

Stadtumbau West, Neukölln-Südring

"Arbeiten am Zentrum"

Sachstandsbericht 2008



Stadtumbau West, Neukölln-Südring "Arbeiten am Zentrum"

Sachstandsbericht 2008

Auftraggeber

Bezirksamt Neukölln von Berlin,
Amt für Planen, Bauordnung und Vermessen,
Rolf Groth, Iris Rogoll, Dirk Faulenbach

Auftragnehmer

Planergemeinschaft
Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten
Lietzenburger Straße 44/46, 10789 Berlin
Telefon 030 885 914 -0, Fax -99
www.planergemeinschaft.de

in Projektgemeinschaft mit
REGIOCONSULT Konzepte für Politik und Wirtschaft
Dominicusstr. 3
10823 Berlin
Telefon 030 78 95 94-51, Fax - 59
www.regioconsult.de

Bearbeitung

Udo Dittfurth (Planergemeinschaft)
Uwe Luipold (REGIOCONSULT)

Januar 2009

Die Planergemeinschaft ist zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001:2000 und validiert nach EMAS.

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	7
1 Aufgaben der Vorbereitung - Grundlagenermittlung	7
1.1 Fortschreibung der Projektblätter	7
1.2 Projektbezogene Darstellung	7
2 Fortschreibung des Gesamtkonzeptes	8
2.1 Überarbeitung und Ergänzung der Plandarstellungen	8
2.2 Erstellung und Pflege eines Durchführungsplanes	8
3 Aufgaben bei der Förderung und Finanzierung	10
3.1 Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht/ Programmplanung	10
3.2 Einholung von Informationen über private Investitionen	10
3.3 Konkretisierung von Kostenschätzungen projektbezogen	10
3.4 Mitwirkung an der Akquirierung zusätzlicher Finanzierungsquellen	11
4 Bearbeitung konkreter Projekte	12
4.1 Neuköllner Tor	12
4.2 Rahmenbedingungen für Gbf. Treptow	12
4.3 Fernheizwerk Neukölln/Schwarzer Weg	12
4.4 Grünes Wegenetz	13
4.5 Gewerbehafen	13
4.6 Lahnstraße	14
4.7 Aufbau des Unternehmensnetzwerks in Neukölln-Südring	14
4.8 Karl-Marx-Straße	15
4.9 Umfeld Sonnenallee/Sonnenbrücke	15
4.10 Öffentlicher Raum Saalestraße - Sonnenbrücke - Ziegrastraße	16
4.11 Gutachten Öffentlicher Raum im Stadtumbaugebiet	16
4.12 Ehemaliger Güterbahnhof Neukölln	17
4.13 Bilanz des Gewerbetreibenden	18
5 Öffentlichkeitsarbeit	23
5.1 Informationsaustausch und Beteiligung	23
5.2 Vorbereitung von Presse-/Internetinformationen	23
5.3 Standortprofilierung und Standortmarketing	24
5.4 Broschüre zum Stadtumbau	24
6 Berichterstattung	24
7 Steuerungsunden	25
7.1 Vorbereitung und Teilnahme an Jour fixe, Protokollführung	25
7.2 Mitwirkung an weiteren Abstimmungs- und Informations- gesprächen	25
7 Fazit und Ausblick	25
Anlagen	27

Vorbemerkungen

Der nachfolgende Bericht gibt eine Übersicht über die 2008 durchgeführten Arbeiten zum Stadtumbau West in Neukölln-Südring. Er benennt Verfahrensstände, Möglichkeiten und Herausforderungen sowie die nächsten Schritte.

Die Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner und Regioconsult sind vom Stadtplanungsamt beauftragt gewesen, bei der Vorbereitung und Durchführung des Stadtumbaus als "Gebietsberater" bzw. "Gewerbemanager" zu unterstützen.

1 Aufgaben der Vorbereitung - Grundlagenermittlung

1.1 Fortschreibung der Projektblätter

Auf Anregung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde in allen Gebieten des Stadtumbau West die Erarbeitung von Vermarktungsmaterialien für Teilgebiete initiiert. Seit Ende 12/2007 liegen die Materialien nunmehr vor und werden für die Informationen über das Stadtumbaugebiet genutzt.

1.2 Projektbezogene Darstellung

FUKIS

Eine Einfügung des Systems FUKIS (Flächen-, Unternehmens- und Kontakte-Informationen-System) zur Sammlung und Aufbereitung wichtiger Daten für die Akteure des Stadtumbaus war im Jahr 2008 nicht möglich.

2 Fortschreibung des Gesamtkonzeptes

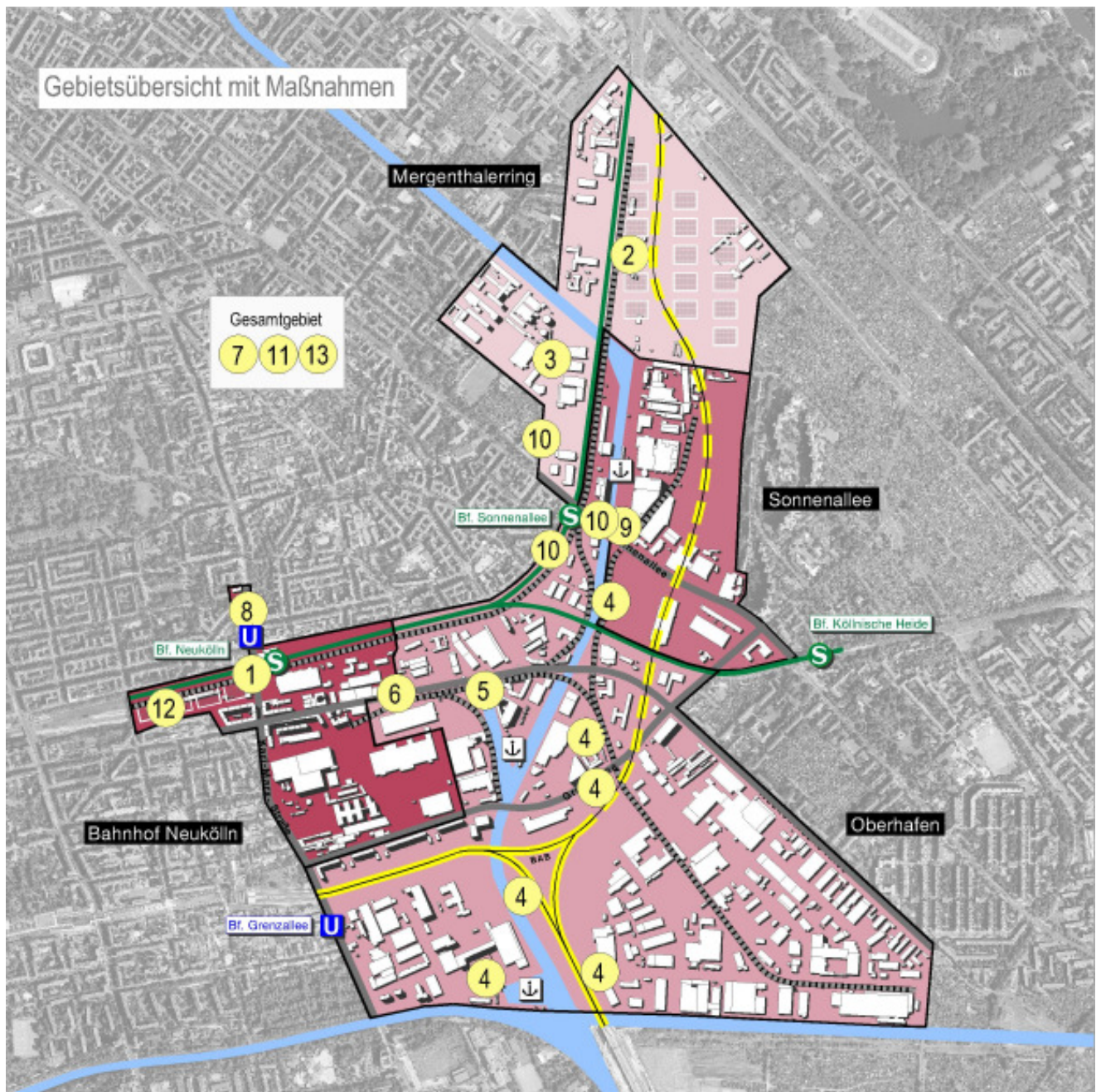
2.1 Überarbeitung und Ergänzung der Plandarstellungen

2.2 Erstellung und Pflege eines Durchführungsplanes

Die vorliegenden Planunterlagen der Vorbereitenden Untersuchungen haben sich bislang als grundsätzlich ausreichend aktuell und genau für die Projektbearbeitung und die Information der Öffentlichkeit erwiesen.

Eine Überarbeitung bzw. Fortschreibung wird für 2009 angestrebt. Dabei sind zu berücksichtigen:

- eine geeignete Grafik zur Vermittlung von Zielen und Projekten,
- der erreichte Projektstand bzw. neue Erkenntnisse zu den Projekten,
- die Abstimmung mit anderen Zielen und Handlungskulissen im Umfeld;
hingewiesen wird in diesem Zusammenhang auf
 - die verschiedenen Kulissen des Quartiersmanagements im Umfeld
 - die eingeleiteten vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 für die Karl-Marx-Straße (S-Bf. Neukölln-Herrmannplatz).



Die Nummern beziehen sich auf die Einzeldarstellungen im Kapitel 4.

3 Aufgaben bei der Förderung und Finanzierung

3.1 Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht/ Programmplanung

Für die Gesamtplanung des Stadtumbaus in den fünf Stadtumbaugebieten hat die Senatsverwaltung IV C Vorgaben hinsichtlich der tabellarischen Aufstellung und der projektkonkreten Mittelbeantragung formuliert.

Hierzu erfolgten in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Stadtplanung Zuarbeiten bzw. Vorschläge. Mit der Programmplanung soll eine transparente, fortschreibbare und zugleich belastbare Übersicht über die zu erwartenden Kosten des Stadtumbaus erstellt werden.

Im Zuge der Abstimmung der Finanzmittel hat SenStadt festgestellt, dass Neukölln für das Programmjahr 09 hier Stadtumbaumittel erhält.

Im Zuge der Abstimmung der Finanzmittel hat SenStadt festgelegt, dass Neukölln für das Programmjahr 09 keine Stadtumbaumittel erhält. Die Finanzierung der laufenden Projekte muss deshalb aus den Programmjahren 2006, 2007, 2008 erfolgen (Programmjahr 2005 ist bereits abgeschlossen). Durch Mittelverschiebung gelang dies, ohne zu wesentlichen Qualitätseinbußen zu gelangen. Für die Programmjahre 2010 bis 2013 wird der Bezirk eine umfassende Projektliste vorbereiten und auf die Umsetzung dieser überwiegend investiven Maßnahme drängen.

3.2 Einholung von Informationen über private Investitionen

Informationen über geplante oder mögliche private Investitionen werden erfasst, soweit von den Eigentümern hierüber Auskunft erteilt wird. Grundlage sind einerseits beim Bezirk bereits vorliegende Informationen, andererseits ist dieser Aspekt Bestandteil der Gespräche im Rahmen des Unternehmensnetzwerkes bzw. mit potenziellen Investoren. Dies gilt sinngemäß auch für öffentliche Investitionen aus anderen Haushalten.

Der aktuelle Informationsstand wird über den Jour fixe an alle relevanten Beteiligten kommuniziert.

3.3 Konkretisierung von Kostenschätzungen projektbezogen

Für einzelne Projekte konnten die Kostenschätzungen bereits konkretisiert werden. Neben der Verwendung von Erfahrungswerten sind dabei vorliegende Kostenberechnungen bzw. konkrete Preise aus Angeboten von beteiligten Fachämtern oder Eigentümern/Investoren herangezogen worden, um einen genauen Überblick über erwartete Kosten für das Land Berlin und Private zu erhalten.

3.4 Mitwirkung an der Akquirierung zusätzlicher Finanzierungsquellen

Dieser Punkt umfasst:

- die Akquirierung zusätzlicher Finanzmittel aus anderen Förderprogrammen der EU, des Bundes oder des Landes,
 - die Einwerbung privater Mittel für Aktivitäten im Rahmen von Stadtbauprojekten (Kofinanzierung),
 - die Anstoßwirkung für private Investitionen, die der Stadtbau auslösen soll und kann,
 - die Ausschöpfung von rechtlichen Möglichkeiten, etwa im Rahmen des Straßenausbaubeitragsgesetzes oder von Erschließungsbeiträgen, private Eigentümer an den Kosten von Infrastrukturmaßnahmen zu beteiligen.
- Im Einzelnen wird hierauf bei den verschiedenen Projekten (Punkt 4) eingegangen.

4 Bearbeitung konkreter Projekte

4.1 Neuköllner Tor

Das "Neuköllner Tor" wurde am 20. Juni 2008 im Rahmen einer Veranstaltung der Öffentlichkeit übergeben. Damit wurde die Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer deutlich verbessert. Neben der Beleuchtung erfolgte durch die Anbringung von Taubengittern auch die Verbesserung der Sauberkeit im Bereich unter der Brücke.

Der zweite Bauabschnitt wird im Rahmen der Umgestaltung der Karl-Marx-Straße ab 2010 reduziert werden (Fußbodenbeleuchtung, Umgestaltung des Zugangs zum Aufzug).

Die Finanzierung des dauerhaften Betriebes (Sponsoring ab Mitte 2010) wird eine der Aufgaben für das Jahr 2009 sein.

4.2 Rahmenbedingungen für Gbf. Treptow

Der Gbf. Treptow wurde an einen Baustofflogistiker veräußert.

Das Genehmigungsverfahren für die geplanten Nutzungen einerseits und die Abgrenzung zwischen den nutzbaren Flächen und den an die BAB abzugebenden Flächen andererseits hielten das Jahr 2008 an.

4.3 Fernheizwerk Neukölln/Schwarzer Weg

Die FHW Neukölln AG hat am Standort die Ansiedlungsbedingungen für Unternehmen aus dem IT Bereich verbessert und bereits Räume vermietet. Dem im Sommer 2008 gegründeten Unternehmensnetzwerk wurde ein Büro zur Verfügung gestellt.

Durch die Kaufabsicht der Firma Fuhrmann (Motorradhändler), ansässig Weser - Ecke Ederstraße für einen Geländeabschnitt angrenzend an das eigene Grundstück wurde die Möglichkeit für eine grundsätzliche Verbesserung der stadträumlich-funktionalen Situation im Bereich des sogenannten "Schwarzen Weges" geschaffen.

Das Stadtplanungsamt hat in Abstimmung mit den zu beteiligenden Fachämtern eine BPU erstellen und bauvorbereitende Maßnahmen durchführen lassen, um im Jahr 2009 mit den Baumaßnahmen beginnen zu können.

Das Projekt "Schwarzer Weg" verbindet mehrere Ziele des Stadtumbaus:

- Herstellung von fehlenden Verbindungen,
- Aufwertung eines öffentlichen Raumes
- Adressenbindung für die ansässigen Firmen,
- Verbesserung der Sicherheit im öffentlichen Raum.

4.4 Grünes Wegenetz

Die punktuelle oder lineare Aufwertung des öffentlichen oder öffentlich nutzbaren Raumes durch landschaftsarchitektonische Projekte wird ein Beitrag sein

- zur Aufwertung des Gebietes,
- zur Verbesserung der lokalen Pausen-/Freizeitbedingungen (z.B. für Firmenangehörige, Besucher),
- zur regionalen Verknüpfung aus der Nachbarschaft bzw. durch das Gebiet hindurch.

Die verschiedenen, bereits im Rahmen der Voruntersuchungen ermittelten Potenziale wurden in einer vertiefenden Untersuchung weiter differenziert und auf die Machbarkeit hin überprüft.

Die Überlegungen wurden mit der planerischen Vorbereitung zum Weiterbau der BAB A100, 16.BA abgestimmt.

Darin hat sich gezeigt, dass der Abschnitt

- zwischen Britzer Hafenstein und Grenzallee gute Aussicht auf eine Realisierung hat,
- Grenzallee - Neuköllnische Allee dann angegangen werden sollte, wenn die Industriebahngesellschaft ihre grundsätzliche Zustimmung dazu auch verbindlich erklärt hat,
- Hafen Britz-West bis Buschkrugallee ebenfalls in eine planerische Betrachtung einbezogen werden soll.

Für den Abschnitt Britzer Hafenstein-Grenzallee wurde die Objektplanung beauftragt. Auf Grundlage der bis Ende 2008 konkretisierten und abgestimmten Planungen wird im Jahr 2009 die Umsetzung erfolgen.

4.5 Gewerbehafen

Mehrere Anlieger des Oberhafens sehen in dessen städtebaulich-funktionaler Aufwertung einen wichtigen Beitrag zur Adressenbildung des Gewerbegebietes und zur Verbesserung der Arbeitsbedingungen für Firmen und Angestellte.

Aspekte dabei sind:

- Zugänglichkeit des Wassers,
- Herstellung eines ansprechenden und nutzbaren Raumes,
- Minderung von negativen Umweltauswirkungen aus der Verladung von Altstoffen.

Ende des Jahres 2007 wurde hierzu ein Diskussions- und Planungsverfahren mit bestehenden Anliegern begonnen. Hierbei galt es die kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsabsichten und Möglichkeiten der Beteiligten auszuloten und darauf aufbauend ein konsistentes und gegebenenfalls in Schritten umsetzbares Programm zur Qualifizierung des Raumes, zur Bildung einer "guten Adresse" für das Gewerbegebiet zu entwickeln. Zentrales Element des Verfahrens war die Gewinnung möglichst gemeinsam mit den Anliegern umsetzbarer Projekte.

Als Einstieg in die nur schrittweise Entwicklung ist der Ankauf der "Kopflücke" am Oberhafen, angrenzend an die Lahnstraße vorgesehen, die zu einem Stadtplatz umgestaltet werden soll. Dieser Platz würde die Verbindung zwischen Lahnstraße und Hafen herstellen und zur Adressenbildung für das Industriegebiet erheblich beitragen. Dem Eigentümer liegt ein Kopfangebot des Bezirksamtes vor, über das jedoch noch nicht entschieden ist.

4.6 Lahnstraße

Die Lahnstraße ist eine der wichtigsten Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes; sie weist z.T. erhebliche Instandhaltungs- und Funktionsmängel auf, die infolge von Erschütterungen durch Fahrzeugverkehr auch die Anlieger unmittelbar beeinträchtigt. Die grundlegende Erneuerung der Straße ist deshalb ein wichtiges Ziel des Stadtumbaus.

Der Fachbereich Stadtplanung hat deshalb einen Antrag auf Förderung der Maßnahmen bei SenWAF (Förderung aus GA-Mitteln) gestellt. Um die planerischen Grundlagen zu erlangen, wurde eine BPU erarbeitet und es wurden Vorbereitungen zur Erhebung der umlagefähigen Kostenanteile getroffen (Erfassung der städtebaulichen Berechnungsparameter). Die Unternehmen des Gebietes setzten sich schriftlich für die Realisierung ein.

Die Bewilligung der Ist-Mittel erfolgte Ende 2008. Ab dem 2. Quartal 2009 kann eine Realisierung erfolgen.

4.7 Aufbau des Unternehmensnetzwerks in Neukölln-Südring

Im Rahmen des Stadtumbaus West kommt dem „Unternehmensnetzwerk in Neukölln-Südring“ die Position eines der Schlüsselprojekte zu. Durch den Aufbau einer handlungsfähigen Struktur in dem stark gewerblich geprägten Standort soll eine intensive Einbeziehung der Unternehmen in den Stadtumbauprozess sichergestellt werden. Angestrebt wird der Anstoß einer nachhaltigen Entwicklung, die durch die Etablierung einer von den Unternehmen selbst getragenen Struktur – des Unternehmensnetzwerks Neukölln-Südring – erreicht werden soll. Damit soll eine Entwicklung des Standortes unterstützt werden, die seiner gesamtstädtischen Bedeutung entspricht.

Das Unternehmensnetzwerk zielt auf die Integration der Unternehmen des gesamten Gewerbebestandes Neukölln-Lahnstraße und umfasst über den eigentlichen Förderbereich des Stadtumbaus West hinaus auch die südlich der Grenzallee ansässigen Unternehmen.

Am 14.7.2008 wurde der Verein "Unternehmensnetzwerk Neukölln-Südring" gegründet. Auf einer Fahrt über die Gleise der Industriebahn durch das Industriegebiet stellte sich der Zusammenschluss der Presse und seinen Nachbarn vor. Nach fast zwei Jahren erfolgreicher Zusammenarbeit haben sich zunächst zwölf Unternehmer dafür entschieden, sich in Zukunft unter dem Dach eines Vereins "noch stärker für den Standort zu engagieren".

Insgesamt rund 80 Unternehmer beteiligten sich in den vergangenen beiden Jahren an der Initiative zur Stärkung „ihres“ Standortes Neukölln-Südring.

Hella Dunger-Löper, Staatssekretärin der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung erklärte bei der Gründung: „Neukölln-Südring ist ein Standort mit Perspektive und besonders für Investoren interessant, die sich in der Nähe zum neuen Großflughafen BBI ansiedeln möchten. Seit 2005 unterstützen wir dieses Gebiet durch Mittel des Stadtumbau West. Das Potenzial dieses Gebietes wird bislang jedoch erst in Ansätzen genutzt. Die Gründung des Vereins „Unternehmensnetzwerk Neukölln-Südring“ zeigt, dass die Menschen vor Ort erkannt haben: hier lässt sich mehr bewegen. Ich bin mir sicher, dass der Verein einen wichtigen Beitrag liefern wird, das Potenzial des Gebietes zu aktivieren.“

Aktivitäten im Jahr 2008 waren:

- Unternehmertreffen (Besuch und Vorstellung von Unternehmen im Gebiet, Diskussion über gemeinsam interessierende Fragen)
- Bildung von Arbeitsgruppen u.a. zu
 - Strategie des Netzwerks,
 - Erarbeitung eines Branchenbuches als Informationsplattform für die Unternehmen,
 - Personal (Fragen von Aus- und Weiterbildung, Personalgewinnung),
 - Verkehr (Probleme baulicher und organisatorischer Art, Verkehrsplanung),
- Initiierung einer Befragung der Beschäftigten hinsichtlich ihrer Wünsche an den Standort,
- Ruder-Jour Fixe als gesellschaftlicher Treffpunkt/Teilnahme an der Ruderregatta im Rahmen von 48-Stunden Neukölln.

Weitere Aspekte des Unternehmensnetzwerks werden in Punkt 4.13 des Berichtes thematisiert.

4.8 Karl-Marx-Straße

Die Erneuerung und stadträumliche Aufwertung der Karl-Marx-Straße wird vom Bezirk wie vom Land Berlin als eine zentrale Aufgabe für die Stabilisierung und Revitalisierung des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße bewertet. Hierzu sollen personelle und finanzielle Ressourcen gebündelt werden. Der Abschnitt Kirchhoffstraße - Saalestraße - Lahnstraße soll als Projekt des Stadtumbau-West realisiert werden. Im Jahr 2008 wurden wichtige planerische Vorarbeiten (Vertiefung der Planung, Einsetzung eines Projektsteuerers) begonnen, die im Jahr 2009 fortgeführt werden sollen. Ab Frühjahr 2010 ist dann die bauliche Umsetzung vorgesehen.

4.9 Umfeld Sonnenallee/Sonnenbrücke

Für den Bereich Sonnenbrücke wurden im Verlauf des Jahres 2008 die Planungen konkretisiert. Die erarbeiteten Planungen (LP 1-3) haben für den

Uferraum vis-a-vis des ESTREL-Hotels die Vorüberlegungen aus den VU konkretisiert und zur Bildung von fünf Bauteilen geführt, die in mehreren Phasen umgesetzt werden sollen. Mit einem der beiden zu beteiligenden Eigentümer besteht Einvernehmen über die Maßnahmen, so dass bei Vorliegen der Finanzierung mit dem Bauteil 1 mit der Ausführungsplanung und baulichen Umsetzung begonnen werden kann. Für die weiteren Bauteile sollen die Planungen vertieft und die notwendigen Abstimmungen mit den einzubeziehenden Eigentümern im Jahr 2009 erreicht werden.

4.10 Öffentlicher Raum Saalestraße - Sonnenbrücke - Ziegrastraße

Die Sonnenallee zwischen S-Bahnhof Sonnenallee/Saalestraße und Ziegrastraße stellt den Übergangsraum vom dicht besiedelten, gründerzeitlich geprägten Innenstadtbereich Neuköllns zum Gewerbe- und Dienstleistungsstandort Sonnenallee. Diese Funktion wird durch die Unterführung des S-Bahnringes markiert. Jedoch handelt es sich dabei vor allem für Fußgänger und Radfahrer um einen "Unort" (u.a. fehlende Beleuchtung Fußweg). Auch der Straßenraum im weiteren Verlauf, mit begleitendem Fahrrad- und Fußweg, eine große, nicht gestaltete, weitgehend ungenutzte und nicht bepflanzbare Mittelinsel im Bereich der Sonnenbrücke, stellen keine angemessene Eingangssituation für die Nutzer der S-Bahn oder sonstige Passanten und Gäste dar.

Deshalb wurde Ende 2008 eine Planung beauftragt, um im Rahmen der integrierten Gesamtentwicklung dieses Raumes, die Umsetzung von gestalterischen und funktionalen Aufwertungsmaßnahmen im Bereich des Fußweges und der Mittelinsel, sowie ggf. Beleuchtungsmaßnahmen bzw. Kunst- und Lichtinstallationen 2008 soweit vorbereiten, dass die Maßnahmen selbst 2009 und 2010 umgesetzt werden können.

Konkret wurden folgende Planungen beauftragt:

- Objektplanung - Gestaltung im Bereich des Gehweges auf der Sonnenbrücke beidseitig und auf der Mittelinsel Sonnenbrücke (z.B. korrespondierende Kunst- oder Lichtobjekte zur Unterstützung der beschriebenen Torfunktion).
- Freianlagenplanung/bzw. Objektplanung Verkehrsanlagen - Fuß- und Radweg unter der S-Bahnbrücke Sonnenallee.
- Freianlagenplanung/bzw. Objektplanung Verkehrsanlagen - Fußweg Saalestraße östlich des S-Bahnhofes bis zur Sonnenallee

4.11 Gutachten Öffentlicher Raum im Stadtumbaugebiet

Im Stadtumbaugebiet Neukölln-Südring findet ein Funktionswandel hin zu Dienstleistungsnutzungen wie dem Estrel-Hotel- und Conventioncenter statt. Für diese Art von Nutzungen, aber auch für die alteingesessenen gewerbli-

chen Nutzungen, ist zunehmend die Qualität des öffentlichen Raumes von Bedeutung. Für ansiedlungswillige Firmen entscheidet der Zustand des öffentlichen Raumes wesentlich über die Qualität der "Adresse", für die Beschäftigten bedeutet der öffentliche Raum Lebensraum, für Besucher und Kunden zeigt er den Qualitätsanspruch von Bezirk und Unternehmen.

Das Netz aus Straßen, Wegen und Plätzen entspricht im Stadtumbaugebiet zurzeit keineswegs diesem Anspruch, es handelt sich überwiegend um reine Verkehrsräume ohne Charakter und Gestaltqualität, z.T. ist auch die Nutzbarkeit durch Schädigungen eingeschränkt.

Deshalb wurde eine Studie vergeben, mit der die Situation der öffentlichen Räume eingeschätzt und bewertet wird, eine Gesamtstrategie und Vorschläge für Maßnahmen erarbeitet werden, die die Qualität der öffentlichen Räume steigert.

Die Leistungen umfassten:

- Stadtbildanalyse (Raumtypen, Identität, Orientierungshilfen...)
- Analyse des Verkehrsnetzes (baulich, organisatorisch)
- Stärken- und Schwächenbilanz (Nutzung, Verkehrsfluss, Gestaltung, ...)
- Abfrage der Interessen/Ansprüche der Unternehmen (z.B. Folgen BAB-Planung)
- Gesamtstrategie/Ziele nach Raumtypen
- Maßnahmen nach Raumtypen
- Visualisierung der vorgeschlagenen Beispiellösungen
- grobe Kostenschätzung (Herstellung, Unterhalt)
- Abstimmung der Ergebnisse mit den Unternehmen.

Der Schwerpunkt lag auf kleinteiligen, möglichst auch ohne Anwendung des Straßenausbaubeitragsgesetzes umsetzbaren Maßnahmen.

Nach Abstimmung mit dem beteiligten Tiefbauamt sollen Prioritäten festgelegt und Umsetzungsmittel für die kommenden Programmjahre angemeldet werden.

4.12 Ehemaliger Güterbahnhof Neukölln

Die gewerbliche Entwicklung der Fläche des ehemaligen Güterbahnhofes Neukölln zwischen Karl-Marx-Straße und Hermannstraße ist strategisch von hoher Bedeutung für die Entwicklung des Gesamttraumes und wird im Rahmen des Stadtumbaus Neukölln Südring unterstützt.

Der Stadtumbau hat durch ein Planungskonzept und intensive Beratungen mit den Eigentümern den Entwicklungsprozess für die Fläche angestoßen. Ende 2008 ist es zu einem Verkauf der Fläche des Güterbahnhofes einschließlich der Fläche unmittelbar an der Karl-Marx-Straße gekommen. In Abstimmung mit den bezirklichen und gesamtstädtischen Planungszielen für Nord-Neukölln wird hier die Realisierung eines Hotels und ergänzender, nicht zentrenschädlicher Dienstleistungen angestrebt. Zwischen Bezirk und neuem Eigentümer wurde vereinbart, dass dem Bezirk eine Teilfläche an der

Hertabrücke für Zwecke der Freiraumversorgung überlassen wird. Im Zuge des Stadtumbaus kann nunmehr die Planung für den Gesamtraum weiter begleitet und konkret die Realisierung der Freiflächen, voraussichtlich für Belange der Schulversorgung realisiert werden.

4.13 Bilanz des Gewerbemanagers

Mit Abschluss des Jahres 2008 endete auch das Projekt Gewerbemanager im Rahmen des Stadtumbaus. Der nachfolgende Text stellt ein Resumee der Arbeit dar.

4.13.1. Aufwertung des Gebietes Neukölln-Südring – Imageverbesserung und Profilbildung

4.13.1.1 Etablierung der Wort-Bild-Marke "Neukölln-Südring" für Gewerbestandort zwischen S-Bahntrasse und Britzer Verbindungskanal

Methode

- Entwicklung eines Logos in enger Abstimmung mit den lokalen Akteuren in AGs und Unternehmertreffen.
- Öffentlichkeitswirksame Präsentation des Namens im Rahmen von Veranstaltungen (Wirtschaft vor Ort, Start des Jahres der Schönheit, Eröffnung des Neuköllner Tors, Ruderregatta Neuköllner Unternehmer 2007 und 2008, Stadtumbau-Flyer, Jahr der Schönheit usw.),
- Kontinuierliche interne und externe Kommunikation unter dem Namen "Neukölln-Südring" (Versand von digitalen Stadtumbau-Newslettern, Einladungen und Protokolle zu allen Veranstaltungen des Unternehmensnetzwerks, Beiträge zur Internetseite www.stadtumbau-berlin.de, Webseite des Netzwerks www.netzwerk-neukoelln-suedring.de)

Ergebnis

- Der neue Name "Neukölln-Südring" wurde erfolgreich eingeführt und findet inzwischen an vielen Stellen Verwendung (Senatsverwaltungen, Bezirke, Unternehmen usw.).
- Die direkte Verbindung des Namens Neukölln-Südring mit dem Programm Stadtumbau-West wurde hergestellt und nachhaltig gesichert.
- Darstellung des Logos in mehreren Medien mit teils hoher Auflage ("Berliner Zeitung", Kulturkalender, lokalen Zeitung, eigenen Veröffentlichungen)
- Das entwickelte Logo "Neukölln-Südring" wird vom Unternehmensnetzwerk adaptiert, verwendet und verbreitet (Internetseite, newsletter, Geschäftspapier).
- Die Unternehmen akzeptieren und nutzen den Namen: Verankerung des Begriffs im Namen des Unternehmensnetzwerk.

- Der Aufbruch im Gewerbegebiet wird unmittelbar mit dem Projekt Stadtumbau-West und dem Namen Neukölln-Südtring verbunden.

4.13.1.2 Die Öffentlichkeitsarbeit

Eigene Veranstaltungen

- Unternehmertreffen als Informationsplattform des Stadtumbau bei den ansässigen Unternehmen – Stadtumbau bislang Thema in jedem Unternehmertreffen
 - Bislang 10 Veranstaltungen mit ca. 300 Teilnehmern.
 - Einladungsverteiler: Senatsverwaltung Stadtentwicklung, Senatsverwaltung Wirtschaft, Bezirk, IHK, HK, ansässige Unternehmer.
 - Thema Stadtumbau: Der Bezirk vermittelt aktuelle Informationen zu Stadtumbau.
- Auftakt- sowie Gründungsveranstaltung des lokalen Unternehmernetzwerks
 - 2 Veranstaltungen mit ca. 120 Teilnehmern.
- Fachspezifische Veranstaltungen
 - 8 Veranstaltungen mit ca. 200 Teilnehmern, v.a. zu stadumbaurelevanten -- Themen wie Verkehr, Ausbildung (Titel Wettbewerbsbeitrag Neukölln: "Arbeiten am Zentrum").
- Abschlussveranstaltung "Verborgene Schönheiten"
 - Ca. 100 Besucher.

Präsentation des Stadtumbaus auf externen Veranstaltungen

- Wirtschaftsdialog vor Ort der Senatsverwaltung für Wirtschaft, Arbeit und Frauen, ca. 100 Gäste, (Teilnahme, Stelltafeln, Standbetreuung).
- 2 x Ruderregatta des Unternehmensnetzwerks, ca. 100 Gäste, (Teilnahme, Stelltafeln, Standbetreuung).
- Messe B2d in Kooperation mit Wirtschaftsförderung.

Das Projekt Stadtumbau wird auf diesem Weg einer breiten Öffentlichkeit präsentiert.

Kontinuierliche Pressearbeit

- Pressegespräch zum Start der Kampagne "Jahr der Schönheit"
Ziel: Aufmerksamkeit, Markenbildung, Identifikation der Unternehmer mit dem Standort stärken.
- Pressefahrt zur Gründung des "Unternehmensnetzwerk Neukölln-Südtring"
Ziel: Präsentation des Projektes "Unternehmensnetzwerk Neukölln-Südtring" als gemeinsame Initiative von Stadtumbau West und Unternehmen.
- Presseerklärungen zu Logovorstellung, Start Jahr der Schönheit, Fotowettbewerb "Verborgene Schönheiten", Vereinsgründung, Start weiterer Projekte im Rahmen des Jahres der Schönheit

Ziel: Aufmerksamkeit, Markenbildung, Identifikation der Unternehmer mit dem Standort stärken.

Internet

- Artikel auf "www.stadtumbau-berlin.de"
 - Zahlreiche Artikel und News auf der Stadtumbau-Seite.
- Texte auf "www.netzwerk-neukoelln-suedring.de"
- Sicherung u.a. der Domain www.neukoelln-sudring.de. Der Aufbau einer eigenen Internetpräsentation gemeinsam mit dem Unternehmensnetzwerk wurde bislang abgelehnt.
- Präsentation des Image-Projektes "Jahr der Schönheit" sowie weiterer spezifischer Aktivitäten im Rahmen des Stadtumbau-West in Neukölln-Südring auf der Internet-Seite www.jahr-der-schoenheit.de.
- Auf insgesamt rund 80 Seiten wird über den Stadtumbau und seine Projekte berichtet.

Veröffentlichungen

- Darstellung von Neukölln-Südring auf dem Flyer der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
- Informationen über den Stadtumbau-West auf jährlich drei bis fünf digitalen Newslettern
Ziel: Darstellung der aktuellen Entwicklungen im Stadtumbau-West in Neukölln-Südring.
- Informationspostkarten zu erfolgreichen PPP-Projekte im Rahmen der Stadtumbau-Initiative "Jahr der Schönheit"
Ziel: Imagebildung, Platzierung der Marke Neukölln-Südring, Präsentation erfolgreicher PPP-Projekte im Rahmen des Stadtumbau-West.

Ergebnisse

- Umfangreiche Berichterstattung über die Projekte des Stadtumbau-West in den Medien (s. Presseübersicht zum Jahr der Schönheit: Abendschau, Berliner Zeitung, Morgenpost, Radio 88,8, TV-Neukölln, Kulturkalender, Berliner Woche u.v.m.)

4.13.1.3 Identifikation mit Standort verbessern

Durch:

- Wir sind Neukölln-Südring: Identifikation der lokale Akteure mit "ihrem" Gebiet verbessern (Unternehmensansprache, Unternehmertreffen, Corporate Identity Neukölln-Südring).
- Wir sitzen alle in einem Boot: Animierung zu gemeinsamen Aktivitäten (Rudern).
- Besser als sein Ruf: Kommunikation der Stärken und Potenziale des Gebietes.
- Stadtumbau kümmert sich: Breite Präsenz der Verwaltung bei Veranstaltungen und Aktivitäten (Unternehmertreffen, Unternehmerrudern, Vor-Ort-Gesprächen)

- Spezifische Ansichten: Entwicklung einer neuen Karte für das Gebiet,
- Marke Neukölln-Südring: Etablierung der Marke "Neukölln-Südring" in der Unternehmerschaft.

Ergebnisse

- Unternehmer werden aktiv und bekennen sich zu Standort und Bezirk (z.B. Unternehmensnetzwerk Neukölln-Südring)
- Dialog zwischen Unternehmen und Verwaltung gewinnt an Fahrt
- PPP-Projekte und Projektideen werden entwickelt (Jahr der Schönheit, Estrel, Schwarzer Weg)

4.13.2 Partizipation: Akteure aktivieren / Private Partner finden

Methode

Vernetzung organisieren, Strukturaufbau unterstützen.

Ergebnisse

- Gründung des Vereins "Unternehmensnetzwerk Neukölln-Südring e.V." am 14.7.2008 (derzeit 14 Mitglieder).
- Der neue Verein nimmt das Thema "Profilierung / Imagebildung" als einen von drei Arbeitsschwerpunkten auf seine Agenda.
- Zahlreiche Treffen der lokalen Akteure mit insgesamt ca. 400 Teilnehmern (ohne Ruderregatta), darunter knapp 300 Unternehmensvertreter aus 80 ansässigen Unternehmen
- Exponierte Platzierung der Themas Image / Bezirk bei den strategische Überlegungen des Vereins
- Aktivierung von Beteiligten zu stadtraumrelevanten Aktivitäten:

Public-Private-Partnership-Projekte in Neukölln-Südring

- Projekte im Jahr der Schönheit
Ziele:
 - Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Versorgung (Kantine am Hafen)
 - Erhöhung der Attraktivität des Öffentlichen Raumes im Rahmen des "Jahr der Schönheit" (Aufstellung einer Skulptur, Neugestaltung der Fassaden von 4 Unternehmen, Neugestaltung Hof und Gebäude usw., gemeinsame Pflanzaktion)
 - Erhöhung Bekanntheitsgrad, Herstellung von Öffentlichkeit.Durchführung:
 - Einsatz ausschließlich von Steuerungsmitteln / Mitteln der Öffentlichkeitsarbeit.
 - Keine investiven Mittel.
 - Beteiligungszusagen von ca. 20 Unternehmen (Laufzeit noch bis Mitte 2009)

- Verbunden sind damit private Investitionen in der Größenordnung von rund 100 bis 200 TDE (ohne Neuköllner Tor).
- Weitere gemeinsame Projekte und Projektideen
 - Stadtplatz / Hafen Neukölln mit Remondis, Alba, Mahlke Immobilien, Reich, Ferak.
 - Bereich Sonnenallee mit Hotel Estrel.
 - Schwarzer Weg mit Fernheizwerk Neukölln, Fuhrmann.
 - Freiflächen am Güterbahnhof Neukölln mit Investor.
 - Zugang grüner Weg mit Firma Niemeier an der Grenzallee.
 - Uferraum im Bereich Kiehlufer mit Fernheizwerk Neukölln.
 - Kindergarten mit Unternehmensnetzwerk Neukölln-Südring e.V.

4.13.3 Harte Fakten

Verbesserung der Standortvoraussetzungen, Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie Standortbindung

Ergebnisse

Beispiel Fernheizwerk: Neue Nachbarn - Neukölln-Südring wird attraktiv (keine Stadtumbaumittel)

- In der Folge der verbesserten internen Kommunikation siedelt sich ein Cluster von innovativen Unternehmern aus der IT-Branche in einem Industriegebäude des Fernheizwerk Neukölln an (Büro 2.0).
- Zahlreiche neue Unternehmen entscheiden sich für Neukölln-Südring.
- Nachfrage nach Flächen steigen.

Neuansiedlungen

In den letzten beiden Jahren haben sich mindestens 30 Unternehmen von a bis ALDA GmbH bis Z wie Zapf Umzüge neu angesiedelt.

Revitalisierung - alte Standorte mit neuer Qualität

Insgesamt wurden 20 brachgefallene oder untergenutzte Flächen und Standorte reaktiviert. Heute sind ungenutzte Flächen nur in sehr geringem Umfang verfügbar.

Investitionen (Neukölln wird attraktiver)

- Investitionssumme: vorsichtig geschätzt ca. 20 Millionen überwiegend in Gebäude
- Alle Projekte ohne öffentliche Mittel.
- Weitere Investitionen sind von den Unternehmen geplant.

5 Öffentlichkeitsarbeit

5.1 Informationsaustausch und Beteiligung

Wesentliche Plattform für den internen Informations- und Beteiligungsprozess waren bislang die von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Referat IV C durchgeführten Workshops unter Mitwirkung von Vertretern der beteiligten Senatsverwaltungen/-abteilungen, Bezirksämter sowie der Gebietsberater. Sie dienten der Klärung inhaltlicher und verfahrenstechnischer Festlegungen, der Vorstellung von Projekten, spezifischen Aufgaben und Herausforderungen in den verschiedenen Gebieten.

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen des Unternehmensnetzwerkes in den weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess einbezogen. (vgl. Kapitel 4)

5.2 Vorbereitung von Presse-/Internetinformationen

Zu diesem Punkt wurden Leistungen erbracht:

- Vorbereitung und das Veröffentlichen von Texten im Internet zu verschiedenen Projekten,
- Unterstützung beim Aufbau der Internetpräsenz des Unternehmensnetzwerks.

Eine eigene Internetpräsenz des Stadtumbaus für Neukölln-Südring wird nicht angestrebt, da in o.a. Seite alle relevanten Informationen transportiert werden können. Geplant ist allerdings eine Einstiegsseite auf der Internetpräsenz des BA Neukölln, die die notwendigen Verbindungen ("Links") enthält und ggf. Informationen vermittelt, die unter www.stadtumbau-berlin.de nicht abrufbar sind.

Entwicklung eines Logos/Corporate Design Handbuch

Im Rahmen der Gespräche mit den lokalen Akteuren hat sich immer wieder gezeigt, dass der Standort Neukölln-Südring über außerordentlich attraktive Standortbedingungen verfügt, die sich aber nicht in einem positiven Image äußern. Vor diesem Hintergrund wurde in der Steuerungsrunde die Verbesserung der Außendarstellung durch offensive Kommunikation der lokalen Standortbedingungen als wesentliches Element zur Aufwertung des Standorts ausgemacht.

Durch eine stetige Präsenz bei den Unternehmen sowie durch Teilnahme an mehreren Veranstaltungen ist es gelungen den Begriff „Neukölln-Südring“ einzuführen. Der nächste Schritt auf dem Weg zu einer Corporate Identity liegt in der Entwicklung eines Corporate Design.

Mit diesem Ziel wurde im Herbst 2007 nach einer begrenzten Ausschreibung ein Büro beauftragt, das ein Logo für den Standort Neukölln-Südring entwickeln wird. Durch das beauftragte Büro D 17 wurde im Laufe des Jahres

2008 ein Logo und eine CD für Veröffentlichungen, Plakate etc. erarbeitet. Es wurde im Rahmen einer Pressekonferenz der Öffentlichkeit vorgestellt.

Das Logo wurde so konzipiert, dass es - in adaptierter Form - auch vom Unternehmensnetzwerk oder anderen Partner des Stadtumbaus verwendet werden kann.

Inzwischen werden alle Schriftstücke und Publikationen des Stadtplanungsamtes sowie aller im Rahmen des Stadtumbaus beauftragten Büros mit dem Logo versehen.

5.3 Standortprofilierung und Standortmarketing

Eine weitere Konkretisierung der Profilierung ist vorgesehen.

Schritte dazu sind:

- Entwicklung von Zielen/Profilen im Rahmen der Arbeit von Stadtplanung und Gebietsbeauftragten als Diskussionsgrundlagen,
- fachliche und politische Diskussion im Bezirk und mit den Unternehmen,
- Implementierung der Profile als Leitlinien für Entwicklung und Vermarktung,
- Entwicklung einer Vermarktungsstrategie/eines Marketingkonzeptes und schrittweise Umsetzung.

5.4 Broschüre zum Stadtumbau

Ende 2008 wurde die Erarbeitung einer Broschüre über den erreichten Stand und die weiteren Ziele des Stadtumbaus beauftragt. In der Broschüre, die im ersten Quartal 2009 gedruckt werden wird, werden nicht nur die städtebaulichen Ziele des Stadtumbau West für Neukölln-Südring präsentiert werden. Vielmehr wird sie auch eine Plattform für die Darstellung der Qualitäten des Wirtschaftsstandortes Neukölln-Südring sein. Durch enge Zusammenarbeit mit der bezirklichen Wirtschaftsförderung und den Unternehmern, insbesondere des Netzwerkes, wird eine die wirtschaftliche Bedeutung des Raumes integrierende Gesamtdarstellung angestrebt.

6 Berichterstattung

Dieser Arbeitsschwerpunkt umfasst mehrere Ebenen:

- Aktuelle Information/Berichterstattung innerhalb des Stadtumbaus in Neukölln. Die regelmäßig stattfindenden Jour Fix und dessen Protokolle geben hierzu die jeweils aktuellen Informationen (vgl. Pkt. 7.1).
- Für die umfassende Information und Gesamteinschätzung des Entwicklungsstandes, für Rückblick und Ausblick, wurden jährliche Sachstandsberichte vereinbart, die übergreifende und projektspezifische Informationen enthalten.

7 Steuerungenrunden

7.1 Vorbereitung und Teilnahme an Jour fixe, Protokollführung

Zum kontinuierlichen Informationsaustausch und zur Abstimmung der Arbeiten wurde ein Jour fixe eingerichtet. Er tagt i.d.R. einmal im Monat, Teilnehmer sind im Regelfall der Fachbereich Stadtplanung. Die Wirtschaftsförderung, SenStadt IV B und die Gebietsberater.

Die Protokolle enthalten alle inhaltlichen und verfahrenstechnisch relevanten Informationen.

7.2 Mitwirkung an weiteren Abstimmungs- und Informationsgesprächen

Der Fachbereich Stadtplanung und die Gebietsberater nehmen regelmäßig an den von der Senatsverwaltung IV B organisierten Workshops teil.

8 Fazit und Ausblick

Das Jahr 2008 stellte sich für den Stadtumbau sehr wechselhaft dar.

Die Beendigung der Tätigkeit des Gewerbeamaters zum Jahresende 2008 stellt für den Prozess des Stadtumbaus eine große Herausforderung dar, da er - neben dem Aufbau des Netzwerkes - verschiedene wichtige Aufgaben der Kommunikation und Projektentwicklung übernahm. Auch gegenüber dem neu gegründeten Unternehmensnetzwerk hat diese Entwicklung die Möglichkeiten der Kooperation nicht erleichtert.

Darüber hinaus haben die zunächst bestehenden Schwierigkeiten beim Vortreiben verschiedener Projekte bis zur Umsetzungsreife zwischen dem Bezirk und der Senatsverwaltung für Stadterneuerung zu erheblichem Abstimmungsbedarf geführt. Auch die Weiterführung des Programms Stadtumbau West wurde dabei thematisiert.

Diesen kritischen Aspekten standen im Laufe des Jahres 2008 jedoch verschiedene positive Entwicklungen gegenüber, die den Stadtumbau West in Neukölln neu und fester verankert haben:

- Verschiedene Planungen (Grünes Netz, Sonnenbrücke/ESTREL) sind im Jahr 2008 zur Umsetzungsreife entwickelt worden.
- Die Planung für die Erneuerung der Karl-Marx-Straße konnte 2008 konkretisiert werden. Nach Abschluss der Planung im Jahr 2009 kann 2010 unmittelbar mit der Umsetzung begonnen werden.
- Das Netzwerk ist gegründet und verfügt über engagierte Unternehmer; es kann ein wichtiger Partner für die Stadterneuerung im Raum werden.
- Die Möglichkeit der Mittelkonzentration mit Stadterneuerung und GAFörderung hat im Jahr 2008 in zwei wichtigen Bereichen
 - Schwarzer Weg

- Erneuerung Lahnstraße
die Chance für eine baulich-funktionale Aufwertung eröffnet.
- Die geplanten Vorbereitungen und der Dialog mit den Eigentümern hat im Jahr 2008 zu einem Verkauf des Gbf. Neukölln geführt. Die erzielten Rahmenbedingungen werden für diesen wichtigen Stadtraum zu einer im Rahmen des Stadtumbaus umsetzbaren nachhaltigen Verbesserung führen.
- Das Neuköllner Tor wurde im Jahr 2008 eröffnet. Die Anlage wird von der Bevölkerung angenommen.

Nach der schwierigen Anlaufphase bietet der Ende 2008 erreichte Stand von Verfahren und Projekten eine gute Perspektive für die nachhaltige Aufwertung und funktionale Stabilisierung im Rahmen des Programms Stadtumbau West.

Anlagen

- Kontakte in Internet
- Aktueller Stand der Programmjahre 2005-2008 (Stand Januar 2009)

Hintergrundinformationen

Weitere Informationen über den Stadtumbau West, vor allem über das Gebiet Neukölln-Südring gibt es unter:

- www.stadtentwicklung.berlin.de; Seite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
- www.stadtumbau-berlin.de; dort in: Stadtumbau West/Bezirke/Neukölln, Südring
- Der Senatsbeschluss vom 29.11.2005 (liegt dem Bezirksamt vor) begründet und erläutert den Einsatz des Förderprogramms Stadtumbau West.