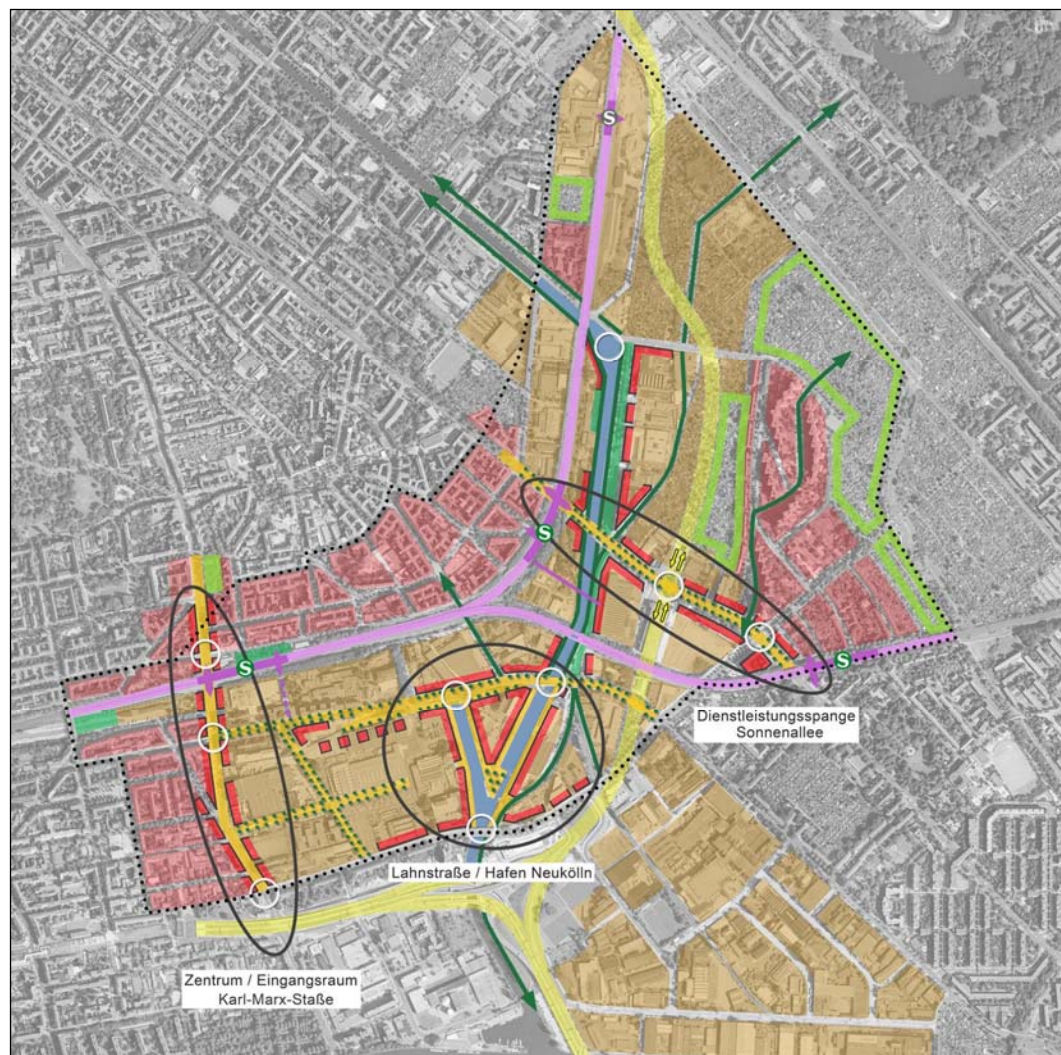


# Stadtumbau West, Neukölln-Südring

## "Arbeiten am Zentrum"

Sachstandsbericht Mai - Oktober 2006





Stadtumbau West, Neukölln-Südring  
"Arbeiten am Zentrum"

Sachstandsbericht Mai - Oktober 2006

**Auftraggeber**

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

**Auftragnehmer**

Planergemeinschaft  
Hannes Dubach, Urs Kohlbrenner  
Stadtplaner, Landschaftsplaner, Architekten  
Kurfürstendamm 35, 10719 Berlin  
Telefon 030 885 914 -0, Fax -99  
[www.planergemeinschaft.de](http://www.planergemeinschaft.de)

in Projektgemeinschaft mit  
REGIOCONSULT Konzepte für Politik und Wirtschaft  
Paretzer Strasse 7, 10713 Berlin  
Telefon 623 69 98, Fax 624 09 059

**Bearbeitung**

Udo Dittfurth (Planergemeinschaft)  
Uwe Luipold (REGIOCONSULT)

27. Oktober 2006

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



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
Einleitung	7
<b>1</b> Aufgaben der Vorbereitung - Grundlagenermittlung	7
1.1 Fortschreibung der Projektblätter	7
1.2 Projektbezogene Datenerhebung	8
<b>2</b> Fortschreibung des Gesamtkonzeptes	8
2.1 Überarbeitung und Ergänzung der Plandarstellungen	8
2.2 Erstellung und Pflege eines Durchführungsplanes	8
<b>3</b> Aufgaben bei der Förderung und Finanzierung	9
3.1 Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht	9
3.2 Einholung von Informationen über private Investitionen	9
3.3 Konkretisierung von Kostenschätzungen projektbezogen	9
3.4 Mitwirkung an der Akquirierung zusätzlicher Finanzierungsquellen	10
<b>4</b> Bearbeitung konkreter Projekte	10
4.1 Neuköllner Tor (Vorbereitung und Durchführung Gutachterverfahren, K1)	10
4.2 Rahmenbedingungen für Gbf. Teptow (S7)	10
4.3 Entwicklung SOLON-Umfeld	11
4.4 Haus der Weiterbildung (S1)	11
4.5 Sport im Stadtumbaugebiet	12
4.6 Grünes Wegenetz (S2/3)	12
4.7 Gewerbehafen (L2)	13
4.8 Lahnstraße (L4)	13
4.9 Unternehmensnetzwerk (L1)	14
4.10 Ethnische Ökonomie	14
4.11 Neukölln-Südring als Standort für flughafenaffine Gewerbe	15
4.12 Karl-Marx-Straße	15
<b>5</b> Öffentlichkeitsarbeit	16
5.1 Informationsaustausch und Beteiligung	16
5.2 Vorbereitung von Presse-/Internetinformationen	16
5.3 Mitwirkung an Publikationen	17
5.4 Standortprofilierung und	17
5.5 Standortmarketing	17
<b>6</b> Berichterstattung	17
<b>7</b> Steuerungsrunden	18
7.1 Vorbereitung und Teilnahme an Jour Fixe, Protokollführung	18
7.2 Mitwirkung an weiteren Abstimmungs- und Informationsgesprächen	18
Anlagen	19



## Einleitung

Im Jahr 2005 fanden die Voruntersuchungen für die Festlegung von Stadtumbau West-Gebieten statt. Das Gebiet Neukölln-Südring wurde Ende 2005 neben vier weiteren Gebieten als Stadtumbaukulisse bestätigt.

Im 1. Quartal 2006 wurden auf der Grundlage der Voruntersuchungen Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt, die die Ziele und Projektideen in Grundsätzen bestätigt haben.

Das Bezirksamt Neukölln, FB Stadtplanung, hat auf der Grundlage der vorgeschlagenen Projekte für 2005 eine Aufgaben- und Kostenübersicht erstellt und mit der Bearbeitung begonnen.

Im Mai wurden die Planergemeinschaft Dubach, Kohlbrenner und Regioconsult, die bereits die Voruntersuchungen durchgeführt hatten, beauftragt, das Stadtplanungsamt als "Gebietsberater" bzw. "Gewerbemanager" bei der Vorbereitung und Durchführung des Stadtumbaus zu unterstützen.

Der nachfolgende Bericht gibt eine Übersicht über die 2006 eingeleiteten Verfahrensschritte und begonnenen Projekte. Er benennt Verfahrensstände, Möglichkeiten und Restriktionen sowie die nächsten Schritte.

## 1 Aufgaben der Vorbereitung - Grundlagenermittlung

### 1.1 Fortschreibung der Projektblätter

Die bereits im Rahmen der Vorstudie erarbeiteten sowie neue, im Laufe der Bearbeitungszeit hinzugekommene Projekte wurden auf der Basis von Vorgaben der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung standardisiert erfasst und aufbereitet. Dazu wurden zunächst einfache Projektblätter angelegt, die kontinuierlich fortentwickelt werden. Diese Projektblätter dienen der systematisierten Darstellung der einzelnen Projekte. Weiterhin werden sie mittelfristig zur Fortschreibung und Evaluierung der Projektfortschritte eingesetzt.

Auf Anregung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung wurde in allen Gebieten des Stadtumbau West die Erarbeitung von Vermarktungsmaterialien für Teilgebiete initiiert. Diese sollen im Rahmen der Außendarstellung Berlins eingesetzt, aber auch den jeweiligen Bezirken für ihre eigenen Akquisitionsaktivitäten zur Verfügung gestellt werden. Die Steckbriefe sollten fortschreibbar konzipiert werden. Es ist vorgesehen diesbezüglich kurzfristig einen Auftrag an ein Team von Planern, Vermarktungsexperten und Regionalökonomern zu vergeben. Das Gebiet Neukölln-Südring wird dabei vom Büro Regioconsult vertreten.

## 1.2 Projektbezogene Datenerhebung

Durch eine Begehung des Gebietes sowie eine Aufbereitung der bereits vorliegenden Informationen verschafften sich die Gutachter einen vertieften Überblick über die lokalen Strukturen. Auf dieser Basis wurden die Ansprechpartner für die Unternehmensgespräche ausgewählt sowie weitere projektbezogen bedeutsame Gesprächspartner identifiziert. Eine detaillierte Bestandserfassung von Flächen und Unternehmen war im Rahmen der vorliegenden Untersuchung zunächst nicht vorgesehen.

Dem Vermarktungsaspekt wird im Rahmen der Strategieentwicklung zum "Stadtumbau West - Südring" große Bedeutung zugemessen. Umfassende Kenntnisse über Flächen, insbesondere vermarktungsrelevante Schlüsselgrundstücke, sowie über die ansässigen Unternehmen sind deshalb besonders wichtig. In diesem Zusammenhang konnte auf ein aktuell durchgeführtes Projekt der RAG aufgebaut werden, das im Untersuchungsgebiet eine umfassende Bestandsaufnahme von Grundstücken und Unternehmen leistet. Die RAG wurde von den Bearbeitern bei der Erarbeitung des Erfassungsbogens unterstützt. Durch die Beauftragung eines externen Datenbankspezialisten werden die fehlerfreie Eingabe und die Möglichkeit der Weiterverarbeitung der Informationen sichergestellt. Dieser Datenbestand wird zu einer integrierten Datenbank ausgebaut, in der aktuelle Informationen über vermarktungsrelevante Grundstücke im Gebiet des Stadtumbaus sowie über ansässige Unternehmen aufbereitet und gepflegt werden. Diese wird im weiteren Verfahren für eine zielgenaue und umfassende Investorenansprache genutzt.

Mit der Fertigstellung der Datenbank wird bis Mitte November gerechnet.

Die nächsten Arbeitsschritte sind:

- Ergänzung der vorliegenden Ergebnisse durch von Eigentümern, Verfügungsberechtigten oder regionalen Maklern zur Verfügung gestellten Informationen.
- Verknüpfung des Datenbestandes mit den bei der Wirtschaftsförderung sowie bei Dritten vorliegenden Informationen.
- Weitere Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung und Sicherstellung des kontinuierlichen Datenaustausches.

## 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 ausreichend aktuell und genau für die Projektbearbeitung und die Information für die Öffentlichkeit erwiesen.

Eine Überarbeitung/Aktualisierung wird in Verbindung mit dem Senatsbeschluss über die endgültige Gebietskulisse vorbereitet. Wenn - wie vom



Bezirksamt vorgeschlagen - die Karl-Marx-Straße bis zum Hermannplatz in den Stadtumbau einbezogen wird, besteht ohnehin die Notwendigkeit, die bestehenden Pläne zu überarbeiten und zu präsentieren. Zu diesem Zeitpunkt werden einzelne Projekte auch einen Stand erreicht haben, der die Erstellung eines Durchführungsplanes zweckmäßig erscheinen lässt. Zu diesem Plan ist die Abstimmung mit SenStadt IV C zu suchen, da - vergleichbar den Sanierungsgebieten - hier für das Berichtswesen einheitliche Vorgaben formuliert werden könnten.

### **3 Aufgaben bei der Förderung und Finanzierung**

#### **3.1 Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht**

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 für das Ausfüllen der Tabellen und ggf. erforderliche Änderungen. Mit der KOFI soll eine transparente, fortschreibbare und zugleich belastbare Übersicht über die zu erwartenden Kosten des Stadtumbaus erstellt werden.

#### **3.2 Einholung von Informationen über private Investitionen**

Informationen über geplante oder mögliche private Investitionen werden erfasst und aufbereitet. Grundlage sind einerseits beim Bezirk bereits vorliegende Informationen, andererseits ist dieser Aspekt Bestandteil der Gespräche zum Aufbau des Unternehmensnetzwerkes bzw. mit potenziellen Investoren.

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.

Konkret zu benennen sind in diesem Zusammenhang die Planungen für die Fahrbahnerneuerung der Lahnstraße und der Karl-Marx-Straße.

10

### 3.4 Mitwirkung an der Akquirierung zusätzlicher Finanzierungsquellen

Die Einbeziehung des Beschäftigungsträgers RAG (vgl. Punkt 1.2) und die Mittelbeantragung im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe (GA) für die Erneuerung der Lahnstraße sind erste Bausteine zu diesem Leistungspunkt. Projektkonkret werden weitere Schritte erfolgen.

## 4 Bearbeitung konkreter Projekte

### 4.1 Neuköllner Tor (Vorbereitung und Durchführung Gutachterverfahren, K1)

Für den städtebaulich und gestalterisch wichtigen Raum der Ringbahnüberführung über die Karl-Marx-Straße am S-Bf. Neukölln wurde noch im Sommer 2006 ein Gutacherverfahren eingeleitet. Fünf Licht-Künstler wurden beauftragt, Überlegungen für den dunklen und stark verlärmten Raum unter den Bahnbrücken zu entwickeln. Ziele waren:

- Imageaufwertung als Eingang zur Neuköllner und Berliner Innenstadt,
- gestalterische Aufwertung,
- Verbesserung der räumlichen Atmosphäre,
- nachhaltige Lösung, die späteren Erneuerungsarbeiten an Brücke und Fahrbahn nicht entgegensteht.

Die Ideenfindung wurde mit der Auswahl eines Entwurfs am 25.10.2006 abgeschlossen.

Nächste Schritte, die von Stadtplanungsamt und Gebietsberater in enger Abstimmung mit dem Kunstamt und dem Eigentümer der Brücke (DB AG) zu gehen sind:

- Konkretisierung des Entwurfs für die Umsetzung,
- Genehmigung,
- Begleitung der Umsetzung.

### 4.2 Rahmenbedingungen für Gbf. Teptow (S7)

Für den Gbf. Treptow liegt ein konkretes Ansiedlungsbegehren vor. Der Fb Stadtplanung hat gemeinsam mit den Gebietsberatern Gespräche geführt mit

- dem potenziellen Erwerber/Investor hinsichtlich seiner Nutzungsabsichten,
- der Senatsverwaltung für Stadterneuerung hinsichtlich der Verträglichkeit mit FNP und Wirtschaftsverkehrskonzept.

Es wurde eine erste Bewertung möglicher verkehrlicher Auswirkungen auf das Umfeld erarbeitet, um den Bezirk in die Lage zu versetzen, Vor- und Nachteile des Projektes abwägen und ggf. weiterführende Untersuchungen hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen bzw. der Sicherstellung ihrer Tragfähigkeit in Auftrag geben zu können.

Sofern es zu einer positiven Grundsatzentscheidung über die Investition kommt, wird es erforderlich sein

- die verkehrsplanerische Tragfähigkeit zu untersuchen,
- das Nutzungskonzept für das Umfeld fortzuschreiben (unter Berücksichtigung der geplanten BAB),
- die Schaffung von Planungsrecht (B-Plan) vorzubereiten und zu begleiten.

### 4.3 Entwicklung SOLON-Umfeld

Die in der Ederstraße ansässige Firma SOLON beabsichtigt eine Erweiterung. Mit dem von der Firma mit der Standortsuche und -entwicklung beauftragten Architekten wurden mehrere Gespräche geführt, ihm wurden auch Standortalternativen benannt, um die Firma im Bezirk Neukölln zu erhalten. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

Je nach Standortentscheidung des Unternehmens werden weitere Schritte für die Unterstützung der räumlichen Erweiterung oder aber der Neunutzung des Standortes erforderlich werden.

### 4.4 Haus der Weiterbildung (S1)

Aus- und Weiterbildung bzw. die Re-Integration von Arbeitslosen in den 1. Arbeitsmarkt sind zentrale Anliegen des Stadtumbau West in Neukölln. Die Thematik ist ein zentraler Bestandteil von zwei Projektideen ("Haus der Weiterbildung" und "Ausbildungs- und Gewerbezentrum"), die als Schlüsselprojekte benannt wurden.

Bei der Weiterverfolgung der Projektideen hat sich allerdings gezeigt, dass vor einer Realisierung noch erhebliche Schwierigkeiten zu überwinden sind:

#### Haus der Weiterbildung

- Die in Aussicht stehenden Bauten/Flächen stehen nach gegenwärtigem Stand nicht mehr zur Verfügung.
- Gespräche mit der Agentur für Arbeit haben zu weitergehenden Überlegungen für die Struktur des "Hauses der Weiterbildung" geführt, ohne allerdings das Projekt bereits umsetzungsfähig zu machen.
- Auch Gespräche mit verschiedenen Trägern des 2. Arbeitsmarktes haben die Zweckmäßigkeit eines "Komplettangebotes" unter einem Dach für die Fortbildung und Vermittlung von Arbeitslosen in enger Kooperation mit Agentur und Jobcenter unterstrichen, zugleich aber verdeutlicht, dass das bestehende Wettbewerbsverhältnis der Träger erhebliche Schwierigkeiten für die Realisierung mit sich bringen wird.

Als weitere Schritte sind erforderlich:

- Ermittlung weiterer Gesprächspartner zur Konkretisierung der Projektidee/Durchführung einer "Ideenkonferenz",
- Ermittlung anderer Standortoptionen,

12

- Auswertung der beiden o.a. Schritte als Grundlage der Entscheidung über eine Weiterführung bzw. Veränderung der Idee.

## Ausbildungs- und Gewerbezentrum

Die bislang erfolgten Gespräche zur Vorbereitung des Netzwerkes haben gezeigt, dass tatsächlich ein Bedarf nach einer derartigen, überbetrieblich organisierten Einrichtung besteht. Auch hierfür bedarf es allerdings

- der weiteren Ausformulierung der Rahmenbedingungen und
- des konkreten Nachweises eines geeigneten Standortes.

Das in Vorbereitung befindliche Unternehmensnetzwerk wird die geeignete Ebene für die Erörterung und Vertiefung der Aufgaben als Voraussetzung der Projektformulierung bieten.

## 4.5 Sport im Stadtumbaugebiet

Nicht genutzte Flächen und/oder Gebäude könnten angesichts der erheblichen quantitativen Defizite in den angrenzenden Wohngebieten für sportliche Zwecke - kommerziell ebenso wie auf nicht-kommerzieller Basis betrieben - genutzt werden.

Um zu prüfen

- welche Potenziale und welche Nachfrage besteht,
  - welche Nutzungen im Einklang mit den Zielen des Stadtumbaus sind (inhaltlich/funktional wie auch räumlich),
- wurde eine vertiefende Untersuchung durchgeführt.

Sie hat

- konkrete Sportarten und Betreiberformen ermittelt,
- potenzielle Standorte benannt und
- in Gesprächen mit relevanten Eigentümern die grundsätzliche Machbarkeit überprüft.

Nachfolgend werden die als aussichtsreich bewerteten Vorschläge zu konkretisieren sein. Dies umfasst

- Konkretisierung der Planungsansätze,
- Vermittlung der Kontakte/Kooperation von Eigentümern und Investoren,
- Prüfung und Mittelakquisition im Rahmen des Programms Stadtumbau West.

## 4.6 Grünes Wegenetz (S2/3)

Die punktuelle oder lineare Aufwertung des öffentlichen oder öffentlich nutzbaren Raumes durch landschaftsarchitektonische Projekte soll 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.

Für die als aussichtsreich bewerteten planerischen Ansätze sind für 2007 konkrete Projektvorschläge/Planungen zu entwickeln.

#### 4.7 Gewerbehafen (L2)

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.

Dies korrespondiert mit dem Ziel des Stadtumbaus, den "Gewerbehafen" mittel- bis langfristig - ggf. auch für eine höherwertige gewerbliche Nutzung - zu verdichten und aufzuwerten.

In weiteren Schritten sollen die verschiedenen Vorstellungen der Eigentümer von diesen konkretisiert, mit den Zielen des Stadtumbaus abgestimmt und schrittweise zu umsetzbaren Projekten verdichtet werden.

#### 4.8 Lahnstraße (L4)

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. In einer ersten Phase soll die notwendige Vorplanung erstellt werden.

Da nach dem Straßenausbaubeitragsgesetz die Anlieger anteilig zur Finanzierung beitragen müssen, ist die Berücksichtigung ihrer Belange von besonderer Bedeutung. Im Kontext der Vorplanung ist deshalb zunächst ein umfangreiches Beteiligungsverfahren erforderlich, dass im Rahmen des Stadtumbaus betrieben werden soll.

## 4.9 Unternehmensnetzwerk (L1)

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

Zur Initiierung des lokalen Unternehmensnetzwerks wurden zunächst Intensivinterviews mit ansässigen Unternehmen sowie Grundstückseigentümern geführt. Insgesamt wurden bislang 27 Unternehmen in die Gespräche einbezogen, darunter vier Grundstückseigentümer. Der überwiegende Teil wurde in teils mehrstündigen Gesprächen sehr intensiv persönlich, in fünf Fällen auf Wunsch der Unternehmer telefonisch befragt. Lediglich zwei der ansässigen Unternehmer zeigten kein Interesse an einem Gespräch.

Das Interesse an der Verbesserung der gebietsinternen Kommunikation war überwiegend hoch, so dass die Ausgangsbedingungen für die Etablierung eines Unternehmensnetzwerkes positiv eingeschätzt werden können.

Die nächsten Arbeitsschritte:

- Aktivierung einer möglichst großen Zahl von Unternehmen für die Beteiligung am Netzwerk.
- Entwicklung einer Grundstruktur des Netzwerkes.
- Konzeption und Durchführung eines für Ende November 2006 vorgesehenen Workshops.
- Integration ausgewählter Unternehmer in den Prozess des Stadtumbau West.

## 4.10 Ethnische Ökonomie

Aufgrund der Nähe zum Ortsteil Neukölln-Nord mit seiner großen Einwohnerdichte und hohem Anteil von Einwohnern mit Migrationshintergrund sowie der entsprechenden Unternehmensstruktur wurde die Bedeutung der "Ethnischen Ökonomie" für die Entwicklung des Gebietes thematisiert. Zunächst wurden Kontakte zur Wirtschaftsförderung sowie zum Arbeitskreis "Ethnische Ökonomie" aufgenommen und mehrere einschlägige Veranstaltungen besucht. Da derzeit in diesem Rahmen eine umfassende Bestandsaufnahme erfolgt, wurde das Thema "Ethnische Ökonomie" zunächst zurückgestellt.

Beim Austausch mit den anderen Gebieten des Stadtumbau West zeigte sich, dass dem Thema übereinstimmend große Bedeutung zugemessen wird. Wegen der übergeordneten Relevanz wurde von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung eine Kurzstudie beauftragt, die sich mit dem Thema "Unternehmen der ethnischen Ökonomie als Zielgruppe im Rahmen des Standortmarketing für Gebiete des Stadtumbau West" befasst und dabei insbesondere auch auf den Standort Neukölln abhebt. Mit Ergebnissen wird zum Jahresende 2006 gerechnet.

Die nächsten Arbeitsschritte:

- Aufbereitung der Bestandsaufnahme der Mikroprojekte sowie der Ergebnisse der Kurzstudie mit Blick auf den Standort Neukölln-Südring.
- Abstimmung des weiteren Verfahrens zum Thema "Ethnische Ökonomie".

#### 4.11 Neukölln-Südring als Standort für flughafenaffine Gewerbe

Der Ausbau des Flughafens Schönefeld zum Großflughafen Berlin-Brandenburg International wird allgemein als einer der wichtigsten Standortfaktoren für den Standort Neukölln-Südring angesehen. Vor diesem Hintergrund wurde vom Gewerbemanager eine Studie konzipiert, die sich mit den spezifischen Chancen des Standortes im regionalen Kontext befasst und dabei die Erfahrungen anderer deutscher oder internationaler Flughäfen berücksichtigt. Ziel der Studie ist die Beurteilung der spezifischen Potenziale von Neukölln-Südring sowie die Ableitung von Ansätzen zur Vermarktung als Standort für flughafenaffine Gewerbe. Es wurde eine entsprechende Ausschreibung erarbeitet und mehrere geeignete Gutachter wurden zur Abgabe eines Angebots aufgefordert. Bis zum Jahresende werden erste Ergebnisse erwartet.

Die nächsten Arbeitsschritte:

- Begleitung der Gutachter,
- Auswertung und Diskussion der Ergebnisse,
- ggf. Vorbereitung und Durchführung eines entsprechenden Workshops,
- Abstimmung der weiteren Schritte im Rahmen der Vermarktung als Standort für flughafenaffine Gewerbe.

#### 4.12 Karl-Marx-Straße

Der südliche Teil der Karl-Marx-Straße (bis zur Schierker Straße) ist bereits in die Stadtumbaukulisse aufgenommen. Für diesen Abschnitt wird bis Ende 2006 die Vorplanung zur Erneuerung der Straße einschließlich geplanter Veränderungen am Querschnitt vorliegen.

Das Bezirksamt Neukölln hat sich entschieden, den übrigen - zentralen - Abschnitt der Karl-Marx-Straße bis zum Hermannplatz als Erweiterung der Stadtumbaukulisse vorzuschlagen. Hierzu wurden eine umfassende Begründung und ein Abgrenzungsvorschlag einschließlich einer Kostenschätzung mit Benennung von Prioritäten erstellt. Zentrale Inhalte sind:

- die abschnittsweise Erneuerung der Karl-Marx-Straße auf Grundlage des Gutachtens von Heinz Janhen Pflüger
- die gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raumes durch ein Beleuchtungskonzept
- die Einbeziehung wichtiger Träger von EH/DL in den Stadtumbau zur Stabilisierung des Hauptzentrums Karl-Marx-Straße; Abstimmung der Nutzungskonzeption für das Kindl-Gelände mit den Planungen für die Karl-Marx-Straße.

## 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.

Für die Öffentlichkeit wurden bislang - nach der Beteiligung zu den vorbereitenden Untersuchungen im März 2006 - keine weiteren Veranstaltungen durchgeführt oder Publikationen erstellt. Die Einbeziehung der Öffentlichkeit (Mitwirkung/Information) wird - allgemein oder räumlich begrenzt - im Rahmen konkreter Projektvorschläge oder - Planungen erfolgen. Gleiches gilt für die Mitwirkung von Eigentümern und Investoren/Gewerbetreibenden am Stadtumbauprozess im Rahmen des geplanten Unternehmensnetzwerkes (vgl. 4.9).

### 5.2 Vorbereitung von Presse-/Internetinformationen

Zu diesem Punkt wurden erste Leistungen erbracht:

- Vorbereitung und das Veröffentlichen von Texten im Internet zu verschiedenen Projekten,
- Entwicklung und Abstimmung von Vorschlägen zur weiteren Qualifizierung des Internet-Auftrittes "[www.stadtumbau-berlin.de](http://www.stadtumbau-berlin.de)".

Eine eigene Internetpräsenz des Stadtumbaus für Neukölln-Südring wird gegenwärtig 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](http://www.stadtumbau-berlin.de) nicht abrufbar sind.

Sofern im Rahmen des geplanten Unternehmensnetzwerkes der Aufbau einer eigenen Internetseite beschlossen wird, soll eine enge Abstimmung mit den bezirklichen Aktivitäten erfolgen.



### 5.3 Mitwirkung an Publikationen

Zu diesem Punkt wurden noch keine Leistungen erbracht.

### 5.4 Standortprofilierung und

### 5.5 Standortmarketing

Die Frage der Profilierung des Gesamtstandortes Neukölln-Südring nahm breiten Raum in den Intensivinterviews mit den Unternehmern ein. Diese wurden einerseits bezüglich ihrer Beurteilung der Stärken und Schwächen des Standortes, andererseits zu ihrer Einschätzung der Profilierungsmöglichkeiten befragt. Dabei wurden insbesondere die bereits diskutierten Ansätze "Flughafenaffines Gewerbe", "Innenstadtrandlage", "Ethnische Ökonomie", "Logistik" sowie "Arbeitskräftepotenzial" angesprochen.

Hinsichtlich der Themen "Flughafenaffine Gewerbe" sowie "Ethnische Ökonomie" werden von aktuell vergebenen Studien wichtige Hinweise für die Profilierung des Standortes erwartet.

In Gesprächen mit Multiplikatoren wurden diese Fragen ebenso beleuchtet wie die Profilierung der drei bis vier zu unterscheidenden Teilräume. Ergänzt wurden diese Gesprächsergebnisse durch Diskussionen im Jour fixe. Hier wurden regelmäßig die aktuellen Erkenntnisse mit der Verwaltung ausgetauscht.

Eine weitere Konkretisierung der Profilierung ist vorgesehen.

Schritte dazu sind:

- Entwicklung von Zielen/Profilen im Rahmen der Arbeit von Stapl 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.

## 6 Berichterstattung

Dieser Arbeitsschwerpunkt umfasst mehrere Ebenen:

1. 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). Quartalsweise wird dies durch eine Darstellung des Projektstandes und des zeitlichen Aufwandes der Gebietsberater ergänzt.
2. Für die umfassende Information und Gesamteinschätzung des Entwicklungsstandes, für Rückblick und Ausblick, wurden jährliche Sachstands-

18

berichte vereinbart, die übergreifende und projektspezifische Informationen enthalten.

3. Inwieweit die Sachstandsberichte auch für das Berichtswesen der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (Stadtentwicklungsberichte) hinzugezogen werden sollen, bedarf noch der Abstimmung.

## 7 Steuerungsunden

### 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 (Stapl b und Stapl b8) 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 C 2 organisierten Workshops teil. Weitere Termine wurden bislang nicht durchgeführt.

Zu einem späteren Zeitpunkt sind besondere gebietsübergreifende und öffentlichkeitswirksame Veranstaltungen zum Meinungs- und Erfahrungsaustausch sowie zur weitergehenden Zielfindung im Rahmen des Stadtumbaus vorgesehen.

## Anlagen

- Projektliste mit Kostenschätzung
- Gebietsabgrenzung mit den im Text angesprochenen Projekten
- Hintergrundinformationen



Kostenschätzung Neukölln-Südring

Kostenschätzung Schlüsselprojekte

Schlüsselprojekt	Geschätzte Gesamtkosten (in T€)	Davon Kostenanteil Privater (in T€)	Davon Kostenanteil öffentliche Hand (in T€)
Teilgebiet Sonnenallee			
Umnutzung der Gebäude Sonnenallee 267-273 zu einem „Haus der Weiterbildung“ (Ansiedlung von Bildungsträgern) + Machbarkeitsstudie	3.910	1.200	2.710
Entwicklung einer privaten Grünfläche mit Gastronomie und öffentlichem Zugang zum Kanaluferstreifen auf Grundstücken Ziegrastraße 2/48, Sonnenallee 225	710	450	260
Vorbereitung und planungsrechtliche Festlegung eines stadtvertraglichen Baustofflogistikzentrums am Standort Güterbahnhof Treptow sowie nachfolgende Realisierung	4.500	4.000	500
Teilgebiet Lahnstraße			
Aufbau und Management eines Gewerbenetzwerkes Neukölln-Südring	350	35	315
Konzeptstudie zur Aufwertung des Gewerbehafens Neukölln	150	20	130
Weiterentwicklung der Grünvernetzung am Kiehlufer (Uferzone Neuköllner Schifffahrtskanal / Sonnenallee 221/223 / Nordabschnitt Ederstraße)	400	100	300
Umgestaltung des Straßenraums der Lahnstraße	2.470	1.000	1.470
Entwicklung eines Kleingewerbebezentrums auf den Grundstücken Naumburger Straße 37 / Lahnstraße 33	1.400	600	800
Teilgebiet Karl-Marx-Straße-Süd			
Aufwertung des südlichen Eingangsbereichs der Karl-Marx-Straße zwischen BAB Südring und S-Bahnring zum „Neuköllner Tor“	245	0	245
Aufwertung des Bereichs nördlich S-Bahnhof Neukölln	900	300	600
Teilgebiet Karl-Marx-Straße-Zentrum			
Umgestaltung des Straßenraumes Karl-Marx-Straße in acht Bauabschnitten	4.500	1.500	3.000
Beleuchtungskonzept mit Umsetzung	120	25	95
Geschäftsstraßenmanagement	350	175	175
Potenzialstudie „Ethnische Ökonomie“	30	0	30
Programmsteuerung 2007 – 2013	735	0	735
Potenzialstudie "Flughafenaffine Nutzungen"	20	0	20
Geschätzte Gesamtkosten der Schlüsselprojekte	20.790	9.405	11.385

Die Kostenschätzung beinhaltet bei fast allen Vorhaben private Finanzierungsanteile, die anteilig vom jeweiligen Grundstückseigentümer und/oder Nutzer zu leisten sind. Bei den Projekten „Baustofflogistikzentrum“ und „Gewerbehafen Neukölln“ wurden nur die Vorbereitungs-/Planungskosten veranschlagt, welche wegen des öffentlichen Interesses an den genannten Entwicklungen ganz bzw. überwiegend durch die öffentliche Hand getragen werden sollen. Die Kosten der Investitionen sind bei beiden Projekten privat zu finanzieren.

Sie werden vorläufig beim Baustofflogistikzentrum mit rd. 4 Mio. € und beim Gewerbehofen mit rd. 10 Mio. € veranschlagt. Eine genauere Kostenschätzung ist erst im Rahmen der jeweiligen Planung möglich.

Kostenschätzung weitere Projekte

Sonstiges Projekt	Geschätzte Gesamtkosten (in T€)	Davon Kostenanteil Privater (in T€)	Davon Kostenanteil öffentl. Hand (in T€)
Teilgebiet Sonnenallee			
Überbetriebliches Ausbildungszentrum und Gewerbezentrum Grundstück Sonnenallee 224	3.620	3.200	420
Aufwertung des Straßenraums der Sonnenallee zwischen S-Bahnhöfen Sonnenallee und Kölnische Heide	2.500	500	2.000
Fußgängerbrücke „Skywalk“ zwischen S-Bahnhof Sonnenallee und geplante Erweiterungsbau Estrel Convention Center	2.000	1.800	200
"Aktionsfeld Sonnenallee" (Bolzplatz-Skateboard-Hockeyfläche) auf der Fläche Sonnenallee 256	200	25	175
Teilgebiet Lahnstraße			
Grünverbindungen entlang der Industriebahn Lahnstraße	2.500	800	1.700
Umbau von Zugangsbereichen und Weiterentwicklung der städtebaulich-funktionalen Struktur des Hafentraumes	10.400	10.000	400
Mikrowirtschaft (Schaffung von Start-up-Büroräumen im Bereich Lahnstraße 11-25)	500	250	250
Schiffbar Oberhafen - Herrichtung Uferbereich für öffentliche Nutzung/Gastronomieschiff	150	100	50
Teilgebiet Karl-Marx-Straße-Süd			
Schaffung eines zusätzlichen Ausgangs am S-Bahnhof Neukölln	1.000	700	300
"Kiezarena" (offene Sportfläche im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung auf dem Gbf. Neukölln)	200	50	150
Sportfeld Vattenfall-Gelände (offene Sportfläche im Kontext der städtebaulichen Entwicklung)	200	50	150
Teilgebiet Karl-Marx-Straße-Zentrum			
Umgestaltung von Karl-Marx-Platz, Platz der Stadt Hof und Albert-Schweitzer-Platz	750	250	500
Bauliche Verknüpfung der K-M-Straße mit der 2. Reihe (Hofdurchgänge, Gebäudeöffnungen)	770	510	260
Kleinteilige Gestaltungsmaßnahmen (Hochbau) und Anschub von Einzelvorhaben	100	50	50
Erhaltungsverordnung/Planungsrecht	150	50	100
Befragungen von Geschäftinhabern und Nutzern	60	30	30
Begleitforschung zur Umstrukturierung der Einkaufsstraße	150	75	75
Öffentlichkeitsarbeit und Veranstaltungen	220	110	110
Geschätzte Gesamtkosten der sonstigen Projekte	25.470	18.550	7.120





Bearbeitete Projekte 2006

Stadtumbau Neukölln-Südring

- 4.1 Projekte mit konkretem Standortbezug
- 4.12 Projekt mit übergeordnetem Bezug

Stand 31.10.2006



## Hintergrundinformationen

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

- [www.berlin.de](http://www.berlin.de); Seite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
- [www.stadtumbau-berlin.de](http://www.stadtumbau-berlin.de); dort in: Stadtumbau West/Bezirke/Neukölln, Südring/Dokumentation zum Fördergebiet (Ergebnis der Voruntersuchung und Informationsblatt)
- Der Senatsbeschluss vom 29.11.2005 (liegt dem Bezirksamt vor) begründet und erläutert den Einsatz des Förderprogramms Stadtumbau West.