straße



Analyse der Ist-Situation / Problembeschreibung

Die vorliegende Liste des Besatzes ist Grundlage für die Beurteilung des Ist-Zustands der Straße. Sie zeigt aber nicht die Qualität der Geschäfte, die sich hinter den Zahlen verbirgt.

Sortimentslücken wurden ausgemacht in den Bereichen:

Junge Mode / Accessoires: Durch die Geschäfte in den Arcaden ist die KMS hier insgesamt besser aufgestellt als früher, obwohl einige Geschäfte auf der Straße verschwunden sind. Eine Trendwende ist erkennbar, Marken wie Esprit oder New Yorker sind zurückgekehrt, Orsay hat investiert. Es fehlen höherwertige Anbieter, auch im Ergänzungssortiment. Wichtig ist die Ansiedlung von Zugpferden, die andere Anbieter dann nachziehen.

Analyse der Ist-Situation / Problembeschreibung

Sortimentslücken wurden ausgemacht in den Bereichen:

Spielwaren: Es gibt momentan nur ein Restangebot bei Hertie. Nach der Statistik des Wohnbesatzes mit vielen jungen Leuten und Kindern muss in diesem Segment Nachfragepotential vorhanden sein. Bedenklich ist die Schließung des Anbieters „Ratzekatz“ in der Richardstr.

Sport: Es gibt viele Fitness-Studios und noch mehr Sportvereine im Umfeld, aber nur einen Anbieter in der Erkstraße, der jedoch unattraktiv wirkt. Hier muss ebenfalls Potential für gute Konzepte vorhanden sein.

Analyse der Ist-Situation / Problembeschreibung

Sortimentslücken wurden ausgemacht in den Bereichen:

Höherwertige Lebensmittel: Im Bereich nur die Fa. Kropp. Am Rand des Bereichs Biomarkt Vitalia in der Anzengruber Str., Neulandfleischer Kluge in der Fuldastr. und die Reisschale mit speziellem asiat. Angebot. Außerdem 3 Anbieter für Tee bzw. Kräuter. Es fehlen auch gehobene Anbieter mit ethnischer Ausrichtung (z.B. Knofi in der Bergmannstr.). Der Nussladen Arductepe zeigte das Potential.

Gastronomie: Die Entwicklung der „Götterspeise“ (KMS 135) und des Rathausvorplatzes ist positiv, reicht aber nicht aus. Die engen Gehwege lassen keine interessanten Straßenkaffee-Lösungen zu. Potential für bessere Entwicklung könnten die Umgestaltungen der Erdgeschoss-Situationen bei den drei Problemobjekten sein. Ansonsten bleiben weiterhin nur die „Potentiale der zweiten Reihe“ wie bei den erfolgreichen Cafe Rix und Götterspeise. (Hofsituation Post?)

Analyse der Ist-Situation / Problembeschreibung

Die Qualität der Geschäfte zeigt große Unterschiede. Besonders abstoßend ist die **Außendarstellung der Billigläden** mit Auslagen auf dem Gehweg.

Ergebnis ist auch die **Eingrenzung des Gebietes** im Sinne einer „Knochenstruktur“. Im Norden soll die Grenze die Weichselstraße sein mit Clavis als attraktivem Einzelhändler und Immobilienbesitzer, auf der anderen Seite Dr. Pohlhausen als kooperativer Eigentümer. Positive Entwicklung auf der Ostseite mit interessanten Neuansiedlungen und ersten renovierten Fassaden, Westseite spiegelt Niedergang mit Leerstand, Wettbüro usw.

Südgrenze sollte das Haus von Hr. Panneck sein, Nr. 165. Architektonisch interessanter Abschluss, danach überwiegend schwierige Struktur mit wenig einladender Gastronomie und Billigläden, allerdings auch einigen interessanten Nischenanbietern.

Zielsetzung / Vision für die Karl-Marx-Straße

Das Ziel im Bereich Handelsstruktur muss sein, die beschriebenen Defizite zu beseitigen. Möglichkeiten gibt es dazu zuerst in den drei großen Problemimmobilien. Ansonsten muss verstärkt mit Eigentümern zusammengearbeitet werden, um bei bevorstehenden Geschäftsaufgaben frühzeitig steuernd eingreifen zu können, denn es gibt keinen Leerstand und der Anmietungsdruck aus den gängigen Branchen nimmt weiter zu.

Maßnahmenvorschläge

- Die Vorschläge sollten in Kooperation mit den Untergruppen „Urbane Vielfalt“ und „Eigentümer“ umgesetzt werden.
- Einrichtung einer Task-Force, die potentielle Anbieter aus dem Bereich Handel anspricht *(bis Frühjahr 2007)*
- Einrichtung einer Task-Force, die potentielle Anbieter aus dem Bereich Gastronomie anspricht *(Frühjahr 2007)*
(Unterstützung durch Ethno-Gewerbevereine, TUH u. ä.)
- Einrichtung einer Task-Force, die Maßnahmen gegen die Präsentation der Billiganbieter prüft und durchführt *(Ende 2006)*
(Unterstützung durch TUH, TBA, Ordnungsamt)

Ergebnisse der Arbeitsgruppe „Aufenthaltsqualität / Kultur“

Berichtersteller: Reiner Nagel
Abteilungsleiter Stadt- und Freiraumplanung
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung

Analyse der Ist-Situation / Problembeschreibung

- **1. Zentrale Mängel** der Karl-Marx-Straße ist die fehlende Aufenthaltsqualität bei hoher Passantendichte vor allem durch zu schmale Gehwege, fehlende Radwege und Bäume, unzureichende Querungsmöglichkeiten, schlechte Lichtverhältnisse bei Nacht.
- **2. Die besonderen Qualitäten** der Karl-Marx-Straße liegen in der „**Zweiten Reihe**“ und sind hauptsächlich kulturelle Nutzungen: Neuköllner Oper, Saalbau Neukölln, Café Rix, Puppentheater-Museum, Innenhof-Gärten, Comenius-Garten, Körnerpark usw.
- **3.** Die Karl-Marx-Straße hat als Geschäftsstraße in ihrer historischen **Ausdehnung** an Bedeutung verloren und ist nur noch in einzelnen Kernabschnitten in ihrer alten Bedeutung wirksam.

Zielsetzung / Vision für die Karl-Marx-Straße

1. Die **kulturelle Vielfalt sollte als Alleinstellungsmerkmal** der Karl-Marx-Straße hervorgehoben werden. Neben den pragmatisch-baulichen Erfordernissen ist der Aspekt der „**Seele**“ der Straße von großer Bedeutung. Die Straße birgt mit ihrer Multi-Ethnizität und ihrer Vielfalt an Nutzern ein großes Potential, das es als Alleinstellungsmerkmal hervorzuheben und zu nutzen gilt.
2. Die Qualitäten der „Zweiten Reihe“ müssen in der „Ersten Reihe“ präsenter werden, und auch die „**Erste Reihe**“ selbst muß eigene Qualitäten entfalten. In diesem Zusammenhang kommt der **ethnischen Ökonomie** eine besondere Bedeutung zu, weil die Karl-Marx-Straße in starkem Maß von ihr geprägt wird.

Zielsetzung / Vision für die Karl-Marx-Straße

3. **Voraussetzung** für die Qualifizierung der „Ersten Reihe“ ist, im Straßenraum die nötigen Flächen zum Flanieren und Verweilen zu schaffen und die Barrierewirkung der Straße zu mindern.

4. **Ziel** ist es, die Karl-Marx-Straße **einkaufs- und verweilfreundlicher** zu machen. Dem kommt die Tatsache entgegen, dass die Karl-Marx-Straße im StEP Verkehr herabgestuft worden ist. Im Bezirk liegt ein Gutachten des Büros Heinz-Jahnen-Pflüger vom März 2006 mit Umbauvorschlägen für die Karl-Marx-Straße und einer Gesamtkostenschätzung der Maßnahmen von 4 Mio € vor.

Zielsetzung / Vision für die Karl-Marx-Straße

5. Die Karl-Marx-Straße bedarf eines auf **Langfristigkeit** angelegten Konzepts, aus dem sich die Einzelmaßnahmen im Zusammenhang ableiten und die dann im Zusammenwirken die gewünschten Erfolge erzielen. Das vorliegende Verkehrsgutachten (s.o.) ist dazu eine gute Grundlage.

6. Da **finanzielle Mittel** nur in beschränktem Umfang zur Verfügung stehen und aus unterschiedlichen Quellen geschöpft werden, ist es unvermeidlich, sich auf eine **stufenweise Realisierung** und eine **räumliche Priorisierung** einzustellen.

Dazu erscheint es notwendig, sich entsprechend der „Knochenstrategie“ **prioritär** auf den **zentralen Bereich** zwischen Weichselstraße und Uthmannstraße zu konzentrieren und möglichst zügig **erste Schlüsselmaßnahmen** an ausgewählten, besonders geeigneten Stellen zu definieren.

Maßnahmenvorschläge (1/2)

- **Überquerbarkeit** der Straße verbessern durch gezieltes punktuell Entfernen von Absperrgittern und Umbau des erhöhten Mittelstreifens an noch zu bestimmenden Stellen.
- **Verbreiterung der Gehwege** in noch zu bestimmenden Bereichen im zentralen Straßenabschnitt zwischen Weichsel- und Uthmannstraße zur besseren Aufenthaltsqualität und zur Schaffung von Außengastronomiezonen.
- Erhöhung der **Aufenthaltsdauer** im öffentlichen (Straßen-)Raum z.B. durch Gastronomie- oder Kulturangebote in den Abendstunden
- **Beleuchtungskonzept** mit den Schwerpunkten Opernpassage, U- und S-Bahnhofbereiche.

Maßnahmenvorschläge (2/2)

- Entrümpelung, Vereinheitlichung und Reduzierung der „**Straßenmöblierung**“ auf das Wesentliche (Sitzgelegenheiten, Abfalleimer, Werbeträger), beginnend mit dem Referenzstandort Opernpassage.
- **Attraktivierung der Opernpassage** z.B. durch Neugestaltung der Beleuchtung, Werbeträger, Außengastronomie usw.
- **Verbesserung der Straßenreinigung** durch temporäre Standpostenreinigung.
- **Professionelles Straßenmanagement unterstützen und Masterplan erstellen** für die langfristige Umgestaltung der Karl-Marx-Straße, der über die baulichen Aspekte des Straßenumbaus hinausgehend alle relevanten Themenfelder wie Kultur, Einzelhandel, Urbane Vielfalt, Sicherheit, Eigentümer usw. enthält.

Ergebnisse der Arbeitsgruppe „Immobilien Eigentümer“

Stefanie Vogelsang

Stv. Bezirksbürgermeisterin und Baustadträtin

Bezirk Neukölln

Analyse der Ist-Situation / Problembeschreibung

- Anteil der mit Neukölln traditionell verbundenen Einzeleigentümer sinkt
- Hoher Anteil von Kapitalgesellschaften bei Neuerwerbungen von Grundstücken
- Unklarheiten über die zu erwartenden Investitionsentscheidungen der Kapitalgesellschaften - Befürchtungen hinsichtlich der Immobilienspekulation, Weiterverkauf vor Investition
- Zu wenig Engagement der Eigentümer für den Standort
- Es existiert keine Eigentümergemeinschaft für den Standort
- Teilweise nicht ausreichende Sorgfalt bei der Auswahl von Geschäftsmietern nach deren Verträglichkeit mit dem Standort (Branchenmix, Abwehr imageschädigender Geschäfte)
- Es fehlt eine Gesamtinitiative, innerhalb derer die Eigentümer gefordert sind und die Möglichkeit erhalten, ihre Rolle zur Attraktivierung des Standortes auszufüllen.

Zielsetzung / Vision für die Karl-Marx-Straße

- Konzentration auf den zentralen Bereich zwischen Weichselstraße und Uthmannstraße
- Eigentümergemeinschaft aufbauen
- Eigentümer in die Entwicklung einbinden, dabei Konzentration auf besonders wichtige / vielversprechende Eigentümer / Vernetzung untereinander
- Bestandspflege unterstützen (Moderation)
- Einfluss auf die Vermietungstätigkeit hinsichtlich der Optimierung des Branchenmix nehmen
- Neuerwerber insbesondere von Schlüsselgrundstücken intensiv in die Standortentwicklung einbinden
- Aktivitäten hinsichtlich der Eigentümer in einen größeren Arbeitszusammenhang zu den anderen Aufgaben der Standortentwicklung einbinden

Maßnahmenvorschläge (1/3)

- Sammeln von relevanten **Grundlageninformationen** und Aufbereiten von Unterlagen zur Standortcharakterisierung als Handout für die Eigentümergespräche *(Spätsommer 2006)*
- Durchführung einer **Eigentümergefragung** mit konkreter Zielstellung *(Spätsommer 2006)*
- Durchführung von ausgewählten **Eigentümergegesprächen** mit konkreter Zielstellung *(Herbst 2006)*

Maßnahmenvorschläge (2/3)

- Intensive Kooperation mit ausgewählten **Grundstücks-Neuerwerbern** und Unterstützung von Lösungen durch die Gesamtinitiative „Strategien für die Karl-Marx-Straße“ *(ab Herbst 2006)*

Bevorzugte Fallbeispiele, ggf. im Kontext:

- Grundstück der alten Hauptpost
- Grundstück des gegenüber der Hauptpost liegenden, ehemaligen Hertie-Kaufhauses
- Grundstück des ehem. Leffers-Gebäudes

Maßnahmenvorschläge (3/3)

- Differenzierung der bisher nur skizzenhaften Ergebnisse der Arbeitsgruppe Immobilieneigentümer und kontinuierliche Fortsetzung einer **Steuerungsgruppe** zur Thematik der Grundstückseigentümer
(ab Herbst 2006)
- Erarbeitung und Umsetzung eines Handlungskonzeptes als Ergebnis der diversen Befragungen, Integration in einen übergreifenden **Masterplan** Karl-Marx-Straße und in eine auf zunächst 8-10 Jahre angelegte und mit Finanzmitteln ausgestattete Gemeinschaftsinitiative *(ab Herbst 2006)*

Ergebnisse der Arbeitsgruppe „Urbane Vielfalt“

Dr. Dorothea Kolland
Leiterin des Kulturamtes
Bezirk Neukölln

Strategien für die Karl-Marx-Straße

Arbeitsergebnisse der AG „Urbane Vielfalt“

„Urbane Vielfalt“ bedeutet für die K-M-Stf. „multikulturelle“ bBmw, multiethnische Vielfalt, Sie ist das Besondere an der Straße.

1. Aktivierende Bewohner- und Nutzerbefragung der (auch potentiellen) K.-M.-Nutzer von heute nach ihren Zukunftswünschen und aktueller Kritik
2. Urbane multiethnische Vielfalt muss sichtbar gemacht werden: Visualisierung der Vielfalt.
3. Ermöglichung einer kleinteiligen, kulturell diversen Ladenstruktur
4. Entwicklung eines Internationalen Basars als Verbindung von Handel und Gemeinwesenarbeit
5. Entwicklung/Aufwertung des zentralen Platzes: Platz der Stadt Hof
6. Aufwertung der Plätschen an der Karl-Marx-Straße (Schinkel-Wettbewerb?) als Zäsuren der Straße
7. Öffnung der Hofe, soweit möglich
8. Gründung einer Ausbildungsstätte „Karl-Marx-Straße“
9. Verkehrsberuhigung
10. Ansiedlung weiterer Kulturangebote
11. Verbindung von „vorne“ und „hinten“
12. Entwicklung einer Sondernutzungszone „Ethnische Ökonomien der Karl-Marx-Straße als Modellprojekt“

Die Herausforderung der Karl-Marx-Straße: Die historische architektonische und durch frühere Nutzung gewachsene Struktur der Straße nostalgiefrei und mutig mit der Zukunft der Magistrale eines multikulturellen Gemeinwesens in Einklang bringen - unter Berücksichtigung der alten wie der neuen Nutzer